

Vastgesteld

**Oisterwijk**

**Bestemmingsplan Gemullehoekenweg 121, Oisterwijk**



# Bestemmingsplan Gemullehoekenweg 121, Oisterwijk

15 december 2015

plancode: NL.IMRO.0824.BPGemullehoeken121-VA01

status: Vastgesteld



# Inhoudsopgave

<b>TOELICHTING.....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>7</b>
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED .....	7
1.3 DOEL .....	7
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....	8
1.5 LEESWIJZER.....	8
<b>HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE .....</b>	<b>9</b>
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	9
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR .....	10
<b>HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>11</b>
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE .....	11
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN .....	12
<b>HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER .....</b>	<b>13</b>
4.1 RIJKSBELEID .....	13
4.2 PROVINCIAAL BELEID .....	14
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	17
<b>HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>	<b>19</b>
5.1 INLEIDING.....	19
5.2 WATER .....	19
5.3 NATUUR.....	24
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....	26
5.5 BEDRIJFSHINDER .....	26
5.6 GELUID .....	27
5.7 LUCHTKWALITEIT .....	28
5.8 BODEMKWALITEIT .....	29
5.9 EXTERNE VEILIGHEID .....	29
5.10 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	30
5.11 DUURZAAMHEID .....	30
5.12 TOTAALBEELD ASPECTEN .....	30
<b>HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>31</b>
6.1 HOOFDOPZET .....	31
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	31
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS .....	31
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN.....	31
<b>HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>33</b>
<b>HOOFDSTUK 8 PROCEDURE .....</b>	<b>35</b>
8.1 VOOROVERLEG .....	35
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	35



# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

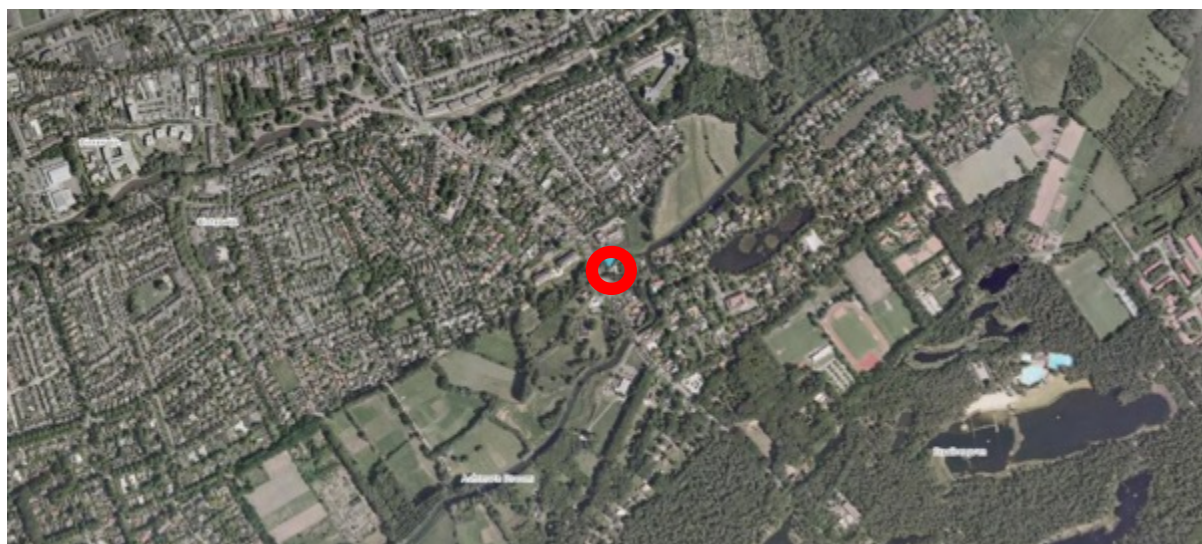
### 1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 in Oisterwijk is een oude villa aanwezig. De villa beschikt over een grote achtertuin. De eigenaar heeft het college van de gemeente Oisterwijk het verzoek gedaan om een extra woning te mogen oprichten in de achtertuin van het pand. Hierdoor wordt het mogelijk de oude villa die in slechte staat van onderhoud verkeerd in volle glorie te herstellen. Het college heeft onder voorbehoud van de besluitvorming van dit bestemmingsplan haar goedkeuring gegeven aan het toevoegen van een extra woning op het perceel.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Woongebieden (vastgesteld 18 december 2014). De vigerende bestemming is de bestemming "Wonen- bungalows en villa's". Het bestemmingsvlak kent een aanduiding waarin het maximaal aantal woningen is aangegeven. Dit aantal bedraagt op dit moment 3. In het vlak zijn inmiddels drie woningen aanwezig. Om het maximaal aantal woningen aan te passen is dit bestemmingsplan bedoeld. De naastgelegen percelen zijn ook onderdeel van dit bestemmingsplan. Dit is gedaan omdat zij onderdeel zijn van hetzelfde bestemmingsvlak. Voor deze naastgelegen percelen verandert er niets.

### 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in de kern Oisterwijk. Het plangebied ligt aan de Gemullehoekenweg 121. De nieuwe extra woning is gepland aan Het Klompven. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom; Oisterwijk Sectie B, 3013



*Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en het perceel aan Gemullehoekenweg 121, bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

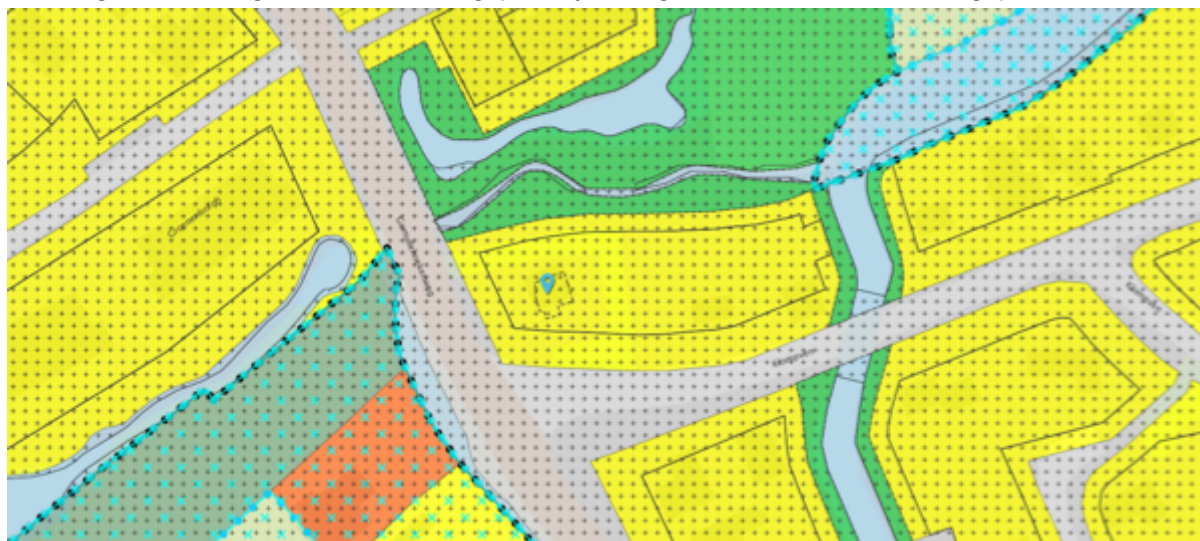
### 1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het toestaan van een extra woning op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebieden”, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014. Voor de vigerende bestemming “Wonen- bungalows en villa’s” is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een extra woning op het perceel. Omdat het huidig perceel in vergelijking tot de percelen in de omgeving veel groter is dan de in de omgeving gemiddelde perceelgrootte heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Met de toevoeging van een extra woning wordt de perceelgrootte in overeenstemming gebracht met de in de omgeving gangbare perceelgrootte.

Dit bestemmingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan actuele relevante (milieu)wetgeving, gemeentelijk beleid en stedenbouwkundige inpasbaarheid. De bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebieden”; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 nog een dubbelbestemming “waarde-archeologie 3”, een bouwvlak, maatvoering-aanduiding voor het aantal woningen dat is toegestaan, een maatvoering-aanduiding met bouw- en goothoogten en een functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” die is gelegen ter plaatse van de bestaande villa. Deze functieaanduiding heeft geen relatie met de regels in het vigerend bestemmingsplan. Er is wel een verwijzing in de toelichting.

## 1.5 Leeswijzer

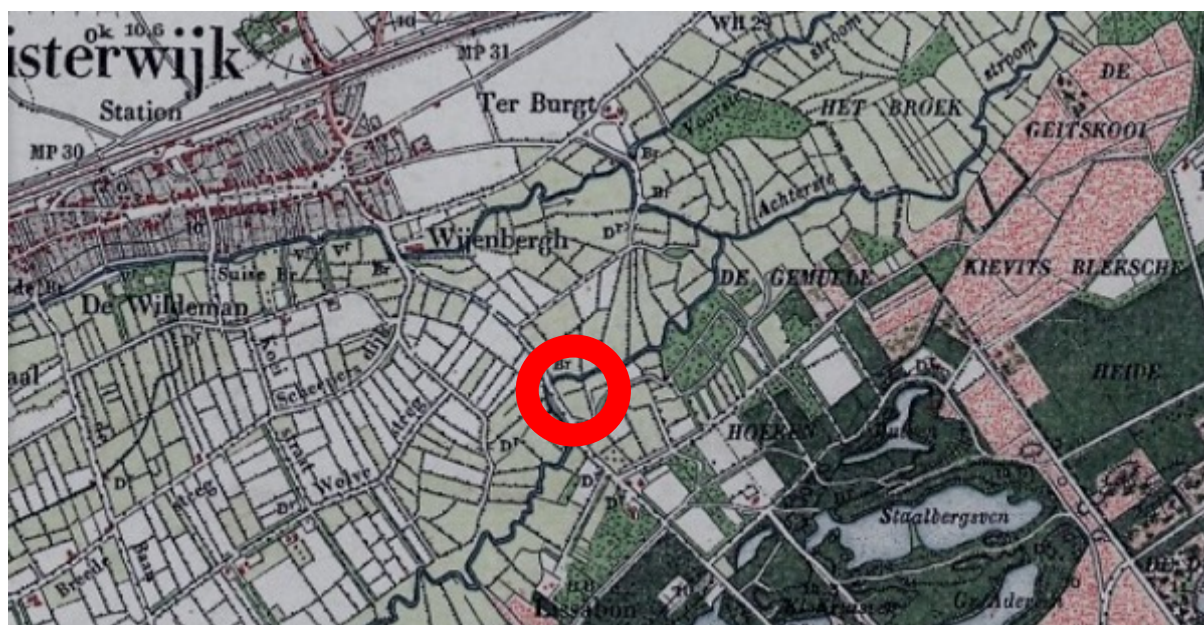
Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan “Gemullehoekenweg 121, Oisterwijk”.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

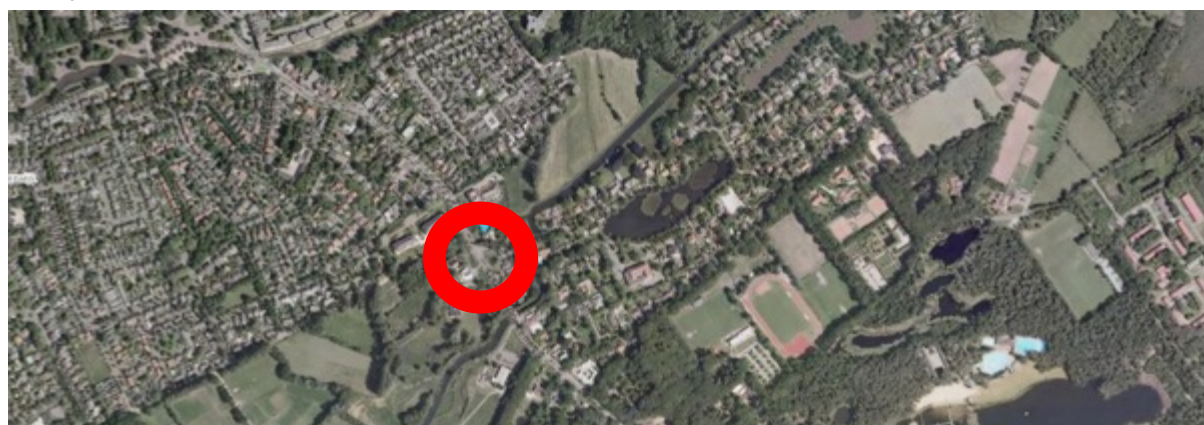
### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel van de Gemullehoekenweg 121 is reeds op oude topografische kaarten uit 1912 zichtbaar. De vorm is bepaald door de direct ten noorden van het perceel gelegen “Achterste Stroom”. Ook de Gemullehoekenweg die voorheen Oirschotsebaan was genaamd is zichtbaar. In 1912 was nog geen bebouwing ter plaatse aanwezig. Slechts enkele bebouwing, zuidelijk van het perceel nabij de bossen en vennen was reeds aanwezig. Deze bebouwing had, vanuit recreatief oogpunt een relatie met het bosgebied. Het perceel betrof nat akkerland. Pas later werd de Gemullehoekenweg bebouwd met een diversiteit aan woningen en die allen qua architectuur een eigen karakter hebben.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1912

Het perceel gaf met haar ligging aan de “overzijde” (gezien vanuit de kern Oisterwijk) van de Achterste Stroom de ruimtelijke aanleiding voor de latere ontwikkeling van Het Klompven en Het Eikenven. Deze woonbuurten zijn gelegen aan de overzijde van de Achterste Stroom. De bouw van de villa op het perceel Gemullehoekenweg was de eerste aanleiding tot het bouwen aan de overzijde van de stroom. Op onderstaande luchtfoto is te zien dat het perceel, hoewel sterk verborgen doordat het beekdal in hoge mate is bebouwd, als ruimtelijk scharnierpunt is te beschouwen tussen beekdal en woongebied Klompven/ Eikenven.



Figuur 4: Luchtfoto met plangebied in 2015

## **2.2 Functionele structuur**

De omgeving van het plangebied wordt in functioneel opzicht gedomineerd door de woonfunctie. In de omgeving zijn vooral vrijstaande villa's te vinden. Direct ten noorden, aan de overzijde van de herstelde oude "Achterste Stroom" is een gebouw met gestapelde woningen aanwezig. De toevoeging van een extra woning past in functioneel opzicht binnen de functionele structuur.

## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu een oude villa met bijgebouw aanwezig. De tuin van de villa bestaat uit klassieke beplanting. De beplanting zorgt dat de villa van de weg af maar moeilijk zichtbaar is. Onderstaande afbeeldingen geven een indruk van het perceel en de bestaande villa. Daarnaast is een beeld gegeven van de ten noorden gelegen herstelde oude loop van de Achterste Stroom. De ruimtelijke relatie tussen de villa en de openheid van dit oude beekdal is verdwenen.



*Figuur 5: Foto huidige bebouwing Villa Scinloo*



Figuur 6: Foto's huidige toestand perceel en begrenzing met het beekdal "herstelde" Achterste Stroom.

### 3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Op de eerste plaats voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in het toestaan van een extra woning op de achterzijde van het perceel aan Het Klompven. Omdat het huidige perceel qua maatvoering groter is dan de in de omgeving voorkomende perceelgrootte is de toevoeging van een extra perceel goed in te passen. De maatvoering van het nieuwe perceel zal aansluiten op de breedte van de percelen in de directe omgeving. Op de tweede plaats zal de villa worden herbouwd; uit gedegen bouwkundig onderzoek is namelijk gebleken dat om het pand op een duurzame manier te kunnen blijven behouden herbouw de beste optie is. De monumentencommissie heeft op 22 juni 2015 hier haar positieve advies voor gegeven. Op 16 juli 2015 heeft de monumentencommissie aangegeven dat de te herbouwen villa in een geringe mate herpositioneerd kan worden als dat de inpasbaarheid ten goede komt. Onderstaande figuur toont de bestaande en de toekomstige positie van de te herbouwen villa Scinloo.



Figuur 7: Kaart met daarop de nieuwe perceelsindeling; bron: Geert van de Oetelaar Architect

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

### 4.1 Rijksbeleid

#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

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

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar doorlopen. De eerste treden gaan over de vraag of er sprake is van een regionale behoefte aan ruimte op het vlak van wonen, werken, detailhandel en andere voorzieningen. Als er sprake is van regionale behoefte hanteert de ladder de overstap naar trede 2. Aangezien het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning dat past binnen de afspraken die de gemeente in regionaal verband heeft gemaakt (zie verder paragraaf 4.3 onder volkshuisvesting), moet gesteld worden dat wordt voorzien in een regionale behoefte. De tweede trede stelt de vraag of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit is het geval aangezien het bouwproject is gelegen binnen de kern van Oisterwijk.

Omdat de vraag in trede 2 positief kan worden beantwoord is de motivatie vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond. De derde trede; het zoeken naar een locatie die multimodaal ontsloten is voor de opvang van de regionale behoefte, is niet meer aan de orde bij dit bouwplan.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie RO**

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

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

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

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

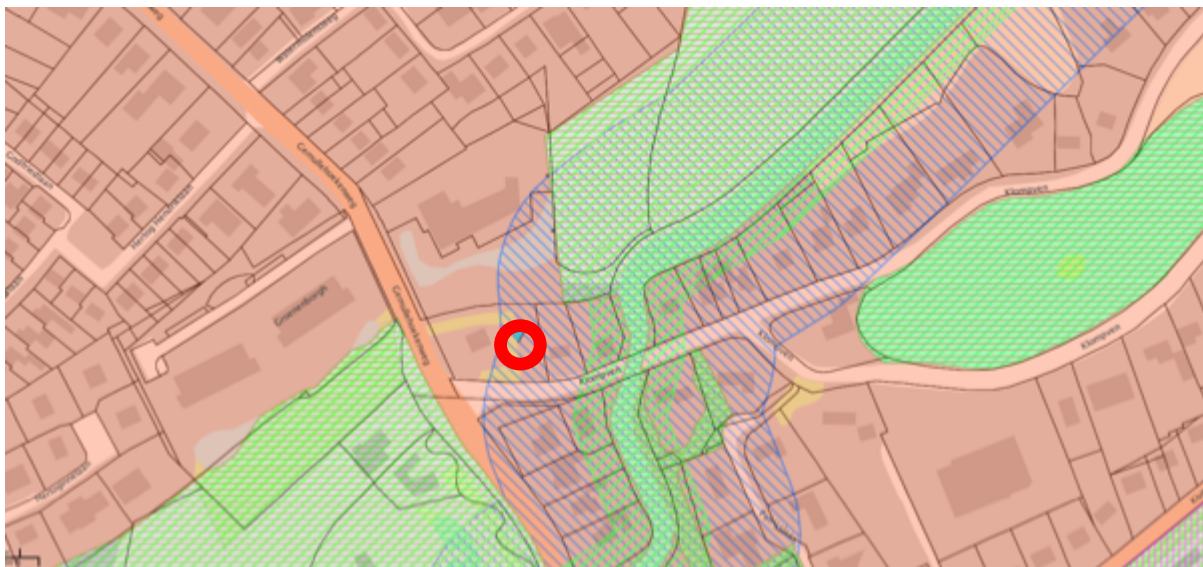
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig bouwplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern in tact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Doordat de oude villa herbouwd wordt, wordt het bestaande karakter verduurzaamd en nog jaren verzekerd. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

### **Verordening ruimte 2014**

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Het plangebied ligt in het “bestaand stedelijk gebied” en kent de aanduiding “behoud en herstel van watersystemen”.



*Figuur 8: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte 2014 bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	bestaand	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
	Regionaal bedrijventerrein	



De projectlocatie is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied”. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
  - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
  - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
  - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
  - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met één woning. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zie verder paragraaf 4.3).

Ter plaatse van het perceel is de aanduiding “behoud en herstel van watersystemen” gelegen. Deze aanduiding heeft een signalerende functie bij nieuwe plannen ten behoeve van behoud en herstel van watersystemen mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

De achtertuin van de woning aan de Gemullehoekenweg 121 is op ruim 47 meter van de waterloop, de “Achterste Stroom” gelegen. Bovendien zijn tussen de “Achterste Stroom” en de projectlocatie reeds twee woningen gelegen waardoor het niet aannemelijk is dat door de bouw van de extra woning een bijdrage geleverd kan worden aan beheer en herstel van het betreffende watersysteem. In paragraaf 5.2 (waterparagraaf) wordt aangegeven op welke manier de extra woning een bijdrage levert aan behoud van het watersysteem.

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Van het bouwplan is gevonden dat het past binnen de omgeving.

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

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

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Oisterwijk. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing op het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

## **4.3 Gemeentelijk beleid**

### **Bestemmingsplan**

Het perceel Gemullehoekenweg 121 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Woongebieden” dat op 18 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk is vastgesteld. De bestemming is “wonen, bungalows en villa’s”. Het perceel is samen met twee percelen direct ten oosten van het perceel in een bouwvlak gelegen. Het bestemmingsplan staat hier de bouw van drie woningen toe waardoor de bouw van een extra woning (de vierde) in een deel van de achtertuin niet mogelijk is. Om dit toch te kunnen toestaan is dit bestemmingsplan bedoelt. De toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De toegestane goothoogte bedraagt 6 meter. Op het perceel is bovendien een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 3” opgenomen dat voorziet in de bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden. Ter plaatse van de bestaande villa is een aanduidingsvlak “cultuurhistorische waarden” opgenomen. Dit aanduidingsvlak kent geen relatie met de regels van het bestemmingsplan maar is vooral bedoelt als signalering van monumentale waarden bij aanvragen voor een omgevingsvergunning. Omdat de monumentencommissie de herpositionering van de te herbouwen villa voorstelbaar vindt is de ligging van dit aanduidingsvlak wat gewijzigd.

### **Structuurvisie Plus**

Met de structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Voor de inwoners heeft de structuurvisie geen direct juridisch bindende werking. De structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor de gemeentebesturen.

### **Kernen**

Hoofduitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de kernen zijn onder andere:

- inzetten op het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van de kernen;
- ruimte voor opwaardering en herstructurering met aandacht voor (passende) menging van functies;
- benutten van de potentie op inbreidings- en herstructureringslocaties waarbij gezocht wordt naar meerwaarde en rekening gehouden wordt met de maat en schaal van de bebouwing.

### **Beperkte verstedelijking**

De nadruk op de groene kwaliteit impliceert een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen het bestaand gebied genieten de voorkeur. Hierbij wordt gedacht aan inbreiden het uitplaatsen van (hinderlijke) bedrijven herstructurering en transformering. Voor alle locaties geldt echter dat nieuwe functies hier alleen een plaats kunnen krijgen als deze passen binnen de identiteit van de gemeente en bijdragen in de kwaliteit. De locatie is gelegen binnen een bestaande villawijk in stedelijk gebied. De toevoeging van de extra woning gaat niet ten kosten van ruimte in het landelijk gebied.

### **Wonen**

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties moet passen in het 'dorpse' karakter terwijl uit financieel oogpunt gestapelde bouw veelal de voorkeur verdient.

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen concrete raakvlakken met de structuurvisie. Aan het bepaalde onder 'beperkte verstedelijking' en “kernen” wordt voldaan. De bouw van een extra woning zet goed in op het versterken van de ruimtelijke structuur en houdt rekening met de maat en schaal van de bebouwing. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet uitgebreid.

### **Volkshuisvesting**

Bij het afronden van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” heeft de gemeente in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat er ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning aan het Klompven is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken.

Op 23 januari 2015 heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten een woning uit het woningcontingent beschikbaar te stellen. De ontwikkeling waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel Gemullehoekenweg 121 past daarmee in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en is in regionaal verband afgestemd.

## Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Water

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

Door AGEL adviseurs is een watertoets opgesteld. Dit rapport is opgenomen als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan. In het kader van deze procedure dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde watertoets.

In de watertoets worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

1. Het beleid van het voerende waterschap De Dommel en gemeente Oisterwijk;
2. Gemaakte afspraken met gemeente en waterschap;
3. Resultaten bureauonderzoek.

#### Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankert in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), Beleidsregels voor waterkering, waterkwaliteit en grondwater Keur (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharderen of bebouwen van een perceel, het regenwater, dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater. In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen.

Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Gemullehoekenweg 121, Oisterwijk, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

### **Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)**

#### Situering

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Oisterwijk en grenst direct aan de Achterste stroom. In figuur 3.1 is de situering van het plan ten opzichte van de omgeving weergegeven. In het plangebied staat een woonhuis met een enkel bijgebouw. De beplanting in de tuin is recent grotendeels geroid er zijn nog bomen aanwezig.



*Figuur 9: Situering plangebied met de planlocatie rood omkaderd (bron: [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)).*

## Grondwater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen peilbuisgegevens bekend van DINOloket. Volgens de Bodemkaart van Nederland ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)) is er sprake van grondwater trap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte is circa NAP +8,5 m.

Het plangebied is gelegen in grondwaterdeelgebied II Centrale Slenk

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

## Bodem

Volgens de Bodemkaart van Nederland ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)) is de bodem opgebouwd uit Hoge zwarte enkeergronden, lemig fijn zand. Deze bodem heeft de eigenschap redelijk tot matig goed te infiltreren. Het gebied kent echter ook kwelsituaties.

De k-waarde geeft de waterdoorlatendheid van de bodem of een constructie, de hydrologische conductiviteit. De k-waarde of doorlatendheidscoëfficiënt van zand kan horizontaal (kh) tot 50 m zijn en verticaal (kv) ca. 5 m per dag, van klei en veen ca. 0,1 m per dag.

## Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Het oostelijk deel van het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem (Achterste Stroom).

In de Verordening Waterhuishouding is het gebied aangeduid als Attentiegebied. In deze attentiegebieden mogen geen ingrepen plaats vinden die een negatief effect op de waterhuishouding hebben van het gebied wat ze beschermen, een natte natuurparel.

## Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is de Achterste Stroom aanwezig. Deze watergang is in beheer bij Waterschap de Dommel en maakt onderdeel uit van de Keur.

## Ecologie

Ten westen van het plangebied, direct naast de Gemullehoekenweg is een attentiegebied EHS gelegen. Evenwijdig langs de Achterste Stroom, ten oosten van het plangebied is een zoekgebied voor ecologische verbindingzone.

## Riolering

Onder de Gemullehoekenweg en Klompven bevindt zich een gemeentelijk rioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in het plangebied is aangesloten. Ter plaatsen van het plangebied zijn geen rioolwatertransportleidingen gelegen van het waterschap.

## Planvorming

Het planvoornemen is om de bestaande woning (88 m<sup>2</sup>) te herbouwen. Aan de achterzijde van de woning zal aan de Klompven een extra woning worden gerealiseerd. Van de extra woning is nog geen toekomstig ontwerp bekend. De extra woning zal van vergelijkbare omvang zijn als de bestaande

woning aan Klompven 1 (96 m<sup>2</sup>). Voor het verhardingsoppervlak is, gezien perceelomvang, derhalve van uitgegaan van een verhardingspercentage van 20% van het perceel.

De verdeling van de oppervlaktes van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlaktes	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Daken	88	184
Terrein verharding	460	460
Onverhard terrein	1.754	1.658
<i>Totaal</i>	<i>2.302</i>	<i>2.302</i>

Figuur 10: Oppervlakteverdeling toekomstige situatie.

### Water in relatie tot de toekomstige situatie

#### Voldoende water

#### Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de "Algemene regels waterschap De Dommel". De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de "Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater". Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk "Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen". De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met een verhardingstoename van 96 m<sup>2</sup> valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

Gemeente Oisterwijk hanteert het principe dat de gehele ontwikkeling dient te worden afgekoppeld. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen. Uitgaande hiervan dient een voorziening te worden getroffen op eigen terrein voor het hemelwater dat afstroomt van 644 m<sup>2</sup> verhard oppervlak.

Gemeente Oisterwijk hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10%. Daarnaast dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt bij een extreme neerslaggebeurtenis (T=100 + 10%). Uitgaande van 644 m<sup>2</sup> verhard oppervlak resulteert dat in de volgende bergingsbehoefte:

- $T = 10 + 10\% = 44 \text{ mm} \times 644 \text{ m}^2 = 28 \text{ m}^3$ ;
- $T = 100 + 10\% = 66 \text{ mm} \times 644 \text{ m}^2 = 42 \text{ m}^3$ .

### Goed functionerend watersysteem (WF)

Ten noorden van het plangebied is de oorspronkelijk loop van Achterste Stroom hersteld, dit betreft een doodlopende aftakking welke droogvalt. Het heeft de voorkeur om nabij deze watergang een infiltratievoorziening te realiseren. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Het streefpeil in het plangebied bedraagt circa 70 cm onder maaiveld. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten zal zoveel mogelijk worden beperkt.

Gezien de ligging (nabij buitengebied) en omvang van het plangebied gaat de voorkeur uit naar een greppel/wadi. Voor het gehele plangebied dient hiervoor een gezamenlijke voorziening van aangelegd te worden om  $42 \text{ m}^3$  ( $T=100+10\%$ ) te kunnen bergen.

De ontwerputgangspunten voor de wadi zijn als volgt:

- |                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| ▪ Max peilstijging $T=100+10\%$ :                                             | 0,4m                  |
| ▪ Waking:                                                                     | 0,1 m                 |
| ▪ Drooglegging tot GHG:                                                       | 0,3m                  |
| ▪ GHG:                                                                        | 0,80 m-mv             |
| ▪ Talud:                                                                      | 1:3                   |
| ▪ Beschikbaar oppervlak langs noordelijke plangrens: $50 \times 3.5 \text{m}$ | ( $175 \text{ m}^2$ ) |

Uitgaande van bovenstaande uitgangspunten resulteert dat in de volgende berekening:

Inhoud wadi (exclusief talud) =  $175 \times 0,4 = 70 \text{ m}^3$

Lengte talud (worst case) = 107 m

Inhoud talud =  $107 \times 0,4 \times 1,2 \times 0,5 = 26$

Netto inhoud wadi =  $70 - 26 = 44 \text{ m}^3$

Oppervlakte wadi =  $175 \text{ m}^2$

Uit de bovenstaande berekening blijkt dat de wadi de berekende hoeveelheid water van  $42 \text{ m}^3$  ( $T=100+10\%$ ) in zijn geheel bovengronds kan bergen.

Door maaiveldprofilering kan het hemelwater oppervlakkig afstromen naar de noordelijk aan te leggen infiltratievoorziening. Door een overloop op de noordelijk gelegen droge watergang te voorzien en een vloerpeil gelijk of hoger als het wegpeil aan te houden is geen wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten.

### Schoon water

#### Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

#### Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast. Hierdoor kan

worden geconcludeerd dat de ligging in een attentiegebied voor natte natuurparels niet zal zorgen voor een negatieve invloed op de natte natuurparel.

### Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool. Deze zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de openbare weg (vergunning aanvragen bij de gemeente Oisterwijk). Opgemerkt wordt dat voor de woningen een afzonderlijke aansluitvergunning aangevraagd dient te worden.

Het afgekoppelde hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Het waterschap heeft op 3 december geadviseerd de voorgestelde voorziening nader uit te werken en de bodem boven de GHG te houden. Dit advies heeft geen invloed gehad op dit bestemmingsplan.

## **5.3 Natuur**

Door AGEL adviseurs is een quickscan Flora- en faunawet uitgevoerd. Deze rapportage is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd. Doel van de quickscan Flora- en faunawetgeving is het inzichtelijk maken van eventuele in het plangebied aanwezige beschermde natuurwaarden en welke betekenis die hebben voor de verdere uitvoering van de beoogde ontwikkeling. Tevens wordt bekeken of er door de geplande ontwikkeling negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde gebieden.

De conclusie van de quickscan luidt als volgt:

### Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Ten oosten en zuiden op een afstand van ca. 0,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrictlijn en vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator zijn mogelijke schadelijke effecten vanuit de planontwikkeling op het Natura 2000-gebied beoordeeld. Zodat er gemotiveerd besloten kan worden of nader onderzoek noodzakelijk is. Van versturende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS). Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN bevindt zich op een afstand van ca. 70 m ten oosten/zuiden van het plangebied. Door de ontwikkeling zal het NNN niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed. Van negatieve uitstralingseffecten zoals geluid, licht en verdroging is geen sprake.

### Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Er zijn tijdens het oriënterende veldbezoek geen zoogdieren waargenomen. Verwacht wordt dat

enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, haas, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel1)) voor kunnen komen binnen de onderzoeklocatie. Omdat het hier gaat om zoogdiersoorten die in grote delen van Nederland en Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist 'inschatting vooronderzoek vleermuizen', onderzocht. Met de voorgenomen planontwikkeling zal de bestaande woning worden herbouwd en het bijgebouw worden gesloopt. Het bijgebouw heeft een rietenkap en is opgetrokken uit houten planken met mes/groef. De planken zijn tegen ribben aan gespijkerd, welke van binnenuit direct zichtbaar zijn. Vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten in het bijgebouw kunnen dan ook worden uitgesloten. De bestaande woning heeft eveneens een rietenkap, welke niet is onderlaten op zolder. Vliegbevingen op zolder kunnen worden uitgesloten, gezien de hoeveelheid spinnenwebben. De woning is opgetrokken uit steens muren, met uitzondering van de onderste 65 cm. Op een hoogte van 65 cm is één laag kopse stenen gemetseld en daarboven zijn de muren bezet. De onderste 65 cm is voorzien van spouw met brede/forse stootvoegen, waardoor er veel trek optreedt. De stootvoegen bevinden zich 20 cm boven de grond. De stootvoegen zijn of wel verstoort door kunstmatig licht of er hebben tot zeer recent takken of andere obstakels op minder dan 2 meter afstand gestaan. Aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuissoorten is derhalve niet te verwachten.

In het plangebied staan enkele berken, sparren en cypres-achtigen waarvan het merendeel behouden blijft. Op het moment van dit schrijven is nog onbekend welke bomen er gerooid zullen gaan worden. Wel is bekend dat er bomen gerooid zullen gaan worden om het zicht op de Achterste Stroom niet te ontnemen. Het merendeel van de bomen heeft een borstdiameter <3 dm op borsthoogte. Tijdens het veldbezoek zijn alle bomen geïnspecteerd op de aanwezigheid van geschikte holtes, hollen en loszittend schors. Deze zijn niet aangetroffen. Aanwezigheid van verblijfplaatsen van boombewonende vleermuizen is derhalve niet te verwachten.

Naast verblijfplaatsen zijn ook essentiële vliegroutes beschermd. Vliegroutes zijn lijnvormige elementen, vaak een bomenrij, waaraan vleermuizen zich oriënteren. Vleermuizen hebben deze oriëntatie nodig om zich van hun verblijfplaats naar hun foerageergebied te verplaatsen. De bomen langs de Achterste Stroom zijn voor vleermuizen geschikt als lijnvormig element. Dit lijnvormig element wordt niet verstoord door kunstmatig licht. De bomenrij aan het Klompven is door de verstoring van kunstmatig licht en autobewegingen minder geschikt. Bij het creëren van doorkijken is het van belang dat de openingen tussen de bomen niet groter worden dan ca. 20 m (gelijk aan oversteek Gemullehoekenweg). Er zijn dan geen negatieve effecten te verwachten op vaste vliegroutes van vleermuizen. Bij het volledig rooien van deze bomenrijen dient nader onderzoek uit te wijzen of het onderzoeksgebied een functie heeft als vast vliegroute voor vleermuizen.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloop- en kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

De beplanting in de tuin is recent grotendeels gerooid er zijn nog wel bomen aanwezig. Het plangebied is een zeer marginaal leefgebied voor reptielen en ongewervelde. Het leefgebied van de soortengroep vissen is niet aanwezig in het plangebied. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.

Met het toevoegen van een extra woning en de eventuele herbouw van de oude villa worden geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden verwacht.

## 5.4 Archeologie en cultuurhistorie

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

Reeds in het vigerend bestemmingsplan zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Deze bestaande dubbelbestemming Waarde-Archeologie 3 in het bestemmingsplan zal worden overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Op deze manier blijven de restricties die zijn gesteld aan werkzaamheden die mogelijk de archeologische waarden op het perceel kunnen schaden van kracht.

De bestaande dubbelbestemming kent ook een uitzondering op de restricties. Deze zijn de volgende: *“Het bepaalde (red. verwijderd) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:*

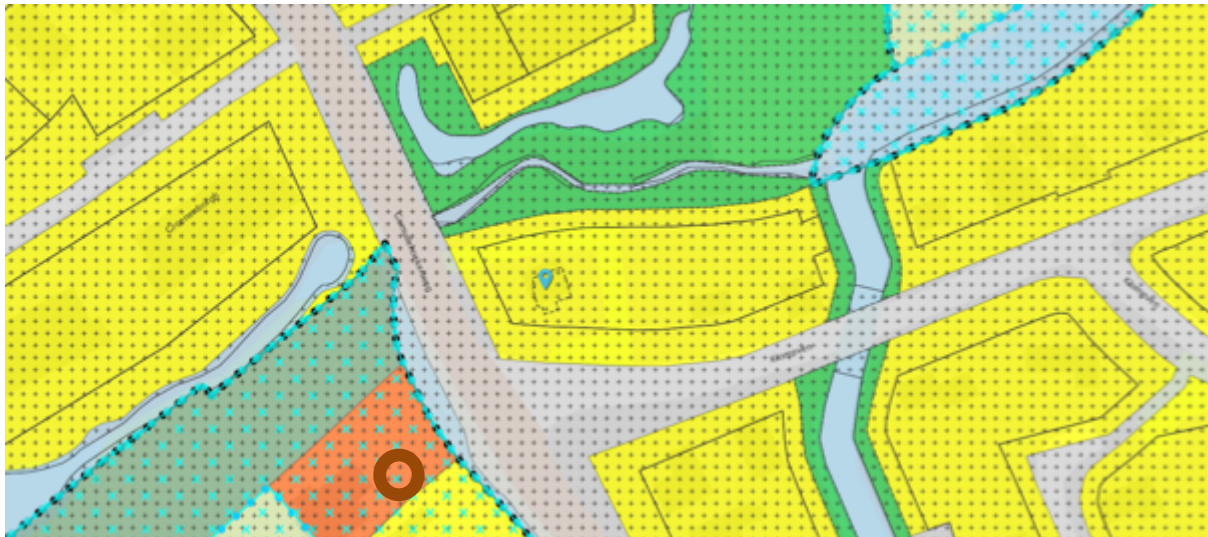
- a) vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;*
- b) een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;*
- c) een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.”*

Een toekomstig bouwplan voor de extra woning zal naar alle waarschijnlijkheid vallen onder één van deze uitzonderingsregels.

Geconcludeerd moet worden dat er met het toestaan van één extra woning op het perceel geen archeologische waarden in gevaar zijn.

## 5.5 Bedrijfshinder

In de nabijheid van het perceel is een voormalig horecabedrijf aanwezig. Hoewel dit bedrijf is verdwenen en op het betreffende perceel op dit moment alleen nog een woonhuis aanwezig is, is het recht op het voeren van een horecabedrijf nog steeds als zodanig bestemd. Ter motivatie dat bestaande rechten van dit perceel met het voorgenomen plan niet in gevaar komen, maar ook dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is op basis van de VNG-brochure “bedrijven en milieuzonering” de richtafstanden bepaald.



Figuur 11: afbeelding voormalig horecabedrijf aan de overzijde van de Gemullehoekenweg;  
bron: ruimtelijkeplannen.nl.

De beoordeling van de inpasbaarheid van een extra woning in de achtertuin van het perceel Gemullehoekenweg 121 wordt eerst op basis van de bestemming van het bedrijf een categorie op basis van de VNG brochure “bedrijven en milieuzonering” bepaald. Vervolgens is er gekeken naar de richtafstand bij de desbetreffende categorie. Als een bedrijf buiten de richtafstand is gelegen is een voldoende woon- en leefklimaat verzekerd en worden belangen van dat bedrijf niet onevenredig geschaad.

Op grond van het bestemmingsplan “Buitengebied” kent het perceel aan de overzijde van de weg de bestemming “horeca”(artikel 9). Op basis van deze bestemming is een horecabedrijf van de lichte categorie toegestaan, bijvoorbeeld; restaurants, café’s, hotels of broodjeszaken met een bedrijfsoppervlakte van meer dan 250 m<sup>2</sup>. Op basis van de VNG-brochure hoort hiervoor een richtafstand aangehouden te worden van 10 meter (categorie 1) op basis van een rustige woonwijk. De extra woning is gelegen op een afstand van circa 53 meter gemeten van de perceelgrens van het aan de overzijde gelegen “horecabedrijf”.

Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat de rechten van het perceel aan de overzijde van de weg met de komst van een extra woning op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 niet worden geschaad en dat een goed woon,- en leefklimaat is gegarandeerd.

## 5.6 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De nieuwe woning die met dit bestemmingsplan wordt toegevoegd is gelegen in de zone van de gemullehoekenweg. Een akoestisch onderzoek is alleen benodigd indien er een nieuw ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) benodigd is. In dit geval past de te herbouwen –reeds aanwezige- villa binnen het bouwvlak/bestemmingsregeling en is akoestisch onderzoek voor deze woning niet benodigd.

Voor de nieuwe woning is een geluidsonderzoek uitgevoerd (Agel Adviseurs, 17 juli 2015). De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

*“Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Gemullehoekenweg ter plaatse van de westzijde van het bouwvlak van de woning met 1 dB wordt*

*overschreden ter hoogte van de 2e verdieping van de woning. Door het bevoegd gezag dient een hogere waarde verleend te worden. Door deze is kenbaar gemaakt dat gelet op de marginale overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting hieraan medewerking zal worden verleend.*

*Bij de aanvraag omgevingsvergunning bouw zal middels een akoestisch onderzoek aangetoond moeten worden dat het bouwplan voldoet aan de geluidweringseisen van het Bouwbesluit 2012.*

*Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat de kwaliteit van de akoestisch omgeving geclassificeerd kan worden als matig tot goed. Deze classificatie past binnen de bandbreedte van de Wet geluidhinder en daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon en leefklimaat.”*

Geconcludeerd is dat het aspect “geluid” na het nemen van het besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde geen belemmering vormt voor de toevoeging van een extra woning.

## **5.7 Luchtkwaliteit**

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

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

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

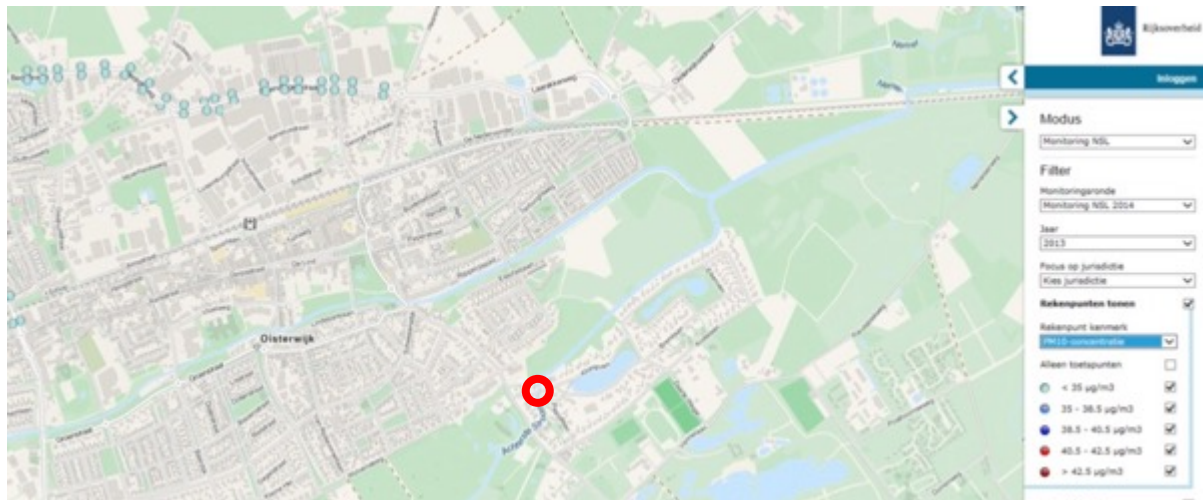
### **Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip**

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

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

### **Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”**

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Op de meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m<sup>3</sup> en fijn stof : 40 µg/m<sup>3</sup>). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m<sup>3</sup>. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. De dichtstbijzijnde meetpunten van het NSL liggen aan de Sprendlingenstraat in Oisterwijk. Omdat de projectlocatie verder van de Sprendlingenstraat is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening



Figuur 12: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

## 5.8 Bodemkwaliteit

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

De gronden van het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 wordt reeds jarenlang gebruikt voor de woonfunctie. Er zijn geen aanleidingen of oorzaken bekend waaruit blijkt dat de grond niet geschikt zal zijn voor de toevoeging van een extra woning. Met de toevoeging van een extra woning zal het huidige gebruik van de gronden bovendien niet wijzigen.

Op het perceel is een ondergrondse tank aanwezig. Deze tank is sinds 1975 niet meer in gebruik. Op 10 maart 1998 is de tank gesaneerd, inwendig gereinigd en gevuld met zand. Op 23 juni 2014 (Geofox Lexmond rapport: 20140954 a1RAP.docx) is de tank nog geïnspecteerd op mogelijke lekkages. De milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de ondergrondse tank is in voldoende mate vastgesteld op basis van de onderzoeksresultaten, om de tank te saneren. De tank zal voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden worden verwijderd.

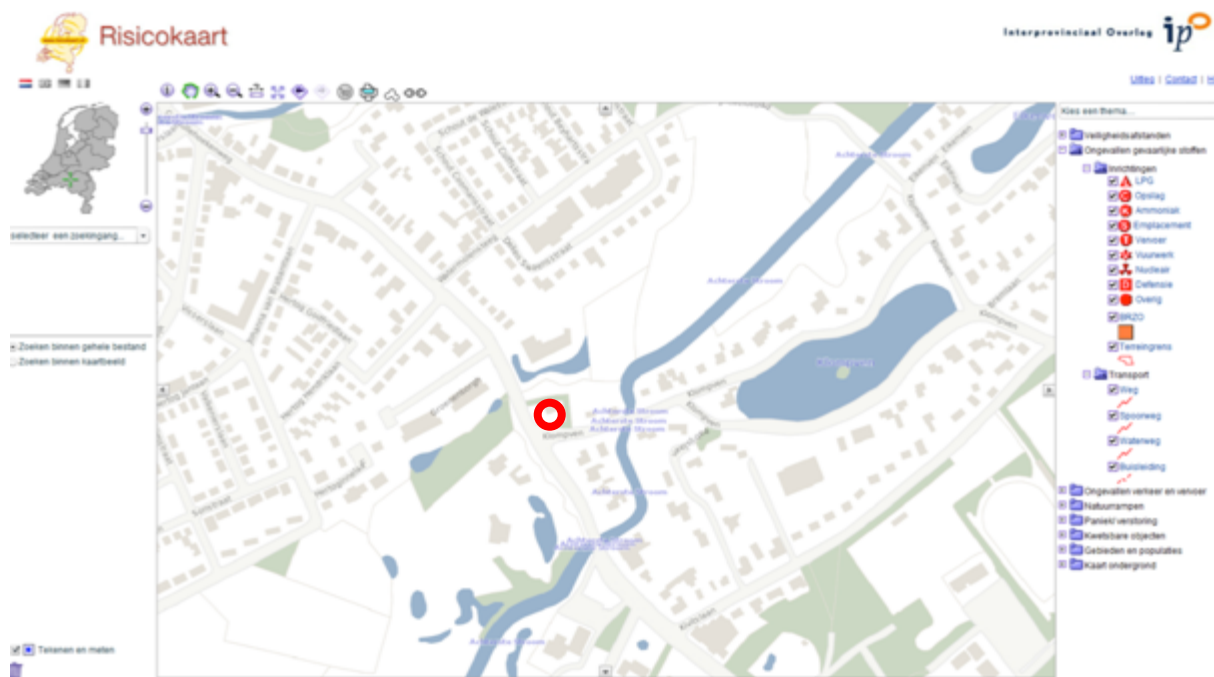
Geconcludeerd moet worden dat de bodemkwaliteit van de gronden op het perceel Gemullehoekenweg 121 geschikt zijn voor de toevoeging van één extra woning.

## 5.9 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

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

Ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 13: uitsnede "Risicokaart" met in rood de projectlocatie; bron: nederland.risicokaart.nl

### **Bevi-inrichtingen**

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

### **Transport gevaarlijke stoffen**

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

### **Kabels en leidingen**

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

## **5.10 Technische infrastructuur**

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

## **5.11 Duurzaamheid**

De ontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 121 betreft de bouw van een extra woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Oisterwijk. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het opvullen van een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

## **5.12 Totaalbeeld aspecten**

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 in Oisterwijk in de weg staan.

## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de bestemming van twee woningen op het perceel aan de Gemullehoekenweg 121 te Oisterwijk. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

### 6.2 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.

### 6.3 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 bestemmingen 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. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

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.

### 6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

#### Wonen – bungalows en villa’s

In de regeling bij de bestemming “Wonen – bungalows en villa’s” is aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan (Woongebieden).

#### Waarde – Archeologie 3

Ter instandhouding en bescherming van in de grond verwachte archeologische waarde is de waarde archeologie 3 opgenomen.

### **Algemene regels**

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Antidubbelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbelregel' 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 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.

## **Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid**

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming om een extra woning toe te staan. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de sloop van de opstallen, de aanplant van de erfbepanting, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

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



## **Hoofdstuk 8 Procedure**

### **8.1 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan 'Gemullehoekenweg 121, Oisterwijk' aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het Waterschap heeft op 3 december 2015 een advies gegeven. Dit advies is opgenomen in de waterparagraaf en had geen invloed op dit bestemmingsplan.

### **8.2 Vervolg van de procedure**

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

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken (23 oktober 2015 t/m 3 december 2015) ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging moet de gemeenteraad een beslissing nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.



## **Bijlagen:**

1. Watertoets, Agel Adviseurs, dd 8 april 2015 projectnummer 20150091
2. Quicksan Flora en Faunawet, Agel Adviseurs, dd 7 april 2015 projectnummer 20150091
3. Akoestisch onderzoek, Agel Adviseurs, dd 17 juli 2015 projectnummer 20150091

