

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Aan de Lind”

Gemeente Oisterwijk

Datum: 4 juli 2019
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.0824.BPAandLind-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	6
1.1	AANLEIDING.....	6
1.2	PLANGEBIED.....	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	9
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	14
4.1	RIJKSBELEID.....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	21
5.1	INLEIDING	21
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	21
5.3	WATER.....	22
5.4	NATUUR	25
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6	MILIEUZONERING	28
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	30
5.8	GELUID	30
5.9	LUCHTKWALITEIT	32
5.10	BODEMKWALITEIT	33
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	34
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	41
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	41
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	43
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	44
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	44
8.2	VOOROVERLEG.....	44
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	44
SEPARATE BIJLAGEN.....		46

Hoofdstuk 1 Inleiding

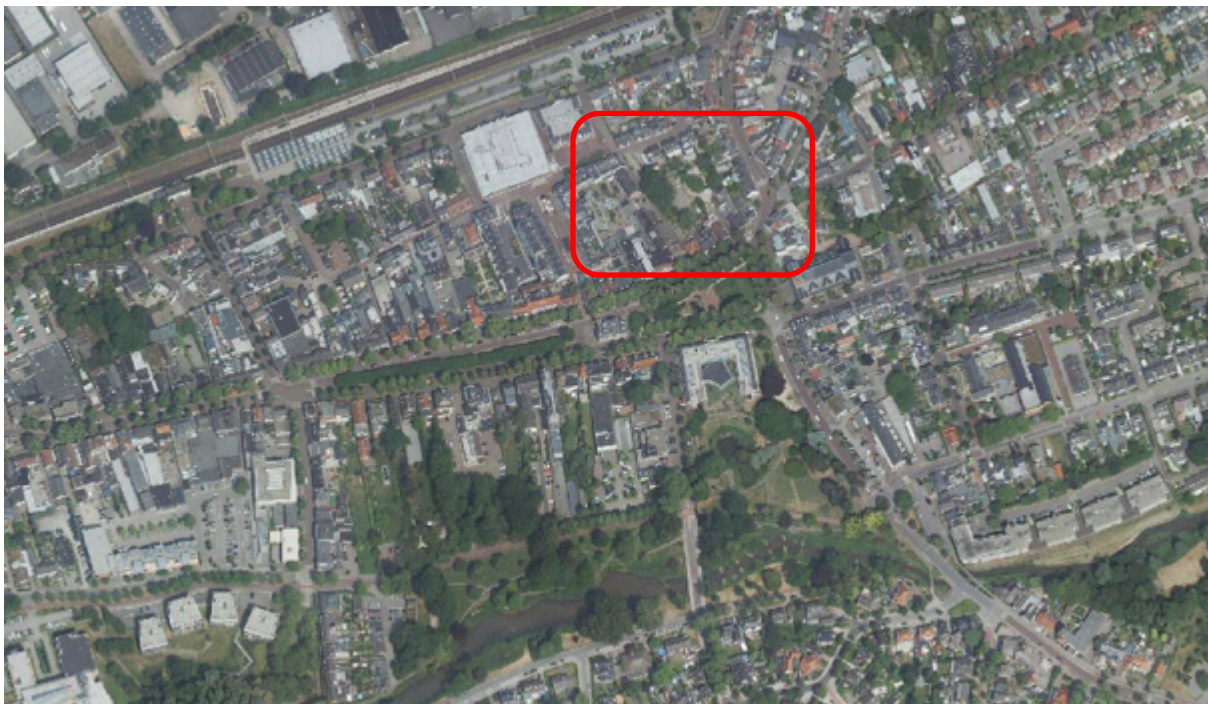
1.1 Aanleiding

Voor een bestaand binnenterrein gelegen ten noorden van De Lind in Oisterwijk is een bouwplan voor de bouw van zes grondgebonden woningen in ontwikkeling. Deze woningen worden alle zes georiënteerd rondom een gezamenlijk erf. Zowel voor de architectuur als de uitstraling van het openbaar erf wordt een hoog kwaliteitsniveau nagestreefd. Het binnenterrein en de zes woningen zijn te bereiken via de noordelijk gelegen Tuinweg. Voor langzaam verkeer wordt een bestaande toegang vanaf De Lind benut.

Op grond van het bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” van de gemeente Oisterwijk kent het binnenterrein de bestemming “Gemengd – Horeca - 2”. Het gehele terrein kent een bouwvlak waardoor bebouwing is toegestaan. Echter op grond van de bestemming is het aantal woningen beperkt tot het bestaand aantal dat binnen het bestemmingsvlak aanwezig is. De bouw van zes nieuwe woningen is daarom op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oisterwijk, aan de noordzijde van De Lind. Het betreft een binnenterrein dat is omsloten door de bebouwing die is gelegen aan De Lind, De Tuinweg en de Joannes Lenartzstraat. Het gebied is nu niet openbaar. Een toegang is gelegen aan de noordzijde. Tussen de bestaande bebouwing aan De Lind is een pad gelegen. Onderstaande afbeeldingen en de inzet tonen de ligging van het gebied.



Luchtfoto centrum van Oisterwijk met in de rode inzet aangeduid de ligging van de locatie.



Luchtfoto van de inzet met daarin de begrenzing van het plangebied

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een juridisch-planologische regeling voor zes woningen binnen het plangebied. Na herziening van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw worden ingediend.

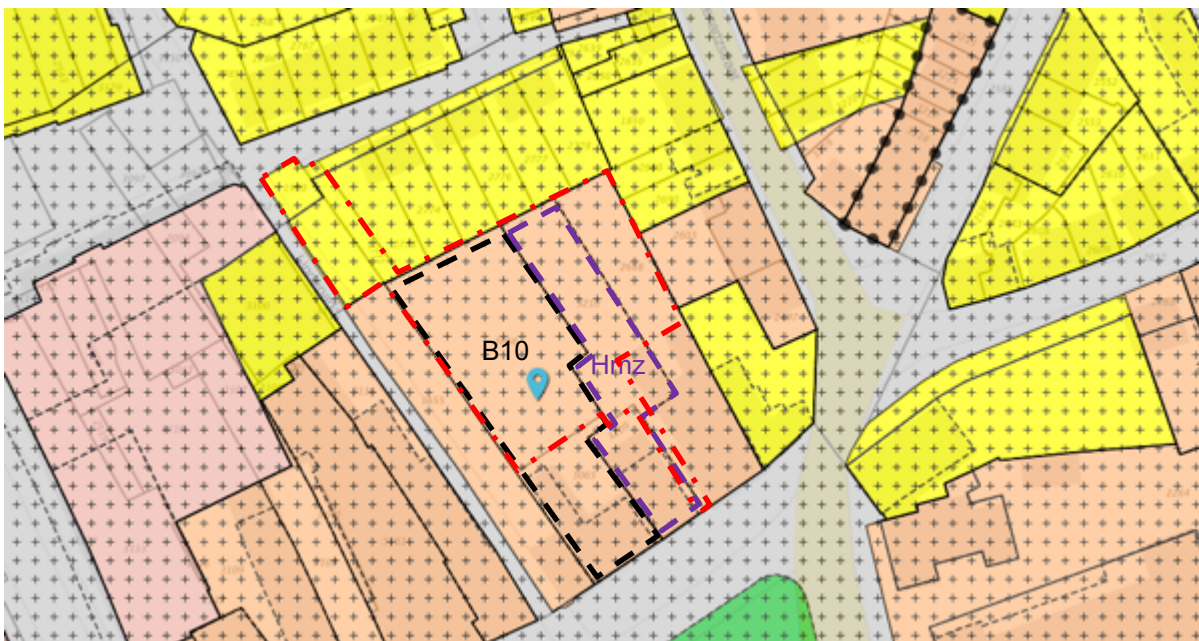
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk". De bestemmingen van het plangebied zijn "Gemengd – Horeca - 2" en "Wonen – Woningen".

Gemengd – Horeca - 2

Binnen de bestemming "Gemengd – Horeca – 2" is een bouwvlak gelegen tot aan de perceelgrens. Op het gehele terrein is daardoor bebouwing toegestaan. Voor de bestemming zijn verschillende gebruiksdoeleinden opgenomen (cultuur en ontspanning, detailhandel, horecabedrijven, kantoor en wonen). Het terrein hoort op dit moment toe aan het gebruik van de horecabedrijven die zijn gelegen aan De Lind. Voor het grootste deel is lichte horeca toegestaan. Voor één perceel is horeca van de middelzware categorie toegestaan. De goothoogte is bepaald op maximaal 6 meter. De maximale bouwhoogte is bepaald op 9 meter en deels op 10 meter. Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 1 en de dubbelbestemming "Waarde – Beschermde Dorpsgezicht" opgenomen. Deze zijn opgenomen ter bescherming van eventuele aanwezige archeologische waarden en het cultuurhistorisch karakter van het monumentaal dorpsgezicht.

De volgende afbeelding geeft de bestemmingen en het bouwvlak weer. Met de aanduiding "Hmz" (paars) is het deel aangeduid waar de middelzware horeca is toegestaan. Met de aanduiding "B10" (zwart) is het deel van het plangebied aangeduid waar op dit moment een bouwhoogte van 10 meter is bepaald. De rode stippellijn is de ligging van het plangebied.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Centrum Oisterwijk", bron: ruimtelijkeplannen.nl

Wonen-Woningen

Het deel van het plangebied gelegen aan de Tuinweg is bestemd voor wonen (geel). Er zijn vrijstaande, half vrijstaande en rijwoningen toegestaan. Ook voor dit deel van het plangebied is bepaald dat de bouw van nieuwe woningen niet is toegestaan. De maximale goot-, en bouwhoogte is respectievelijk 3 en 8 meter. Ook voor dit deel van het plangebied is ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in de bodem de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" opgenomen. Ter bescherming van cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk geldt de dubbelbestemming "Waarde – Beschermd Dorpsgezicht" ook voor dit deel van het terrein.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Aan de Lind".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Zoals beschreven is het plangebied een binnenterrein aan de noordzijde van De Lind. Het binnenterrein is gelegen op de percelen van de panden aan De Lind. Deze percelen zijn de oorspronkelijke tuinen van de panden aan de noordzijde van De Lind. Toen de panden hun oorspronkelijke functie als woning verloren en er een horecafunctie werd gevestigd werd het terrein niet meer als tuin gebruikt. Met de ontwikkeling van de Tuinweg, die door haar naam de oorspronkelijke functie van de percelen verklapt, is het terrein aan de noordzijde omsloten en is het terrein ook aan deze zijde omsloten. Het terrein heeft op dit moment geen duidelijke functie meer. Vanaf het terrein is de achterkant van de omliggende bebouwing zichtbaar. Onderstaande foto's geeft zicht op het terrein.



Foto van het terrein in zuidelijke richting. Op de achtergrond zijn de achtergevels van de panden aan De Lind zichtbaar.



Foto van het terrein in noordelijk richting met de toegangsweg vanaf de Tuinweg



Foto van het terrein in noordelijk richting met de achterzijde van de bestaande woningen aan de Tuinweg



Foto van de bestaande panden aan De Lind. Bron: Google.nl (juni 2016)

2.2 Functionele structuur

Het terrein zelf heeft geen duidelijke functie meer. De bestaande panden aan de zijde van De Lind hebben een horecafunctie. Deze panden zijn monumentaal. Aan de Tuinweg zijn alleen woningen gelegen. Dit geldt ook in hoofdzaak voor de Joannes Lenartzstraat. De woonfunctie wordt hier afgewisseld door een enkele winkel.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

De bestaande situatie is het huidige binnenterrein ten noorden van de bestaande panden aan De Lind. Het binnenterrein is onbebouwd en heeft geen duidelijke functie. Ten noorden van de panden aan De Lind zal een nieuwe perceelgrens worden gedefinieerd. De overige eigendomsgrenzen blijven gelijk. Het noordelijk deel van het plangebied, gelegen aan de zijde van de Tuinweg is onbebouwd.

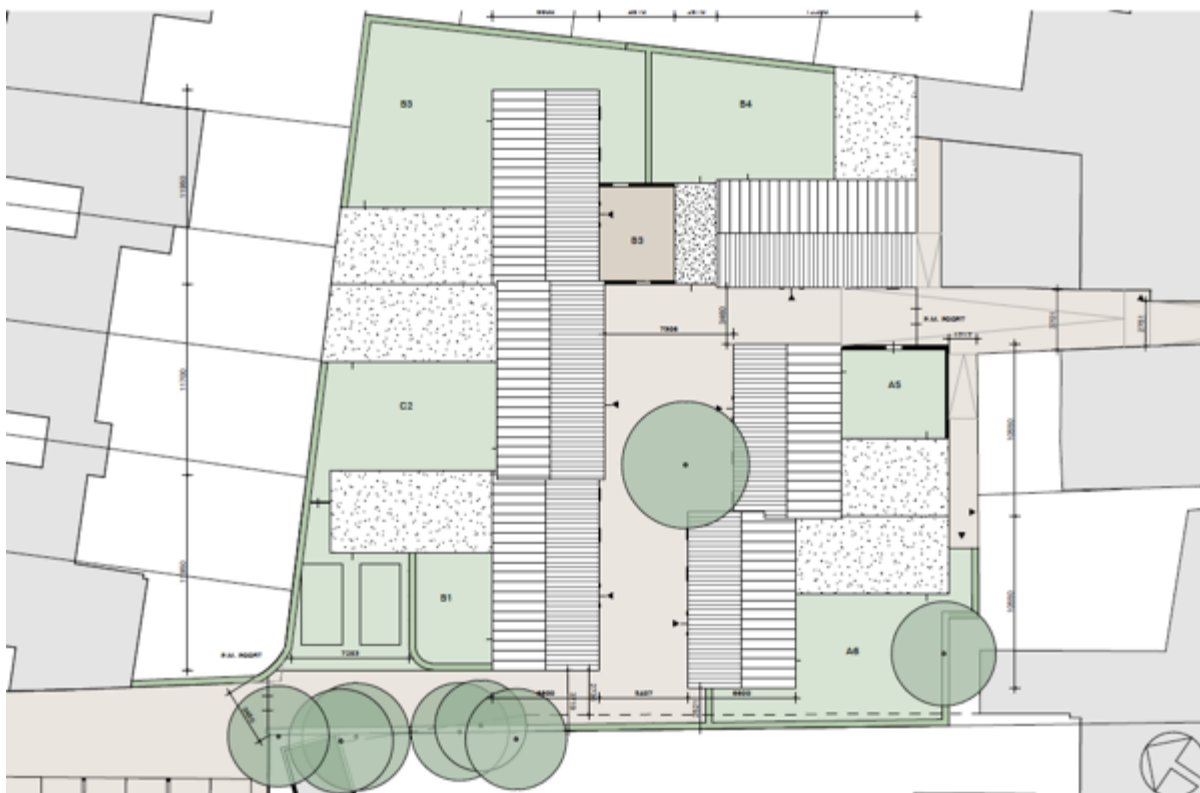


Foto bestaand gebruik van het noordelijk deel van het plangebied gelegen aan de Tuinweg. bron: Google.nl (juli 2017)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling om de bouw van zes nieuwe woningen te kunnen vergunnen. Met deze herziening zal het bestaande bouwvlak fors worden verkleind en zal het gebruik van de gronden worden beperkt zodat de gronden alleen gebruikt mogen worden voor wonen. De volgende illustraties geven een beeld van het nieuwe stedenbouwkundig plan. Het deel van het perceel aan de noordzijde, gelegen aan de Tuinweg zal de ontsluiting worden voor het binnenterrein. Hier zal ook een gezamenlijke parkeervoorziening worden gerealiseerd.

De woningen bestaan uit een hoofdgebouw dat is opgebouwd uit één laag met een steile kap. Het hoofdgebouw wordt aan de achterzijde uitgebouwd met een aanbouw van maximaal 60 m². Deze aanbouw bestaat uit één bouwlaag.

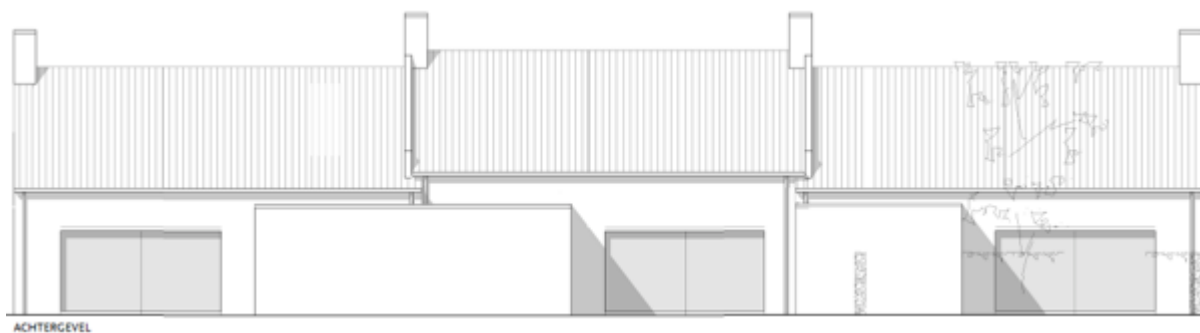


Illustratie van de nieuwe situatie

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de drie rijwoningen. Een totale planbeschrijving (Aan de Lind, Oisterwijk, Bedaux de Brouwer Architecten, dd 16 januari 2019) is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.



Impressie voorgevel drie rijwoningen. Bron; Bedaux de Brouwer Architecten



Impressie achtergevel drie rijwoningen. Bron; Bedaux de Brouwer Architecten

De woningen in het gebied kennen een hoogwaardige architectuur met bijzondere aandacht voor detaillering en materialen. De architectuur kenmerkt zich door een eigentijds landelijke uitstraling met een ingetogen karakter. Het is belangrijk dat de variërende wooneenheden uiteindelijk één samenhangend beeld vormen. De architectuurtaal wordt mede bepaald door het gebruik van kappen, de oriëntatie van de woningen en variërende voorgevellijnen.

Voor de architectuur van de woningen maar ook voor de uitstraling van het openbaar gebied is een beeldkwaliteitsplan (Bedaux de Brouwer Architecten, dd 21 december 2018) opgesteld. Dit plan is afgestemd met de gemeentelijke monumentencommissie. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op het hoekje aan de Tuinweg is een gezamenlijke parkeervoorziening voor de gebruikers gepland. Deze éénlaagse carport is toegankelijk vanaf de Tuinweg.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De bouw van zes nieuwe woningen is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. 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.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om zes nieuwe woningen op een bestaand binnenterrein in het bestaand stedelijke gebied van Oisterwijk te kunnen bouwen. Volgens jurisprudentie is de bestemming van zes nieuwe woningen niet te beschouwen als een "stedelijke ontwikkeling".

Omdat geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan is toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

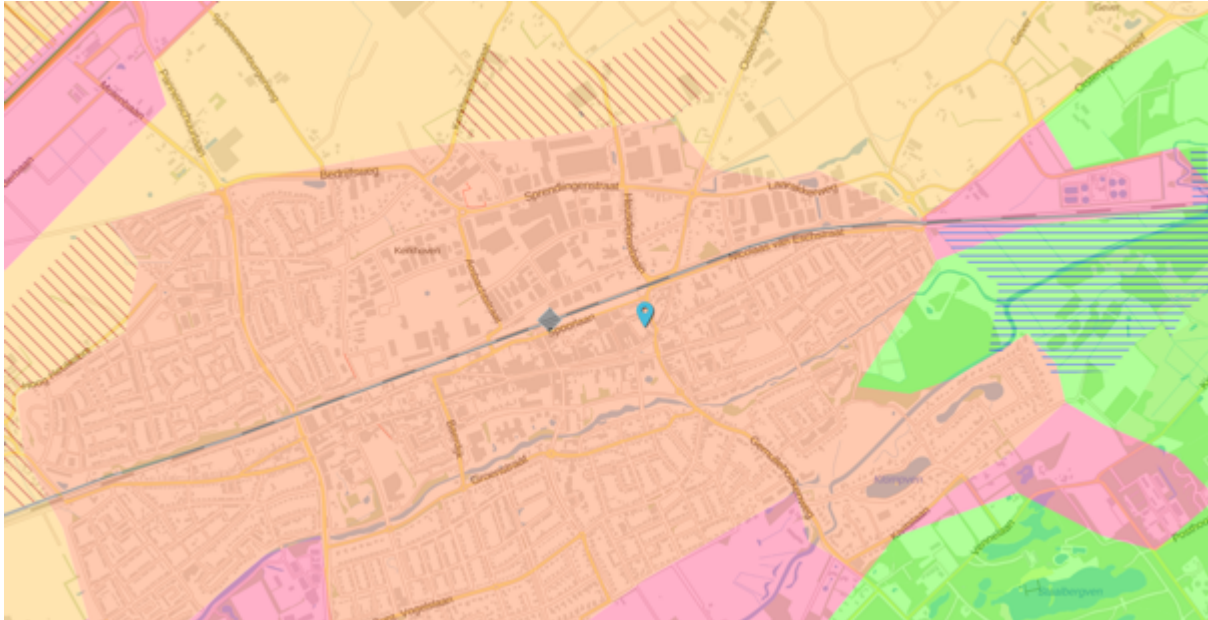
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleedingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

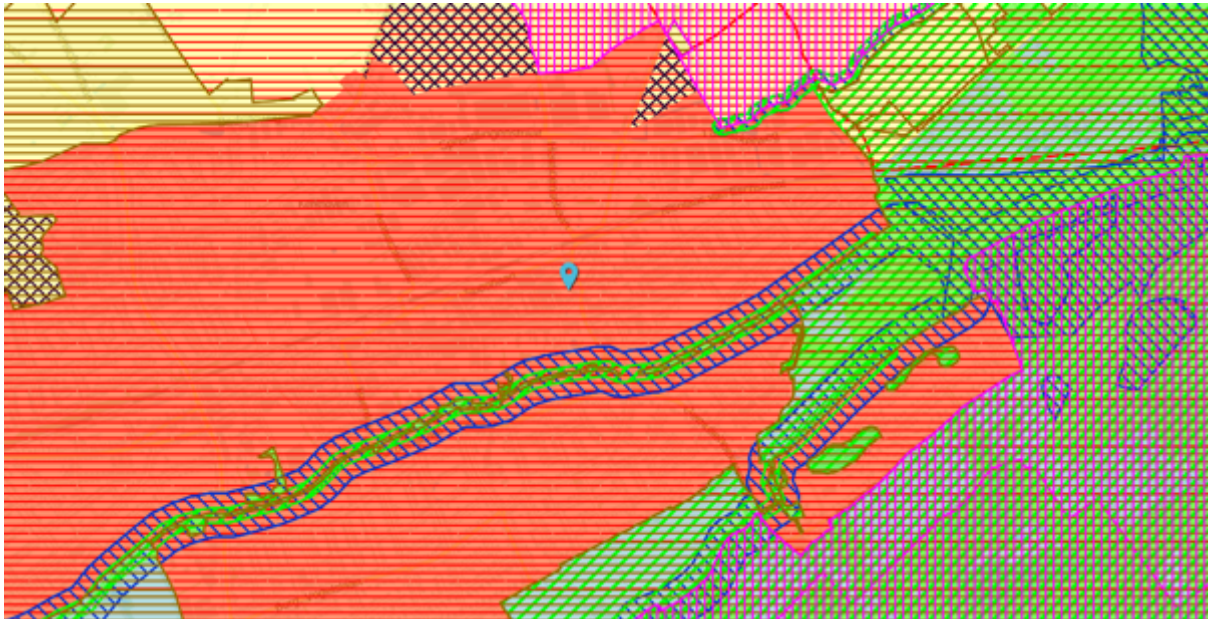
Het initiatief voor de bouw van zes nieuwe woningen past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Stalderingsgebied”. Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**).

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Oisterwijk. Voor de bouw van nieuwe woningen is het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3. De actuele behoefte en de afstemming daarover is gemotiveerd in paragraaf 4.1 van dit bestemmingsplan.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats op een bestaand binnenterrein in het centrum van Oisterwijk. Het terrein heeft nu geen duidelijke functie. Met de bouw van de woningen wordt het bestaand stedelijke gebied beter benut. De ontwikkeling past qua functie, aard en schaal in de omgeving en de omliggende bebouwing.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

Door het benutten van een terrein in bestaand stedelijk gebied dat op dit moment geen duidelijke functie heeft wordt het bestaand bebouwd gebied beter benut. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld.

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden 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 orderingsbeleid.
- 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.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument)

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in het gebied “Centrum”.

Ten aanzien van de functie “wonen” heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald; *“Wonen komt er veel voor, steeds meer. Wonen met name op de verdieping, is belangrijk in het centrumgebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook ‘s avonds.”*

Ten aanzien van (de kwaliteit van) het “Oisterwijks wonen” is in de Omgevingsvisie het volgende beschreven:

“Inbreiden voor uitbreiden met ook 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 dorpse 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.”

En verder:

“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.”

Met de bouw van de zes nieuwe woningen wordt een bestaande locatie in het bestaand bebouwd gebied op een passende wijze, met oog voor de aanwezige cultuurhistorische context ontwikkeld. Het initiatief geeft vorm aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie “Herijkte woonvisie 2011-2021”

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten met het oog op de beoogde ontwikkeling zijn daarbij onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio, dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Op dit moment is de vraag groot naar grondgebonden woningen in de directe nabijheid van voorzieningen.

De locatie is ten tijde van de Pilot “Bouwen binnen strakke contouren” opgenomen als fase 4 van het project “Lindeplein”. De ontwikkeling is tot op heden niet tot een afronding gekomen. Met de beoogde ontwikkeling wordt dit nu tot een afronding gebracht.

Het gaat hier om een geplande ontwikkeling waarbij zes woningen, in het centrum van Oisterwijk en dus in de nabijheid van de centrumvoorzieningen worden ontwikkeld. De woningen bieden de mogelijkheid om een groot deel van het woonprogramma op de begane grond en dus gelijkvloers te realiseren. De woningen zijn daarmee bijzonder geschikt voor senioren. Voor dit type woning bestaat een actuele behoefte. Uit het Regionaal, kwalitatief woningbehoefteonderzoek uit 2018 blijkt dat de bevolking in Oisterwijk voor 50% bestaat uit mensen van 55 en ouder. Van deze groep is de verhuisgeneigdheid groot; maar liefst 31 % staat open voor een verhuizing. Hiervan wil graag 66% een koopwoning in de vorm van een ééngezinswoning. 71% wenst een woning waarbij het woonprogramma gelijkvloers is en in de nabijheid van voorzieningen (winkels) is gelegen. Het woningbouwplan voldoet aan deze wensen van deze grote doelgroep.

Met de ontwikkeling wordt een grote positieve impuls geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrum van Oisterwijk en wordt een tot nu toe gesloten gebied betrokken bij het centrum. De gemeente heeft een belangrijke opgave voor de bouw van sociale huurwoningen. De gemeente heeft grondig onderzoek (Notitie kansrijke locaties sociale huurwoningen gemeente Oisterwijk) gedaan naar de kansrijkheid van verschillende beschikbare locaties. Ook het plangebied is bekeken omdat vanuit een ruimtelijk-sociaal aspect (midden in het centrum van Oisterwijk) mogelijk sprake zou kunnen zijn van een geschikte plek. Met name vanuit financieel aspect bleek de locatie niet kansrijk te zijn voor de bouw van sociale huurwoningen. Aan de bouw van zes woningen waarbij een volwaardig woonprogramma op de begane grond te realiseren is, bestaat een grote behoefte. Hierdoor wordt de locatie, hoewel niet voor sociale huur wel ingezet voor de bouw van woningen met een grote behoefte.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages van deze onderzoeken zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de geplande zes woningen speelt ook de vraag wat ze aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “Centrum” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

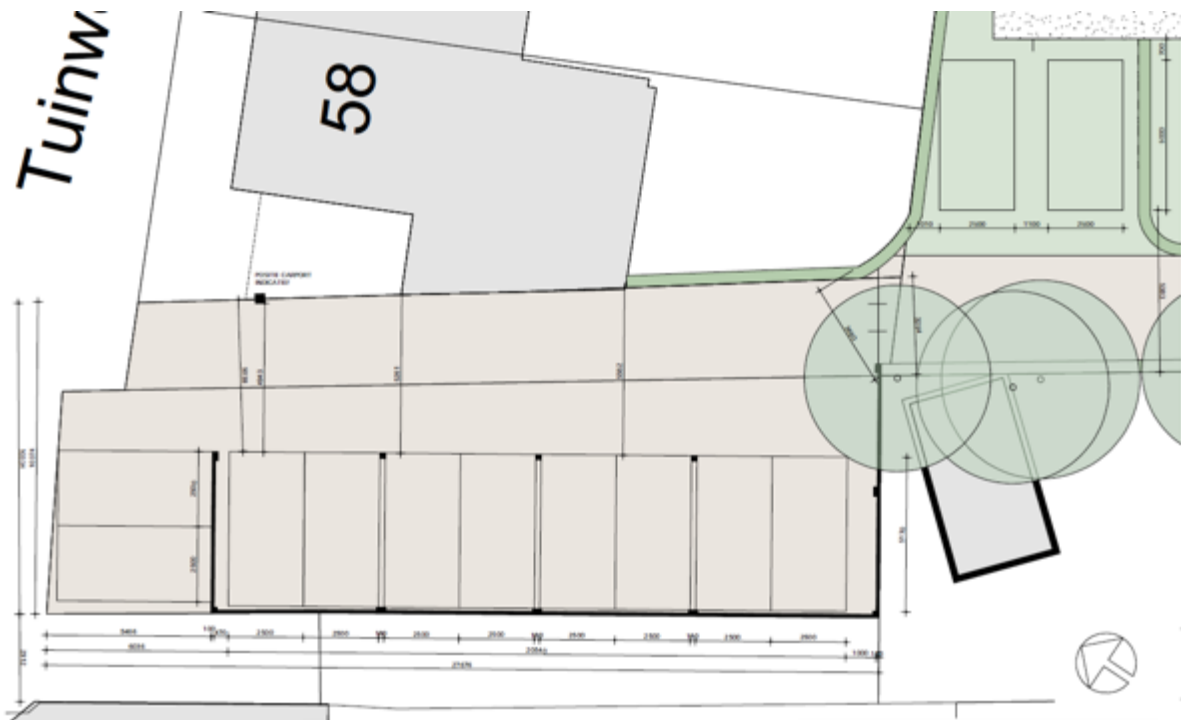
Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

In het plan worden drie rijwoningen, twee half vrijstaande woningen en één vrijstaande woning gerealiseerd. De parkeernorm voor een half vrijstaande woning in het centrum is 1,7. Voor een rijwoning is dat 1,5 en voor een vrijstaande woning is dat 1,8 parkeerplaatsen per woning.

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Tussenwoning	3	1,5	4,5
Half vrijstaande woning	2	1,7	3,4
Vrijstaande woning	1	1,8	1,8

In totaal betekent dit dat voor de ontwikkeling 9,7 (afgerond 10) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Op het terrein aan de noordzijde dat is gelegen aan de Tuinweg wordt een overdekte parkeergelegenheid aangelegd voor de stalling van 8 auto's. Aan de Tuinweg worden nog eens twee parkeerplaatsen, niet overdekt aangelegd. De woningen met nummer B1 en C2 gaan elk beschikken over één parkeerplaats op het eigen erf. Voor een enkele oprit zonder garage geldt op basis van het parkeerbeleid een omrekenwaarde. Deze omrekenwaarde wordt gehanteerd omdat in de praktijk niet altijd blijkt dat de beschikbare parkeerplaats ook voor parkeren wordt gebruikt. De omrekenwaarde voor een enkele oprit zonder garage is 0,8. De parkeerplaatsen bij de woningen B1 en C2 mogen dus voor maar (2 x 0,8) 1,6 worden meegeteld. De totale beschikbaarheid in het plan bedraagt dus 11,6 plaatsen. Tien plaatsen bij de overdekte parkeergelegenheid en aan de Tuinweg en 1,6 bij de woningen.

In de volgende afbeelding is de beschikbaarheid van het parkeren indicatief zichtbaar gemaakt.



Beschikbaarheid van de parkeervakken. Bron; Bedaux de Brouwer Architecten

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 10 parkeerplaatsen benodigd zijn. Met het bouwplan wordt er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd.

Ontsluiting

De woningen worden via het gezamenlijk erf ontsloten dat aan de noordzijde via de Tuinweg direct wordt ontsloten op de Spoorlaan. De ontwikkeling van zes woningen is klein en de bijdrage aan verkeersgeneratie is daardoor gering. De aansluiting van de Tuinweg op de Spoorlaan is overzichtelijk en biedt voldoende capaciteit om de afwikkeling van het verkeer van zes woningen op een goede manier te verzorgen. Voor het langzaam verkeer wordt middels het bestaande pad een gelegenheid geboden voor ontsluiting in zuidelijke richting.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

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

Beleidskader

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985". Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 2016-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In aanvulling en in samenhang met deze paragraaf is een memo opgesteld met betrekking tot de waterhuishouding bij de ontwikkeling. Dit memo (waterhuishouding 'Aan de Lind', van RAinfra dd 20 december 2018) is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Oisterwijk bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. De locatie is direct noordelijk van De Lind gelegen en bevindt zich op deze oeverwal. De oeverwal is een zandafzetting. Zand kent een goede doorlatendheid (k-waarde) waardoor geconcludeerd moet worden dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone".

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein is op dit moment deels verhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding toenemen. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding in de toekomstige situatie de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding is daarom nodig.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m ²
Daken	762
Terreinverharding	1150
Totaal	1876

Er is sprake van een verharding van 1.876 m². Dit is als volgt opgebouwd; Het dakvlak van de woningen inclusief de aanbouwen is 726 m². De terreinverharding is geraamd op 1.150 m². Ten behoeve van de verharding van tuinen door terrassen is uitgegaan dat 75% van de beschikbare ruimte mogelijk verhard wordt (423 m²). De totale verharding van het binnenterrein en noordelijk gelegen parkeerterrein bedraagt 440 m² en 287 m². De volgende afbeelding geeft inzicht in de verharding van de nieuwe ontwikkeling. Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.



Samenstelling verharding. Bron; Bedaux de Brouwer Architecten

Bodem

Op basis van DINoloket is een beschikbaar bodemonderzoek in de omgeving van het plangebied bekeken. De beschikbare boring (B51A1670) gelegen aan de Joannes Lenartzstraat op circa 200 meter van het plangebied laat zien dat de bodem tot 4 meter onder maaiveld vooral bestaat uit zand van de fijne en midden categorie. De maaiveldhoogte is gelegen op 11,70 meter t.o.v. NAP.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het gebied is op grond van het Dinoloket gelegen op circa 2 meter onder maaiveld.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Zuidelijk gelegen op circa 300 meter afstand van het plangebied is de Voorste Stroom gelegen. De geplande bouw van de zes nieuwe woningen heeft geen invloed op deze beek.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en worden aangeboden aan de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloegbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 112,56 m³ (afgerond 113 m³). Deze is gebaseerd op een verharding van 1.876 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2016-2019) 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de "algemene regels verhard oppervlak" een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Aan de Lind	
Aanvrager	0	
Datum	0	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	1.876,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,00	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	9,70	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	11,70	M1 + NAP
Benodigde compensatie	112,56	m3

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Deze hemelwateropgave dient in de mate van het mogelijke ter plaatse verwerkt te worden. Indien verwerking niet mogelijk is, kan de hemelwaterverwerking afgekocht worden conform de gemeentelijke hemelwaterverordening.

Gezien de ligging op een oeverwal bestaande uit een zandafzetting, is de ondergrond naar alle waarschijnlijkheid geschikt voor infiltratie. Bij nader hydrologisch onderzoek zal vastgesteld moeten worden wat de daadwerkelijke doorlatendheid van de ondergrond is. Om infiltratie mogelijk te maken zijn diverse systemen voorhanden. In de memo worden verschillende mogelijkheden voor berging/infiltratie van het hemelwater besproken.

Binnen het plangebied is geen ruimte beschikbaar om een open voorziening cq. wadi aan te leggen. Het water zal dus ondergronds geborgen dienen te worden. Het toepassen van een waterbergend funderingspakket is een mogelijkheid maar er is ook voldoende hoogte tussen maaiveld en grondwaterstand om voor een dieper gelegen ondergrondse bergings- en infiltratiesysteem te realiseren zoals infiltratiekratten, steenwolblokken of een bergingskelder. Het toepassen van IT-riool is ook een optie maar dan zal een grote diameter met lavapakket benodigd zijn.

Bij de definitieve uitwerking (n.t.b) is in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Het "waterbeleid" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Oisterwijkse vennen en Kampina. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om natuurgebieden waaronder Natura 2000-gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Gezien de aard en omvang van de beoogde bouwactiviteiten en de afstand (circa 1.000 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oisterwijkse Vennen en Kampina) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Onderdeel van het natuuronderzoek was een veldbezoek aan het terrein. De conclusie luidt als volgt;

- *“Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich niet op de locatie.*

- *Eventuele kapwerkzaamheden kunnen het beste tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) worden verricht. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.”*

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor de projectlocatie is een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Het rapport (Archeologisch rapport, Aeres Milieu, dd 30 augustus 2018) is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. Er worden de volgende aanbevelingen gedaan:

“Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een A-C profiel. De bodem is tot diep in de C-horizont verstoord en opgenomen in de bovenste toplaag. Naar verwachting zijn daarmee ook eventuele voorheen aanwezige archeologische resten verdwenen. Er kunnen eventueel alleen nog restanten van dieper ingegraven sporen (kuilen, greppels, waterputten enz.) worden gevonden. Het belang van dergelijke losse sporen wordt echter gering geacht, aangezien alle hiermee samenhangende sporen verloren zullen zijn gegaan door bodemverstoring.

Om bovenstaande redenen luidt het advies dat geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk wordt geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Indien tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische sporen of resten worden aangetroffen, dient hiervan melding te worden gemaakt bij de Minister van OCW (in de praktijk de RCE) of zoals gangbaarder is bij de gemeente Oisterwijk conform Artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en Artikel 5.11 (Waarneming) van de Erfgoedwet 2016.”

Voor de realisatie van de bouwplannen is er geen belemmering vanuit het aspect archeologie. Op 20 november 2018 heeft het college van de gemeente Oisterwijk het selectiebesluit genomen, overeenkomstig de conclusie uit het rapport. Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk. Ook is een aantal panden rond de locatie aangewezen als monument. Nieuwe ontwikkelingen in dit gebied mogen de kenmerkende waarden van het beschermd dorpsgebied en de monumentale panden niet verstoren en dienen passend te zijn. De plannen zijn voorgelegd bij de gemeentelijke Monumentencommissie. Op 8 januari 2019 heeft de commissie ingestemd met de het beeldkwaliteitsplan voor de ontwikkeling. Het verslag is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van zes nieuwe woningen in de nabijheid van bestaande bedrijven/ functies verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

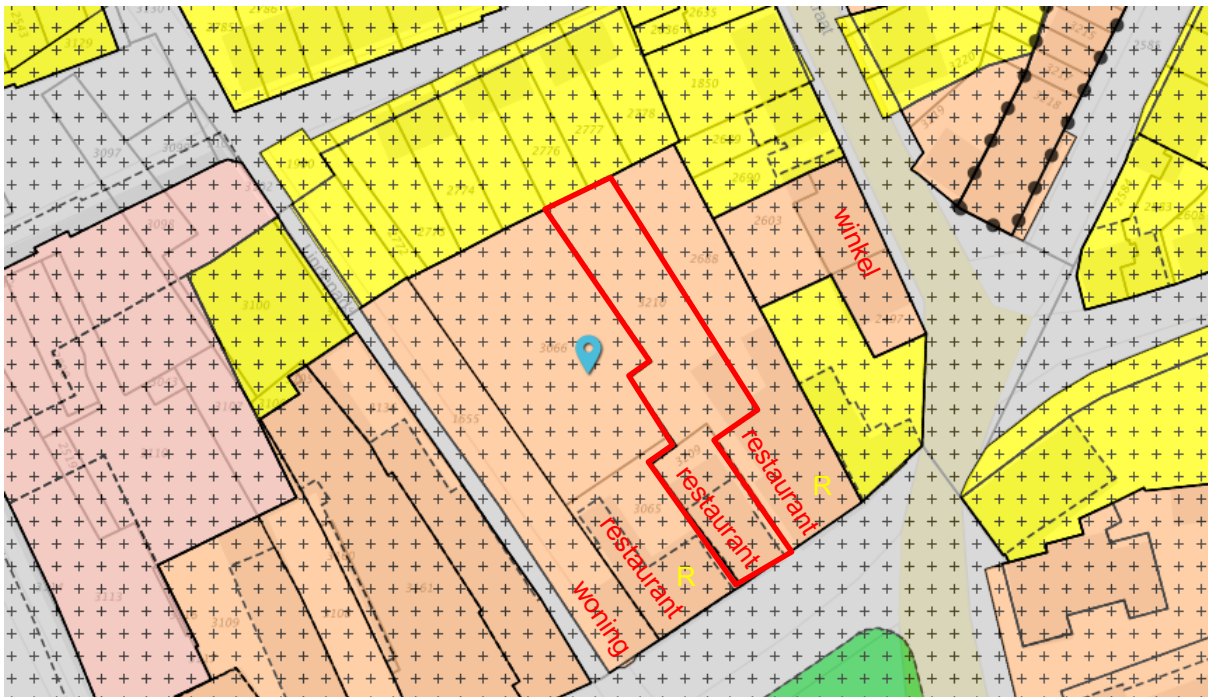
Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke milieucategorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen in de ruimtelijke ordening mogelijk kunnen worden gemaakt. Milieuzonering houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is op een binnenterrein en daarom niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

Het plangebied is aan de buitenkant omzoomd door twee verschillende bestemmingen. Aan de noordzijde en deels aan de oostzijde zijn woningen gelegen. Aan de zuidzijde zijn restaurants gevestigd. Oostelijk is een winkel aanwezig. Restaurants en detailhandel zijn op basis van de VNG-brochure te beschouwen als bedrijfsactiviteiten waarvoor milieucategorie 1 geldt. De richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter. Zuidwestelijk gelegen is aan De Lind nog een voormalige artspraktijk met woning gelegen. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels geëindigd.



Uitsnede uit het bestemmingsplan met daarin beschreven de bestaande functies op de omliggende percelen. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De bestaande aanwezige bedrijfsactiviteiten in de omgeving zouden op basis van het bestemmingsplan nog kunnen worden verruimd. De bestemming staat meer toe dan dat nu op de percelen aanwezig is. Het gebruik voor cultuur en ontspanning (bijvoorbeeld een dansschool) zijn de activiteiten die voor de grootste milieuhinder kunnen zorgen. Deze activiteiten zijn te beschouwen volgens de VNG-brochure te beschouwen als activiteiten waarvoor milieucategorie 2 geldt. De richtafstand hiervoor bedraagt 30 meter. Ook geldt voor één perceel dat horeca-activiteiten tot milieucategorie 2 zijn toegestaan (rood omlijnd in de vorige afbeelding). De typen horeca (zoals bar, café, pub, biljartcentrum) die hier zijn toegestaan worden beschouwd als activiteiten met een richtafstand van 30 meter.

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd. Dit betekent dat voor de bestaande activiteiten (restaurants en detailhandel) de richtafstand met één stap kan worden verlaagd tot 0 meter. Voor het perceel waarvoor een hogere horecacategorie is toegestaan kan de richtafstand worden verlaagd naar 10 meter. De huidige exploitant heeft geen aanleiding om het gebruik van de panden te wijzigen waardoor ook hiervoor de afstand van 0 meter, horend bij een restaurant in “gemengd gebied”, geldt.

Om te beoordelen of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is onderzoek gedaan naar de geluidsuitstraling van de restaurants. Het onderzoek (Geluidsuitstraling afzuiging restaurants, K+ Adviesgroep dd 11 november 2018) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Op basis van de richtafstanden van de VNG brochure is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek uitgevoerd. Geluidmetingen ter plaatse zijn uitgevoerd, waarbij is gebleken dat bij Het Burgerhuys en Eethuys De Lind ook compressoren ten behoeve van de koeling aanwezig waren. Deze zijn ook beschouwd. Uit de berekeningsresultaten blijkt, dat de compressor van Eethuys De Lind zorgt voor een te hoge geluidimmissie op de zijgevel van de nabijgelegen woning. Indien deze gevel wordt uitgevoerd als dove gevel, wordt wel voldaan aan de geluidseisen uit Stap 2 van de VNG brochure. Een alternatief is het plaatsen van een geluidscherm nabij de compressor met een hoogte van 1.5 m boven plaatselijk maaiveld.”

De gevel van de woning waarvoor een te hoge geluidimmissie is berekend wordt uitgevoerd als dove gevel. Er is dus sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Geur

Specifiek voor restaurants is geurhinder een relevant aspect. In het Activiteitenbesluit milieubeheer en de bijbehorende Activiteitenregeling milieubeheer zijn regels opgenomen ten behoeve van het voorkomen en beperken van geurhinder. Ingevolge artikel 3.103 van de Activiteiten-regeling worden afgezogen dampen en gassen van het bedrijfsmatig bereiden van voedingsmiddelen die naar de buitenlucht worden uitgestoten:

- a. Tenminste 2 meter boven de hoogste daklijn van de binnen 25 meter van de uitmonding gelegen bebouwing afgevoerd; of
- b. Geleid door een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Voor de drie restaurants geldt dat er sprake is van de aanwezigheid van een doelmatige ontgeuringsinstallatie waardoor voldaan wordt aan het gestelde in het activiteitenbesluit en er daarom sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woningen.

Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 03-12-2018, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid. De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Spoorlaan en het spoortraject Eindhoven - Tilburg. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen, De Lind 79 te Oisterwijk, K+Adviesgroep, 31 oktober 2018). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Spoorlaan

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van de Spoorlaan wordt niet overschreden. De Wet geluidhinder legt met betrekking tot deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoortraject Tilburg-Eindhoven

De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt nu op het hele terrein overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. De geluidbelasting is maximaal 56 dB. Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend tot het vaststellen van een hogere waarde.

Als ontheffingscriterium kan worden aangewend dat de woningen een open plaats opvullen tussen aanwezige bebouwing. Het verminderen van de geluidbelasting door het plaatsen van een geluidsscherm leidt niet tot het gewenste resultaat. Gezien de afstand tot het spoor en de reeds aanwezige afscherming van de overige gebouwen, is het niet doelmatig een scherm te plaatsen. Sommige gemeenten stellen als aanvullende eis dat de woningen dienen te beschikken over een geluidluwe gevel. De gevels van de woningen die niet aan de zijde van het spoor liggen, voldoen hieraan.

Goede ruimtelijke ordening

Joannes Lenartzstraat, De Lind, Tuinweg

De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen, is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde, zou daaraan worden getoetst. Daarmee is ten gevolge van deze wegen sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Gevelgeluidwering

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering ten gevolge van het railverkeer. In waarneempunt met kenmerk 19 dient een verhoogde gevelgeluidwering te worden behaald. Zou worden gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem, dan is de gevelgeluidwering zeker 22 dB. Wordt gekozen voor een ventilatiesysteem van natuurlijke toevoer, dan moet middels een berekening worden aangetoond dat plaatselijk het binnenniveau van 33 dB niet wordt overschreden.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Voor het verlenen van een ontheffing voor het toestaan van een hogere gevelbelasting is een grondslag. Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

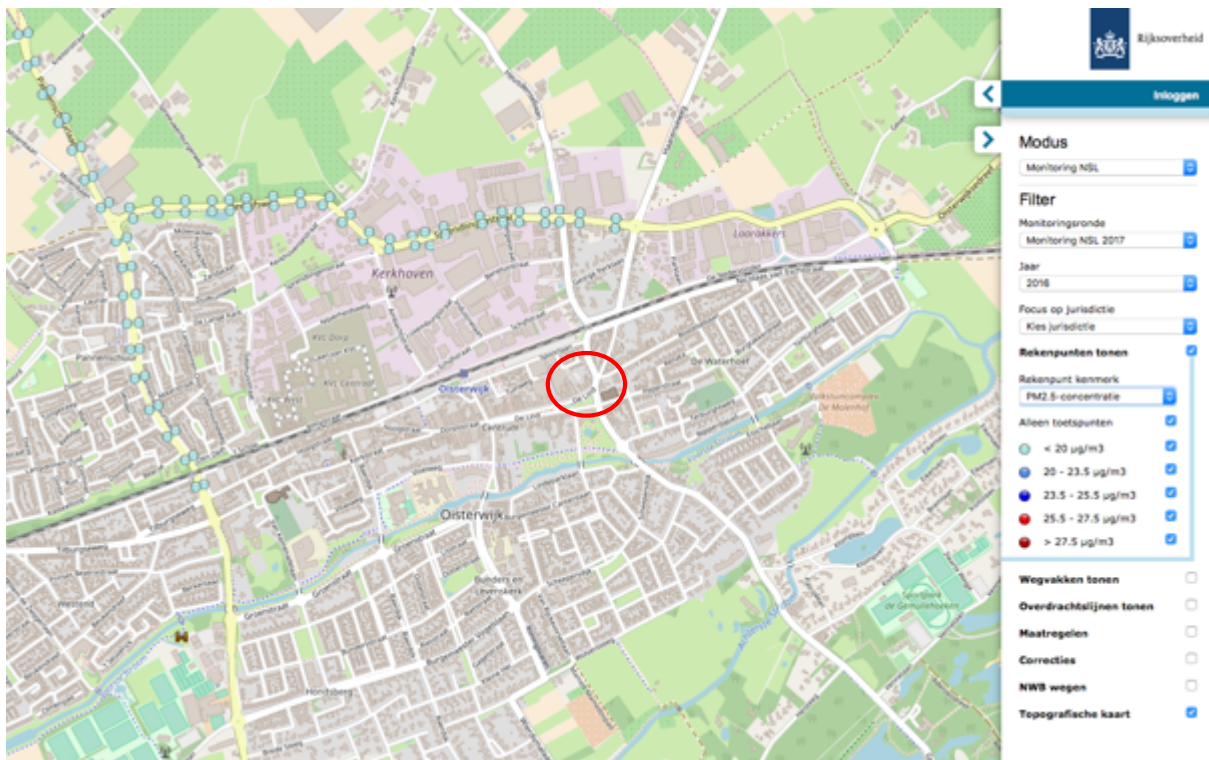
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ontwikkeling van zes nieuwe woningen. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een (negatieve) bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of er in het plangebied sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Sprendlingenstraat zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat het plangebied verder van de Sprendlingenstraat is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek (Verkennd bodemonderzoek, Aeres-milieu, dd 25 september 2018) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met zware metalen en PAK. De ondergrond is licht verhoogd met kwik. In het freatisch grondwater zijn voor geen van de onderzochte componenten verhoogde gehalten aangetoond.

Uit de resultaten van het onderzoek naar asbest in bodem blijkt dat in zowel de grove fractie als de fijne fractie geen asbest is aangetoond.

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 aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

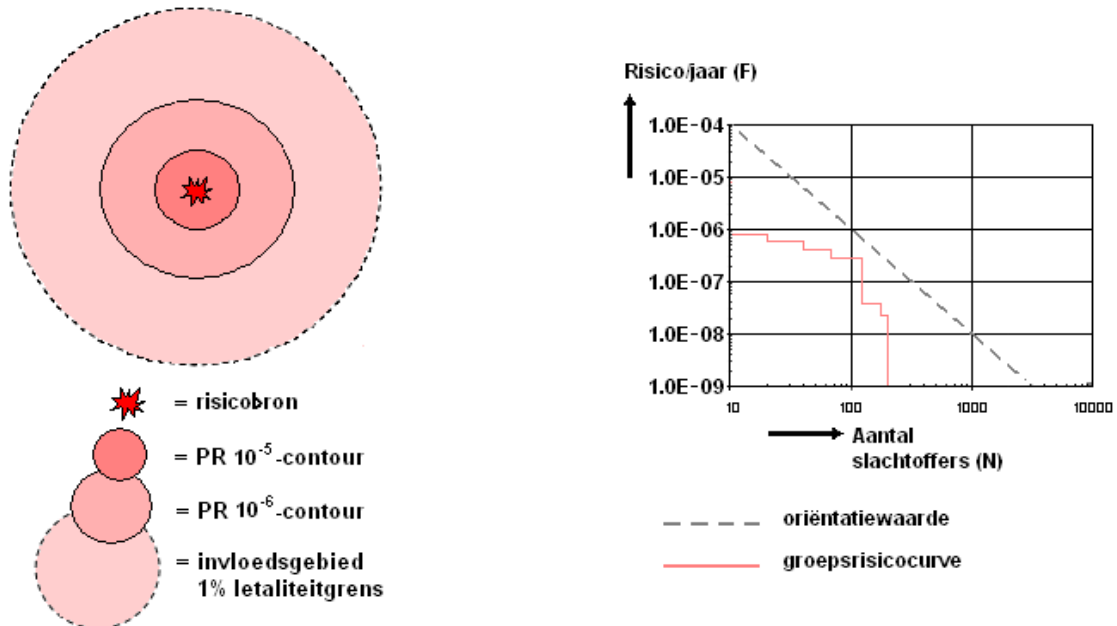
Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Voor inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) het relevante beleidskader, voor buisleidingen is dit het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het beleid voor transportmodaliteiten staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} /jaar-contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} /jaar-contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N): de fN-curve.



Weergave plaatsgebonden risicocontouren, invloedsgebied en groepsrisicografiek met oriëntatiewaarde voor transport

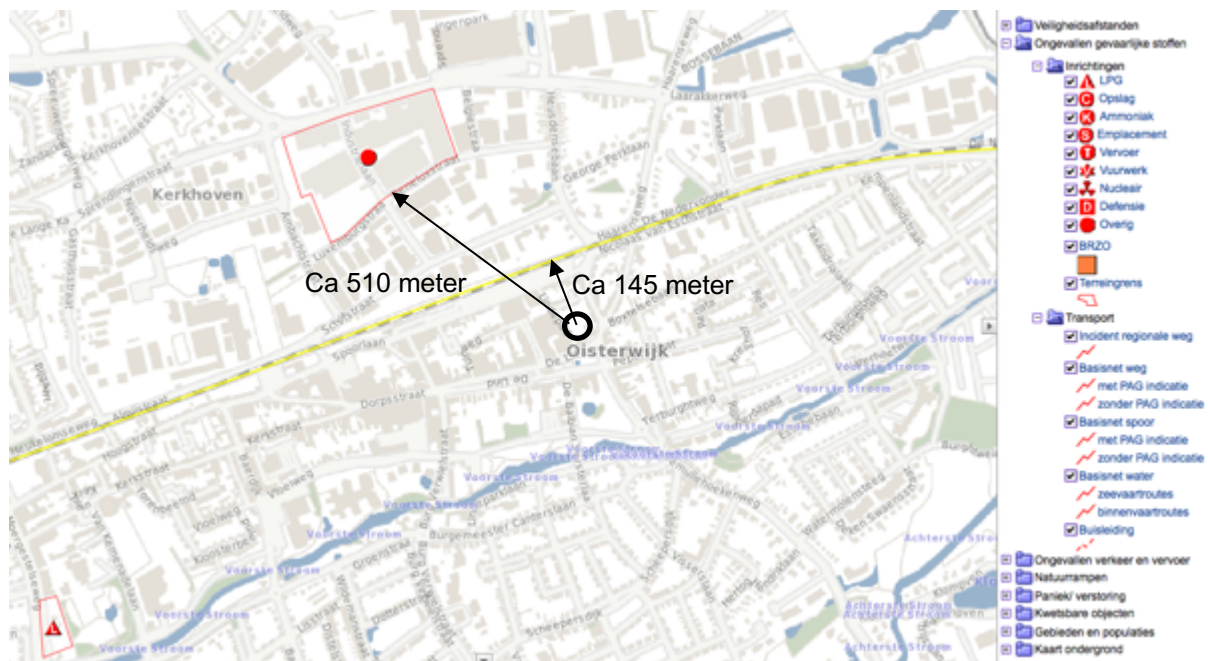
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Risicobronnen

Ten behoeve van de bouw van zes nieuwe woningen is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Spoorlijn Tilburg – Eindhoven

De spoorlijn Tilburg – Eindhoven bevindt zich ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 145 m van het dichtstbijzijnde spoor.

Plaatsgebonden risico

Het risicoplaafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Basisnetroutes is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat in bijlage II vermeld dat er voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven ter hoogte van het plangebied een maximale PR 10^{-6} -contour van 6 meter geldt. Binnen deze contour zijn geen ontwikkelingen geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkelingen.

Plasbrandaandachtsgebied

De spoorlijn Tilburg – Eindhoven heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Voor het bouwen binnen het PAG gelden aanvullende bouwvoorschriften vanuit het Bouwbesluit. De geprojecteerde ontwikkelingen bevinden zich buiten het PAG.

Groepsrisico

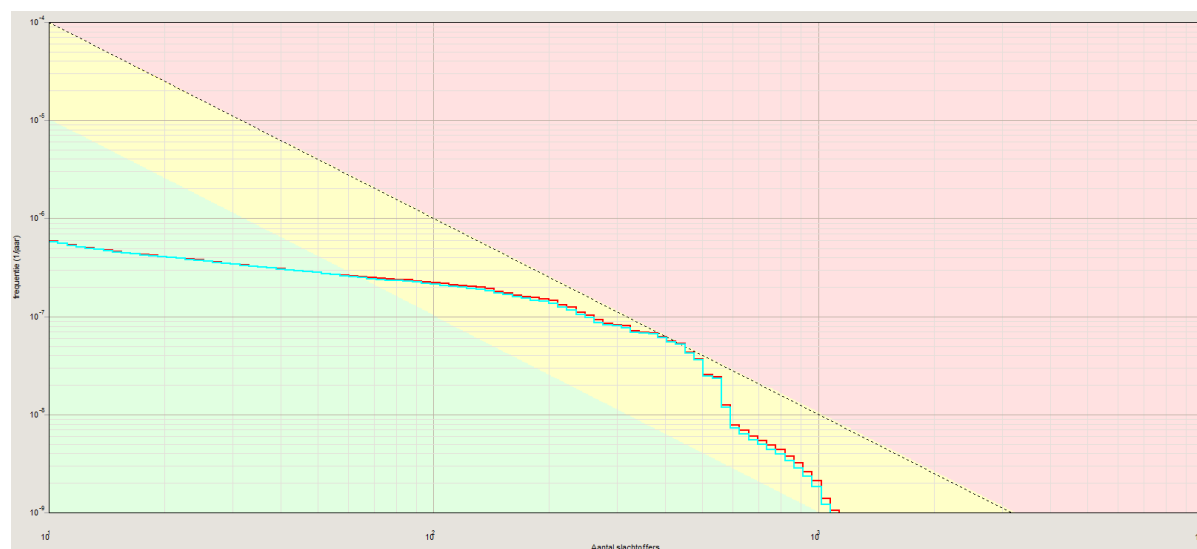
In de Regeling basisnet is de transportintensiteit voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven (route 12) aangegeven die dient te worden gehanteerd bij groepsrisicoberekeningen. Deze transportintensiteit is weergegeven in de volgende tabel.

Spoorlijn	A, brandbaar gas	B2, toxisch gas	B3, zeer toxisch gas	C3, zeer brandbare vloeistof	D3, toxische vloeistof	D4, zeer toxische vloeistof
Route 12	3.650	2.300	0	4.600	3.750	0

Vervoerswaarden ten behoeve van risicoberekeningen bij ruimtelijke procedures (conform Regeling basisnet; aantal ketelwagenequivalenten per jaar)

In het kader van de ruimtelijke procedure is ten aanzien van de spoorlijn een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd (Kvl-terrein). Vanwege de beperkte schaalomvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt in dit rapport aangesloten bij die kwantitatieve risicoanalyse.

In onderstaande figuur is het groepsrisico van de spoorlijn weergegeven na de realisatie van het KVL-terrein.



Groepsrisico (zwart) op basis van recent uitgevoerde risicoberekening voor het KVL-terrein te Oisterwijk

Uit deze figuur blijkt dat het groepsrisico na de ontwikkeling van het KVL terrein de oriëntatiewaarde overschrijdt. De maximale waarde van het groepsrisico is na de realisatie van het KVL terrein toegenomen tot 1,074 keer de oriëntatiewaarde.

Populatieverandering t.g.v. voorgenomen ontwikkeling

In de huidige situatie is het plangebied niet in gebruik. In de toekomstige situatie worden er zes nieuwe woningen toegevoegd. Conform de handreiking verantwoording groepsrisico bevinden zich bij een woning 2,4 personen. Dit komt in de toekomstige situatie neer op 14,4 personen.

De personendichtheid neemt door het voorgenomen plan toe met 14,4 personen. Hierdoor zal het groepsrisico zeer licht toenemen¹. Indien het een toename betreft, dan ligt deze toename ver in de marge en zal deze in de afronding wegvallen.

Verantwoording groepsrisico

Omdat de personendichtheid door de voorgenomen ontwikkeling niet afneemt kan het groepsrisico niet dalen tot onder de oriëntatiewaarde. In het kader van de ruimtelijke procedure is daarom een volledige verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt verplicht. Aangezien het plangebied binnen 200 meter van het spoor is gelegen, is verantwoording conform artikel 7 en 8 van het Bevt van toepassing.

Unilin Insulation bv

Ten noordwesten van het plangebied bevindt zich Unilin Insulation bv. Dit bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi of het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). Binnen deze inrichting bevindt zich een ondergrondse pentaanopslag. Voor deze opslag geldt een PR 10⁻⁶-contour van 45 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied. Deze inrichting is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is zoals geconcludeerd verplicht ten aanzien van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven.

In dit hoofdstuk worden elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Oisterwijk. Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt en zijn tevens omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Ter verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
- bronmaatregelen
- object gerelateerde veiligheidsmaatregelen;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE of een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. De volgende scenario's worden beschouwd:

Plasbrandscenario

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt, is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 35 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een plasbrand.

BLEVE-scenario

¹

Op basis van de ingevoerde bevolkingsaantallen in de QRA tbv de realisatie van het KVL-terrein

Een koude BLEVE houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen van de tank onder druk expandeert tot een dampwolk die vervolgens ontsteekt. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon gevuld met brandbare gassen.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario treedt op wanneer zich een vloeistofplas ten gevolge van een ongeval met een treinwagon met (zeer) toxische vloeistoffen vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een wagon beladen met toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment.

De hoogte van het groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico overschrijdt zowel in de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingsmogelijkheden leiden tot een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Het groepsrisico van de spoorlijn neemt door deze geprojecteerde ontwikkelingen verwaarloosbaar toe, en komt na afronding uit op 1,074 keer de oriëntatiewaarde (blijft gelijk).

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de spoorlijn zelf. Het is echter niet mogelijk voor de gemeente Oisterwijk om bronmaatregelen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor af te dwingen in het kader van deze ruimtelijke procedure. Via het rijksbeleid is het Basisnet gerealiseerd. De inwerkingtreding van Basisnet, en de hieraan verbonden veiligheidsmaatregelen, hebben een substantiële verbetering van de veiligheid betekend. Zo is recent het derde spoor gesaneerd. Hierdoor bevinden zich minder wissels op het traject waardoor de kans op calamiteiten sterk is verkleind.

Object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Veiligheidsmaatregelen aan de zes nieuwe woningen binnen het plangebied kunnen de veiligheid verbeteren. Mogelijke object gerelateerde veiligheidsmaatregelen zijn:

- bouwtechnische veiligheidsmaatregelen;
- interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid;
- alarmering verbeteren;
- rampoefeningen houden.

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen

Indien een koude BLEVE plaatsvindt ter hoogte van het plangebied, wordt de eerste ring bebouwing weggevaagd en bieden bouwkundige maatregelen geen bescherming. De kans op een dergelijk incident is bijzonder klein. In geval van een incident op grotere afstand zijn de ramen van de bebouwing het kwetsbaarst. Eventuele bouwtechnische veiligheidsmaatregelen dienen dus aan de ramen genomen te worden.

Op het gebied van bouwtechnische maatregelen (zoals het aanbrengen van versterkte of scherfwerende beglazing) bestaat veel onduidelijkheid. Onduidelijk is hoe verstevigd glas (gelamineerd glas) zich gedraagt in geval van een drukgolf van een explosie, voorafgegaan door intense hittestraling. Daarnaast kan, als verstevigd glaswerk de drukgolf weerstaat, het kozijn of de buitenspouwmuur van het gebouw het begeven. Het verstevigen van kozijnen of buitenspouwmuren op haar beurt werkt weer dusdanig door in de constructiekosten dat deze maatregelen niet realistisch zijn, zeker gezien het effect van de maatregelen onduidelijk is.

In het algemeen is het beperken van glasoppervlakken aan de risicozijde van de bebouwing een effectieve maatregel.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op het spoor is het van belang dat de aanwezige bebouwing bescherming biedt. Zo zijn woningen algemeen geaccepteerd als schuillocatie en kunnen andere gebouwen ook geschikt zijn (of worden gemaakt) als schuillocatie. Het is daarbij wenselijk dat daarbij de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn.

Alarmering en oefening

Gerichte communicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering binnen de ontwikkelingslocatie sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Binnen het plangebied zijn woningen gepland. Alhoewel deze bestemming niet gericht is op de aanwezigheid van minder zelfredzame personen/ groepen, is verblijf van minder zelfredzame personen niet uit te sluiten. De kans hierop wordt echter klein geacht.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

Plasbrand scenario

Bij een ongeval met brandbare vloeistoffen, waarbij een plasbrand kan ontstaan is het van belang dat de brandweer snel ter plaatse is. Een plasbrand is dan goed te bestrijden. Door het tijdig arriveren van de brandweer kan voorkomen worden dat het vuur zich snel kan uitbreiden en kan overslaan op gebouwen.

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden. De kans op een warme BLEVE is sterk gereduceerd doordat trainen met brandbare gassen zodanig worden samengesteld, dat de kans op een warme BLEVE sterk is afgenomen.

Toxisch scenario

Bij een incident met toxische vloeistoffen en gassen kan de brandweer, afhankelijk van de aard van de gevaarlijke stof en de ontwikkeling van het ongevalsscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

In deze paragraaf zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Oisterwijk, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2018 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkeling buiten de 30 meter en tot een afstand van 200 meter van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan.”

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 8 december 2017) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels' - wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemming Wonen - Woningen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie 1 en Waarde – Beschermd Dorpsgezicht. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen - Woningen

Op de tot Wonen - Woningen bestemde gronden mogen ten hoogste 6 woningen worden gebouwd. Alle gebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De maatvoering waar het hoofdgebouw aan moet voldoen, is opgenomen in de regels. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Onder voorwaarden kan een vergunning worden verleend ten behoeve van onder meer dienstverlening en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor een deel van het bestemmingsvlak is een aanduiding opgenomen voor de specifieke regeling voor de bouw van een gezamenlijke carport.

Waarde – Archeologie 1

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. De regels zijn gelijk aan die van het moederplan. Er geldt een (sloop)vergunningstelsel om te voorkomen dat deze waarden zonder meer kunnen worden aangetast.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het project is een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn middels een presentatie op 29 november 2018 geïnformeerd over de plannen. Bij deze presentatie was ook de gelegenheid tot het stellen van vragen. De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan. Het verslag van deze avond is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan Aan de Lind aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 7 maart 2019 tot en met 18 april 2019 ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Deze hebben niet tot aanpassing van het plan geleid. De nota zienswijzen is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Vervolgens is het bestemmingsplan vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Planbeschrijving, 16 januari 2019
- Beeldkwaliteit, 21 december 2018
- Bodemonderzoek, 25 september 2018
- Geluidsonderzoek, 31 oktober 2018
- Geluidsuitstraling afzuiging restaurants, 11 november 2018
- Archeologisch onderzoek, 30 augustus 2018
- Advies monumentencommissie 8 januari 2019
- Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, 3 december 2018
- Memo waterhuishouding, 20 december 2018
- Natuuronderzoek, 22 juni 2018
- Standaardadvies Veiligheidsregio
- Verslag buurtbijeenkomst 29 november 2018
- Nota zienswijzen