

BESTEMMINGSPLAN RUIMTE VOOR RUIMTE, MOLENBAAN OISTERWIJK



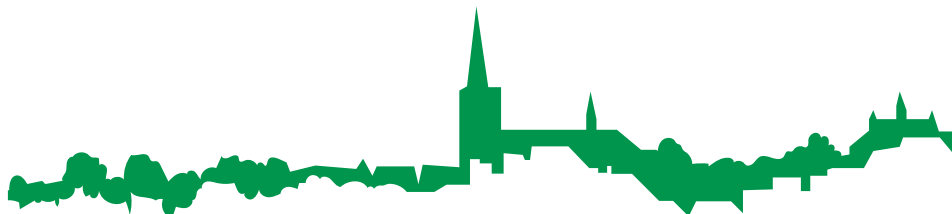


BESTEMMINGSPLAN

RUIMTE VOOR RUIMTE, MOLENBAAN OISTERWIJK

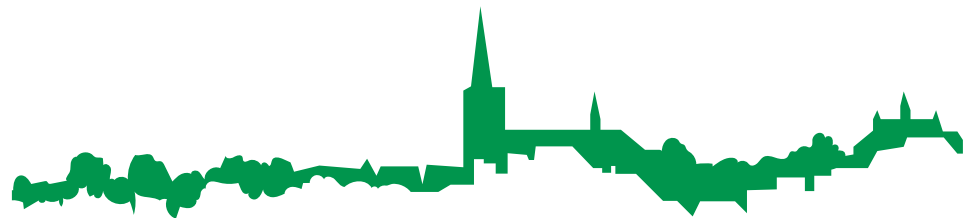
GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	12 - 07 - 2021
Plan identificatie	NL.IMRO.0824.BPRvRMolenbaan-VA01
Auteur(s)	Cristian van Kuijk



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	4
1.3	Doel van het plan	5
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	5
1.5	Bij het plan behorende stukken	7
1.6	Leeswijzer	7
2.	Bestaande situatie	8
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	8
2.2	Bestaande situatie	9
3.	Toekomstige situatie	11
3.1	Stedenbouwkundig plan	11
3.2.	Welstand	13
3.3.	Duurzaamheid	14
3.4.	Verkeer en parkeren	15
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	24
5.	Randvoorwaarden	31
5.1	Bedrijven en milieuzonering	31
5.2	Bodemkwaliteit	31
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	33
5.4	Externe veiligheid	37
5.5	Natuurwetgeving	39
5.6	Geluid	43
5.7	Geurhinder	44
5.8	Luchtkwaliteit	46
5.9	Water	47
5.10	M.e.r.-beoordeling	58
6.	Juridische aspecten	60
6.1	Planvorm	60
6.2	Toelichting op de bestemmingen	60
7.	Uitvoerbaarheid	63
7.1	Economische uitvoerbaarheid	63
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Molenbaan aan de noordzijde van Oisterwijk realiseert de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een nieuwbouwplan voor 19 woningen, passend in de provinciale regeling voor Ruimte voor Ruimte woningen in de Verordening Ruimte. Het plan bestaat uit 7 reeds onherroepelijke Ruimte voor Ruimte woningen en 12 extra Ruimte voor Ruimte woningen, in combinatie met een robuuste landschappelijke inpassing. In ruil voor deze Ruimte voor Ruimte kavels zijn elders in Brabant stallen voor intensieve veehouderij gesaneerd.

Het te realiseren woonmilieu met vrijstaande Ruimte voor Ruimte woningen op royale percelen aan de Molenbaan is passend op deze locatie aan de rand van de kern op de overgang naar het landschap, waar een landelijke woonsfeer gewenst is. Het wordt een duurzame ontwikkeling met naast nul op de meter en gasloze woningen een fraaie en robuuste landschappelijke inpassing rekening houdend met de historische groenstructuur in het omringende coulissenlandschap en een goede opvang van het regenwater. Via de Molenbaan en Pannenschuurlaan ligt de locatie op korte afstand van de N65.

De Ruimte voor Ruimte kavels worden aan individuele kopers verkocht, die een eigen bouwplan gaan ontwikkelen. Op deze wijze kunnen de kopers hun eigen woonwensen optimaal vormgeven, binnen de gestelde beeldkwaliteitseisen, hetgeen kan leiden tot vernieuwende en experimentele architectuur. Door de landschappelijke inpassing en de beperkte bouwhoogte vanwege de molenbiotoop zijn de individueel vormgegeven woningen ruimtelijk goed inpasbaar. Het plan biedt daarnaast goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van bijzondere woonconcepten zoals CPO-kavels, seniorenwoningen of eco-woningen. Sociale woningbouw is vanwege de landelijke ligging van de locatie en het gewenste woonmilieu minder passend.

Het totale plan betreft de bouw van 19 woningen met de Ruimte voor Ruimte regeling. Voor het zuidelijke gedeelte van het plangebied is reeds een onherroepelijke bestemming voor 7 Ruimte voor Ruimte woningen aanwezig. In de tussenliggende jaren is het de eigenaar niet gelukt de kavels te verkopen en de ontwikkeling daadwerkelijk tot stand te brengen. Hiervoor is een aantal oorzaken te geven, waarvan de vorige crisis er één is. Daarnaast is gebleken dat de kavels, in hun huidige vorm en ligging niet verkoopbaar zijn. De locatie heeft te weinig kwaliteit en de ontsluiting is vreemd gesitueerd. Gelet op de beperkingen van de locatie is, in een breder verband naar het gebied gekeken. Hierbij is tevens de eerder door de gemeente opgestelde visie op bebouwingsconcentraties betrokken, alsmede de (later opgestelde) Omgevingsvisie waarin de visie op bebouwingsconcentraties ook is meegenomen. Op basis van het bredere perspectief op de omgeving en reeds geformuleerd, gemeentelijk, beleid, is een aangepaste verkaveling opgesteld en zijn aanpalende gronden aangekocht.



Om de realisatie van de 12 extra Ruimte voor Ruimte woningen en de aanpassing van de verkaveling voor 7 reeds onherroepelijke Ruimte voor Ruimte woningen in het zuidelijke gedeelte van het plangebied mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend plan heeft als doel een adequaat planologisch kader te scheppen voor de ontwikkeling.

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen. Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen, is de Provincie Noord-Brabant met private partijen een publiek-private samenwerking aangegaan op grond waarvan de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouwkavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Oisterwijk. Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Kerkhovenbaan met daarachter bebouwing van de kern Oisterwijk. Het plangebied grenst in het westen en het noorden aan agrarisch gebied. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de bestaande woonpercelen langs de Molenbaan. Iets verder naar het oosten ligt de Pannenschuurlaan, de verbinding vanaf de N65 richting Oisterwijk.



Ligging en begrenzing plangebied aan de noordwestzijde van de kern Oisterwijk

1.3 Doel van het plan

Door middel van het voorliggend bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van het plan met maximaal 12 extra woningen juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 juli 2013;

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is opgenomen in het Bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'. Dit gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte'. In het aangegeven bouwvlak mogen maximaal 7 woningen gebouwd worden. Daarnaast is de maximale goothoogte 4 m en de maximale bouwhoogte 8 m. Het bouwvlak heeft de bouwaanduidingen 'vrijstaand' en 'specifieke bouwaanduiding – 4'.

Langs de Kerkhovenbaan is een strook van 5 meter breed bestemd als 'Groen'. De oorspronkelijke ontsluitingsweg heeft de bestemming 'Verkeer'. Verder ligt er over een klein gedeelte in het zuiden van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 5'.

In de omgeving van het plangebied ligt de Kerkhovense molen. De Kerkhovense molen is gelegen op een afstand van circa 114 m van het plangebied. Het plangebied ligt in de molenbiotoop van de Kerkhovense molen. Aan de molenbiotoop is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' toegekend.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'

- Bestemmingsplan 'Buitengebied'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2011;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 november 2016;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie'
Het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat in 2011 is vastgesteld en de 'Buitengebied correctieve herziening', dat is vastgesteld in 2016, zijn hierin samengevoegd.
- Parapluplan Parkeren Oisterwijk
vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 oktober 2018



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het noordelijke deel van het plangebied is opgenomen in de bestemmingsplannen 'Buitengebied' (2011) en 'Buitengebied correctieve herziening' (2016).

Dit gedeelte van het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch'. Door middel van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is een regeling voor de molenbiotoop opgenomen. Daarnaast ligt over het gedeelte een gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij 1', een gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied – 3' en een gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied – 1'.

1.5 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.

1.6 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

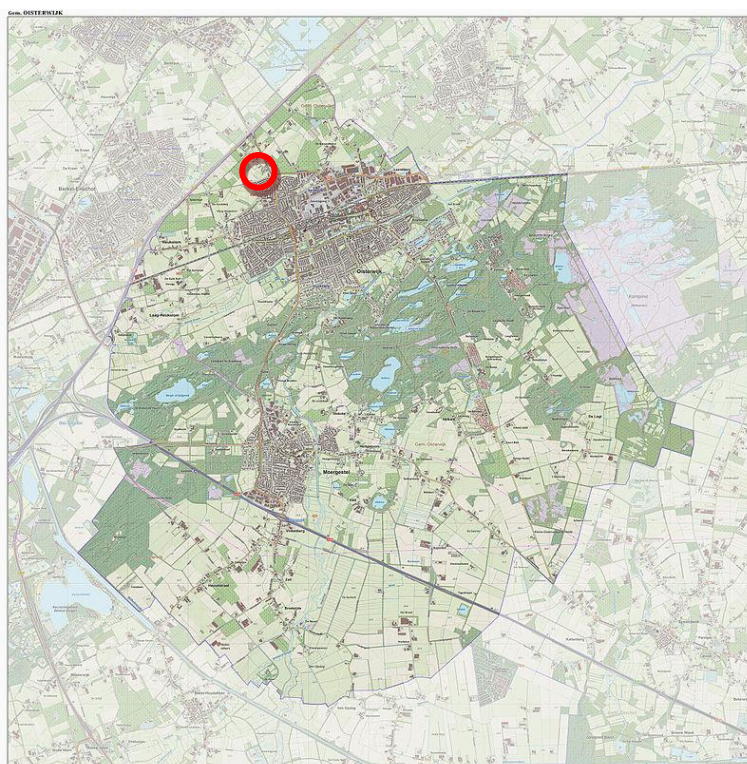
2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk op de overgang van de kern Oisterwijk naar het buitengebied.

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.



Afbeelding 4 Topografische gemeentekaart Oisterwijk (plangebied is 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 1-1- 2021 wordt 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. Een andere, door De Kampina stromende beek is 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 noordzuidgerichte 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

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Kerkhovenbaan met daarachter bebouwing van de woonbuurt Pannenschuur, gelegen in de kern Oisterwijk. De Kerkhovenbaan zelf is een onverhard pad, dat niet voor doorgaand verkeer toegankelijk is. De Kerkhovenbaan is wel toegankelijk voor bestemmingsverkeer, met name om de langs gelegen agrarische percelen te ontsluiten. In het westen en noorden grenst het plangebied aan agrarisch gebied. Aan de oostkant grenst het plangebied aan de bestaande woonpercelen langs de Molenbaan. Iets verder naar het oosten ligt de Pannenschuurlaan, de verbinding vanaf de N65 richting Oisterwijk. Aan de overkant van de Pannenschuurlaan ligt de Paprikakwekerij De Molen.

Het plangebied is opgebouwd uit twee verschillende percelen. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is in het huidige bestemmingsplan bestemd voor 7 Ruimte voor Ruimte woningen, maar het perceel is momenteel feitelijk nog braakliggend. Het gedeelte in het noorden heeft een agrarische bestemming.

Het plangebied bestaat momenteel uit agrarische gronden, graslanden en braakliggend terrein. Er zijn verder verspreid over het plangebied enkele houtsingels aanwezig.

In het zuidoostelijke, zuidelijke en zuidwestelijke gedeelte van het plangebied is een braakliggend terrein met beplanting gelegen. Aan de zuidwestzijde en zuidoostzijde is het plangebied begrensd met ondiepe sloten.

Het noordelijke en noordwestelijke gedeelte van het plangebied bestaat uit een weiland met paarden en een kleine poel. Verder zijn er twee robuuste houtwallen bestaande uit een wilgenwal en een gemengde bomenwal. Deze houtwallen zijn karakteristiek voor het plangebied. De omgeving van het plangebied bestaat uit weilanden, akkers en tuinen.

Het plangebied is gelegen binnen de molenbiotop van de Kerkhovense molen. Dit betekent dat binnen een cirkel van 200 meter vanaf de molen een bouwhoogte van 7 meter is toegestaan. Buiten de cirkel van 200 meter is in het plangebied een bouwhoogte van 8 meter toegestaan.



Begrenzing en bestaande situatie plangebied 'Ruimte voor Ruimte Kerkhovenbaan, Oisterwijk'

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling door Ruimte voor Ruimte CV II heeft betrekking op een Ruimte voor Ruimte locatie nabij de Molenbaan grenzend aan en in de kern Oisterwijk. Middels de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV is het mogelijk woningen te realiseren door de ingeleverde (fosfaat) rechten van stoppende agrarische bedrijven. De Ontwikkelingsmaatschappij zal de 19 Ruimte voor Ruimte kavels verkopen als woningbouw kavels. Daarvan zijn reeds 7 woningen bestemd in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'. Daarnaast zullen er maximaal 12 extra woningen gebouwd worden.

In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de molenbiotoop. Dit betekent dat de bouwhoogte in het westelijke deel van het plangebied niet meer dan 8 meter bedraagt. In het oostelijke deel van het plangebied geldt binnen de cirkel van 200 meter vanaf de molen een bouwhoogte van maximaal 7 meter.



Verkavelingsplan 'Ruimte voor Ruimte Molenbaan, Oisterwijk'

Lagenbenadering:

In de ruimtelijke planvorming is de lagenbenadering van evident belang voor de analyse van het gebied en het daarbij behorende ontwerp. Er zijn 3 lagen te benoemen:

1. Fysieke ondergrond met daarbij behorend het biotische en abiotische systeem en het watersysteem
2. Netwerk van infrastructuur ook wel de netwerklaag genoemd. Hiervan maakt ook het energienetwerk onderdeel uit

3. Menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren. Dit wordt ook wel de occupatielaag genoemd. Wat is de fysieke neerslag van de menselijke activiteiten.

De drie lagen worden geografisch geanalyseerd op de verschillende onderdelen. Uit deze analyse volgt dan een ontwerp en daarna worden daarin afwegingen gemaakt.

Analyse eerste laag: De eerste laag bestaat uit het abiotische en biotische systeem alsmede uit het watersysteem.

Het abiotische systeem gaat over de volgende aspecten: de hoogteligging of de maaiveldhoogte, de bodemopbouw/bodemtypen/grondsoort, de waterdoorlatendheid van het bovenste pakket, de aanwezigheid van keileem evenals karakteristieken van dit keileem zoals dikte, diepteligging, reliëf en geulen in het keileem, het (actuele en historische) grondgebruik.

Het biotische systeem gaat over bodemleven, van belang hierbij is de vegetatie en ecologische diversiteit (waaronder ook biodiversiteit).

Het watersysteem bestaat uit de volgende aspecten: het ecologische systeem, veiligheid en functionaliteit, beleving en recreatie.

Als we kijken naar het plangebied dan wordt, door de toevoeging van groene en blauwe elementen geen afbreuk gedaan aan bovengenoemde aspecten. Integendeel, er wordt een bijdrage geleverd aan de biodiversiteit en het ecologische systeem. In het landschappelijk inpassingsplan (bijlage, Ordito, 13 november 2020) is dit nader uitgewerkt op soortenniveau waaruit te destilleren valt dat de toevoeging een bijdrage levert aan de biodiversiteit in het plangebied. Daarbij is er in het gebied geen sprake van archeologische waarden die in het geding zijn. Door dit plangebied te onttrekken aan het agrarische gebruik wordt tevens een bijdrage geleverd aan de vermindering van meststoffen en de daarmee samenhangende verontreiniging.

Analyse tweede laag: het ontwerp van het gebied voegt wat infrastructuur toe voor de ontsluiting van het gebied en de kavels. Het toekomstige plangebied kan worden aangesloten op het bestaande elektriciteitsnetwerk dat reeds aanwezig is. Echter, er kan ook voor worden gekozen dit meer duurzaam op te lossen. Zie hiervoor de paragraaf over duurzaamheid. Dit kan eveneens een kwaliteitsimpuls geven, naast hetgeen is gezegd eerder in deze notitie. Op gebied van verkeer en infrastructuur leidt deze ingreep niet tot hele andere concepten. Hiermee is dit plangebied zondermeer toe te voegen aan het bestaande netwerk.

Analyse derde laag: het is evident dat er, door het toevoegen van woningen een andere occupatie van het plangebied gaat plaatsvinden waar het gebied thans voornamelijk agrarisch is. Echter al bij de toestemming tot het ontwikkelen van de 7 kavels eerder, is besloten hier een overwegend woonvlek van te maken. Hiervoor is toen al sprake geweest van het beëindigen van een agrarisch bedrijf (Molenbaan 14 en 16). De huidige ontwikkeling bouwt dit alleen verder uit. Hierbij wordt tevens een robuuste landschappelijke inpassing gekozen die een bijdrage levert aan de beleving van toekomstige gebruikers. Tevens levert dit een bijdrage aan de biodiversiteit in het gebied. Deze verbetert doordat weiland wordt vervangen door goed ingepaste woningbouw.

Landschappelijk inpassing

Voor het stedenbouwkundig plan vormt de bestaande verkavelingsrichting en de landschappelijke structuur van het omringende coulissenlandschap de basis. Er is een landschappelijk raamwerk opgesteld met de huidige houtwallen als basis, welke aangevuld worden met een groenzone van

min. 4 meter breed langs de noordelijke en zuidelijke rand van het plangebied. Deze groenzones komen aan de achterzijde van de kavels. Op deze wijze ontstaat een goede overgang naar het aangrenzende landschap en naar de historische structuur van de Kerkhovenbaan. Aan de westzijde is voorzien in een bredere landschappelijke zone (ca. 30 m breed), waarin de bestaande houtwal is opgenomen. 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. De nieuwe straat krijgt groene bermen van minimaal 2 meter breed waarin aan één zijde van de weg bomen worden geplant en de bestaande houtwal wordt ingepast. Het plangebied heeft daardoor een landelijke uitstraling.

Als erfscheidingen worden bij voorkeur hagen toegepast, zodat aangesloten wordt bij de landelijke sfeer van de omgeving.

Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (bijlage, Ordito, 13 november 2020). Het landschappelijke inpassingsplan is door middel van het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd.

Bouwregels

De volgende bouwregels worden aangehouden:

- Er mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- De woningen worden evenals een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping binnen het bouwvlak gebouwd;
- Een hoofdgebouw mag worden gebouwd op een perceel met een oppervlakte van niet minder dan 500 m² en niet meer dan 1.000 m²;
- De goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 8 meter. In het oostelijke deel geldt als gevolg van de molenbiotoop een bouwhoogte van maximaal 7 meter;
- De inhoud van het hoofdgebouw mag niet minder dan 500 m³ en niet meer dan 900 m³ bedragen.
- De inhoud van een geïntegreerde garage/berging mag niet meer dan 300 m³ bedragen.
- De dakhelling bedraagt ten minste 35° en ten hoogste 55° ten opzichte van horizontaal vlak.
- De maximale oppervlakte voor een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping is 200 m².
- De maximale goothoogte voor een aanbouw en uitbouw, bijgebouw en overkapping is maximaal 3 meter en de bouwhoogte is maximaal 7 meter.

3.2. Welstand

De gemeente Oisterwijk hanteert geen welstandsbeleid meer. De Ruimte voor Ruimte kavels worden aan individuele kopers verkocht, die een eigen bouwplan gaan ontwikkelen. Voor de planontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld (bijlage, Ordito, 28 april 2021). Op deze wijze kunnen de kopers hun eigen woonwensen optimaal vormgeven, aan de hand van het beeldkwaliteitsplan, dat is gekoppeld aan de regels. Door de landschappelijke inpassing en de beperkte bouwhoogte zijn de individueel vormgegeven woningen ruimtelijk goed inpasbaar.

3.3. 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 verantwoordelijke 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.

Vanuit duurzaamheid biedt de ontwikkeling aan de Molenbaan diverse kansen. De basis voor duurzaamheidsmaatregelen ligt vast in de Duurzaamheidsagenda die de raad op 11 april 2019 heeft vastgesteld.

Steeds meer nieuwe woningen zijn energieneutraal. Vanaf 1 januari 2021 wordt het zelfs wettelijk verplicht om (bijna) energieneutraal te bouwen. BENG wordt dat genoemd (Bijna EnergieNeutraal Gebouw). Voor het berekenen van de energieprestatie nemen we afscheid van de EPC en gaan we over naar drie energieprestatie-indicatoren. Daarmee worden allereerst de wettelijke eisen voor BENG gesteld.

De volgende aspecten worden bij de planuitwerking meegenomen:

- **Energietransitie:** Alle woningen worden aardgasloos gerealiseerd. De woningen zullen voldoen aan de BENG normen. De ontwikkeling levert dan een bijdrage aan de toekomstigbestendigheid op het gebied van energie.
- **Zonnepanelen, zonneboiler en warmtepomp** zijn mogelijk in iedere woning
- **Duurzame situering van de bebouwing:** richten van de bebouwing op het zuiden zodat optimaal gebruik kan worden gemaakt van een natuurlijke warmtebron.
- **Klimaatadaptatie:** door de groene setting is er al sprake van het verminderen van bijvoorbeeld hittestress. Het hemelwater van de openbare verhardingen in het plangebied wordt centraal opvangen en geïnfiltreerd en wordt de openbare ruimte groen en duurzaam ingericht met bij voorkeur circulaire materialen. Het hemelwater afkomstig van de daken en verhardingen van de woningen zelf worden op eigen terrein opvangen.
- **Circulariteit:** door modulair te bestemmen en modulair te bouwen (waar mogelijk) kunnen woningen beter toegerust worden voor toekomstige, andere, functies. Eén van de aspecten die de gemeente noemt is een verbreding van mogelijkheden. Door dit mogelijk te maken wordt hieraan een bijdrage geleverd. Tevens kunnen circulaire materialen worden toegepast zowel in

de openbare ruimte als bij de bouw van de woningen. Gebruik maken van duurzame/ circulaire materialen met een zo klein mogelijke CO2-emissie.

3.4. Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan voorziet in een aansluiting met de Molenbaan. Via deze kruising wordt het plangebied ontsloten. Deze ontsluiting wordt als in/uitrit aangesloten. Dit in verband met verkeersveiligheid, want het is een drukke (school)fietsroute. De inrichting van de wegen en het openbaar gebied is afgestemd op de randvoorwaarden van de veiligheidsregio / brandweer.

De woonstraten krijgen een breedte van 4,80 meter met aan weerszijden groene bermen. Aan één zijde is een groene berm van 2 meter breed waarin de nutsvoorzieningen worden geplaatst. Tevens kunnen in deze zone de benodigde parkeerplaatsen in bijvoorbeeld grasbetontegels verspreid over het gebied worden aangebracht. De andere berm krijgt een breedte van 2,76 tot 2,96 meter. In deze berm worden bomen aangeplant.

Voor het langzaam verkeer wordt een doorsteek gemaakt langs de centrale waterberging richting de Kerkhovenbaan en de paden tussen de woningen richting Bieslook.

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 de op 24 augustus 2016 vastgestelde 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Oisterwijk.

Het plangebied valt in het gebiedsprofiel "rest bebouwde kom". Voor vrijstaande koopwoningen geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekend aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit minimaal 5,0 diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit minimaal 4,5 meter diep
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,6	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,7	
Garage met enkele oprit	2	1,2	Oprit minimaal 5,0 diep
Garage met lange oprit	3	1,5	
Garage met dubbele oprit	3	2,0	Oprit minimaal 5,0 diep

tabel 1: omrekenwaardes parkeervoorzieningen bij woningen

Het parkeren vindt in principe plaats op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op de kavels (garages met lange of dubbele oprit). Dit betekent dat per woning 1,5 tot 2,0 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd kan worden. In het openbaar gebied zullen er per woning minimaal 0,3 en maximaal 0,8 parkeerplaats aangebracht moeten worden. Hiervoor komen in het plan aanvullende parkeerplaatsen in de groene bermen door middel van bijvoorbeeld grasbetontegels. Voor 19 woningen dienen nog minimaal 6 (19 x 0,3 pp) parkeerplaatsen in het openbaar gebied aangebracht te worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bevat geen voor de planlocatie relevant beleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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 'Ruimte voor Ruimte Kerkhovenbaan, Oisterwijk' relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 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 'Ruimte voor Ruimte Kerkhovenbaan, Oisterwijk' betreft de bouw van maximaal 19 woningen. In het huidige bestemmingsplan zijn al 7 woningen bestemd, zodat er 12 woningen extra mogelijk gemaakt worden. Deze 19 woningen zijn Ruimte voor Ruimte woningen, die door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV ontwikkeld zullen worden. Deze bouwkvavels kunnen worden gerealiseerd 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 gemengd landelijk gebied en voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening

Met komst van de Omgevingswet in 2021 zijn provincies verplicht om één omgevingsverordening voor haar grondgebied vast te stellen. Ter voorbereiding hierop heeft provincie Noord-Brabant een Interim Omgevingsverordening opgesteld. Deze interim verordening bundelt de regels uit diverse bestaande provinciale verordeningen, onder andere de:

- Provinciale milieuverordening
- Verordening natuurbescherming
- Verordening Ontgrondingen
- Verordening ruimte
- Verordening water
- Verordening wegen

De regels uit deze verordeningen zijn zoveel mogelijk beleidsneutraal opgenomen in de interim verordening.

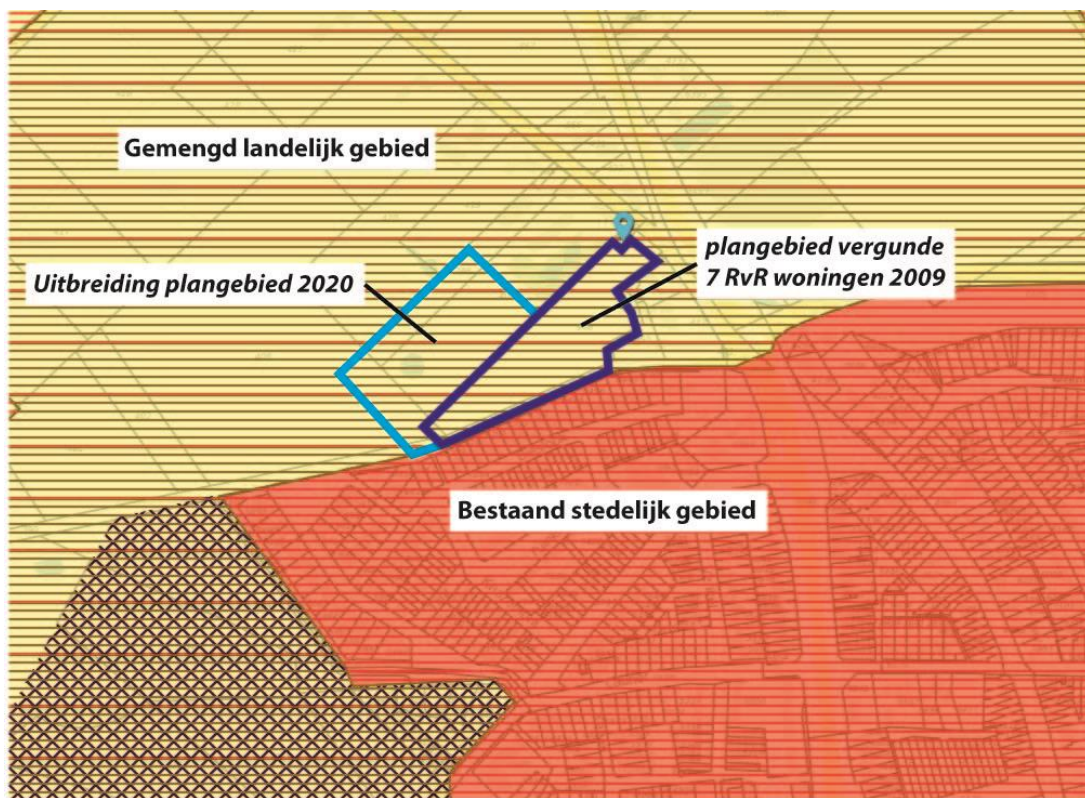
Toetsing aan Interim Omgevingsverordening

Voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels is het volgende opgenomen in de Interim Omgevingsverordening:

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.9 van Interim Omgevingsverordening bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling met enige impact in het buitengebied gepaard moet gaan met een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie, of van de extensieve recreatieve mogelijkheden.

Omdat er van uitgegaan wordt dat de Ruimte voor Ruimte regeling per saldo een landschappelijke kwaliteitwinst voor het buitengebied van Brabant oplevert, gelden hiervoor niet de voorwaarden uit artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening. Er hoeven geen investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap te worden gedaan. Wel moeten de nieuwe woningen op een goede manier worden ingepast in het landschap.



Plangebied op uitsnede Interim Omgevingsverordening

Gemengd landelijk gebied

In de Interim Omgevingsverordening is het plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. Ook de reeds in het bestemmingsplan Woongebied positief bestemde 7 Ruimte voor Ruimte woningen vallen formeel volgens de Verordening in het gemengd landelijk gebied. De begrenzing van het bestaand stedelijk gebied is hier (nog) niet aangepast aan de feitelijk bestemde situatie.

Ruimte voor Ruimte

Binnen artikel 3.80 zijn de regels opgenomen omtrent Ruimte voor Ruimte kavels:

“Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;*
- b. de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.”*

Toetsing lid 1

Vraag is in hoeverre er, door de voorgenomen ontwikkeling, sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het is daarbij van belang het initiële plan van 7 kavels te betrekken omdat dit een reeds verworven recht betreft. Als men de thans voorgenomen ontwikkeling bekijkt, levert de huidige stedenbouwkundige verkaveling een mooie en zachte afronding op en niet een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het plan wordt ingepast in de bestaande reeds aanwezige groenstructuur en er sprake is van één interne weg voor de ontsluiting waarop de zijweggetjes aansluiten, alleen bedoeld voor de bereikbaarheid van de kavels en eindigend in een groene, robuuste structuur. Deze robuuste groenstructuren leiden tot een mooie, zachte overgang naar het achterliggende gebied. Als voorts gekeken wordt naar de omliggende bebouwing, niet alleen aan de overzijde van de weg (stedelijk gebied) maar ook naar de opstellen langs de Molenbaan dan gaat de verkaveling nergens over die grenzen heen, verder het buitengebied in. Hiermee wordt bedoeld dat nu reeds een raamwerk van bebouwing de voorgenomen ontwikkeling flankiert en de voorgenomen ontwikkeling binnen deze grenzen van bebouwing blijft (zie figuur hieronder).



Bovenstaande aspecten bij elkaar opgeteld, maken dat er geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een afronding die ook nog eens ruimtelijke kwaliteit toevoegt aan de reeds aanwezige bebouwing. Zeker als voortgeborduurd wordt op het eerdere plan dat onherroepelijk bestemd is en daarmee een verworven recht is.

Bebouwingsconcentratie:

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn er twee zaken die spelen ten aanzien van het begrip bebouwingsconcentratie; het begrip zoals dat gehanteerd wordt in de Interim Omgevingsverordening en zoals het gehanteerd wordt in het door de gemeente vastgestelde beleid ten aanzien van aangewezen bebouwingsconcentraties in het kader van RvR. Hieronder zullen eerst de verschillende begrippen uit de Interim Omgevingsverordening op een rijtje worden gezet en zal daarna worden ingezoomd op het gemeentelijke beleid in dezen. Ook het vastgestelde beleid van de gemeente vormt namelijk een afwegingskader dat aanvragers bindt maar ook verwachtingen wekt ten aanzien van haalbaarheid en uitvoerbaarheid.

Begrippen uit Interim Omgevingsverordening:

Gemengd landelijk gebied: multifunctionele gebruiksruimte, gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, buiten het Natuur Netwerk Brabant en buiten de groenblauwe mantel.

Bebouwingscluster: vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.

Bebouwingsconcentratie: kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.

Bebouwingslint: min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.

Kernrandzone: overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

Gemeentelijk beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties:

Op basis van de volgende criteria zijn 5 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 een straal van 600 meter rondom het plangebied is een verscheidenheid aan agrarische en niet-agrarische functies aanwezig, bijvoorbeeld een dierenartspraktijk maar ook intensieve veehouderijen en een paprikakwekerij. In die context kan het gebied gekwalificeerd worden als een kernrandzone en past de voorgenomen ontwikkeling binnen dit begrip en daarmee het begrip bebouwingsconcentratie. In de verdere uitwerking van de kwaliteitswinst beredeneren we het begrip kernrandzone en de eisen die daaraan gesteld worden vanuit de functies en belangen van het buitengebied.

Daarbij is sprake van een ontwikkeling direct aansluitend aan bestaand stedelijk gebied.



Milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst/Kwalitatieve verbetering:

Als de beide plannen (oud en nieuw) naast elkaar worden gelegd valt op dat door het nieuwe plan een meer evenwichtige afronding van het gebied tot stand wordt gebracht.

Het plan sluit aan op het bebouwingslint Molenbaan en de kernrandzone Kerkhovenbaan (inclusief de 7 vigerende woonbestemmingen). De toevoeging van de 12 kavels, gepaard met een vernieuwd ontwerp van de 7 kavels en groene omlijsting vormt een goede en natuurlijk afronding van het stedelijk gebied.

Het eerder wat diffuse beeld wordt verhelderd door een eenduidige structuur van afronding te kiezen, door middel van robuuste groenstructuren. Het gebied kan, zoals al eerder aangegeven is, worden gekwalificeerd als kernrandzone, dezelfde onderbouwing van het eerder plan. Het thans voorliggende plan leidt tot de gewenste afronding en de gewenste kwaliteitswinst van het gebied.

Qua kwaliteitswinst van het eerste plan kan worden gesteld dat er sprake was van het toevoegen van een 7-tal RvR-titels die op zichzelf al leidt tot de gewenste milieu- en kwaliteitswinst. In de Interim Omgevingsverordening wordt dit ook als zodanig aangegeven (toen en nu).

Het thans voorliggende plan voegt weliswaar nog 12 kavels toe maar niet in de vorm van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling, maar juist in de vorm van een zachte afronding in robuuste groenstructuren. Het huidige plan geeft, zowel qua ontsluiting als qua het toevoegen van groene en blauwe structuren een vriendelijke overgang naar het buitengebied. Voor een goede afronding van het gebied zijn zelfs extra gronden aangekocht om een mooie groen/blauwe beëindiging aan de westzijde van het plan te bewerkstelligen om zo de afronding van het plangebied te versterken en zorg te dragen voor een goede waterhuishouding van het plan.

Voeg daaraan toe de toevoeging van nog 12 RvR-titels, dan is er tevens sprake van een aantoonbare milieu- en kwaliteitswinst zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening (artikel 3.80).

Landschappelijke inpassing/aansluiten op aanwezige cultuurhistorische-/landschapswaarden:

Bij de ontwikkeling is gekeken naar zowel de landschappelijke inpassing als de reeds aanwezige cultuurhistorische waarden. De landschappelijke inpassing zal nader uitgewerkt worden in een groeninrichtingsplan, op basis van de lagenbenadering. Dit groeninrichtingsplan zal als bijlage bij de regels worden gevoegd waar, in de regels, een voorwaardelijke verplichting zal worden opgenomen om de uitvoering van dat groeninrichtingsplan formeel vast te leggen als belangrijke randvoorwaarde voor de voorgenomen ontwikkeling.

Ten aanzien van de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden is van belang dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het coulissenlandschap. Kwaliteiten bij het coulissenlandschap zijn:

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

Ten aanzien van het voorliggende plan worden de kwaliteiten, waar mogelijk versterkt. Dit uit zich in het omgeven van het plangebied door bomenrijen, houtwallen en hagen. Dit versterkt het coulisselandschap. Tevens wordt de ontsluitingsweg voorzien van een laanbeplanting die passend is binnen schaal en maat van het gebied. Vanuit de afwisseling tussen open en gesloten is grotendeels sprake van een gesloten gebied dat echter op één plek geopend wordt waardoor een zichtlijn ontstaat richting het buitengebied.

De Kerkhovenbaan zelf is op de kaart historische geografie aangewezen als Lijn van redelijk hoge waarde. De Kerkhovenbaan blijft in deze planontwikkeling in zijn huidige vorm bestaan. Tussen de Kerkhovenbaan en de nieuwe woningen komt een groenzone van 4 meter breed.

Gelet op bovenstaande worden de verschillende karakteristieken binnen het buitengebied zoveel als mogelijk gehandhaafd en, waar mogelijk, versterkt.

Toetsing lid 3 en 4

“Lid 3

In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.”

“Lid 4

Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.”

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald. Ruimte voor Ruimte plannen zijn door de provincie Noord-Brabant opgenomen in haar Verordening Ruimte.

Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de ‘Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006’. Zo geldt onder andere dat per woning tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. In het kader van de aanpak van de mestproblematiek hebben agrariërs in reconstructiegebieden in Noord-Brabant een sloopvergoeding van de provincie ontvangen om hun veehouderijbedrijf te beëindigen en de leegkomende stallen te slopen.

Om die uitgekeerde stallensloopsubsidies terug te verdienen is door de Provincie Noord-Brabant de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht. Ruimte voor Ruimte CV heeft tot doel circa 2.700 woningbouw kavels in Noord-Brabant te ontwikkelen waarop particulieren hun eigen woning realiseren.

De ruimte voor ruimte woningen in dit bestemmingsplan zijn gelegen in de bebouwingsconcentratie Molenbaan. Momenteel zijn al 7 ruimte voor ruimte woningen bestemd, door middel van dit bestemmingsplan worden 12 extra ruimte voor ruimte woningen mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m² stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één Ruimte voor Ruimte kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouw kavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn stelt de provincie conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Titelnummer	percentage	Ingebrachte bouwtitel
20170218	100%	1
20170219	100%	1
20170220	100%	1
20170221	100%	1
20170222	100%	1
20170223	100%	1
20170224	100%	1
20170225	100%	1
20170226	100%	1
20170227	100%	1
20170228	100%	1
20170229	100%	1
Totaal ingebrachte bouwtitels:		12

Conclusie

De ontwikkeling in het plangebied past binnen 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.

Hieronder volgen de belangrijkste voor het plangebied;

Pannenschuur

Het zuidelijke gedeelte van het plangebied valt onder het deelgebied Pannenschuur. Dit zal verder in dit hoofdstuk uitgewerkt worden bij de uitwerking van het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'.

Thema: Wonen

Oisterwijk kent een hoog gewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte 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

De hele gemeente kent een dorps maatvoering. 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 grootte van de woningen en percelen.

Ambitie: Oisterwijks wonen

Inbreiden voor uitbreiden met oog voor kwaliteit, groen en gezonde leefomgeving

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 kwaliteit over het algemeen ook uit. De kern Oisterwijk heeft soms de allure van de stad, maar met een dorps maat en schaal, zonder echte hoogbouw en met de ligging tegen bijzondere 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 te worden.

Villawijken geven Oisterwijk een specifieke identiteit door de grote woningen met een vaak specifieke en onderscheidende architectuur en bovenal de groene setting. Er ontstaat de laatste tijd meer behoefte om kavels te splitsen omdat woningen en percelen groot en dus exclusief zijn. 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.

Mocht de gemeente op termijn toch uitbreidingsruimte nodig hebben, dan kiest de gemeente voor onderscheidende plekken. Geen nieuwe schil op landschappelijk ‘minder aantrekkelijke’ locaties, maar op locaties die kwaliteit hebben en daarop voortborduren. Zo blijft de gemeente doorbouwen aan een onderscheidende Oisterwijkse woonkwaliteit.

Wat wordt hiermee bereikt?

- Ruimtelijke kwaliteit, o.a. met aandacht voor voldoende groen en behoud van de dorpse maat en schaal, de specifieke kwaliteit en identiteit van de wijken en behoud van de overgangszone naar bos- en natuurgebieden.
- Wonen. Mogelijkheid om specifieke wensen voor doelgroepen lokaal (op wijkniveau) in te vullen.
- Aandacht voor klimaatadaptatie.
- Behoud van cultuurhistorisch waardevolle elementen in hun context.

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.

Woningbouwprogramma 2019-2028 en Woonagenda 2019-2023

In het raadsprogramma 2018-2021 is opgenomen dat we de komende jaren meer woningen gaan bouwen. De behoefte is leidend aan het aantal en soort woningen. Actualisatie van het regionaal kwalitatief woningbehoefte onderzoek was nodig om hier op gepaste wijze invulling aan te geven. Dit onderzoek heeft Oisterwijk als onderdeel van Hart van Brabant in 2018 uitgevoerd. In opdracht van de gemeente is 2018 ook onderzoek gedaan naar de gewenste omvang van de sociale huursector.

In het rapport is een indicatief woningbouwprogramma voorgesteld (zowel kwantitatief als kwalitatief). Dit is gedaan op basis van de beleidsdoelstellingen en aan de hand een aantal geformuleerde uitgangspunten.

Conclusies:

- Voor zowel Moergestel (70%) als Oisterwijk (79%) geldt dat de bestaande harde en zachte plannen voorzien in een groot deel van de kwantitatieve behoefte voor de komende 10 jaar.

- De motie om 35% sociaal te bouwen bestaat uit een deel sociale huur en een deel sociale koopwoningen. De opgave sociale huurwoningen wordt grotendeels gerealiseerd in al bekende plannen. De opgave sociale koopwoningen daarentegen is nog niet ingevuld. Het invullen van de opgave sociale koopwoningen vraagt in een krappe woningmarkt en economische voorspoed om creatieve oplossingen.
- Het merendeel van de inbreidingslocaties sluit voor wat betreft woonmilieu niet aan bij de uitkomsten van het onderzoek. De potentiële inbreidingslocaties bieden in kwantitatieve zin meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de behoefte.
- In Moergestel is sprake van over-programmering in de segmenten middeldure koop grondgebonden en gestapelde woonvormen (middeldure huur en dure koop).
- In Oisterwijk is sprake van over-programmering in het segment middeldure koop grondgebonden.
- Het aandeel appartementen in Moergestel is groter dan op grond van het woningbouwprogramma wenselijk is, dit terwijl er nog wel een kwalitatieve restopgave is aan appartementen.
- Het aandeel appartementen in Oisterwijk is 48%. Op grond van het woningbouwprogramma (60%) is er nog ruimte voor appartementen.
- Zowel in Oisterwijk als Moergestel is er een tekort aan vrijstaande woningen in de huidige plannen. Daarmee wordt een vraag uit het woningbehoefteonderzoek niet ingevuld.
- De opgave beschermd wonen wordt grotendeels gerealiseerd.
- Met name voor geclusterde woningen voor ouderen ligt er nog een opgave in de kern Oisterwijk.
- De opgave nultredenwoningen wordt ingevuld met de projecten die voorzien in appartementen. Echter er is ook vraag naar nultredenwoningen in het grondgebonden segment. Dit komt niet terug in de plannen.

Aanbevelingen:

- De omvang van de bevolking en de woningvoorraad groeien harder dan dat de prognose aangeeft. Onderzoek de oorzaken hiervan en ga hierover het gesprek aan met de provincie en de regio. Wellicht dat er – in tegenstelling tot de huidige prognose – wel rekening kan worden gehouden met een positieve binnenlandse migratie.
- Bewaak tijdige realisatie van projecten, voorkom langjarige onbenutte plancapaciteit. Overweeg om in anterieure overeenkomsten afspraken te maken over niet tijdig benutte plancapaciteit, zodat andere kansrijke plannen een kans hebben. Onbenutte plancapaciteit beperkt de gemeente in haar woningbouwambities.
- Maak afspraken over fasering van plannen, zodat plannen niet in elkaars vaarwater zitten
- Kijk kritisch en realistisch naar potentiële in- en uitbreidingslocaties en het daarbij behorende programma en de mogelijkheden om dit aan te laten sluiten bij de restopgave. Kies voor kwaliteit in plaats van kwantiteit.
- Maak afspraken over differentiatie en producten en leg dit vast in overeenkomsten en waar mogelijk ook in ruimtelijke plannen.
- De ontwikkeling van een uitbreidingslocatie biedt de mogelijkheid om te voorzien in de gevraagde woonmilieus en de realisatie van vrijstaande woningen. In een dergelijk plan kan ook ruimte worden bedongen voor sociale/betaalbare koopwoningen. Ga hierover het gesprek aan met regio en provincie.
- Het ontwikkelen van een uitbreidingslocatie betekent herprogrammering van inbreidingslocaties. Maak hierin een keuze in zowel programma als tijd.

- Stel een integraal afwegingskader op keuzes te kunnen maken voor (nieuwe) woningbouwlocaties;
- Toets nieuwe woningbouwplannen aan de woonagenda en het woningbouwprogramma als onderdeel van de afweging en besluitvorming;
- Stel voor grotere ontwikkellocaties aan de voorkant het beoogde woonmilieu vast (incl. uitgangspunten), zodat de plannen geënt zijn op het beoogde woonmilieu.
- Stimuleer nieuwe woonproducten in alle segmenten van de markt, zodat er meer differentiatie ontstaat. Ga een experiment niet uit de weg.

Toetsing plangebied

Aan bovenstaande zaken kan dit bestemmingsplan voldoen. Het plan is een nieuw bestemmingsplan dat zorgt voor meer (vrijstaande) woningen voor onder andere gezinnen. Zowel in Oisterwijk als Moergestel is er een tekort aan vrijstaande woningen in de huidige plannen. Daarnaast wil de gemeente meer differentiatie in het woningaanbod. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavels draagt bij aan differentiatie in het woningaanbod van de gemeente Oisterwijk en is in lijn met het eerste centrale uitgangspunt van de woonvisie. De bouw van de woningen in het plangebied versterkt het woningaanbod.

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 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 de genoemde criteria en de analyse (bijlage 6) komen de volgende 5 bebouwingsconcentraties in aanmerking voor een verruiming van gebruiks- en bouw mogelijkheden:

- Heukelom;
- Vinkenbergh-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 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer 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 of voldoen aan het Activiteitenbesluit.

In “Bedrijven en Milieuzonering” van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een indicatieve richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten opgenomen. Alle bedrijven die in de buurt van de planlocaties liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand.

De afstand is de richtafstand tot een “rustige woonwijk” of een vergelijkbaar omgevingstype zoals “rustig buitengebied”.

Onderzoek

In de directe nabijheid van plangebied liggen de volgende bedrijfslocaties en inrichtingen:

Adres	Bedrijf	Milieucategorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Pannenschuurlaan 250	Paprikakwekerij	2	30 m	65 m
Molenbaan 7a	Dierenartsenpraktijk	1	10 m	165 m
Molenbaan 1	Intensieve veehouderij	4.1	200 m	500 m
Kerkhovenbaan 6	Intensieve veehouderij	4.1	200 m	600 m
Kreitenstraat 40	Veehouderij	3.2	100 m	380 m
Spreeuwenburgerweg 41	Intensieve veehouderij	4.1	200 m	335 m
Spreeuwenburgerweg 60	Intensieve veehouderij	4.1	200 m	410 m

Aan de richtafstanden wordt voldaan. Tussen alle bedrijven en de nieuwe woningen zijn daarnaast al meerdere bestaande woningen gelegen. 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.

5.2 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

Verkennd bodemonderzoek noordelijk gedeelte/paardenweide

In september / oktober 2018 een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd voor het noordelijke gedeelte van het plangebied (bijlage, Aeres Milieu, AM17056, 11 oktober 2018).

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en in de ondergrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met nikkel, barium en naftaleen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

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 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.

Actualiserend verkennd bodem- en asbestonderzoek zuidelijk gedeelte

In januari 2019 is een actualiserend verkennd bodem- en asbestonderzoek (bijlage, Aeres Milieu, AM17056-2, 25 januari 2019) uitgevoerd op het zuidelijke gedeelte, perceel sectie H, nr. 948 gelegen aan de Molenbaan (ong.) te Oisterwijk.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond (plaatselijk) licht verhoogd is met zink, Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK 10-VROM), Polychloorbifenylen (som PCB en minerale olie. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met nikkel.

Ter plaatse van deellocatie G (zie vooronderzoek) is geen verhoogd gehalte aan minerale olie vastgesteld.

Het sterk verhoogde gehalte aan minerale olie in de bovengrond ter plaatse van deellocatie G dat tijdens het aanvullend bodemonderzoek uit december 2008 (Aeres Milieu rapport met kenmerk AM08250) is aangetroffen, is niet bevestigd.

Bij de uitvoering van het verkennd onderzoek naar asbest zijn op het maaiveld en in de grove fractie van de uitgegraven grond visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit de resultaten van de geanalyseerde grond(meng)monsters (fijne fractie) blijkt dat geen verhoogde concentraties aan asbest zijn aangetoond.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondafoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Aanvullend bodemonderzoek ondergrond

In juli 2020 is een aanvullend bodemonderzoek ondergrond uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM20360, 21 juli 2020) voor het op het zuidelijke gedeelte, perceel sectie H, nr. 948. Het doel van het aanvullend bodemonderzoek is om vast te stellen of er eventuele verontreinigingen in de ondergrond bevinden.

Uit de analyse resultaten blijkt dat in de ondergrond geen gehalten gemeten zijn verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

De provinciale Cultuurhistorisch Waardenkaart biedt inzicht in cultuurhistorische waarden en archeologische verwachtingswaarden binnen de gemeente. Kenmerkend voor het plangebied zijn:

- Historische zichtrelaties (molenbiotoop)
- Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen

Molenbiotoop

Het plangebied ligt 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.

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van de Kerkhovense molen. De regels omtrent die molenbiotoop zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk' en in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het gehele 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, hoogopgaande 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

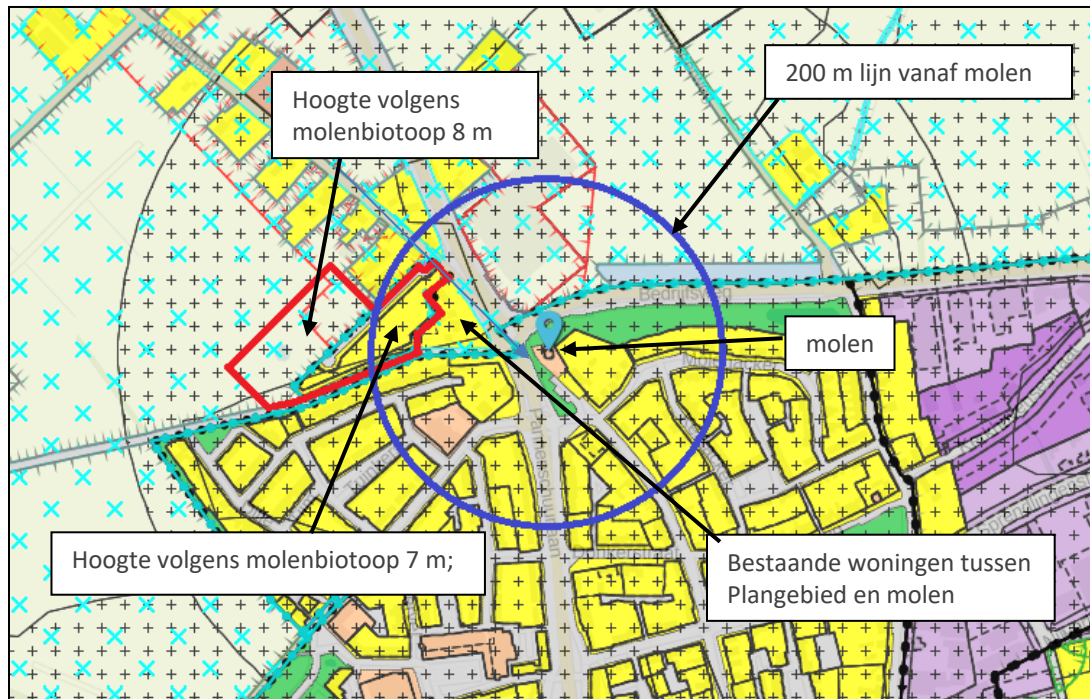
Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- 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.

Op de afbeelding is te zien dat het grootste gedeelte van het plangebied meer dan 200 meter van de molen gelegen is. In het bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk' staat dat binnen een afstand van 200 tot 300 meter tot het middelpunt van de molen geen bouwwerken worden opgericht met een bouwhoogte van meer dan 8 meter. Het plangebied valt voor het grootste gedeelte binnen deze regeling. Voor dit gebied is een bouwhoogte van 8 meter voor de nieuwe woningen opgenomen in dit bestemmingsplan.

Het zuidoostelijke gedeelte valt in de zone van 100 tot 200 meter vanaf de molen. Hier is op basis van de regeling voor de molenbiotoop een hoogte van 7 meter toegestaan.

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



Invloedgebied (blauw omlijnd) Kerkhovense molen in straal van 200 meter mbt plangebied (rood omlijnd)

Cultuurhistorische waardenkaart

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant maakt het plangebied onderdeel uit van de regio Meierij.

Cultuurhistorisch belang

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Twee andere aspecten die het landschap van de Meierij kenmerken zijn de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt.

Essentiële aspecten

In de regio liggen de volgende cultuurhistorische landschappen van provinciaal belang: Groene Woud, Beerse en Baardwijkse Overlaat (gedeeltelijk), Loonse en Drunense Duinen, Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg (gedeeltelijk).

Dragende structuren in de regio zijn:

- De oude agrarische cultuurlandschappen met akkercomplexen, beemden, broekgebieden;
- De dorpen en buurtschappen met langgevelboerderijen;
- De woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen;
- De kastelen, kloosters, landgoederen en buitenplaatsen;
- De populieren;
- De Zuid-Willemsvaart

Ontwikkelingsstrategie

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio.;
2. De cultuurhistorische waarden van de Meierij in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen: “Groene Woud” (ook deels in gebiedspaspoort Kempen) en “De Loonse en Drunense Duinen”;
3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: “Loonse en Drunense Duinen”, “Dekzandrug Tilburg-Den Bosch” en “Dommeldal Nuenen-Gestel”.

Historische geografie

De Kerkhovenbaan is op de kaart historische geografie aangewezen als Lijn van redelijk hoge waarde. De zandweg Kerkhovensebaan heeft in het bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Verkeer- cultuurhistorische waarden. De weg is bestemd voor: behoud van de cultuurhistorische waarde zoals deze tot uiting komt in het overwegend onverharde karakter van wegen; Hierop uitwegen vraagt mogelijk om een aanpassing van dat bestemmingsplan (Buitengebied) op dit gebied om het ook als extra calamiteitenroute te mogen gebruiken. Tussen de Kerkhovenbaan en de nieuwe woningen komt een bomenrij van 4 meter breed.

Monumenten

Op de gemeentelijke monumentenlijst van de gemeente Oisterwijk en de rijksmonumentenlijst staan geen monumenten die in het plangebied gelegen zijn.

Conclusie

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de molenbiotoop. Andere cultuurhistorische waarden worden door de planontwikkeling niet aangetast.

5.3.2 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

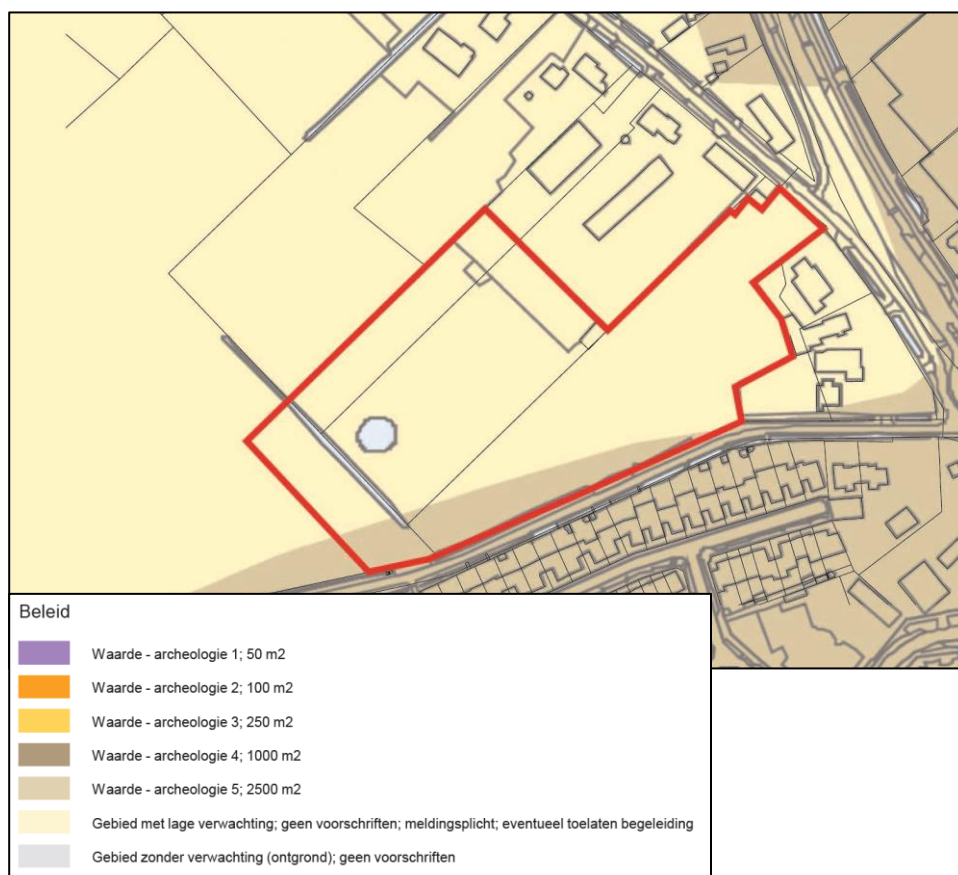
Beleidsplan Archeologie (2018)

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.

Onderzoek

Uit zowel de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Oisterwijk als het bestemmingsplan 'Buitengebied' (2011) blijkt dat er een lage archeologische verwachtingswaarde op het grootste gedeelte van het plangebied ligt. Enkel op een strook aan de zuidzijde met een oppervlakte van ca. 2.500 m2 geldt de Waarde – Archeologie 5. Bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m2 en dieper dan 0,5 m-mv is een archeologische onderzoek vereist. Het grootste deel van deze zone bestaat uit de bestaande watergang met groenstrook en de tuinen van de nieuwe woningen. Het te verstoren oppervlakte zal daardoor onder de grens van 2.500 m2 blijven. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. In het bestemmingsplan is voor deze strook wel de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5 opgenomen.



Ligging plangebied op Archeologische Beleidskaart gemeente Oisterwijk

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

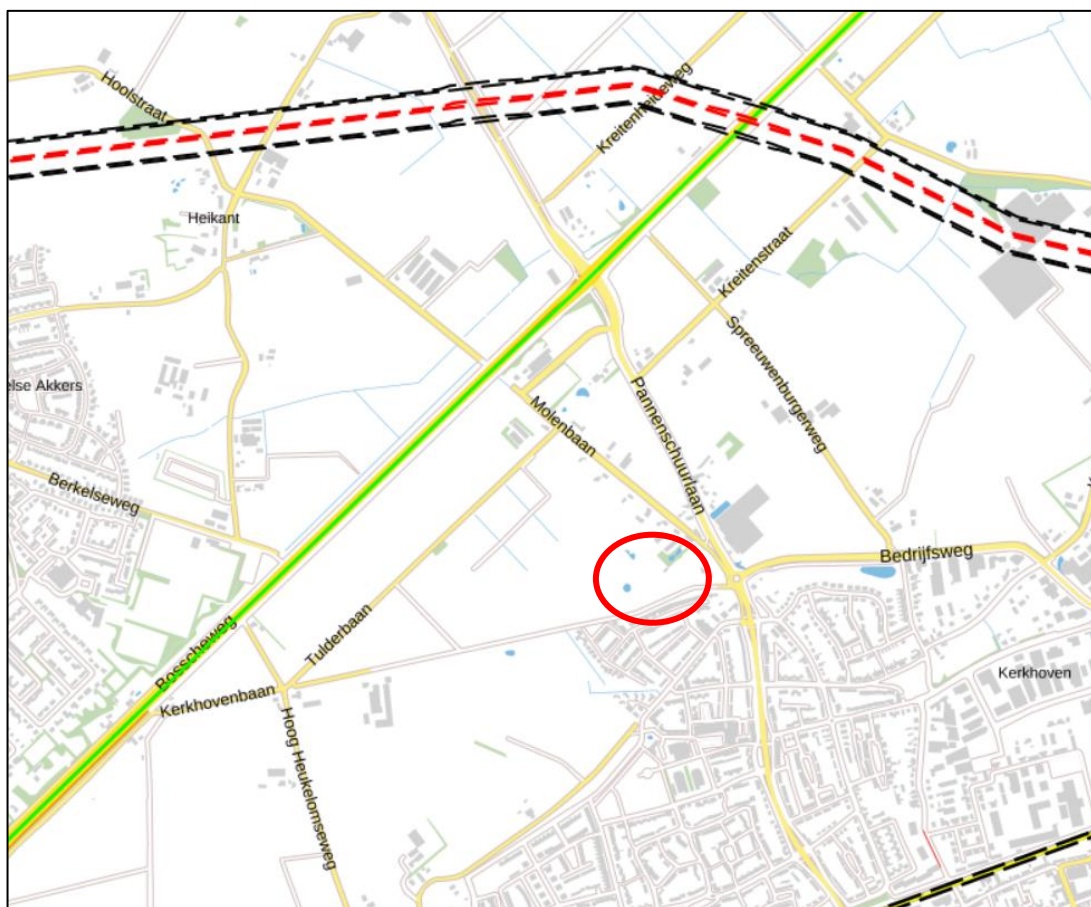
5.4 Externe veiligheid

Bij Externe Veiligheid gaat het om de gevaren voor de directe omgeving in het geval dat er iets mis gaat tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De verbonden risico's moeten binnen de perken blijven. Hiervoor worden normstellingen gehanteerd:

- Het plaatsgebonden risico is vooral gericht op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. In het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) is vastgelegd dat voor iedere toename in het groepsrisico een verantwoordingsplicht geldt, ongeacht of er door de wijziging een norm wordt overschreden.

Onderzoek

Provincie Noord-Brabant heeft de externe veiligheid binnen het grondgebied van de provincie in kaart gebracht in de risicokaart. Het plangebied is grotendeels gelegen buiten de invloedsgebieden van risicovolle inrichting en/of routes. Hieronder is dat nog onderverdeeld in categorieën.



[Ligging plangebied op risicokaart.nl](#)

Risicovolle inrichtingen buiten het plangebied

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig.

Transport per buisleidingen

In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen leidingen gelegen die planologisch relevant zijn.

Op ruim 1 kilometer ligt de 24" Products Pipeline Pernis – Venlo.

Transport over de weg of spoor

In de nabijheid van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen. Het plangebied ligt op ca. 600 meter van de N65. De afstand tot de spoorlijn Tilburg – Eindhoven bedraagt ca. 900 meter. Het spoortraject Tilburg – Eindhoven heeft een invloedsgebied van > 4km 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.

Transport over water

In of in de nabijheid van het plangebied vindt geen transport plaats over het water van gevaarlijke stoffen.

Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswater

Het plan dient te voldoen aan de beleidsregels “Bereikbaarheid en bluswater”:

Bluswater:

Het plan gebied dient te beschikken over een brandkraan binnen 200 meter van elke woning. Dit is op dit moment niet het geval. Dit houdt in dat bij de uitleg van de drinkwaterleiding rekening gehouden dient te worden met een debiet van 60 m³/h. Deze brandkraan dient centraal in het plangebied te worden aangelegd. Daarnaast dient binnen 2500 meter een openwater aanwezig te zijn waar een pomp kan worden ingezet met een capaciteit van 120 m³/h. Dit is te realiseren op de Moergestelseweg ter hoogte van het Stroomdalpad of de Leemkuilen aan de overzijde van de N65.

Bereikbaarheid

Bij het ontwerp en civieltechnische uitwerking van de openbare ruimte in het plangebied is rekening gehouden met de eisen voor de bereikbaarheid voor de hulpdiensten conform de beleidsregels bereikbaarheid en bluswater. Het uiteindelijke civieltechnisch ontwerp zal aan de veiligheidsregio worden voorgelegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.5 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wn) van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van natuurgebieden, waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. Als het gaat om gebiedsbescherming, vervalt de bescherming van de Beschermde natuurmonumenten. Deze monumenten houden wel indirect bescherming, omdat ze vrijwel altijd vallen (op enkele kleine gebieden na) binnen Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS (Ecologische Hoofdstructuur), zij het niet in dezelfde mate. Verder hebben provincies de bevoegdheid om bijzondere provinciale landschappen en natuurgebieden aan te wijzen. De Minister kan ze in een later stadium toevoegen aan Natura 2000-gebieden. Daarnaast verandert er voor Natura 2000-gebieden weinig, aangezien de bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn niet veranderd.

Er zijn per Natura 2000-gebied (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die kan weten of een vermoeden heeft dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen te beperken of achterwege te laten. Het bevoegd gezag kan activiteiten, die schadelijk zijn, beperken en eisen dat een vergunning op de Wet natuurbescherming wordt aangevraagd. In Natura 2000-beheerplannen zijn regulier beheer en bestaand gebruik vastgelegd. Er hoeft daarvoor na het vaststellen van de Natura 2000-beheerplannen geen vergunning worden aangevraagd.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is de nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het NNN is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuwe aan te leggen natuurgebieden. Door dit netwerk moeten natuurgebieden beter verbonden worden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN is gebaseerd op provinciale regelgeving. Deze regelgeving is met de invoering van het Wet natuurbescherming niet veranderd. Het Rijk was tot 2014 verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincies zijn vanaf 2014 hiervoor verantwoordelijk.

In het NNN liggen:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

In het Natuurpact hebben de provincies met het rijk afgesproken om tot 2027 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen het aaneengesloten pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

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 dier- en plantensoorten 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 het plangebied is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door middel van een veldbezoek en een literatuurstudie (Aeres Milieu, 9 april 2020, AM20136, externe bijlage). Uit het onderzoek komen de volgende conclusies:

Natura 2000

Omdat het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied op een afstand van 1,4 kilometer ligt en er tussen dit Natura 2000-gebied en het plangebied onder andere de drukke N65 ligt, is het niet te verwachten dat de plannen enig effect op de natuurwaarden in dit gebied zullen hebben. Overige beschermde Natura 2000-gebieden bevinden zich op nog grotere afstand. Hierdoor is er geen vergunning nodig op grond van de Wnb.

Voor het aspect stikstof is een aparte berekening uitgevoerd, waarop elders in deze paragraaf wordt ingegaan.

NatuurNetwerk Brabant

Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Planten en dieren

Algemene zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten tijdens het werk worden aangetroffen dieren zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst. Ook dient de poel bij voorkeur te worden gedempt in de periode 1 september t/m 31 januari. Dit voorkomt dat kleine watersalamanders en hun larven worden gedood of verwond.

Algemene vogels

In de te rooien vegetatie komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen

omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen kan worden voorkomen door het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

Eksters

In het plangebied bevindt zich een eksternest. De ekster is een ‘categorie 5 soort’; dat wil zeggen dat het nest niet jaarrond is beschermd, maar dat er middels een omgevingscheck dient te worden nagegaan of er in en rond het plangebied voldoende alternatieven aanwezig zijn (Dienst Regelingen, 2000b en –c; Ministerie van Economische zaken, 2016). Omdat dat het geval is hoeft er voor de kap van de boom met het eksternest geen ontheffing op de Wnb te worden aangevraagd. Uiteraard dient dit wel buiten het broedseizoen van de ekster te gebeuren; dus buiten de periode 15 maart – 15 juli.

Wezel

De houtsingels (zie figuur 4.4) dienen mogelijk als voortplantings- en/of rustplaats voor wezels. De wezel is een algemeen beschermde soort (A-soort), waarvoor in Noord-Brabant geen vrijstelling is gegeven bij ruimtelijke ingrepen. Omdat de houtsingels blijven behouden is er ten aanzien van de wezel geen overtreding op de Wnb.

Stikstof

Met de uitspraak van de Raad van State is het Programma Aanpak Stikstof komen te vervallen. Ieder plan en project zal daarom moeten aantonen dat er geen sprake is van negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor de kwalificerende soorten en habitattypen uit de dichtstbijzijnde stikstofgevoelige delen in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden.

Het Natura 2000-gebied ‘Loonse en Drunese Duinen & Leemkuilen’ is het dichtstbijzijnde gelegen op circa 1,4 km. Het natura 2000-gebied ‘Kampina & Oisterwijkse Vennen’ is gelegen op circa 2,5 km van het plangebied.

Voor het plan is met Aeries Calculator 2019 een berekening (bijlage, Ordito, 2 maart 2020) uitgevoerd voor zowel de aanlegfase als de nieuwe gebruiksfase van het project.

Met betrekking tot de realisatie van de 19 vrijstaande woningen aan de Molenbaan te Oisterwijk is in de aanlegfase wel een rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden berekend. Voor de gebruiksfase is geen rekenresultaat hoger dan 0,00 mol/ha/j op de omliggende Nederlandse Natura 2000-gebieden berekend.

Voor dit planvoornemen is dus eventueel wel een natuurvergunning vereist. Echter, er zijn twee alternatieven voor de aanlegfase mogelijk:

- Indien het planvoornemen een fasering kent van 11 woningen in het eerste jaar en 8 woningen in het tweede jaar, past het planvoornemen binnen de stikstofnormen en is geen natuurvergunning vereist;
- Indien elektrische mobiele werktuigen worden ingezet in de aanlegfase, past het planvoornemen binnen de stikstofnormen en is geen natuurvergunning vereist.

De gebruiksfase past wel binnen de stikstofnormen. De alternatieven zijn hierop niet van toepassing.

De haalbaarheid is voor dit bestemmingsplan voldoende aangetoond. Een Wnb-vergunning is mogelijk noodzakelijk, maar het ligt in de lijn der verwachting dat die verleend kan worden (eventueel via het stikstofregistratiesysteem).

Ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen zal een nieuwe Aeries-berekening worden uitgevoerd. Op dat moment kan beter ingeschat worden wat de fasering is van de bouw, welke mobiele werktuigen (stageklassen, ureninzet en vermogen) worden ingezet en tot welke emissie dit zal leiden. Indien op dat moment blijkt dat een aanvraag Wnb-vergunning noodzakelijk is, dan wordt deze aangevraagd.

Conclusie

Indien de voorwaarden uit de quick scan natuurwetgeving worden nageleefd, zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Wat betreft stikstof is de haalbaarheid is voor dit bestemmingsplan voldoende aangetoond. Een Wnb-vergunning is afhankelijk van de exacte fasering en bouwwijze mogelijk noodzakelijk, maar het ligt in de lijn der verwachting dat die verleend kan worden (eventueel via het stikstofregistratiesysteem).

5.6 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 verkeerslawaai en industriellawaai. 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.

Onderzoek

Voor de realisatie van een aantal nieuwe woningen op percelen nabij de Kerkhovenbaan te Oisterwijk, door is een akoestisch onderzoek (K+ adviesgroep, Rm160638aaA0, 21 juli 2020) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen. Omdat de exacte ligging van de nieuwe woningen nog niet bekend was, is de ligging van de 48 en 63dB contour bepaald, respectievelijk de voorkeursgrenswaarde en de maximale ontheffingswaarde binnenstedelijk gebied.

Molenbaan

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (incl. art. 110g Wgh).
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat..

Pannenschuurlaan

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op een deel van het plangebied overschreden.
- De maximale ontheffingswaarde voor stedelijk gebied van 63 dB wordt op het perceel nergens overschreden.
- Wordt in het gebied gebouwd waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan kan bij de gemeente Oisterwijk een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen (bron- en/of scherm) stuit op financiële bezwaren. De kosten voor dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een bedrag van € 100.000,-- ruim overschrijden en zijn om die reden niet nader onderzocht.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Bedrijfsweg

- Op het overgrote deel van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden ten gevolge van de geluidbelasting van deze weg. Op één waarneempunt aan de noordoostzijde van het perceel wordt de voorkeursgrenswaarde op 7,5 meter hoogte overschreden. Ter plaatse van de bouwvlakken wordt de voorkeursgrenswaarde nergens overschreden.
- De maximale ontheffingswaarde wordt nergens overschreden.
- Wordt toch in het gebied gebouwd waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan kan bij de gemeente Oisterwijk een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing.
- Het treffen van maatregelen (bron- en/of scherm) stuit op financiële bezwaren. De kosten voor dergelijke maatregelen zullen naar verwachting een bedrag van € 100.000,-- ruim overschrijden en zijn om die reden niet nader onderzocht.
- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Conclusie

Als gevolg van de geluidbelasting van de Pannenschuurlaan dienen door de gemeente Oisterwijk hogere waarden verleend te worden voor de woningen.

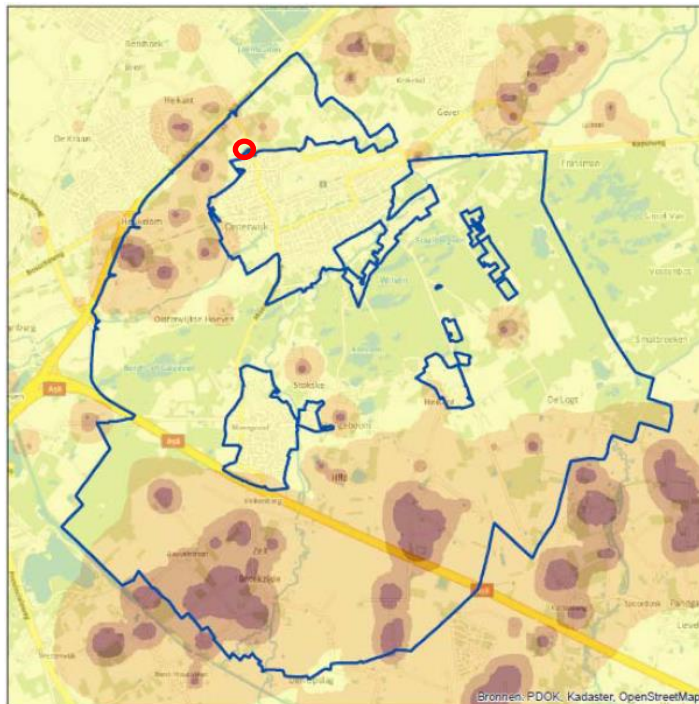
5.7 Geurhinder

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

In de ruimere omgeving van het plangebied liggen enkele agrarische bedrijven met intensieve veehouderij. Tussen de bestaande (intensieve) veehouderijen en het plangebied liggen al veel bestaande woningen. De veehouderijen worden door de nieuwe woningen daarom niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

In het kader van het bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied is in 2015 een planMer opgesteld. Hierin is onder andere de geurbelasting in de gemeente Oisterwijk in de referentiesituatie berekend. Uit deze berekening blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied van de Ruimte voor Ruimte woningen tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt. Een dergelijke achtergrondbelasting in het buitengebied komt overeen met 6% geurgehinderden en hiermee met een 'goed' woon- en leefklimaat.



Legenda

Plangrens

Plangrens

Geurconcentratie ouE/m3

0 - 3

3 - 10

10 - 20

>20



Ligging plangebied op kaart geurbelasting referentiesituatie planMer Buitengebied 2015

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.8 Luchtkwaliteit

Inleiding

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 PM10 en NO2 relevant zijn, worden in voorliggende memo enkel de emissies als gevolg van deze componenten beschouwd.

Het programma houdt rekening met 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 de 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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen, een uitgebreide toetsing voor het aspect luchtkwaliteit dient plaats te vinden. Zo zijn in de “Regeling niet in betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een woningbouwproject met 7 reeds planologisch vergunde woningen en 12 nieuwe woningen, waardoor de luchtkwaliteitsaspecten geen belemmering vormen voor dit project.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weer gegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn rekenpunten langs de Pannenschuurlaan aanwezig. Uit de resultaten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien 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 Waterplan 2016-2021

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 het eerste Nationaal Waterplan uit 2009, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterplan 2016-2021, vastgesteld in 2015, een nieuwe fase in.

Provinciaal water- en milieuplan

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP biedt gemeenten en waterschappen een kader voor hun eigen beleid. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op het voorkomen van rechtstreekse lozingen op het oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met hemelwater is 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Ten aanzien van de waterkwaliteit is de voorkeursvolgorde 'schoonhouden, scheiden en zuiveren'. Voor nieuwbouwinitiatieven is het uitgangspunt dat deze 'waterneutraal' dienen te zijn. Dit betekent dat de ontwikkelingen niet mogen leiden tot verslechtingen aan het watersysteem. Voorkomen moet worden dat het water versneld afvoert ten gevolge van een toename van het verhard oppervlak. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in: *Waterbeheerplan 2016-2021*. Het Waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode van 2016-2021 en hoe deze doelstellingen worden gerealiseerd. Meer dan voorheen wordt ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, geeft het Waterbeheerplan alleen aan wat het waterschap wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe dat moet worden gedaan. De volgende thema's komen aan bod:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied.
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw.
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten.
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken.
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven.

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 2.000 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 2.000 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

Binnen de gemeente Oisterwijk is het waterbeleid ingebed binnen het ruimtelijk beleid en de reguliere werkzaamheden. Oisterwijk is volledig voorzien van riolering in stedelijk en buitengebied.

Over het algemeen is het beleid voor stedelijk afvalwater duidelijk. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden. De afgelopen 20 jaar is ruim 20% van de verharding afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. Voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater is een stelsel aangelegd van infiltratieriolering, open infiltratievoorzieningen en infiltratiekelders. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Pannenschuur zijn direct voorzieningen aangelegd.

Binnen Oisterwijk is het beleid steeds meer gericht op het voorkomen van (de gevolgen van de klimaatverandering zoals) wateroverlast, tegengaan van verdroging en zorg voor een veilige leefomgeving. Als gevolg van 'global warming' krijgen we meer te maken met Hittestress. Hittestress is een fenomeen waarbij, door verstening van de omgeving, het ontbreken van water en groen bij hitte, de effecten van de opwarming toenemen en leiden tot slechtere leefomgeving. Door toepassing van maatregelen zoals bijvoorbeeld 'groene daken' of andere warmte onttrekkende maatregelen (groene voortuinen, Kop van de Lind) wordt de omgeving beter leefbaar.

Vanuit water wordt steeds meer 'klimaatadaptief' gewerkt met hemelwater. Daarmee wordt bedoeld dat hemelwater opgevangen wordt, gebufferd, waar mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd en pas als laatste afgevoerd naar oppervlaktewater. De Waterwet schrijft voor dat iedereen op eigen terrein daarvoor zelf verantwoordelijk is.

Het beleid voor de toekomst is er vooral op gericht om door afkoppeling en buffering/infiltratie water vast te houden en terug te brengen in de bodem. Het water moet dan bij voorkeur oppervlakkig (bijv. vijver/sloot) gebufferd worden. Totaal moet nog minimaal 20% van het verharde areaal afgekoppeld worden in kern Oisterwijk en kern Moergestel. Binnen het stedelijk gebied is er door de inbreidingen en het groenareaal niet meer voldoende ruimte om die voorzieningen te realiseren. Aan de randen van de kernen zijn zoekgebieden aangegeven in de visie voor de buffering en infiltratie van water.

De gemeente Oisterwijk zelf hanteert het uitgangspunt dat het gehele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Hemelwater van daken en verhardingen mag dus niet via het gemengde rioolstelsel worden afgevoerd. In buitengebieden is afvoer van hemelwater via de riolering veelal niet eens haalbaar gezien de capaciteit van de (druk)riolering aldaar.

Bij nieuwe bebouwing wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Elke verslechtering in kwantitatieve zin moet gecompenseerd worden. In geval van de gemeente betekent dit veelal het aanleggen van retentie. Waar mogelijk wordt gekozen om afvloeiend hemelwater zichtbaar in te zamelen, te bergen en/of af te voeren op basis van de beleidsnotitie afkoppelen.

In nieuwe bestemmingsplannen en/of wijzigingsplannen wordt in de waterparagraaf opgenomen hoe de berekening van de waterberging plaatsvindt. Aan de hand van de werkelijke uitwerking wordt de definitieve berekening gemaakt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de hoeveelheid regen in mm1 zoals die in de Keur van het Waterschap is opgenomen. De rekenmethode is als volgt:

Hoeveelheid toe te rekenen verharding in m2 (gewoonlijk 100% van het verharde opp.)

Hoeveelheid regen in mm1 (op dit moment 60 mm1 = 0,06 m1)

Berekening is opp. in m2 x regen in m1 = hoeveelheid m3 water.

Voor het gedeelte water dat niet op eigen terrein verwerkt kan worden, wordt het aantal m3 vermenigvuldigd met de kosten/m3. Voor 2018 is dit bedrag vastgesteld op € 350/m3 excl. BTW. Dit bedrag wordt vanaf 2019 opgenomen in de legesverordening en dan jaarlijks geïndexeerd.

Bij de behandeling dient de volgende voorkeursvolgorde (waterkwantiteit) zoveel mogelijk te worden gevolgd: hergebruik, vasthouden, bergen, infiltreren, afvoeren.

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 overschrijdskans van maximaal 4 weken p/jr. 0,50 - mv

Onderzoek

Voor het plangebied is een infiltratieonderzoek uitgevoerd (bijlage, Aeres Milieu, AM17056, 10 april 2019). In dit onderzoek zijn de volgende aspecten onderzocht:

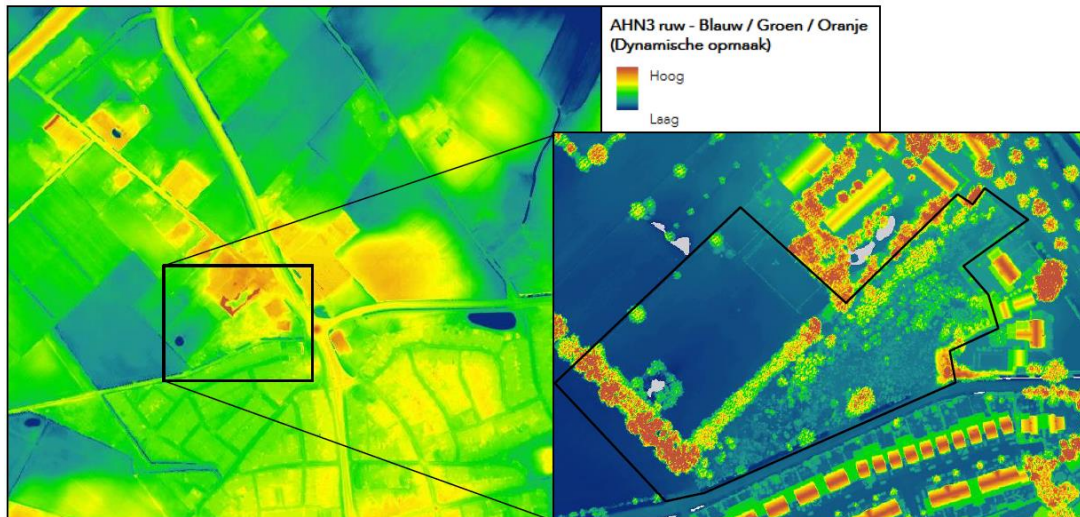
Bodem

Het plangebied ligt noordelijk van de bebouwde kom van Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). In het verleden was zuid(oost)elijk bebouwing aanwezig. Deze is gesloopt waarna het terrein geëgaliseerd is. Van belang bij voorkoming van grondwateroverlast is de hoogteligging van het plangebied in relatie tot de optredende grondwaterstanden.

Het plangebied is in westelijke richting aflopend vanaf de Molenbaan (ca. 10,8 meter +NAP) naar de Kerkhovensebaan (ca. 10,6 meter +NAP). Het noordwestelijke weiland is vanaf de kavelgrenzen aflopend naar de centraal westelijk gelegen poel (maaiveldhoogtes van 10,6 meter +NAP naar ca. 9,6 rondom de poel).

De westelijke watergang heeft een slootbodem op ca. 9,1-9,2 meter +NAP.

Het wei- en akkerland westelijk ligt op ca. 9,6 meter +NAP. De Kerkhovenbaan ligt op ca. 10,1-10,7 meter +NAP en de Molenbaan op ca. 11-11,1 meter +NAP. Onderstaande afbeelding geeft een overzicht van de genoemde hoogteverschillen visueel weer.

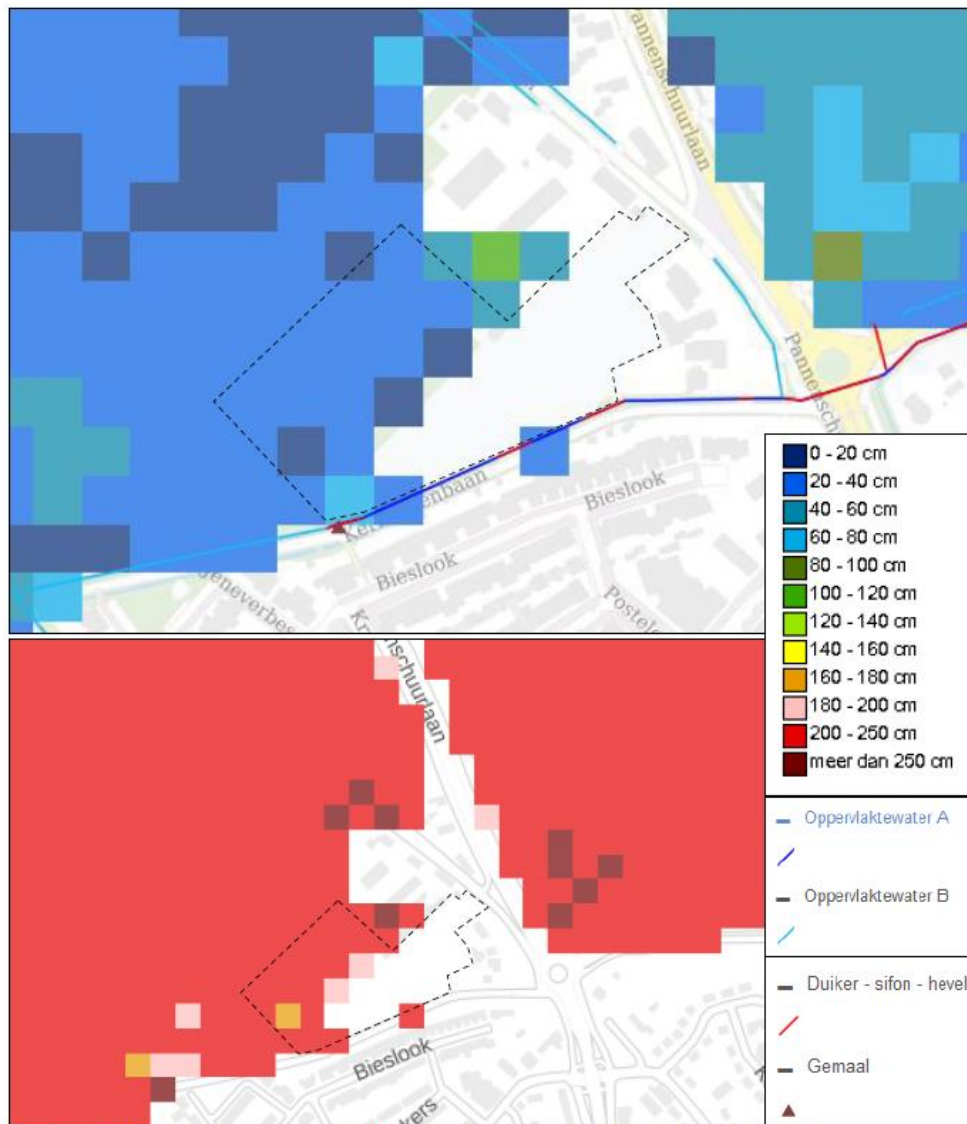


Grondwater

De optredende grondwaterstanden zijn afhankelijk van de lokale bodemopbouw en ontwatering van het gebied. Hiervoor is gebruik gemaakt van gekende bodemdata (verkennende bodemonderzoeken Aeres Milieu tussen 2007-2009 en omstreeks 2018-2019, archeologisch veldonderzoek Synthegra (rapnr. P0502294) en de verzamelde informatie bij het uitgevoerde veldwerk binnen de onderzoekslocatie.

Het plangebied ligt in het zuidelijk zandgebied binnen de Centrale Slenk. Volgens het Dinoloket en Bodemdata Nederland is ter plaatse een fijn, zwak tot sterk lemig dekzand (Laagpakket van Wierden) te verwachten met binnen 1,2 m-mv een zandige leemlaag (beiden Formatie van Bortel). Hieronder is de goed doorlatende ondergrond behorende tot de Formatie van Sterksel aanwezig (grindhoudende, fijn tot grof zand, afgezet door de Maas).

Door verstuingen en insnijdingen in het landschap zijn in de toplaag dekzandruggen en beekdalen ontstaan. Het plangebied ligt in een relatief laaggelegen, vlak dekzandgebied waarbij een gooreerdgrond te verwachten is. Gooreerdgronden zijn onder andere ontwikkeld in vlak gelegen gebieden met sterk lemige dekzanden tot ca. 70 cm diep. Nabij dorpen is hierop een sterk humeuze toplaag aanwezig door bemesting met plaggen.



Afbeelding 4: Uitsneden GHG en GLG met globale begrenzing onderzoekslocatie [bron: Webviewer De Dommel]

Het grondwater stroomt in oostelijke richting en is op ca. 7-9,2 meter +NAP te verwachten. Door de bodemopbouw is een sterk fluctuerende grondwaterstand te verwachten. Dit blijkt ook uit de gekende grondwatergegevens bij de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is westelijk binnen het plangebied op ca. 20-60 cm-mv te verwachten (ca. 9,2 m +NAP). Voor de rest van het perceel zal dat naar verwachting ca. 80 cm-mv zijn door de hogere ligging dan het westelijke weiland. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in de zomer is op ca. 2-2,5 m-mv te verwachten. Dit grote verschil heeft naar verwachting te maken met de aanwezigheid van zandige leemlagen in de ondiepe ondergrond en de hierdoor sterk vertraagde doorlatendheid naar de diepere ondergrond bij een langdurige natte periode.

Nabij de zuidwestelijke hoek van het plangebied is een gemaal aanwezig (zie afbeeldingen 4 en 5). Het gemaal aan de Pannenschuur is omstreeks 1989-1991 aangelegd ten behoeve van de ontwatering van het agrarisch gebied. Het gemaal pompt water uit het lager gelegen agrarisch gebied naar de zuidelijk van het plangebied gelegen A-watgang (zie afbeelding 5).

In oktober 2018 en januari 2019 zijn door veldwerkers van Aeres Milieu verspreidt over de onderzoekslocatie boringen geplaatst. De boorlocaties zijn weergegeven in bijlage 3 en de boorprofielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 4.

Het noordwestelijk deel van de onderzoekslocatie betreft een lager gelegen weiland met westelijk een akkerland. Het zuid(oost)elijk terrein is in het verleden licht opgehoogd en geëgaliseerd. Bij de uitgevoerde boringen is gemiddeld een humeuze toplaag van ca. 0,5 meter dik aanwezig. Centraal in het weiland (boring 2 en A) is de toplaag dunner (ca. 25 cm dik). Op de randen van het weiland en op het zuidoostelijk braakliggend perceel is plaatselijk een dikkere humeuze toplaag van ca. 0,8 meter dik aanwezig.

Hieronder is een zeer tot matig fijn, zwak siltig zand aanwezig. Deze wordt siltiger naar de ondergrond toe. Zuidelijk binnen de onderzoekslocatie (boringen 3, 13, 02 en 24) is de leemlaag op ca. 1-1,5 m-mv aangetroffen. Noordwestelijk nabij boorpunt 6 is de leemlaag op 1,5 m-mv. aangetroffen. Centraal en noordoostelijk binnen de onderzoekslocatie is de leemlaag rond 2 m-mv. waargenomen. De aangetroffen leemlaag is ca. 60-120 cm dik. Hieronder is een matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen.

Het grondwater is ten tijde van het veldwerk in januari 2019 op ca. 2,4-3 m-mv. aangetroffen. Bij de bodemonderzoeken in 2007-2009 is het grondwater op 1,1-2,4 m-mv. aangetroffen. Voorts is bij enkele uitgevoerde veldinspecties ter plaatse van het weiland water op het maaiveld waargenomen. Dit is mogelijk te wijten aan de slempvorming door de siltigheid van de bodem en de lagere ligging van het maaiveld nabij de poel. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met deze optredende grondwaterstanden.

Voor de woningbouw dient een voldoende hoog bouwpeil aangehouden te worden om toekomstige grondwateroverlast te vermijden. Geadviseerd wordt om een drooglegging van 0,7 tot 1 meter aan te houden. Derhalve is afhankelijk van de eventuele aanleg van een kruipruimte een bouwpeil van minimaal 10 meter +NAP geadviseerd. Hiervoor is plaatselijk een ophoging benodigd. Vooral ter plaatse van het weiland is in de huidige situatie de toepassing van een kruipruimte afgeraden.

Geadviseerd wordt om middels enkele infiltratiemetingen verspreidt binnen het plangebied vast te stellen of de aanwezige bodem voldoende doorlatend is om over te gaan tot de aanleg van een infiltratievoorziening.

De onderzoekslocatie bevindt zich zover bekend niet binnen een attentie- of beschermingsgebied behorend tot een waterwingebied.

Oppervlakte-, hemel- en afvalwater

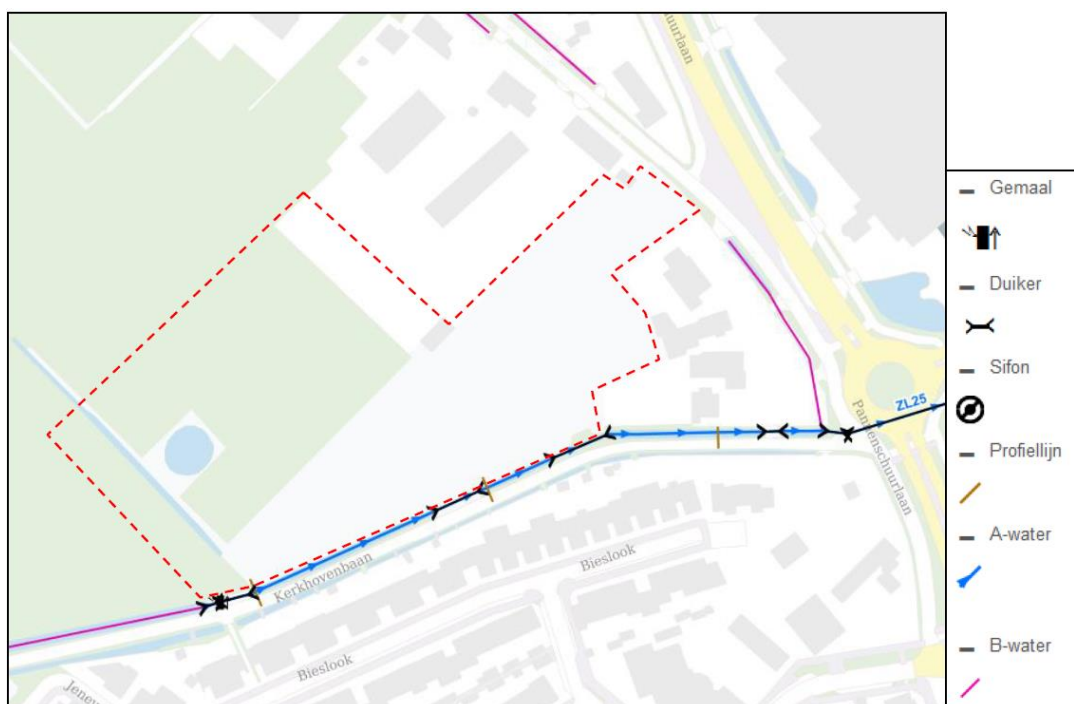
Westelijk binnen het plangebied is een poel aanwezig (zie afbeeldingen 2, 3 en 5). De poel in de paardenwei is tussen 1996 en 2000 aangelegd. Nabij de poel is een brede droogvallende sloot aanwezig. Zuidwestelijk van het plangebied stroomt een B-watergang met nabij de inrit tot de akker een gemaal (zie afbeelding 5).

Deze pompt water in de zuidelijk van het plangebied gelegen A-watergang ZL25_HO01 vanwaar het in noordoostelijke richting afstroomt naar de Raamse Loop.

In de A-watergang zijn ten behoeve de toegang tot de onderzoekslocatie 2 duikers aanwezig. De A-watergang is ca. 3,5 meter breed (insteek tot insteek).

Ter plaatse vindt momenteel geen afvoer van afvalwater plaats. Voor de nieuwbouwwoningen zal een separaat DWA-stelsel aangelegd dienen te worden. Uitgangspunt is de aanleg van een gescheiden stelsel waarbij het hemelwater ter plaatse verwerkt dient te worden (infiltreren of bergen en vertraagd afvoeren).

Om vast te stellen of binnen het plangebied hemelwater kan infiltreren, zijn diverse metingen uitgevoerd in de verzadigde en onverzadigde bodem.



Afbeelding 5: Uitsnede leggerkaart met globale begrenzing onderzoekslocatie [bron: Waterschap De Dommel]

Infiltratiemetingen

Uit de uitgevoerde infiltratiemetingen in de onverzadigde zone westelijk tot centraal van het plangebied blijkt dat de fijne, siltige bodem goede infiltratie in de bodem belemmert. Zuid- en oostelijk op het terrein is een goede infiltratiesnelheid aangetoond. Dit is mogelijk te relateren aan de hogere ligging (egalisatie en menging van bodemlagen in het verleden).

De onder de leemlaag gelegen zwak tot matig siltige zandlaag laat een goede infiltratie van water in de bodem toe. Concluderend uit de metingen blijkt dat binnen het plangebied infiltratie in de bodem stagneert in de siltige zandlagen van de Formatie van Bortel. Ter plaatse is wel sprake van horizontale verspreiding.

De gemeten waardes komen overeen met de literatuurwaardes voor zeer tot matig fijn, zwak tot sterk siltig zand. Door de diepere grondwaterstanden kan gedurende 3/4e van het jaar weliswaar vertraagde infiltratie in de bodem plaatsvinden. In langdurig natte periodes zijn hogere grondwaterstanden te verwachten waardoor een hemelwatervoorziening bij voorkeur boven de verwachte GHG van 40-80 cm-mv (ca. 9,3 meter +NAP) aangelegd wordt.

Gezien de aanwezige siltige bodemlagen en de sterk wisselende infiltratiewaardes in de onverzadigde bovengrond wordt de aanleg van een absolute infiltratievoorziening op de onderzoekslocatie niet geadviseerd tenzij ter plaatse grindpalen door de leemlaag, een plaatselijke grondverbetering of een ondergelegen grindkoffer gerealiseerd wordt om zo de lediging te bespoedigen (rechtstreeks onder de leemlaag infiltreren).

Gezien de ligging in het buitengebied gaat de voorkeur uit naar bovengrondse afvoer middels molgoten of infiltratiegreppels langs de weg (ca. 20 mm bergen) die overlopen naar een centrale retentie (ca. 40 mm bergen) en die voorzien wordt van een leegloop op het primair oppervlaktewater. Voor de aanleg van een infiltratievoorziening met grondverbetering kan een k-waarde van 0,6 meter per dag aangehouden worden.

Waterberging

In de nieuwe situatie neemt de verharding toe. Het uitgangspunt is dat de kavels voorzien in waterberging op eigen terrein en dat het hemelwater afkomstig van het openbaar gebied opgevangen wordt in een centrale waterberging. Voor de vrijstaande woningen op ruime percelen (500 tot 1.000 m²) wordt 40% van het uitgeefbaar terrein als verharding gerekend.

Waterberging eigen terrein woningen			
Onderdeel	Bruto oppervlak	Netto oppervlak	
Percelen vrijstaande woningen	13.863 m ²	5.545 m ²	Telt voor 40% mee
Rekenregel benodigde waterberging			
Oppervlakte verharding in m ² x 0,06 m ¹ = hoeveelheid m ³ water		5.567 m ² x 0,06 m ¹ = 333 m ³	
Gemiddeld per kavel		333m ³ / 19 = ca. 17,5 m ³	
Waterberging openbare ruimte			
Verharding openbare ruimte	1.95 m ²	1.950 m ²	
Rekenregel benodigde waterberging			
Oppervlakte verharding in m ² x 0,06 m ¹ = hoeveelheid m ³ water		1.95 m ² x 0,06 m ¹ = 117 m ³	

In het plangebied dient in totaal 450 m³ water geborgen te worden. Hiervan wordt 333 m³ op eigen terrein van de vrijstaande woningen geborgen en 117 m³ afkomstig van het openbaar gebied in een centrale waterberging.

Centrale waterberging

In het plan is een centrale waterberging aan de zuidwestzijde gesitueerd. Hierin zal het hemelwater afkomstig van de openbare ruimte worden opgevangen. Voor het geval de infiltratietijd te traag zal zijn, wordt een noodoverloop gemaakt op de bestaande A-watgang langs de Kerkhovenbaan. Hiervoor is toestemming nodig van waterschap De Dommel. De leegloop- en overloopvoorziening zal voldoen aan de regels van het waterschap.

De benodigde compensatie heeft als boven- en ondergrens respectievelijk de noodoverloopconstructie en de lokale grondwaterstand. De grondwaterstand is bepaald op de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), zodat infiltratie in de bodem mogelijk is en de capaciteit niet wordt beperkt door grondwater.

Deze centrale waterberging heeft een oppervlakte van ca. 750 m². Er is nog voldoende ruimte om te kunnen voorzien in natuurvriendelijke oevers en taluds. Uitgaande van een GHG op de locatie van de waterberging van 0,20 – 0,40 m-mv kan een waterschijf van 20 tot 40 cm geborgen worden. Dit is afhankelijk van de overstorthoogte als bovengrens. Dit betekent dat ca. 150 tot 300 m³ geborgen kan worden in de centrale waterberging. Dit is voldoende capaciteit voor de benodigde berging van ca. 117 m³.

In verband met de robuustheid van het systeem zijn twee opties voor de afvoer naar de centrale voorziening mogelijk. Dit kan bovengronds door middel van geulen, een wadi, of door middel van een transportleiding plaatsvinden. Voor de afvoer en infiltratie van regenwater gaat de voorkeur van de gemeente uit naar verwerking in wadi's langs de weg. Deze kunnen tevens dienst doen als waterberging. Een andere optie is om in de nieuwe ontsluitingswegen transportleidingen aan te brengen. IT-riolering is in verband met de GHG niet geadviseerd omdat deze dan drainerend zal werken. Rekening dient gehouden worden met de verwachting dat dichte buizen onder de GHG continu vol blijven staan waardoor bezinking optreedt.

Waterberging op eigen terrein

De vrijstaande woningen moeten elk beschikken over waterberging op eigen terrein. Dit is als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Gemiddeld genomen dient per woning 17,5 m³ aan waterberging gerealiseerd te worden. Hiervoor kan gekozen worden voor open water in bijvoorbeeld de vorm van vijvers 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 waterpasserende verharding. Lozing van hemelwater op openbaar gebied is niet toegestaan.

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 het bestaande (gemengde) rioolstelsel langs de Pannenschuurlaan. Hiervoor moet het bestaande drukrioleringsstelsel en rioolgemaal in de Molenbaan aangepast worden.

Watertoets

De waterparagraaf is voorgelegd aan waterschap de Dommel.

5.10 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. 350 meter van de nieuwe woningen. Tussen het plangebied en dit bedrijf liggen meerdere bestaande woningen, de toegangsweg tot Oisterwijk, de Pannenschuurlaan, en een glastuinbouwbedrijf.

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 aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn geen boomgaarden of boomkwekerijen aanwezig die vanwege een spuitzone een beperking voor het plangebied kunnen betekenen. Tevens voorziet het nieuwe plan aan de westzijde in een groene bufferzone van ca. 30 meter tussen de woonpercelen en het agrarisch gebied.

5.11 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 19 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 7.000 m². De voorgenomen 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.-beoordelingsplichting. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage, Ordito, 27 juli 2020).

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport. Dit is als een afzonderlijk beslispoint in het collegevoorstel opgenomen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

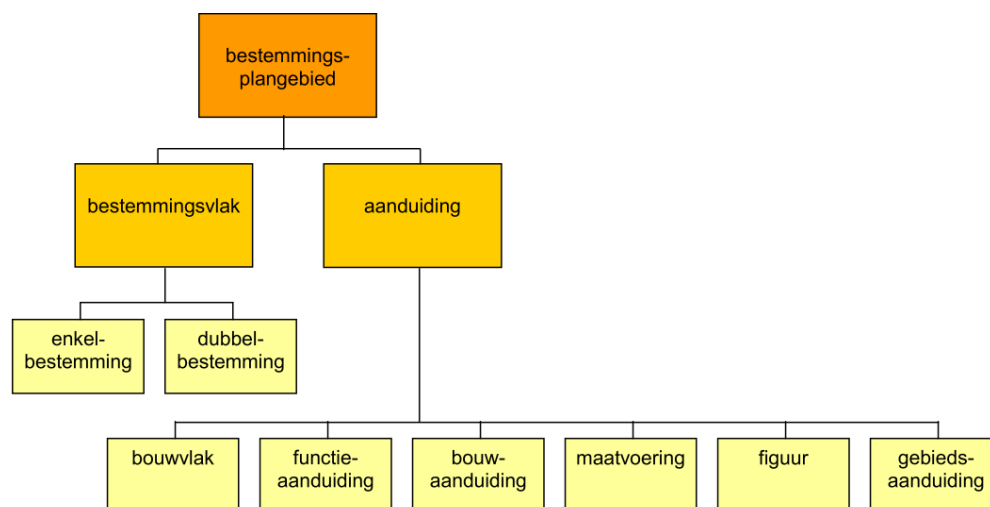
Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Kerkhovenbaan, Oisterwijk' kan worden gekarakteriseerd als een zogenaamde 'postzegel' bestemmingsplan.

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 opbouw van de SVBP 2012 met betrekking tot de verbeelding in de onderstaande figuur gevisualiseerd.



6.2 Toelichting op de bestemmingen

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel wordt een aantal in het plan gebruikte begrippen nader omschreven. Door de omschrijving wordt de interpretatie van de begrippen beperkt en daarmee de duidelijkheid en rechtszekerheid van het plan vergroot.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke wijze de in het plan voorgeschreven maatvoeringen dienen te worden bepaald.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor: groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden en bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Verkeer

De nieuwe ontsluitingsweg heeft de bestemming 'Verkeer'. De met 'Verkeer' bestemde gronden betreffen wegen met ten hoogste 2x1 doorgaan rijstrook, evenementen, ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg' met bijbehorende emplacements en voorzieningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals geluidswerende voorzieningen, groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Water

De A-watgang langs de Kerkhovenbaan is, voor zover gelegen binnen het plangebied, voorzien van de bestemming Water.

Artikel 6 Wonen Ruimte voor Ruimte

Het grootste deel van de gronden in het plangebied zijn bestemd voor woningen en hebben derhalve de bestemming 'Wonen – Ruimte voor Ruimte' gekregen.

De voor 'Wonen - Ruimte voor Ruimte' aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen voor één huishouden in een woning, bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, toegangswegen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de hoofdgebouwen is een bouwvlak opgenomen.

In dit artikel staan voor woningen en bijbehorende bouwwerken ook bouwregels over de maximale goot- en bouwhoogte. De maximale goot- en bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de aanleg van waterberging op eigen terrein alsmede voor de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

De voor Waarde – Archeologie 5 aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Bij bouw- en/of grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m onder peil is een archeologisch onderzoek vereist.

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel is een regel opgenomen die voorkomt dat een al verleende bouwvergunning meegenomen wordt bij de beoordeling van latere bouwplannen.

Artikel 10 Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen, onder andere voor het ondergronds bouwen.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot afwijking.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van de mogelijkheden tot wijziging.

Artikel 13 Overige regels

In dit artikel worden de voorrangsregels van de bestemmingen vastgelegd. Ook zijn hier bepalingen over parkeren en laad- en losmogelijkheden opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Ook is in dit artikel een hardheidsclausule opgenomen die afwijking mogelijk maakt indien het hanteren van de overgangsregels leidt tot onbillijkheid jegens personen.

Artikel 15 Slotregel

Het laatste artikel "Slotregel" geeft de officiële naam van het plan aan, wanneer naar het plan wordt verwezen.

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 samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV 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

Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte op 10 februari 2020 een inloopavond in wijkcentrum De Pannenschuur gehouden. Het verslag van deze avond is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Vooroverleg

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

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 8 januari 2021 tot en met 18 februari 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn drie 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.