

# **Toelichting Ontwerpbestemmingsplan “Baerdijk-Rodebrugstraat te Oisterwijk”**

---

**Gemeente  
Oisterwijk**

---

---

## Colofon

---

|          |                                                                |
|----------|----------------------------------------------------------------|
| Titel:   | Ontwerpbestemmingsplan "Baerdijk-Rodebrugstraat te Oisterwijk" |
| Auteur:  | F. Gevers                                                      |
| Versie:  | Ontwerp                                                        |
| Kenmerk: | OIBR/2023/FGbpt/03                                             |
| Datum:   | September 2023                                                 |

---

# Inhoudsopgave

---

|          |                                                                             |           |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding .....</b>                                                      | <b>5</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                                            | 5         |
| 1.2      | Doel.....                                                                   | 5         |
| 1.3      | Ligging en begrenzing plangebied .....                                      | 5         |
| 1.4      | Geldend bestemmingplan .....                                                | 6         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken .....                                        | 7         |
| 1.6      | Leeswijzer .....                                                            | 7         |
| <b>2</b> | <b>Planbeschrijving .....</b>                                               | <b>8</b>  |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader.....</b>                                                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijk.....                                                                   | 10        |
| 3.1.1    | Nationale Omgevingsvisie.....                                               | 10        |
| 3.1.2    | Ladder voor duurzame verstedelijking .....                                  | 11        |
| 3.1.3    | Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening ..... | 11        |
| 3.2      | Provincie .....                                                             | 11        |
| 3.2.1    | Omgevingsvisie Noord-Brabant .....                                          | 11        |
| 3.2.2    | Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....                             | 12        |
| 3.3      | Gemeente .....                                                              | 13        |
| 3.3.1    | Omgevingsvisie Oisterwijk .....                                             | 13        |
| 3.3.2    | Woonzorgvisie 2022 - 2027 .....                                             | 14        |
| 3.3.3    | Stedenbouwkundige randvoorwaarden.....                                      | 15        |
| <b>4</b> | <b>Planologische en milieuhygiënische aspecten .....</b>                    | <b>18</b> |
| 4.1      | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling .....                | 18        |
| 4.2      | Bedrijven en milieuzonering .....                                           | 18        |
| 4.3      | Parkeren .....                                                              | 19        |
| 4.4      | Geluid.....                                                                 | 21        |
| 4.5      | Externe veiligheid.....                                                     | 22        |
| 4.6      | Luchtkwaliteit.....                                                         | 25        |
| 4.7      | Bodem.....                                                                  | 26        |
| 4.8      | Water .....                                                                 | 26        |
| 4.8.1    | Beleid .....                                                                | 26        |
| 4.8.2    | Watersysteem .....                                                          | 28        |
| 4.8.3    | Waterberging.....                                                           | 28        |
| 4.8.4    | Planologische borging .....                                                 | 29        |
| 4.9      | Archeologie .....                                                           | 29        |

|          |                                           |           |
|----------|-------------------------------------------|-----------|
| 4.10     | Ecologie .....                            | 30        |
| 4.10.1   | Wettelijk kader.....                      | 30        |
| 4.10.2   | Doorwerking .....                         | 31        |
| 4.11     | Kabels en leidingen.....                  | 31        |
| <b>5</b> | <b>Juridische planbeschrijving.....</b>   | <b>32</b> |
| 5.1      | Verantwoording planvorm .....             | 32        |
| 5.2      | Algemene toelichting verbeelding .....    | 32        |
| 5.3      | Algemene toelichting regels .....         | 32        |
| 5.4      | Toelichting bestemmingen .....            | 33        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid en procedure .....</b> | <b>34</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid .....         | 34        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....     | 34        |
| 6.3      | Procedure .....                           | 34        |
| <b>7</b> | <b>Conclusie.....</b>                     | <b>35</b> |

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de Kerkstraat 49, Rodebrugstraat 1, 1A, 3, 5 en 7 te Oisterwijk, met bijbehorende gronden. De planlocatie wordt ruwweg omsloten door de Baerdijk, Vloeiweg, Rodebrugstraat en de Kerkstraat. In de bestaande situatie is op de planlocatie een voormalige kartonnagefabriek aanwezig en enkele woningen. Het fabriekspand is in de huidige situatie niet meer in gebruik en in vervallen staat, ook de aangrenzende woningen zijn verouderd. Vanwege de huidige staat van de bebouwing is het niet mogelijk om deze te hergebruiken. De initiatiefnemer is voornemens de bebouwing op de planlocatie te slopen en om daar nieuwe woningbouw te realiseren die stedenbouwkundige verwijzingen heeft naar het (gedeeltelijk industriële) verleden.

Zoals beschreven is de initiatiefnemer voornemens de bestaande bebouwing op de planlocatie te slopen om hier nieuwe woningbouw te realiseren. Het voornemen bestaat in totaal uit een programma van 29 woningen. Het programma bestaat uit vier wooneenheden aan de Kerkstraat (verdeeld over twee woningen), acht rijwoningen aan de Rodebrugstraat en een appartementencomplex met 14 appartementen en 3 penthouses.

Op het noordelijke deel van de planlocatie is bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” vigerend, de regels van dit bestemmingsplan staan het toevoegen van een nieuwe woning niet toe. Op het zuidelijke deel van de planlocatie geldt geen bestemmingsplan. Door de geldende regels van bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” en de afwezigheid van een geldend bestemmingsplan, is het woningbouwvoornemen in de vigerende planologische situatie niet mogelijk. Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren, dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld. De vaststelling van het bestemmingsplan wordt doorlopen volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

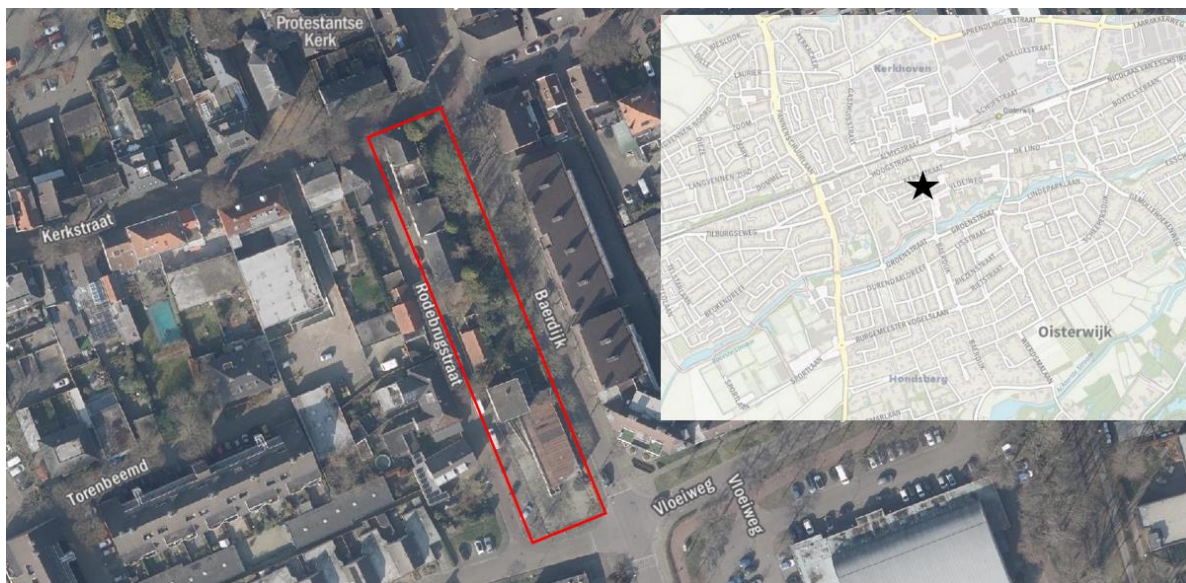
In de voorbereiding van de planologische procedure hebben diverse overleggen met omwonenden plaatsgevonden. Uit deze gesprekken is een stedenbouwkundig kader voortgekomen dat door de gemeenteraad van Oisterwijk op 18 februari 2021 is vastgesteld. Voorliggend bestemmingsplan vormt het ruimtelijk kader waarbinnen de beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd.

## 1.2 Doel

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologisch regime waarmee de mogelijkheid wordt geschept om het beoogde woningbouwprogramma te realiseren op de percelen kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie E, nummers 3870, 3871, 3872, 3873, 3874 en 3875.

## 1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De percelen behorend tot de planlocatie staan kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie E, nummers 3870, 3871, 3872, 3873, 3874 en 3875. De planlocatie grenst aan de Rodebrugstraat, Baerdijk, Vloeiweg en Kerkstraat. De projectlocatie vormt qua ligging één van de entreelocaties van het centrumgebied van Oisterwijk. De planlocatie is gelegen in een gemengd gebied met woningen, bedrijvigheid en maatschappelijke functies. Het plangebied heeft een oppervlakte van 2.022 m<sup>2</sup>. In figuur 1 is de planlocatie weergegeven met een rode lijn, de inzet geeft de ligging van de planlocatie weer binnen de gemeente Oisterwijk.

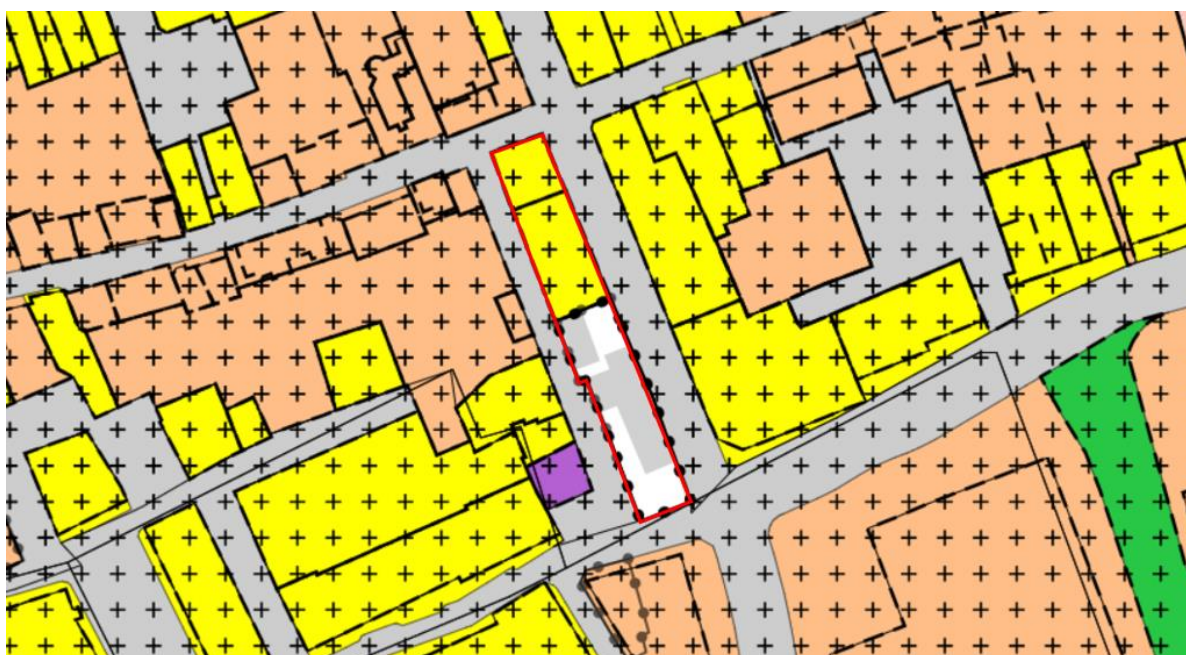


figuur 1. Luchtfoto van de planlocatie (rood omkaderd).

## 1.4 Geldend bestemmingplan

Zoals beschreven is op het zuidelijk deel van de planlocatie geen bestemmingsplan van kracht op basis waarvan een omgevingsvergunning voor bouwactiviteiten kan worden aangevraagd. In het noordelijk deel van de planlocatie geldt bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk", vastgesteld d.d. 16 februari 2017 door de gemeenteraad van Oisterwijk. Over de gehele locatie geldt "Parapluplan Parkeren Oisterwijk", een plan dat regels stelt met betrekking tot het voldoen aan of het afwijken van normen uit 'Nota Parkeernormen 2016' van de gemeente Oisterwijk.

Om de locatie te kunnen transformeren dient een bestemmingsplan op de locatie te worden vastgesteld passend bij de ontwikkeling. Het voorliggende bestemmingsplan zorgt ervoor dat de voormalige kartonnagefabriek kan worden herontwikkeld naar een appartementencomplex en dat de beoogde dorpswoningen en loftwoningen kunnen worden gerealiseerd. In figuur 2 is een uitsnede weergegeven van de verbeelding van bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk", planlocatie is rood omkaderd.



figuur 2. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk", planlocatie rood omkaderd.

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

1. toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader worden gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden;
2. regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen;
3. een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen en aanduidingen in het plangebied zijn aangegeven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.6 Leeswijzer

In de voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het voornemen nader beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleid van verschillende overheden. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de hand van thema's als archeologie, geluid, bodem, etc. Vervolgens komen in het vijfde hoofdstuk de juridische planbeschrijving aan bod, gevolgd door de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te volgen procedure in hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 dient als conclusie waarin de planologische afweging van het initiatief wordt gemaakt.

## 2 Planbeschrijving

Op de planlocatie staat een voormalig fabriekspand. De fabriek met kantoor is nog deels 19e eeuws en deels van net na de Tweede Wereldoorlog. De fabriek bestaat deels uit drie en deels uit twee bouwlagen. Grenzend aan het voormalige fabriekspand zijn enkele verouderde woningen gelegen. De aanwezige bebouwing op de planlocatie is vervallen. Verpaupering is reeds sinds de eeuwwisseling in gang gezet omdat de voormalige fabriekslocatie sinds die tijd niet meer in gebruik is. In 2020 is een schuur op de locatie ingestort. De gevolgen van de verpaupering zorgen voor overlast bij omwonenden. Verschillende initiatieven om de planlocatie te transformeren of te herontwikkelen, zijn door diverse redenen niet doorgegaan.



figuur 3. Foto van de voormalige kartonnagefabriek.

Voor een breed gedragen plan zijn in overleg met omwonenden de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het onderhavige voornemen opgezet. Het proces om te komen tot stedenbouwkundige kaders is verlopen in drie fasen. Als eerst de beeldvormende fase, hierbij is een stedenbouwkundige studie gedaan naar de locatie, naar de geschiedenis en naar de omgevingskwaliteiten. In deze beeldvormende fase is de ruimtelijke context van het plangebied in beeld gebracht. De beeldvormende fase is gepresenteerd aan de omwonenden en de eigenaar van de ontwikkellocatie. Hierbij is input opgehaald over wat voor hen belangrijk is. In de tweede fase, de oordeelsvormende fase, is het stedenbouwkundig concept opgesteld voor de stedenbouwkundige kaders. Dit concept is besproken met en beoordeeld door de grondeigenaar, omwonenden en de monumentencommissie. In de derde fase, de besluitvormende fase, zijn de stedenbouwkundige kaders bepaald.

Uit de stedenbouwkundige studie zijn de volgende relevante structuren gedestilleerd: de historische bebouwing aan de Kerkstraat, de historische betekenis van de Rodebrugstraat en de Baerdijk, de betekenis van de kartonnagefabriek uit het industriële verleden van Oisterwijk en de Vloeiweg als voormalig stroomgebied van de Voortse Stroom.

Voor de uitwerking van de ontwikkellocatie zijn een vijftal stedenbouwkundige principes uitgewerkt. De stedenbouwkundige principes zijn gerelateerd aan de beschreven relevante structuren. De principes zijn:

1. Respecteer de historische context.
2. Architectonische kwaliteit als trend voor de omgeving.
3. Bouwmassa aansluitend op de omgeving.
4. Zicht op het beekdal.
5. Baerdijk als groene loper.

De beoogde nieuwe bouwmassa's en composities op de ontwikkellocatie zijn doorontwikkelingen van de huidige bebouwing, maar het betreft ook de terugkomst van bebouwing uit het verleden.

De planlocatie is opgedeeld in drie deelgebieden; de twee dorpswoningen aan de Kerkstraat (in figuur 4 rood omkaderd) met in iedere dorpswoning twee wooneenheden, acht industriële loftwoningen aan de Rodebrugstraat (in figuur 4 geel omkaderd) en het appartementencomplex met twee lagen van 7 appartementen en daarbovenop 3 penthouses (in figuur 4 blauw omkaderd).



figuur 4. Impressie van de beoogde indeling van de planlocatie.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden van dit woningbouwinitiatief zijn beschreven in paragraaf 3.3.3 van de voorliggende toelichting.

# 3 Beleidskader

Gemeente Oisterwijk heeft te maken met beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen in lijn te zijn met de regels die hogere overheden hebben opgesteld. De voorgenomen ontwikkeling dient daarnaast ook te passen binnen het gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet op nationale, provinciale en gemeentelijke schaal. Daarna wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

## 3.1 Rijk

### 3.1.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
3. Afwentelen wordt voorkomen.

In de NOVI zijn belangrijke keuzes beschreven, te weten:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat Nederland zo wordt ingericht dat het de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- De verandering van de energievoorziening. Duurzame energie inpassen met oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat eerst wordt gekeken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsen;
- De overgang naar een circulaire economie, waarbij tegelijk een concurrerend en aantrekkelijk vestigingsklimaat wordt geboden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op een goed bereikbaar netwerk van steden. Zo worden de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland gebruikt. Voorbeelden zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- Het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- Het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met medeoverheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

### 3.1.2 LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJKING

De Ladder voor duurzame verstedelijking is op 1 oktober 2012 in werking getreden. De toepassing van de Ladder heeft tot onduidelijkheid geleid bij overheden, juristen en planologen. Derhalve is de wet gewijzigd. Deze wijziging is van kracht sinds 1 juli 2017. De Ladder is een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling kan worden gekomen. De kernbepaling van de nieuwe Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.*

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Ladder moeten plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken hieraan worden getoetst. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. De Laddertoets geldt alleen voor de toevoeging van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Door middel van het voorliggende bestemmingsplan worden in totaal 29 woningen gerealiseerd; derhalve is voor het onderhavige plan de laddertoets nodig. De stedelijke ontwikkeling vindt plaats in bestaand stedelijk gebied, de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te worden beschreven.

### Behoefte

De regionale woningbehoefte blijkt uit de provinciale 'bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020'. Hierin wordt de indicatie beschreven dat de woningvoorraad in Oisterwijk tussen 2020 en 2030 met 795 woningen toeneemt. In de Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027 wordt voor komende 10 jaar een benodigde toename van de Oisterwijkse woningvoorraad beschreven van 1500 woningen op natuurinclusieve wijze, waarbij mogelijkheden voor inbreidingsplekken worden benut.

Op basis van de Woonzorgvisie wordt geconcludeerd dat er in Oisterwijk sprake is van grote woningbouwopgave en dat deze een forse claim doet op de beschikbare ruimte. Inbreiding gaat voor uitbreiding, ook al vragen deze woningbouwontwikkelingen meer van ontwikkelaars zowel in tijd als kosten. Het onderhavige voornemen vindt plaats binnen de bebouwde omgeving en er dient eerst een leegstaande fabriekslocatie te worden gesaneerd. Het planvoornemen draagt bij aan de woningbouwopgave op een natuurinclusieve manier, vanwege het inpassen van de (openbaar toegankelijke) groene berm en de open daktuin met sedumdak.

### 3.1.3 BESLUIT EN MINISTERIËLE REGELING ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) borgen de nationale belangen uit de SVIR door de doorvertaling in juridische kaders. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Blijkens de kaarten van het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een relevante ruintereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen radarverstoringgebieden van enkele radarstations, waardoor maximale bouwhoogtes van 90 en 113 meter t.o.v. NAP gelden. In onderhavige situatie komen de genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding. Vanuit het Barro en het Rarro zijn er voor dit initiatief geen consequenties.

## 3.2 Provincie

### 3.2.1 OMGEVINGSVISIE NOORD-BRABANT

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant in werking getreden. De basisopgave van de Brabantse Omgevingsvisie is: "Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Voor 2030 is het doel om voor alle aspecten te voldoen aan de wettelijke normen. Brabant heeft dan een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit. Voor 2050 is het doel om een goed leefomgevingskwaliteit te hebben door op alle aspecten beter te presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald.

De visie noemt een vijftal hoofdpunten:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, wordt er eerst een interim omgevingsverordening gemaakt. Elk van de vijf hoofdpunten van de Brabantse Omgevingsvisie zijn uitgewerkt in specifieke aandachtspunten. Voor de beoogde ontwikkeling kunnen de volgende aandachtspunten een rol spelen, waarbij per punt is beschreven hoe het initiatief zich tot dit punt verhoudt:

- Duurzame verstedelijking wordt onder andere behaald door herbestemmingen en transformaties de voorkeur te geven boven uitbreiding van stedelijk gebied. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.  
*Blijkens de Interim Omgevingsverordening ligt de planlocatie in het stedelijk gebied. Het bestaande stedelijk gebied wordt niet uitgebreid, de onderhavige ontwikkeling zorgt voor een sanering van een verouderde fabriekslocatie in ruil voor woonfuncties waar in de gemeente Oisterwijk grote vraag naar is.*
- De provincie gaat uit van meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door een integrale benadering wordt de claim op de schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden.  
*Er wordt geen claim op de ruimte gedaan omdat de woningen worden gerealiseerd in het stedelijk gebied op gronden met leegstaande, verouderde bebouwing.*
- De provincie streeft naar een stedelijk netwerk dat de gezondheid en het leefklimaat van de Brabanders versterkt. Dat betekent dat de provincie aandacht heeft voor de milieukwaliteit en een aantrekkelijke en bereikbare groene omgeving en voorzieningenstructuur. Nabijheid en menging van wonen, werken, voorzieningen, parken en natuur draagt niet alleen bij aan gezondheid, maar nodigt ook uit tot sociale contacten en draagt daardoor bij aan de sociale cohesie binnen steden en dorpen.  
*Binnen het project wordt een mix gerealiseerd van appartementen, penthouses, loftwoningen en dorpswoningen. De locatie ligt in de nabijheid van het centrum van Oisterwijk en in de nabijheid van water en groen (Voorste Stroom met bijbehorend groen). Deze locatie is aantrekkelijk zowel met betrekking tot de beleving van de groene omgeving, als die van de voorzieningen in het centrum van Oisterwijk.*

### 3.2.2 INTERIM OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is daarbij een eerste stap op weg naar een Omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Uit de kaarten behorend bij de Interim Omgevingsverordening blijkt dat de planlocatie is gelegen in het stedelijk gebied van een landelijke kern. Lid 1 van artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt (onder andere) dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een woonlocatie binnen Stedelijk gebied, een onderbouwing bevat dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2 van datzelfde artikel beschrijft de kenmerken van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;  
*Op de planlocatie worden geen bedrijfsactiviteiten toegestaan die afbreuk kunnen doen aan de veiligheid en gezondheid in de omgeving.*

- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden; *Leegstaande, verouderde bebouwing wordt gesaneerd, door middel van de onderhavige procedure wordt dit gebied getransformeerd ten behoeve van nieuwe woningbouw.*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie; *Mogelijkheden met betrekking tot de productie van duurzame energie zijn in de planvormingsfase nog niet onderzocht; in de verdere uitwerking van het ontwerp wordt besloten over de eventuele toepassing van zonnepanelen.*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water; *Aan de zijde van de Baerdijk wordt een groenstrook gerealiseerd met gras en enkele bomen. Hemelwater dat neerslaat op verhardingen wordt opgevangen en zal op de planlocatie zelf of in het beekdal in de bodem infiltreren.*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit; *De locaties voor de te realiseren oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's worden in een latere fase uitgewerkt.*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie. *Het onderhavige initiatief voorziet niet in het realiseren van een economische functie.*

## 3.3 Gemeente

### 3.3.1 OMGEVINGSVISIE OISTERWIJK

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

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

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

#### *Toetsing plangebied*

Per gebied heeft de gemeente Oisterwijk thema's, Waarden en Ambities uitgelegd. Het plangebied aan de Baerdijk-Rodebrugstraat maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Centrum Oisterwijk'. Hieronder volgen de belangrijkste thema's, waarden en ambities voor dit deelgebied:

#### *Thema: Wonen*

Oisterwijk kent een hooggewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte in Oisterwijk aan verschillende type woningen. Een grote (maatschappelijke) opgave die op de gemeente afkomt, zijn de veranderingen in de zorgvraag in combinatie met de vergrijzing. Dit kan niet uitsluitend via nieuwbouw worden gerealiseerd, maar vraagt ook om aanpassingen en vervanging van de bestaande woningvoorraad. Omdat de marktpartijen de woningmarkt en de behoeften beter kennen dan de gemeente, kunnen zij beter de keuze maken van het type te bouwen woningen. Belangrijk is dat de woningen passen binnen de omgeving. Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaande stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking.

#### *Waarde: Wonen 2*

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

- De aanwezigheid van verschillende functies (winkels, horeca, zorg, sport en cultuur);
- In het centrum worden veel evenementen georganiseerd, waar de inwoners volop van kunnen meegenieten;
- De oude structuren van het centrum met veel oude bebouwing zorgen voor karakteristieke en mooie woonstraten;
- Ook het centrum kent veel groen met De Kop van De Lind, het trouwlaantje, het Lindepark, de groene oevers van de Voorste Stroom en het groen rondom het Kerkplein.

#### *Ambitie: Gezonde wijken*

De gemeente is ervan overtuigd dat allerlei vraagstukken in de wijk kunnen samenkomen. Voor het betrekken van bewoners, het vormgeven aan de veranderingen in de samenleving en het voorkomen en oplossen van gezondheidsproblemen is de directe leefomgeving van bewoners een heel relevant schaalniveau. De gemeente gaat daarom meer accent leggen op de behoeften in wijken en de rol die bewoners daarin zelf kunnen en willen hebben. De wijk komt in het gemeentelijk beleid en de activiteiten meer centraal te staan. En in een gezonde wijk staat de gezondheid van bewoners voorop.

Door de grote verantwoordelijkheid van de gemeente in het sociale domein (incl. de bezuiniging die daarin gehaald moeten worden), de vergrijzing en de aanwezige sociaal maatschappelijke problemen (zoals eenzaamheid en gezondheidsproblemen) staat de gemeente voor een grote opgave. Door vergrijzing en de noodzaak langer zelfstandig te wonen zijn mensen meer dan voorheen aangewezen op de sociale verbanden in de buurt. De gemeente zal daarom oog moeten hebben voor specifieke nieuwe woonwensen van b.v. ouderen, alleenstaanden of andere kwetsbare doelgroepen. Waar mogelijk werkt de gemeente mee aan inbreidings- en herstructureringsplannen waarbij woningen voor doelgroepen worden gerealiseerd. Woningbouwprojecten die bijdragen aan het langer zelfstandig wonen in de 'eigen' wijk of woningen voor specifieke doelgroepen worden ondersteund, mits ze passen in het woningbouwprogramma van de gemeente.

#### *Doorwerking*

Aan de Baerdijk-Rodebrugstraat worden verschillende woningtypen gerealiseerd, daardoor draagt de ontwikkeling bij aan een gevarieerd woonaanbod in Oisterwijk. Dit gevarieerde woonaanbod komt zowel alleenstaanden, gezinnen als senioren ten goede. Bijkomend voordeel van het realiseren van geschikte woningen voor senioren is dat het de doorstroom op de woningmarkt bevordert.

### **3.3.2 WOONZORGVISIE 2022 - 2027**

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

#### *Centrum*

Het centrum van Oisterwijk is met haar beschermde dorpsgezicht, het winkel- en horeca aanbod een van de meest beeldbepalende plekken van onze gemeente. Zowel qua woningvoorraad als bewoners is het een atypische wijk. Ongeveer de helft van de bewoners is 65 jaar of ouder en bijna twee derde van de woningvoorraad is een meergezinswoning. Het mag duidelijk zijn dat het centrum een plek is waar veel ouderen (willen) wonen vanwege het bestaande woonzorgaanbod en de nabijheid van voorzieningen. In het centrum liggen nog veel inbreidingslocaties voor woningbouw, zoals de Kompasprojecten, De Leye (Beekdal Park) en de Kartonagefabriek. In Beekdal Park werkt de gemeente met Leystromen en Thebe aan een aantrekkelijk 'woonleeflandschap' voor mensen met en zonder zorgvraag, waar ook de omliggende wijk van kan profiteren. Aandachtspunt is dat er met de verdichting in het centrum wel voldoende ruimte voor groen blijft. Het is daarom ook de ambitie om de groene zone rondom de Voorste Stroom te versterken. Diezelfde Voorste Stroom vormt een kans om woningen op termijn via aquathermie van een duurzame energiebron te voorzien.

### *Doorwerking*

In de woonzorgvisie wordt de onderhavige planlocatie beschreven als één van de Oisterwijkse inbreidingslocaties voor woningbouw. Het planvoornemen betreft het realiseren van 29 woningen in verschillende segmenten. Door de mix van dorpswoningen, loftwoningen, appartementen en penthouses wordt aanbod gerealiseerd voor de woningbehoefte van verschillende groepen woningzoekers in de gemeente Oisterwijk. De groene zone aan de Baerdijk draagt bij aan de klimaatadaptatie van het plan, waar een plek wordt gecreëerd waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het planvoornemen invulling geeft aan verschillende speerpunten uit de Woonzorgvisie.

### **3.3.3 STEDENBOUWKUNDIGE RANDVOORWAARDEN**

De locatie van de voormalige kartonnagefabriek en de woningen aan de Rodebrugstraat en Kerkstraat vormen onderdeel van het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk. De herontwikkeling van deze locatie vraagt om een zorgvuldige en contextuele uitwerking die ervoor moet zorgen dat de herontwikkeling als 'vanzelfsprekend' wordt ervaren. Op basis van ruimtelijk onderzoek zijn een aantal kernwaarden vastgesteld die te maken hebben de historische structuren en de ligging richting het beekdal. Deze waarden zijn uitgewerkt in stedenbouwkundige principes die te maken hebben met architectuur, massa en compositie en de relatie tussen straat, erf en gebouw. Deze stedenbouwkundige principes zijn vervolgens uitgewerkt in stedenbouwkundige kaders, die de leidraad hebben gevormd bij het maken van de ontwerpen in het plangebied. De stedenbouwkundige kenmerken van de drie deelgebieden in het plangebied (dorpswoningen Kerkstraat, loftwoningen Rodebrugstraat en het appartementencomplex Rodebrugstraat-Vloeiweg-Baerdijk) zijn in het vervolg beschreven.

#### *Dorpswoningen Kerkstraat*

De aansluiting van de Baerdijk op het centrum van Oisterwijk, voorheen via de Rodebrugstraat, is in de jaren zeventig rechtstreeks aangesloten op de Kerkstraat. Om deze aansluiting mogelijk te maken zijn voor de doorbraak aan de Kerkstraat een aantal monumentale panden gesloopt. Eén van deze panden was een pand met een klokgevel die toen als één van de oudste panden van Oisterwijk bekend stond. Het onderhavige planvoornemen houdt onder andere in dat het pand met klokgevel wordt teruggebouwd en dat het bestaande hoekpand wordt vervangen door een nieuwe dorpswoning met eveneens historische architectuur.

Zoals reeds beschreven worden aan de Kerkstraat twee woningen met in elke woning twee wooneenheden gerealiseerd. Deze woningen worden gerealiseerd met historische architectuur die aansluit op het monumentale karakter van de Kerkstraat, behorend tot het beschermd dorpsgezicht. Herstel van het voormalige woonhuis met klokgevel draagt bij tot het herstel en het beeld van de straatwand aan de Kerkstraat. Detailleringen van het gevelmetselwerk van de woningen zijn gebaseerd op de voormalige bakkerij en de bebouwing die er voorheen heeft gestaan, het huis met de klokgevel. De bebouwing vindt qua kleur aansluiting bij de bebouwing aan de Rodebrugstraat en de Vloeiweg. Het dak bestaat uit een eenvoudig schilddak met gebakken pannen. Globaal worden de woningen aan de Kerkstraat vormgegeven zoals afgebeeld in figuur 5. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen afwijken van de impressie in figuur 5.



figuur 5. Beoogde woningen aan de Kerkstraat.

#### *Loftwoningen Rodebrugstraat*

Aan de Rodebrugstraat komt aaneengesloten bebouwing in een industrieel ogende architectuur. De bebouwing bestaat uit acht loftwoningen afgedekt met schuine daken die toegang geven tot het dakterras. De entrees van de loftwoningen liggen aan de Rodebrugstraat. De woningen zijn aan de Rodebrugstraat duidelijk geleed. De woningen worden voorzien van een goot op ca. 7,4 meter hoogte en de nok is ca. 9,2 meter hoog. Aan de Rodebrugstraat gaat de bebouwingskorrel van de nieuwbouw loftwoningen niet onnodig concurreren met de bestaande

bebouwing aan de overzijde van de straat. In figuur 6 zijn impressies van het beoogde ontwerp weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen afwijken van de impressies in figuur 6.



figuur 6. Principeschets loftwoningen.

De groene ruimte aan de Baerdijk, gelegen achter de loftwoningen, wordt als een gezamenlijke en openbare tuin ingericht. Het erf wordt parkachtig ingericht met gras, water, solitaire bomen en individuele heesters. Het groene erf wordt vanuit de Rodebrugstraat en de Kerkstraat met een voetpad ontsloten.

#### *Appartementencomplex*

Aan de Vloeiweg/Rodebrugstraat komt een bescheiden appartementencomplex dat opgebouwd is uit een (deels ondergrondse) parkeerkelder, twee bouwlagen met zeven appartementen met daarop drie terugliggende penthouses. Maximaal twee derde van de oppervlakte van de tweede verdieping is beschikbaar voor de realisatie van penthouses op de derde verdieping. De overige oppervlakte van de derde verdieping is een open daktuin, mogelijk wordt deze ingericht met een klimaatadaptief sedumdak. De architectuur van het appartementencomplex heeft een industrieel karakter met een knipoog naar de voormalige kartonnagefabriek. Balkons aan de Baerdijk kragen op de eerste en tweede bouwlaag maximaal 0,75 meter uit. Aan de Rodebrugstraat zijn op de tweede bouwlaag uitkragende balkons tot maximaal 1,5 meter voorzien. De zuidkant van het appartementencomplex vormt architectonisch gezien een markante gevel die zich oriënteert op het beekdal. De entree van het appartementencomplex ligt aan de Rodebrugstraat, de toe-/uitgang van de parkeerkelder sluit aan op de Vloeiweg. In figuur 7 is een impressie van het beoogde appartementencomplex weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen afwijken van de impressie in figuur 7.



figuur 7. Impressie van het appartementencomplex.

Door de beschreven woningen te realiseren wordt een ruimtelijke kwaliteitsimpuls gegeven aan de omgeving door het ontstaan van een aangenaam woon- en verblijfsklimaat. Het zorgt ervoor dat dit deel van Oisterwijk een positieve uitstraling krijgt zodat aansluiting kan worden gevonden bij het overige deel van het centrum. In figuur 8 is

een impressie van het totale plangebied weergegeven. Uiteindelijk toegepaste kleuren, vormen en materialen kunnen afwijken van de impressie in figuur 8.



figuur 8.      *Situatieschets planvoornemen.*

# 4 Planologische en milieuhygiënische aspecten

Een bestuursorgaan dient bij voorbereiding van een besluit, zoals bij een herziening van een bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Volgens artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen deze relevante feiten te worden neergelegd in een toelichting op een bestemmingsplan. Ten behoeve van het onderhavige planvoornemen zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in de volgende paragrafen aan bod.

## 4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. waaruit blijkt of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. 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. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. In juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De vraag of door voorgenoemde activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Een activiteit in kolom 1 van onderdeel D nummer 11.2 betreft: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

De onderhavige woningbouw is van dermate groot omvang dat het een stedelijk ontwikkelingsproject betreft, waardoor het voorkomt op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling is nodig. De uitgevoerde m.e.r.-beoordeling is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd. Uit deze beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

## 4.2 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering wordt toegepast om te beoordelen of bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten voldoende afstand hebben tot gevoelige locaties en andersom. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen komen en dat gevoelige functies (zoals nieuwe woningen) op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen dient twee doelen, ten eerste het zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. De publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (2009) wordt hierbij als hulpmiddel gebruikt. In deze handreiking worden bedrijfssectoren opgenomen in een tabel en worden de bijbehorende milieucategorieën weergegeven. De richtafstanden uit deze publicatie zijn groter naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. De VNG-publicatie geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden behorende bij de milieucategorieën zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

In de handreiking van het VNG wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen, 'rustige woonwijk en rustig buitengebied' en 'gemend gebied'. Dit onderscheid wordt gemaakt omdat in gebieden met functiemenging meer sprake is van milieubelastende en milieugevoelige functies en omstandigheden die op kortere afstand van elkaar zijn gesitueerd. In gebieden waar sprake is van functiemenging worden kortere richtafstanden gehanteerd

dan in gebieden waar sprake is van functiescheiding. Gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. De brochure geeft als voorbeelden woningen met direct daarnaast andere functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven of lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid, of gebieden die direct langs grote wegen liggen.

Rondom het plangebied is sprake van matige functievermenging van bedrijven en gemengde bestemmingen. Het plangebied is gelegen in het centrum van Oisterwijk, de omgeving wordt daarom getypeerd als gemengd gebied. Er is indicatief onderzocht of het plan een belemmering kan vormen voor de bedrijvigheid in de omgeving en of het woon- en leefklimaat in de nieuw te realiseren woningen nadelig wordt beïnvloed door de omgeving, het rapport van de quickscan Bedrijven en Milieuzonering is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd. Als gevolg van de quickscan is geconcludeerd dat bestemmingen rondom het plangebied niet voor belemmeringen zullen zorgen en geen belemmeringen zullen ondergaan wegens het realiseren van het voorliggende plan.

## 4.3 Parkeren

De gemeente Oisterwijk heeft op 24 augustus 2016 de 'Nota parkeernormen' vastgesteld. Deze nota is opgesteld om een toetsingskader te bieden voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Oisterwijk om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Voor de hele gemeente wordt uitgegaan van 'weinig stedelijk' als stedelijkheidsgraad. Afhankelijk van de locatie dient de parkeernorm te worden toegepast behorend bij 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' of 'buitengebied'. De onderhavige planlocatie is gelegen in de schil van Oisterwijk.

Op het moment van schrijven van het voorliggende bestemmingsplan bereidt de gemeente Oisterwijk de actualisatie voor van de 'Nota parkeernormen' d.d. 24 augustus 2016. In die actualisatie is de mogelijkheid opgenomen om een afwijking van de parkeernorm toe te passen, mits deze door middel van een mobiliteitsplan wordt onderbouwd.

### *Mobiliteitsplan*

Bij grote ontwikkelingen kan een gedegen ruimtelijk ontwerp met bijbehorend mobiliteitsplan een kwaliteitsimpuls zijn voor de openbare ruimte. Door in te zetten op andere mobiliteitsconcepten (waaronder deelauto's en fietsen) kan ruimte gewonnen worden. Dit kan afstel van de parkeerplaatsen bevorderen en ruimtewinst als gevolg hebben. Om autobezit te verlagen en daarmee de parkeervraag te verlagen is de initiatiefnemer voornemens om, naast het realiseren van een parkeerkelder, deelauto's toe te passen in het plan. Door structurele inzet van deelauto's die permanent inzetbaar zijn voor de deelnemende gebruikers, kan het autobezit worden verlaagd waardoor minder parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de onderhavige ontwikkeling is een mobiliteitsplan opgesteld waarin deelauto's zijn toegepast. Het mobiliteitsplan is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd.

Op basis parkeerkencijfers van het CROW wordt aangenomen dat autodelers gemiddeld 30% minder auto's bezitten. Op basis van het bijgevoegde mobiliteitsplan, dat alternatieven biedt voor het bezitten van een eigen auto en autodelen stimuleert met diverse maatregelen, wordt de parkeereis voor het bewonersdeel van de nieuwe woningen aan de Rodebrugstraat en Dorpsstraat in het mobiliteitsplan met 25% gereduceerd. De toegepaste reductie betreft dus 5% lager dan de reductie die het CROW voorschrijft in soortgelijke gevallen.

### *Parkeerbehoefte*

In tabel 1 is de berekening weergegeven van de parkeerbehoefte als gevolg van het planvoornemen.

tabel 1. Berekening parkeervraag in het plangebied.

| Type woning                         | Categorie                      | Norm<br>(schil centrum) | Aantal<br>woningen | Ongereduceerde<br>parkeervraag | Aandeel<br>bezoekers | Aandeel<br>bewoners | 25%<br>reductie (van be-<br>wonersaandeel) |
|-------------------------------------|--------------------------------|-------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|---------------------|--------------------------------------------|
| Appartementen                       | Huur, mid-<br>den/goedkoop     | 1,2                     | 14                 | 16,8                           | 4,2                  | 12,6                | 13,7                                       |
| Penthouses                          | Huur, duur                     | 1,7                     | 3                  | 5,1                            | 0,9                  | 4,2                 | 4                                          |
| Loftwoningen                        | Huur, mid-<br>den/goedkoop     | 1,2                     | 8                  | 9,6                            | 2,4                  | 7,2                 | 7,8                                        |
| Dorpswoningen                       | Huur, mid-<br>den/goedkoop     | 1,2                     | 2                  | 2,4                            | 0,6                  | 1,8                 | 2                                          |
| Dorpswoningen                       | Zelfstandige ka-<br>merverhuur | 0,7                     | 2                  | 1,4                            | 0,6                  | 0,8                 | 1,2                                        |
| <b>Totaal</b>                       |                                |                         | <b>29</b>          | <b>35,3</b>                    | <b>8,7</b>           | <b>26,6</b>         | <b>28,7</b>                                |
| <i>Correctie bestaande woningen</i> |                                |                         | - 4                | - 5,2                          | -1,2                 | -4                  | -4,2                                       |
| <b>Gecorrigeerd<br/>totaal</b>      |                                |                         | <b>25</b>          | <b>30,1</b>                    | <b>7,5</b>           | <b>22,6</b>         | <b>24,5</b>                                |

Grenzend aan de planlocatie zijn in de Rodebrugstraat 11 langspaarkeervakken en 4 schuinparkeervakken aanwezig. Een gedeelte van de bestaande parkeerplaatsen hoort bij de woningen in het plangebied die ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling worden gesloopt. Omdat vier woningen worden gesloopt, wordt de parkeervraag die hoort bij de gesloopte woningen met de nieuwe parkeeropgave gecorrigeerd. Op deze manier is de parkeeropgave berekend die als gevolg van de toename van het aantal woningen ontstaat.

Zonder deelautoreductie zou de parkeervraag als gevolg van dit initiatief 30,1 parkeerplaatsen bedragen. Als de reductiefactor van 25% op het bewonersaandeel wordt toegepast, betreft het aantal benodigde nieuwe parkeerplaatsen 24,5.

#### Parkeerplaatsen

Onder het appartementencomplex wordt een parkeergarage gerealiseerd met een capaciteit van 20 parkeerplaatsen. Van de 11 bestaande langspaarkeervakken in de Rodebrugstraat worden 9 langparkeervakken behouden. Aan de 4 bestaande schuinparkeervakken worden 8 schuinparkeervakken toegevoegd. In tabel 2 is weergegeven hoeveel parkeerplaatsen er in de bestaande en in de nieuwe situatie aanwezig zijn. In de bestaande situatie zijn er in het plangebied 15 parkeerplaatsen aanwezig. In de nieuwe situatie zijn er 43 parkeerplaatsen aanwezig. Het totale toe te voegen aantal parkeerplaatsen bedraagt 28.

tabel 2. Bestaande parkeerplaatsen en toe te voegen parkeerplaatsen in het plangebied.

| Type parkeren  | Bestaand  | Nieuw     | Vershil    |
|----------------|-----------|-----------|------------|
| Langsparkeren  | 11        | 9         | -2         |
| Schuinparkeren | 4         | 12        | +8         |
| Parkeerkelder  | 0         | 20        | +20        |
| Haaksparkeren  | 0         | 2         | +2         |
| <b>Totaal</b>  | <b>15</b> | <b>43</b> | <b>+28</b> |

Van de toe te voegen parkeerplekken worden twee parkeervakken gereserveerd voor de deelauto's. Daardoor zullen 26 toe te voegen parkeerplaatsen ten dienste staan van de toename van de parkeervraag. In het mobiliteitsplan is berekend dat als gevolg van de ontwikkeling en het toepassen van deelauto's 24,5 nieuwe parkeerplaatsen nodig zijn. Omdat 26 parkeerplaatsen de genoemde 24,5 parkeerplaatsen overstijgen, is er sprake van een sluitende parkeerbalans.

## 4.4 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. Op de planlocatie zullen mensen wonen waardoor het een geluidsgevoelige functie betreft. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van de geluidsgevoelige woningen voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder. Deze worden beschermd tegen geluidshinder uit de omgeving.

Als gevolg van de uitgevoerde Quicksan Bedrijven en Milieuzonering is geconcludeerd dat in de omgeving van de planlocatie geen bedrijven aanwezig zijn die geluidshinder veroorzaken. Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming binnen de zone van een weg is een onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. De geluidgevoelige bestemmingen zijn gelegen in de geluidszone van de Almystraat, Baerdijk, Hoogstraat en Poststeeg. Om te onderzoeken in hoeverre er wegverkeerslawaaï uitstraalt op de beoogde woningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage behorend bij dit onderzoek is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de nabijgelegen niet-gezoneerde wegen (Kerkstraat, Rodebrugstraat en Vloeiweg) in het onderzoek betrokken. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemming inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het toetsingskader.

Blijkens het uitgevoerde akoestisch onderzoek wordt ten gevolge van de Baerdijk, Poststeeg, Kerkstraat en Vloeiweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschreden. Conform de Wet geluidhinder en in het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen.

- **Bronmaatregelen**  
Het beperken van de rijsnelheid of de verkeersintensiteiten van de wegen zijn onder andere vanuit verkeerskundig oogpunt geen reële maatregelen. Ook het vervangen van de bestaande verhardingen wordt vanwege de beperkte te behalen reductie niet doelmatig geacht.
- **Overdrachtsmaatregelen**  
Het vergroten van de afstand tussen de weg en de woningen is gezien de beperkte ruimte op de kavel niet efficiënt. Gezien de ligging van de woningen en de hoogte van de bebouwing zou een relatief hoog geluidscherm nodig zijn om voldoende afscherming te bieden. Daarnaast is een afschermende maatregel binnen stedelijk gebied niet wenselijk. Derhalve zal het realiseren van overdrachtsmaatregelen voor het plan op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige aard stuiten.
- **Aanvraag hogere waarden**  
Voor de Kerkstraat, Rode Brugstraat en Vloeiweg kan vanwege het ontbreken van een zone formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Voor de woningen dient ten gevolge van de overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van de doorlopende weg (Baerdijk, Poststeeg en oostelijk gedeelte van de Hoogstraat) een hogere waarde bij het college van B&W te worden aangevraagd. De gemeente kan hierbij de volgende kenmerken van het plan in overweging nemen
  - bron- en overdrachtsmaatregelen zijn niet doelmatig of stuiten op overwegende bezwaren;
  - de berekende geluidsbelastingen zijn lager dan de maximaal te ontheffen waarde;
  - middels een nader onderzoek naar de karakteristieke geluidwering van de gevels wordt het vereiste binnenniveau conform het Bouwbesluit 2012 gewaarborgd.

Door middel van een separaat traject dient een verzoek voor ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder bij het college van de gemeente Oisterwijk te worden aangevraagd. Dit verzoek zal tegelijkertijd met het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Voor de woningen dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Vanwege het bovenstaande wordt geconcludeerd, mits de hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor het planvoornemen.

## 4.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid brengt de risico's in kaart die ontstaan door risicobronnen in de omgeving. Om de externe veiligheid te waarborgen zijn in verschillende wetten en regelingen normen en richtlijnen opgenomen. Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt onder andere om te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, om de zelfredzaamheid te bevorderen en om de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

### *Plaatsgebonden risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10<sup>-6</sup> contour (die als wettelijke grenswaarde fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10<sup>-6</sup> contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde. Van deze waarde mag gemotiveerd worden afgeweken.

### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico geeft de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt van 10 personen of meer. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer advies bij de veiligheidsregio is ingewonnen.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In het onderstaande overzicht is weergegeven wanneer de standaardverantwoording kan worden gebruikt.

| Risicobron                       | Afstand ontwikkeling      |
|----------------------------------|---------------------------|
| Categoriale Bevi-inrichtingen    | > Invloedsgebied of 200 m |
| Niet-categoriale Bevi-inrichting | > Invloedsgebied of 750 m |
| Transportroutes                  | > 200 m                   |
| Buisleidingen                    | > Invloedsgebied of 200 m |

Het plangebied is deels gelegen binnen het invloedsgebied van een BEVI-transportroute. De standaardverantwoording van het OMWB is niet toepasbaar.

### *Relevante risicobronnen*

Omdat de locatie is gelegen binnen een invloedsgebied is op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. De spoorlijn Tilburg – Eindhoven bevindt zich ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De afstand van de planlocatie tot dit spoortraject bedraagt ca. 140 meter.

### *Plaatsgebonden risico*

Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Basisnetroutes is vastgelegd in de Regeling basisnet. In bijlage II is vermeld dat er voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven nabij het plangebied een maximale PR 10-

6-contour van 6 meter geldt. De planlocatie bevindt zich buiten deze contour. 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 beoogde ontwikkeling bevindt 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. De transportintensiteit is weergegeven in de onderstaande tabel.

tabel 3. Transportintensiteit gevaarlijke stoffen.

| 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                           |

In het kader van de ruimtelijke procedure voor het Kvl-terrein is ten aanzien van de spoorlijn een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd. Vanwege de beperkte omvang van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt aangesloten bij de kwantitatieve risicoanalyse van het Kvl-terrein. In de QRA voor het Kvl-terrein is een waarde van 1,074 maal de oriëntatiewaarde berekend.

#### *Populatieverandering t.g.v. voorgenomen ontwikkeling*

In de bestaande situatie zijn op de planlocatie 4 woningen aanwezig en een leegstaande fabriekslocatie. In de beoogde situatie worden op de planlocatie 29 woningen gebouwd, dit is een toename van 25 woningen. Conform de handreiking verantwoording groepsrisico bevinden zich bij een woning 2,4 personen. Dit komt in de beoogde situatie neer op een toename van de personendichtheid van 60 personen. Hierdoor zal het groepsrisico zeer licht toenemen. Als het groepsrisico toeneemt, dan ligt deze toename binnen de marge en zal deze in de afronding wegvallen.

#### *Verantwoording groepsrisico*

De personendichtheid neemt door de voorgenomen ontwikkeling niet af. Het groepsrisico kan daardoor 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. De planlocatie is binnen 200 meter van het spoor gelegen; verantwoording conform artikel 7 en 8 van het Bevt is van toepassing. Het betreft een dusdanig klein plangebied dat er geen mogelijkheden zijn om meer afstand te nemen van de risicobron.

Ter verantwoording van het groepsrisico dienen (naast de hoogte van het groepsrisico) enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden:

- algemene beschouwing veiligheidssituatie
- bronmaatregelen
- object gerelateerde veiligheidsmaatregelen
- zelfredzaamheid
- bestrijdbaarheid

#### Algemene beschouwing veiligheidssituatie

De planlocatie ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE of een toxisch scenario optreden.

#### *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 ca. 35 meter. De planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van een plasbrand.

#### *BLEVE-scenario*

Een koude BLEVE houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij onmiddellijk 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 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 het weer.

#### *Fakkelbrand*

Dit scenario is van toepassing bij een planlocatie die ligt binnen de effectafstanden van een fakkelbrand. Dit scenario treedt op bij transportleidingen voor aardgas. Door een lekkage, scheur of volledige breuk van de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitte ontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen personen overlijden en/of brandwonden oplopen.

#### 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 het derde spoor gesaneerd. Hierdoor bevinden zich minder wissels op het traject waardoor de kans op calamiteiten sterk is verkleind.

#### Object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Indien een koude BLEVE plaatsvindt nabij de planlocatie, 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.

Over het algemeen is het beperken van glasoppervlakken aan de risicozijde van gebouwen een effectieve maatregel. Er worden geen extra maatregelen aan de beglazing en de gebouwen genomen; er is sprake van een relatief grote afstand tot de risicobron en er zijn veel gebouwen aanwezig tussen de risicobron en de nieuwe woningen.

In het 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. Omdat de woningen snel te ontvluchten zijn via het zuiden, dus van de risicobron af, wordt een afsluitbare ventilatie niet toegepast.

#### *Alarmering en oefening*

Gerichte communicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering op de planlocatie 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 beoogd. De woningen zijn niet speciaal bedoeld voor personen met een beperkte zelfredzaamheid. Bovendien zijn de woningen goed ontsloten en is het mogelijk via de bestaande infrastructuur in zuidelijke richting (dus van de risicobron af) te vluchten. Voor het toxisch scenario dient een tijdige alarmering plaats te vinden. Hiervoor dient het Waarschuwing Alarmering Systeem (WAS) het gebied volledig te dekken. Op dit moment is er dekking van het plangebied door een sirene van het WAS.

### 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 de planlocatie.

### *BLEVE-scenario*

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

### *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.

### *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

Als gevolg van de kwalitatieve verantwoording van het groepsrisico wordt geconcludeerd dat de geringe toename van het groepsrisico aanvaardbaar wordt geacht.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2019 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 is in de bijlage van deze toelichting gevoegd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

## 4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen de gevaren als gevolg van luchtvervuiling. In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen. Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing de luchtkwaliteit 'niet in betekende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met een toename van meer dan 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen.

Zoals reeds beschreven zijn er in de bestaande situatie 4 woningen op de planlocatie aanwezig en worden deze gesloopt ten behoeve van 29 nieuwbouwwoningen, dit betreft een toename van 25 woningen. Er wordt

geconcludeerd dat de luchtkwaliteit als gevolg van deze vorm van woningbouw 'niet in betekenende mate' verslechtert. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

## 4.7 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Dit betekent dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt de gewenste bodemkwaliteit. De bestaande bodemkwaliteit in de voorgaande situatie was nog onbekend. Om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem te bepalen, te bepalen of op de locatie sprake is van bodemverontreiniging en een indicatieve uitspraak over het asbestgehalte in de bodem te kunnen doen is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Het bodemrapport is in de bijlage van de voorliggende toelichting gevoegd.

Het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is verricht conform de NEN 5725:2017 "Bodem – Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van milieuhygiënisch vooronderzoek". Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de NEN 5740+A1:2016 "Bodem - Landbodem - Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek - Onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond". Het verkennend onderzoek asbest in bodem en puin is uitgevoerd conform de NEN 5707+C1:2016/C2:2017 "Bodem - Inspectie en monsterneming van asbest in bodem en partijen grond". Het onderzoek asbest in puin heeft een indicatief karakter.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek zijn (lichte en/of sterke) verontreinigingen aangetroffen met onder andere PAK, nikkel, koper, zink en minerale olie. De aangetroffen grondverontreinigingen houden verband met de aanwezigheid van bodemvreemd materiaal (met name puin) in de bovengrond. In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd. De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" dient te worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Op basis van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek is vastgesteld dat nader onderzoek nodig is. Het vervolgonderzoek is op het moment van schrijven in uitvoering. Eventuele saneringen die noodzakelijk zijn voor de geplande ontwikkeling op de onderzoekslocatie lijken vooralsnog via een BUS-procedure mogelijk.

Op basis van de resultaten van het verkennend onderzoek asbest in bodem wordt gesteld dat er geen aanleiding is tot het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem/puin. In geval van grondwerkzaamheden op de locatie behoeven er ten aanzien van asbest geen specifieke maatregelen te worden getroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten worden er geen onaanvaardbare belemmeringen verwacht ten aanzien van de onderhavige planontwikkeling.

## 4.8 Water

Per 1 november 2003 is het wettelijk verplicht voor alle voor de waterhuishouding relevante nieuwe ruimtelijke plannen een watertoets uit te voeren. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen. Deze toets heeft zowel betrekking op grondwater als op oppervlaktewater. Er dient in beeld te worden gebracht wat de mogelijke gevolgen zijn van een ontwikkeling. Concreet betekent de invoering van de watertoets dat een toelichting een waterparagraaf dient te hebben. Hierin worden keuzes die betrekking hebben op waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd.

### 4.8.1 BELEID

#### *Provincie Noord-Brabant*

Het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

#### *Waterschap De Dommel*

De projectlocatie is gelegen in het stroomgebied van het 'Waterschap De Dommel'. Dit waterschap is beheerder van zowel de kwaliteit als de kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving. In 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor de toekomstige leefomgeving' beschrijft Waterschap De Dommel welke beleidsdoelen worden nagestreefd in de periode 2022-2027.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel één gezamenlijke Keur opgesteld. Er is volgens in overeenstemming met het nieuwe landelijke model een sterk gereguleerde keur opgesteld met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die invloed hebben op de waterhuishouding en het waterbeheer. Regelgeving over veranderende waterafvoer door verhard oppervlak, wateronttrekking en drainage worden hierin beschreven.

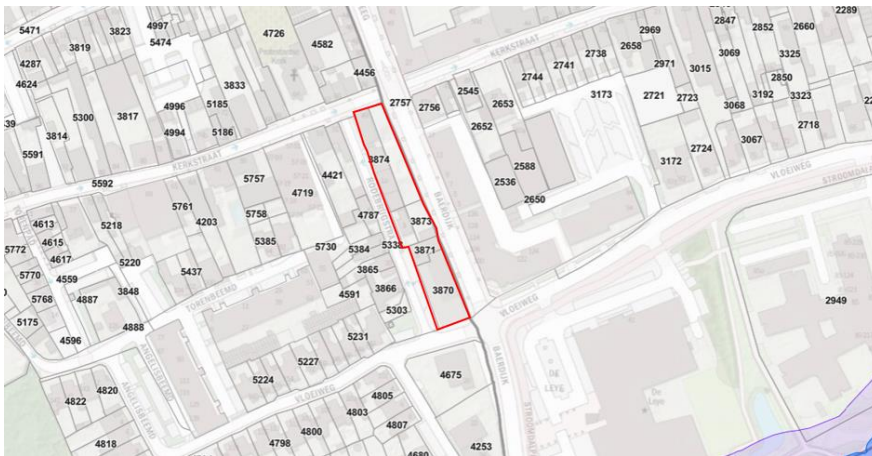
#### Gemeente Oisterwijk

In de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 legt de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vast. De gemeente Oisterwijk heeft het beleid dat ongeacht de hoeveelheid of voormalige situatie, al het afwaterend oppervlak ter plaatse verwerkt moet worden. De verwerkingstijd van de voorziening mag maximaal 24 uur bedragen wegens de beschikbaarheid van de voorziening bij een herhalingsbui. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan met water wordt omgegaan. De aan te leggen voorziening moet  $0,06 \text{ (60 mm per m}^2\text{)} \times \text{oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap)}$  in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.

### 4.8.2 WATERSYSTEEM

#### Oppervlaktewater

In figuur 9 is een uitsnede weergegeven van de leggerkaart van Waterschap De Dommel voor waterstaatswerken in de omgeving van de planlocatie. Hierin is weergegeven dat er geen oppervlaktewater aanwezig is binnen de planlocatie.



figuur 9. Uitsnede legger 'Waterstaatswerken 2021', planlocatie rood omkaderd.

#### Bodem

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek volgt dat de onderzoekslocatie volgens de bodemkaart in een niet-gekarteed gebied ligt. De dichtstbijzijnde kaarteenheden betreffen een hoge zwarte enkeerdgrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering voornamelijk is opgebouwd uit lemig fijn zand. De waterdoorlatendheid van dit bodemtype is goed.

#### Grondwater

De gemiddelde stand van het freatisch grondwater is centraal op de onderzoekslocatie gemeten, deze bedraagt  $\pm 8,5 \text{ m +NAP}$ , waardoor het grondwater zich centraal in het plangebied op  $\pm 1,0 \text{ m -mv}$  zou bevinden.

### 4.8.3 WATERBERGING

#### Verhard oppervlak

De verharde oppervlakte op de planlocatie bedraagt in de bestaande situatie ca.  $1.400 \text{ m}^2$ . De trottoirs en verhardingen ten behoeve van langs- en schuinparkeerplaatsen blijven nagenoeg gelijk aan de bestaande situatie en worden daarom buiten beschouwing gelaten. In de navolgende tabel zijn de verhardingen weergegeven van de toekomstige bebouwing.

tabel 4. Verhard oppervlak in de toekomstige situatie.

| Type verharding              | Oppervlakte (ca.)          |
|------------------------------|----------------------------|
| Dorpswoningen Kerkstraat     | 160 m <sup>2</sup>         |
| Loftwoningen Rodebrugstraat  | 500 m <sup>2</sup>         |
| Appartementen Rodebrugstraat | 833 m <sup>2</sup>         |
| <b>Totaal</b>                | <b>1.493 m<sup>2</sup></b> |

In de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 is beschreven dat de eigenaar van een perceel na omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten of na het aanbrengen van water afvoerende verharding de verplichting heeft al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten op de planlocatie zorgen voor een toekomstig verhard oppervlak van ca. 1.493 m<sup>2</sup>. De toename van het verhard oppervlak bedraagt ca. 100 m<sup>2</sup>.

#### Waterbergingsvoorziening

De waterbergingsvoorziening moet 0,06 (60 mm per m<sup>2</sup>) x verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap) in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen. Volgens de Keurkaart van Waterschap De Dommel is op de planlocatie gevoeligheidsfactor 1 van toepassing. Uit de berekening volgt een bergingsopgave van ca. 90 m<sup>3</sup>. Het grondwater bevindt zich op ± 1,0 m onder het maaiveld

De initiatiefnemer is voornemens om in overleg met omwonenden te bepalen in hoeverre de benodigde hemelwaterberging in de groene zone aan de Baerdijk wordt gerealiseerd. Mocht (een deel van) de hemelwaterberging niet binnen het plangebied worden gerealiseerd, dan wordt toepassing gegeven aan artikel 6 en 7 van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022, waarbij tegen betaling de hemelwaterberging op gemeentelijke gronden wordt gerealiseerd.

#### 4.8.4 PLANOLOGISCHE BORGING

In de planregels is een voorwaardelijke verplichting (artikel 4.3.4 van de planregels) opgenomen om de realisatie en de instandhouding van de benodigde waterbergingsvoorziening te borgen, dan wel door een ontheffing van die plicht te verkrijgen door de benodigde hemelwaterberging elders te realiseren (volgens artikel 6 en 7 van de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022). Hierdoor wordt voorkomen dat de voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een versnelde afvoer van hemelwater op het riool.

Er wordt vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

## 4.9 Archeologie

De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Met name voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig geschreven bronnen bewaard zijn gebleven. De gemeente Oisterwijk heeft op grond van de Monumentenwet in 2009 haar archeologiebeleid vastgesteld in de vorm van de 'Beleidsplan Archeologie gemeente Oisterwijk'. Het beleidsplan gaat in op hoe de gemeente Oisterwijk kan voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg, maar geeft ook aan hoe de gemeente in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten. Voor de gehele gemeente is een archeologische beleidskaart opgesteld.

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels het 'Beleidsplan Archeologie gemeente Oisterwijk' door te laten werken in haar bestemmingsplannen. In vigerend bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" is op een deel van de planlocatie dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Deze waarde bepaalt dat de initiatiefnemer van een omgevingsvergunning voor het bouwen van de beoogde woningen een archeologisch rapport dient te overleggen.

Op basis van de resultaten van het archeologisch bureau- en booronderzoek is geconcludeerd dat op een deel van de planlocatie vervolgonderzoek nodig is. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en de aanwezigheid van bebouwing op een deel van de nieuwbouwlocatie, kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht op de locaties van boringen 1 tot en met 4. De kans is aanwezig dat er resten van bebouwing uit de Nieuwe tijd aanwezig zijn op de locatie van boring 5.

In het deel van het plangebied waar archeologische waarden aanwezig zouden kunnen zijn, wordt geadviseerd een archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren. Omdat archeologische resten voornamelijk in de vorm van grondsporen worden verwacht, is in dit stadium een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek de meest geschikte onderzoeksmethode. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over de onderzoekslocatie sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Het Programma van Eisen is ter goedkeuring aan de gemeente Oisterwijk voorgelegd. Na de sloop van de bestaande bebouwing zullen, mits de gemeente Oisterwijk akkoord is gegaan met het Programma van Eisen, proefsleuven worden gegraven zodat eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen worden gekarteerd en gewaardeerd.

## 4.10 Ecologie

### 4.10.1 WETTELIJK KADER

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden regelt. Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

#### *Bescherming van houtopstanden*

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daardoor is er geen sprake van bomen welke vallen onder de Beschermde houtopstanden uit de Wet natuurbescherming. Artikel 4.2. van de Wet natuurbescherming is hierdoor niet van toepassing.

Het college van B&W van Oisterwijk heeft op 3 oktober 2017 de Groene kaart met bijbehorend bomenregister gewijzigd vastgesteld. De Groene Kaart bestaat uit 2 deelkaarten, 1 voor de kern Oisterwijk en 1 voor de kern Moergestel. Op de Groene Kaart zijn alle beschermde houtopstanden binnen de bebouwde kom aangegeven; boomvlakken, boomstructuren en waardevolle bomen. De waardevolle bomen zijn genummerd opgenomen in het bomenregister. Voor de houtopstanden binnen de bebouwde kom is een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van een boom.

#### *Gebiedsbescherming*

De wet regelt ten aanzien van gebiedsbescherming de aanwijzing, het beheer en de bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied. Bij de invoering van deze wet is ook de rolverdeling tussen het Rijk en de provincie veranderd. Bij inwerkingtreden van de Wet natuurbescherming hebben de provincies de bevoegdheid gekregen om te bepalen wat wel en niet mag wat betreft natuur. De voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is vervangen door het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en dit betreft het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebied. De provincie is verantwoordelijk voor de uitvoering van het natuurbeleid met betrekking tot NNN.

#### *Soortenbescherming*

Ten aanzien van flora- en faunabescherming zijn in de Wet natuurbescherming verbodsbepalingen opgenomen voor activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Volgens de Wet natuurbescherming mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Ook verplicht de wet de burger zorgplicht te dragen over de flora en fauna. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van de mogelijk aanwezige beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied.

#### 4.10.2 DOORWERKING

##### *Bescherming houtopstanden*

De bomenrij in het plangebied aan de Baerdijk zijn in de Groene kaart weergegeven als 'nevenstructuur gemeentelijke bomen'. Ze zijn daarom vanuit gemeentelijke regelgeving beschermd. Gezien de leeftijd van de bomen en het verdwijnen van wortelruimte door de parkeerkelder is behoud van 5 bomen aan de Baerdijk onmogelijk. Met het plan wordt de gehele rij bomen vervangen door nieuwe bomen waarbij de laanstructuur langs het bouwplan in zijn geheel wordt versterkt. De bomen aan de Rodebrugstraat blijven behouden. Hier wordt rekening mee gehouden bij de nieuwe inrichting met extra parkeerplekken. Voor het kappen van bomen is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

##### *Gebiedsbescherming*

Om inzicht te krijgen of de onderhavige ontwikkeling stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden, is het mogelijke projecteffect in de bouwfase en de gebruiksfase berekend door middel van AERIUS Calculator. De berekeningen zijn in de bijlagen gevoegd. Als gevolg van de berekeningen wordt geconcludeerd dat de onderhavige woningbouwontwikkeling geen significante stikstofdepositie veroorzaakt. De ingreep heeft geen significant negatief effect op gebieden welke onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

##### *Soortenbescherming*

Op voorhand kan niet worden uitgesloten dat beschermde dier- en plantsoorten worden verontrust. Om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid beschermde soorten is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Het rapport behorend bij deze QuickScan is in de bijlage van deze toelichting gevoegd.

Op basis van de uitgevoerde QuickScan Wet natuurbescherming is geconcludeerd dat voor de uitvoering van de beoogde werkzaamheden met aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor huismus, gierzwaluw, kerkuil, kleine marterachtigen (bunzing, hermelijn en wezel), steenmarter en vleermuizen. Om daarnaast vast te kunnen stellen of nesten van roofvogels, ransuil en roek en/of potentiële verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen op de onderzoekslocatie aanwezig zijn, is een nadere inspectie in de winterperiode/bladloze periode noodzakelijk. Bij het aantreffen van een potentieel nest en/of verblijfplaats van roofvogel, ransuil, roek en/of boombewonende vleermuizen is nader onderzoek benodigd. Het vervolgonderzoek naar de genoemde soorten is op het moment van schrijven van de voorliggende toelichting nog in uitvoering. Mocht het vervolgonderzoek hier aanleiding voor geven, dan zullen mogelijk aanwezige soorten op gepaste wijze worden gemitigeerd alvorens opstallen worden gesloopt en/of begroeiing wordt gekapt.

## 4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere risicovolle stoffen dan aardgas en aardolieproducten.

Op de planlocatie en in de directe omgeving ervan zijn de bovengenoemde kabels en leidingen niet aanwezig. Het planvoornemen is aanvaardbaar vanuit het aspect kabels en leidingen.

# 5 Juridische planbeschrijving

## 5.1 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. De planlocatie wordt omringd door het plangebied van bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk”. Het voorliggende bestemmingsplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit aangrenzende bestemmingsplan.

## 5.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

## 5.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

### **Inleidende regels**

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

### **Bestemmingsregels**

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemming is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

## 5.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

### Enkelbestemming 'Verkeer'

In de groene zone aan de Baerdijk is enkelbestemming 'Verkeer' van toepassing. Hier komt een wandelpad/trottoir gecombineerd met groen en mogelijk een hemelwaterbergingsvoorziening.

### Enkelbestemming 'Wonen'

Voor het volledige plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. In het noordelijk deel van het plan is bouw-aanduiding 'vrijstaand' van toepassing, ten zuiden daarvan is bouw-aanduiding 'aaneengebouwd' van toepassing, in het zuidelijk deel van de planlocatie is bouw-aanduiding 'gestapeld' van toepassing. Door middel van maatvoeringsaanduidingen zijn de maximaal toegestane goot- en bouwhoogten in het plangebied vastgelegd.

### Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1'

De voor 'Waarde – Archeologie – 1' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

### Dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'

De voor 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

### Algemene regels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel' en 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

### Overgangs- en slotregels

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

# 6 Uitvoerbaarheid en procedure

## 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een buitenplanse omgevingsvergunningprocedure om van het bestemmingsplan af te wijken. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

De voorgestane ontwikkeling aan de Baerdijk/Rodebrugstraat te Oisterwijk betreft een bedrijfsmatig initiatief op eigen verzoek. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het project voor de gemeente Oisterwijk. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Omdat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

## 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. Voor omwonenden van de planlocatie zijn informatiebijeenkomsten georganiseerd waarbij de omwonenden naar input is gevraagd. Op basis van de eerste bijeenkomst is een stedenbouwkundig concept opgesteld, wat uitgebreid is besproken met de grondeigenaar, omwonenden en de monumentencommissie. De feedback die op de tweede informatieavond is opgehaald, is verwerkt in 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Kartonagefabriek', opgesteld door Kempenadvies. Met de vaststelling van deze stedenbouwkundige kaders kan worden begonnen met de herontwikkeling van de locatie. De vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn beschreven in paragraaf 3.3.3 van de voorliggende toelichting; deze vormen de basis van dit bestemmingsplan.

Voor het voorliggende ontwerpbestemmingsplan wordt de gelegenheid tot zienswijze geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure.

## 6.3 Procedure

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan is ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan.

# 7 Conclusie

Het onderhavige initiatief om op de planlocatie twee dorpswoningen (met in iedere dorpswoning twee wooneenheden), acht industriële loftwoningen en een appartementencomplex met 17 woningen te realiseren, is beoordeeld op de eisen van 'een goede ruimtelijke ordening' en hieruit is gebleken dat het initiatief aan alle vereisten voldoet.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een ruimtelijk kader vastgesteld op basis waarvan de beoogde ontwikkeling kan worden gerealiseerd. Het voorliggende plan is getoetst aan de eisen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er is aan de eisen voldaan. Een uitbreiding van het aantal woningen in deze omvang doet geen afbreuk aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van nabijgelegen woningen. Het onderhavige initiatief is getoetst aan geldende sectorale wet- en regelgeving en hieruit is gebleken dat er geen milieuplanologische belemmeringen zijn. Hierdoor wordt geconcludeerd dat de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief vanuit het gemeentelijke ruimtelijke belang, het belang van 'een goede ruimtelijke ordening' en uit oogpunt van milieuplanologische wet- en regelgeving is aangetoond.