

BESTEMMINGSPLAN GEMULLEHOEKENWEG 57-59





BESTEMMINGSPLAN GEMULLEHOEKENWEG 57-59 GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	06 - 07 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0824.BPGemullehoeken57-VA01
Auteur(s)	Ordito



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



TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie Gemullehoekenweg 57-59	7
3.	Toekomstige situatie	10
3.1	Stedenbouwkundig plan	10
3.2	Welstand	12
3.3	Duurzaamheid	13
3.4	Verkeer en parkeren	15
4.	Beleidskader	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Gemeentelijk beleid	21
5.	Randvoorwaarden	27
5.1	Archeologie	27
5.2	Bedrijven en milieuzonering	29
5.3	Bodemkwaliteit	30
5.4	Cultuurhistorie	32
5.5	Externe veiligheid	34
5.6	Flora & fauna	38
5.7	Geluid	41
5.8	Luchtkwaliteit	45
5.9	Water	46
5.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	52
5.11	Kabels en leidingen	53
6.	Juridische aspecten	54
6.1	Systematiek van de regels	54
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	55
7.	Uitvoerbaarheid	56
7.1	Economische uitvoerbaarheid	56
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	56

Bijlagen bij de toelichting

- | | |
|----|--|
| 1 | Archeologisch onderzoek |
| 2 | Bodemonderzoek |
| 3 | Externe veiligheid |
| 4 | Standaard verantwoording groepsrisico Oisterwijk |
| 5 | Ecologische quickscan |
| 6 | Aanvullend onderzoek vleermuizen |
| 7 | Stikstof onderzoek |
| 8 | Akoestisch onderzoek |
| 9 | Besluit hogere waarden |
| 10 | Vormvrije m.e.r. beoordeling |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Gemullehoekenweg 57-59 te Oisterwijk zal het bestaande bedrijf beëindigd worden en worden vervangen door een woongebouw met 12 appartementen. Op 25 april 2022 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten om in principe mee te werken aan de herontwikkeling. Het huidige perceel bestaat uit een bedrijf en beschikt over een bedrijfswoning. In het nieuwe plan worden 12 appartementen voorgesteld, met name gericht op de doelgroep senioren. Om dit te kunnen realiseren zal een gedeelte van de huidige bedrijfsbebouwing gesloopt worden en vervangen door nieuwbouw. Hiermee zal het totale aantal woningen op de locatie toenemen met 11 ten opzichte van de huidige situatie. Met de uitvoering van het plan wordt het deel van het pand met cultuurhistorische waarde behouden.

Het plan voor de herontwikkeling van de Gemullehoekenweg 57-59 wordt uitgevoerd om de doorstroming van de doelgroep senioren binnen de gemeente Oisterwijk te stimuleren. Dit sluit aan op het beleid van de gemeente om deze doelgroep door te laten stromen van grondgebonden koopwoningen naar appartementen. De te realiseren appartementen aan de Gemullehoekenweg bevinden zich nabij het centrum van Oisterwijk, hetgeen past bij de doelgroep senioren.

Om de realisatie van de 12 appartementen aan de Gemullehoekenweg 57-59 te Oisterwijk te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Met dit bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Oisterwijk. De noordzijde van het plangebied grenst aan een beek, genaamd de Voorste Stroom. De Gemullehoekenweg is een ontsluitende weg richting de zuidzijde van Oisterwijk. Op naastgelegen percelen aan de noordwestzijde en zuidoostzijde van het planperceel zijn woningen gevestigd. Aan de overkant van de weg bevinden zich gestapelde woningen van vier lagen met in de plint bedrijvigheid van categorie 1b volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1328 m². Het plangebied bevindt zich in de kadastrale sectie B met bijbehorende perceelnummers: 3010, 3230 en 3231.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 18 december 2014;
- Parapluplan 'Parkeren Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 oktober 2018.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk' de bestemming 'Bedrijf'. In het aangegeven bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 10m en een maximale goothoogte van 6m toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage van het terrein is 55%.

Een deel van de bestemming bestaat uit een gemeentelijk monument en bevat is beschermd via de functieaanduiding cultuurhistorische waarde. Over het gehele plangebied aan de Gemullehoekenweg 57-59 ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'.

Aan weerszijden van het plangebied aan de Gemullehoekenweg is voornamelijk de bestemming wonen te vinden.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden Oisterwijk'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

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

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

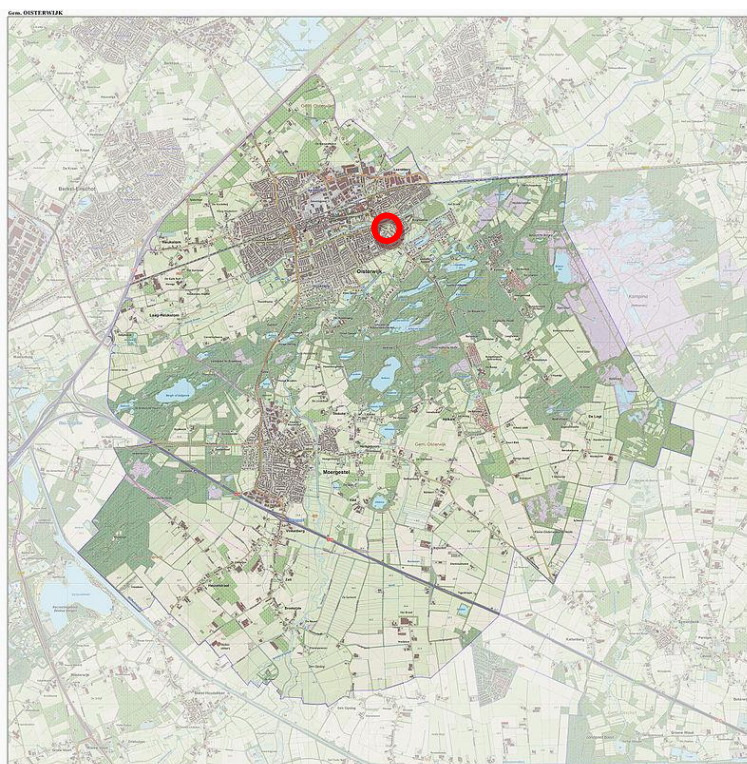
2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Gemullehoekenweg 57-59 in de gemeente Oisterwijk in het zuidoostelijke deel van de kern Oisterwijk.

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

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

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



Afbeelding 4 Topografische gemeentekaart Oisterwijk (plangebied is rood omlijnd)

De gemeente bestaat uit de kernen, Oisterwijk, Heukelom, Moergestel en Haaren. Per 1 januari 2022 heeft de gemeente Oisterwijk ruim 32.000 inwoners.

De gemeente Oisterwijk is een groene gemeente, gelegen tussen Tilburg en Boxtel. De gemeente geldt als een toeristische trekpleister vanwege de vele vennen en bossen, zoals de natuurgebieden Oisterwijkse Bossen en Vennen, De Kampina, Oude Hondenberg, Ter Braakloop en Galgeven en het Moergestelse Broek. De natuurgebieden vallen (grotendeels) onder Het Groene Woud, een overkoepelend nationaal landschap, gelegen in verscheidene Noord-Brabantse gemeenten. Verder doet ook het Brabants Vennenpad de gemeente Oisterwijk aan.

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

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

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

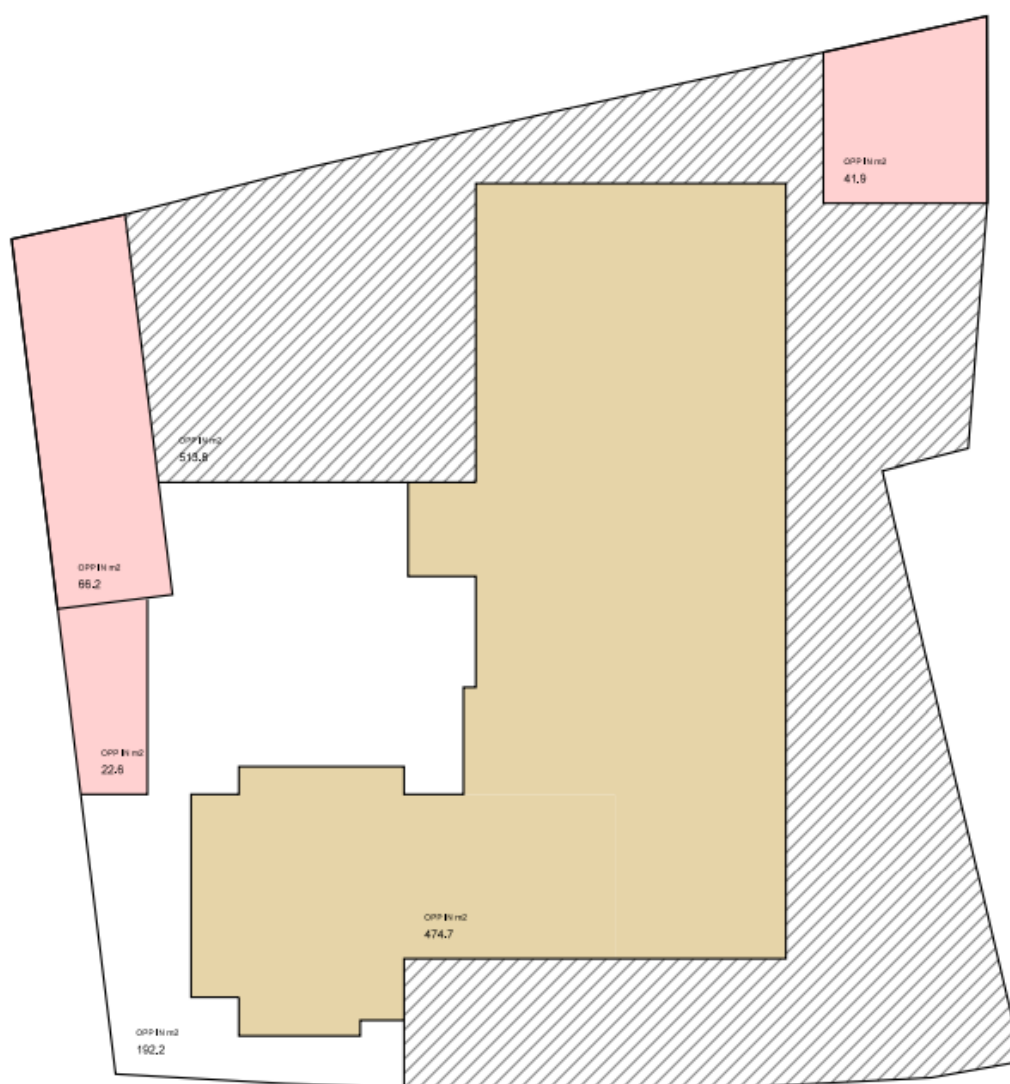
De ruimtelijke structuur van de kern Oisterwijk wordt gekenmerkt door de oostwest-richting van langgerekte lijnvormige elementen, zoals de Voorste Stroom-Achterste Stroom, de wegen, de spoorlijn en het dorpshart-/centrum met het langgerekte marktplein. De noord-zuidgerichte oude uitvalswegen: Moergestelweg,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

2.2 Bestaande situatie Gemullehoekenweg 57-59

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Gemullehoekenweg en de noordkant aan de Voorste Stroom en ligt nabij het centrum van de kern Oisterwijk. De Gemullehoekenweg vormt de ontsluiting vanaf De Lind en gaat buiten de bebouwde kom over in de Oirschotsebaan. Het huidige perceel bevindt zich in een woonwijk waar veelal de functie wonen te vinden is. Voor de omringende percelen met de functie wonen gelden dezelfde bouw- en goothoogten als die van het plangebied, namelijk 10m en 6m. Dat de directe buurpercelen grondgebonden twee onder een kapwoningen zijn, doet niets af de mogelijkheid om een kleinschalig appartementencomplex in te passen. In paragraaf 3.1 en 3.2 wordt verder ingegaan op de stedenbouwkundige inpassing van het plan. De Gemullehoekenweg kent een gevarieerd straatbeeld, op verschillende plekken tussen centrum en de achterste stroom zijn aan weerszijden appartementencomplexen gerealiseerd. Het gevarieerde bebouwingspatroon typeert de Gemullehoekenweg. De Gemullehoekenweg is vanuit zijn functie en profiel ook geschikt om dergelijke ontwikkelingen te faciliteren.

Het perceel zelf heeft de enkelbestemming bedrijf. Het hoofdgebouw aan de Gemullehoekenweg 57-59 heeft gedeeltelijk de functieaanduiding 'Waarde – Cultuurhistorisch'. Het deel van het hoofdgebouw met cultuurhistorische waarde is gesitueerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied en beschikt nu over een woning. Het overige deel van het hoofdgebouw bestaat uit een woonwinkel. Aan de noordoostzijde van het planperceel bevindt zich een garage en aan de westzijde een 2-laags bijgebouw. In de bestaande situatie is er ruimte voor parkeren aan de voorzijde en aan de oostzijde van het hoofdgebouw.

Het cultuurhistorisch waardevolle deel van het pand aan de Gemullehoekenweg 57 betreft een gemeentelijk monument genaamd 'Schoonoord'. Het woonhuis, voorheen café Schoonoord, werd gebouwd in 1912. Het woonhuis is voorzien van een schilddak met piroen, getande fries waaronder jaartalsteen en op de begane grond T-vensters. In 1945 is het pand gebruikt als schoenfabriek en later kreeg het nog een andere detailhandel functie. Momenteel bevindt zich een technisch bedrijf in het monumentale pand.



Bebouwing bestaande plansituatie 'Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk'

Bijgebouw	66,2 m ²
Bijgebouw	41,9 m ²
Schuur	22,6 m ²
Hoofdbouw	474,7 m ²
Totaal	605,4 m ²

PLATTEGROND | STRAATWAND BESTAAND 1:500



Bebouwing straatwand bestaande plansituatie 'Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk'



Vooraanzicht bestaande plansituatie 'Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk'

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

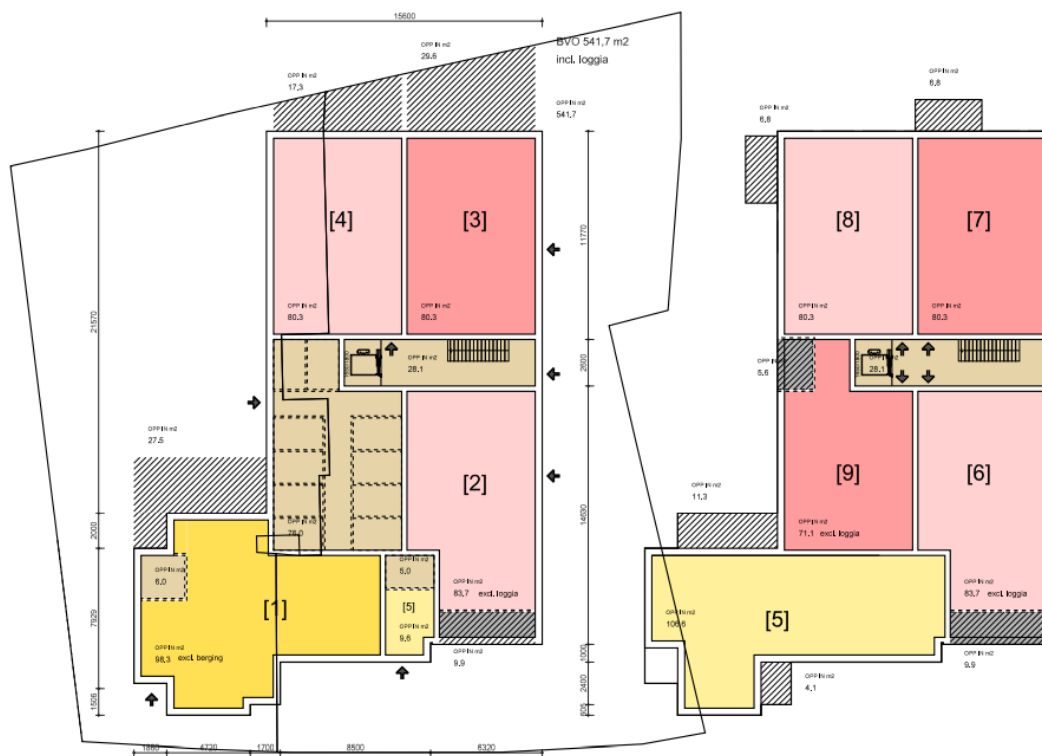
Bij de herontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 57-59 wordt het huidige bedrijf beëindigd, deels gesloopt en vervangen door een gebouw met appartementen. Een ander deel van de gebouwen (gemeentelijk monument) wordt verbouwd. In totaal worden 12 appartementen gerealiseerd. De herontwikkeling zorgt voor een toevoeging van 11 nieuwe appartementen aan het huidige perceel, omdat er nu al een bedrijfswoning aanwezig is.



Toekomstige situatie 'Gemullehoekenweg 57-59'

De 12 appartementen in het stedenbouwkundige plan aan de Gemullehoekenweg 57-59 zijn op de volgende manier ingedeeld:

- In het gemeentelijke monument worden twee appartementen met elk een oppervlakte van 100m² gerealiseerd. Deze bevinden zich op de begane grond en de eerste verdieping.
- In het nieuwe gebouwdeel komen de overige 10 appartementen. Met op de begane grond drie appartementen met een grootte van 80 tot 83m². Op de eerste verdieping van het nieuwe gebouwdeel zitten vier appartementen waarvan er drie een grootte van 80 tot 83m² hebben. Het andere appartement op dezelfde woonlaag heeft een grootte van 71m². De tweede verdieping van het nieuwe gebouwdeel beschikt over dezelfde indeling als de begane grond.



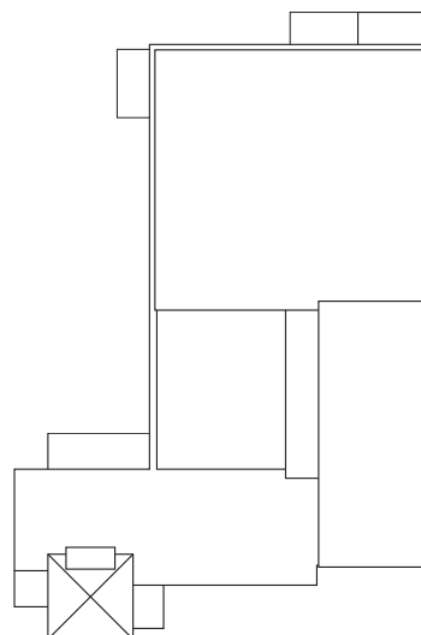
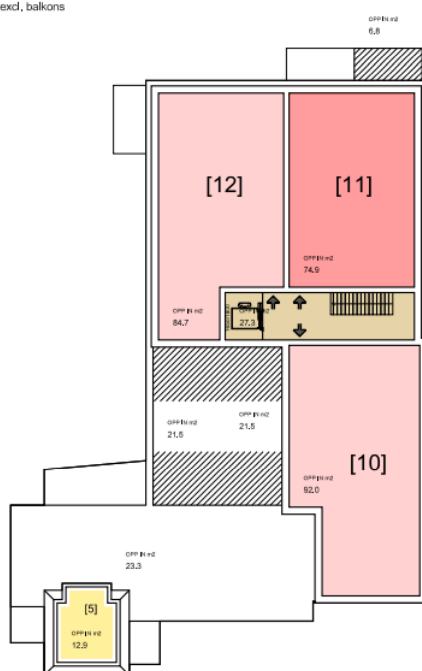
Plattegrond indeling toekomstige situatie 'Gemullehoekenweg 57-59' (1)

BVO 522,6 m2
incl. loggia's en excl. balkons

opp. Bt m2
522,6

BVO 346,0 m2
excl. dakterras en balkons

opp. Bt m2
346,0



Plattegrond indeling toekomstige situatie 'Gemullehoekenweg 57-59' (2)

PLATTEGROND | STRAATWAND NIEUW 1:500



Plattegrond straatwand toekomstige plansituatie 'Gemullehoekenweg 57-59'

Bouwregels

De herontwikkeling aan Gemullehoekenweg 57-59 zorgt voor een wijziging van de bestemming Bedrijf naar de bestemming Wonen. Bij het ontwikkelen van de extra wooneenheden dient rekening worden gehouden met het bestaande bebouwingspatroon. In het bestemmingsplan is een bouwvlak op maat rondom het nieuwe gebouw aangegeven.

Het is een vereiste dat hoogte van de bebouwing aansluit op de aangrenzende percelen. Hierbij zal in grote lijnen de bestaande hoogte van de omliggende bebouwing aangehouden worden. Deze heeft een maximum van 10 meter. De goothoogte bedraagt maximaal 6 meter, met uitzondering van het gebouwdeel aan voorzijde dat uit 3 bouwlagen met een platte afdekking bestaat. Uitsluitend voor dit deel geldt een maximale goot—en bouwhoogte van 11 meter.

3.2 Welstand

Ruimtelijke kwaliteit

Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente Oisterwijk een bijzonder ruimtelijke kwaliteit na. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen stelt de raad een beeldkwaliteitplan en/ of stedenbouwkundig plan vast. Om aan deze plannen te kunnen toetsen dienen zij als onderdeel van een welstandsnota vastgesteld te worden. Op het moment dat de raad een beeldkwaliteitplan en/ of stedenbouwkundig plan vaststelt, wordt/ worden zij direct gezien als onderdeel van deze Welstandsnota en daarmee als criteria voor redelijke eisen van welstand. Op die manier wordt bij de bouwaanvragen in de ontwikkelfase van dit project getoetst aan de criteria uit deze plannen.

Het nieuwe woongebouw vervangt de bestaande bedrijfsbebouwing en volgt de bestaande bebouwingscontouren. Er heeft beoordeling plaatsgevonden door de stedenbouwkundige van de gemeente. De Gemullehoekenweg kenmerkt zich door verschillende woningtypes: Van vrijstaand tot half vrijstaande woningen en kleinschalige appartementencomplexen aan weerszijde van de straat. Naar aanleiding van gesprekken met de stedenbouwkundige is het plan aangepast en verbeterd.

Het plan is besproken tijdens de monumentencommissie. Er zijn een aantal aandachtspunten benoemd waaronder een cultuurhistorisch onderzoek naar het woonhuis, detaillering van gevel en uitstraling van buitenruimte. De uitwerking hiervan behoort bij de aanvraag Omgevingsvergunning (die wordt nog voorgelegd aan de Monumentencommissie).

3.3 Duurzaamheid

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

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

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

In het plan aan de Gemullehoekenweg 57-59 wordt op de volgende manier bijgedragen aan duurzame woningbouw. Het nieuwe woongebouw dat gerealiseerd wordt aan de Gemullehoekenweg wordt een nul-op-de-meter-woning. Daarmee wordt een extra stap gezet op de duurzame ladder. Het gemeentelijk monument dat blijft staan en ook onderdeel wordt van het woongebouw wordt gerenoveerd, tot twee woningen, waarbij het pand ook verduurzaamd wordt.

Naast het optimaliseren van de energieprestatie van de woongebouwen wordt er ook nog aandacht besteedt aan het verminderen van de hoeveelheid verharding in het plangebied. De platte daken van het woongebouw worden namelijk voorzien van vegetatie. De hoeveelheid verharding neemt hierdoor met 30% af ten opzichte van de bestaande situatie. Mede hierdoor treedt hemelwater infiltratie op eigen terrein op.

Er wordt gestreefd naar een plansituatie met zoveel mogelijk groen en zo min mogelijk verharding. Echter wordt hierbij wel in acht genomen wat de doelgroep is die gebruik moet maken van de woongebouwen (senioren). Daarom dient het terrein wel voldoende toegankelijk te zijn voor deze doelgroep.



Kavelinrichting 'Gemullehoekenweg 57-59'



Groen en waterberging 'Gemullehoekenweg 57-59'

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan voorziet in twee aansluitingen met de Gemullehoekenweg. Aan weerszijde van het woongebouw zijn parkeerplaatsen en het is niet mogelijk om via de achterkant om het gebouw heen te rijden. Hierdoor zijn er twee ontsluitingen van het plangebied nodig. Aan de westkant van het woongebouw is de breedte van deze inrit 6 meter en aan de oostzijde is deze 3 meter. Aan de voorzijde van het woongebouw wordt een keerplek gerealiseerd die tevens ook te gebruiken is voor kort parkeren. Aan de bestaande wegenstructuur van de Gemullehoekenweg wordt niets veranderd.



Toekomstige parkeersituatie 'Gemullehoekenweg 57-59'

Parkeren

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

Bestaande parkeervraag + situatie

Gemeentelijk parkeerbeleid:

Aanduiding: rest bebouwde kom

Funcities	Norm	Aantal	Parkeervraag
Woonwinkel	2 pp / 100 m ² BVO	743 m ²	14,86
Woning vrijstaand	2,3	1	2,3
Parkeervraag bestaand			17,16
Aanwezig bestaande situatie			6 parkeerplaatsen
Bestaand tekort			12 parkeerplaatsen

Op grond van het gemeentelijk beleid en jurisprudentie wordt een initiatiefnemer niet geacht een bestaand te kort op te lossen. Enkel hetgeen er in het plan aan extra parkeervraag ontstaat dient te worden aangelegd.

Nieuwe parkeervraag + situatie

Gemeentelijk parkeerbeleid:

Aanduiding: rest bebouwde kom

Funcities	Norm	Aantal	Parkeervraag
Woning Koop Etage midden ¹	1,9	1	1,9
Woning Koop etage duur	2,1	11	23,1
Totaal			25 parkeerplaatsen

Toename parkeervraag

Parkeervraag	
Parkeervraag bestaand	18 parkeerplaatsen
Parkeervraag nieuw	25 parkeerplaatsen
Toename parkeervraag	7 parkeerplaatsen
Bestaand aanwezig	6 parkeerplaatsen
Te realiseren in nieuwe situatie	13 parkeerplaatsen

Er wordt daarmee voldaan aan het parkeerbeleid (er worden zelfs 5 parkeerplaatsen extra aangelegd). Het tekort wordt verkleind van 12 tot 7. Daarmee is er sprake van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

De NOVI heeft, gezien de aard en de omvang van het project, beperkte impact voor dit bestemmingsplan. Het nationale belang voor duurzame verstedelijking speelt ook op lokaal niveau een rol. Onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt dit belang toegelicht. Vervolgens wordt het plan getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie 'Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk' relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Volgens het Bro, artikel 3.1.6, tweede lid, bevat de toelichting van een bestemmingsplan bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Het bestemmingsplan 'Gemullehoekenweg 57-59, Oisterwijk' betreft de bouw van maximaal 12 woningen. In het huidige bestemmingsplan is al één woning bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt 11 extra woningen te bestemmen. Deze in totaal 12 woningen zijn appartementen voor de doelgroep senioren. In de overzichtsuitspraak van de Raad van State wordt een bestemmingsplan waarin niet meer dan 11 woningen, gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, Bro, niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Hierom hoeft de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

De ontwikkeling betreft een bestaand bouwperceel binnen stedelijk gebied, met nauwelijks nieuw ruimtebeslag. De nieuwbouw volgt nagenoeg de contouren van de bestaande bouw.

De overzichtsuitspraak van de Raad van State schrijft ook voor dat wanneer er binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld wordt en voorziet in de ontwikkeling van woningbouw waaraan behoefte is, er direct wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan aan de Gemullehoekenweg 57-59 voorziet in de behoefte van bouw van seniorenwoningen. Toepassen van de ladder is volgens handreiking bij de ontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 57-59 niet nodig.

De ontwikkeling van de 12 appartementen aan de Gemullehoekenweg 57-59 past bij de behoefte in de gemeente Oisterwijk voor meer geclusterde woningen voor ouderen. De ontwikkeling van de appartementen aan de Gemullehoekenweg 57-59 draagt bij aan differentiatie in het woningaanbod van de gemeente Oisterwijk en is in lijn met het eerste centrale uitgangspunt van de woonvisie. De bouw van de woningen in het plangebied versterkt het woningaanbod.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten

zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied en voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. Het gaat om een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij het volume aan bebouwing afneemt en het hoofdgebouw de contouren van het huidige hoofdgebouw aanhoudt. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de vier gestelde ambities van de provincie. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Stedelijk gebied landelijke kern

De bestemming Gemullehoekenweg 57-59 ligt in stedelijk gebied binnen de kern Oisterwijk. De herontwikkeling betreft een duurzame ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied. Een stedelijke ontwikkeling als deze, dient in beginsel altijd binnen stedelijk gebied uitgevoerd te worden.

Behoud en herstel van watersystemen

Verder ligt over het plangebied de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen'. In gebieden die aangeduid zijn met 'Behoud en herstel van watersystemen' zijn regels van kracht die betrekking hebben op; het beperken van bebouwing, het beperken van aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte en het beperken van ophogen van gronden. In

het nieuwe plan aan de Gemullehoekenweg 57-59 neemt het aantal m² bebouwing en verharde oppervlak af. Hiermee voldoet het plan aan de eisen die gesteld zijn in het kader van behoud en herstel van watersystemen.

Natuurnetwerk Brabant – ecologische verbindingszone

Het plangebied aan de Gemullehoekenweg ligt nabij 'Natuurnetwerk Brabant – ecologische verbindingszone'. Hiervoor zijn regels opgesteld die betrekking hebben tot het beperken van het oprichten van bebouwing en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen. In het planvoornemen gaat het om een bestaand bouwperceel binnen bestaand stedelijk gebied. Het volume aan bebouwing neemt af en het nieuwe hoofdgebouw volgt de contouren van het huidige hoofdgebouw aanhoudt.

Stalderingsgebied

Het plangebied aan de Gemullehoekenweg valt onder stalderingsgebied van provincie Noord-Brabant. Er vinden in de bestaande situatie geen activiteiten plaats die te maken hebben met hokdierhouderijen. In de toekomstige situatie is dit eveneens het geval.

Norm wateroverlast Stedelijk gebied

Voor het plangebied aan de Gemullehoekenweg geldt een inspanningsverplichting omtrent wateroverlast in stedelijk gebied. De norm voor overstromingskans in het betreffende plangebied is 1/100 per jaar. In overleg met het waterschap is er aan het bouwplan gewerkt. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande kans op overstromingen in het plangebied. In paragraaf 5.9 wordt verder ingegaan op het aspect water.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (artikel 3.5)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (art 3.7);
- Meerwaardecreatie (art 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

In de beoogde situatie is sprake van een bestaand ruimtebeslag, aangezien het een herontwikkeling van een bestaand pand betreft. Het voornemen betreft het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het toevoegen van 11 appartementen. Hierbij blijft het cultuurhistorisch waardevolle pand dat tevens op het terrein gevestigd is bewaard.

Het plangebied kent een oppervlakte 1.328 m² waarvan in de huidige situatie 605,4 m² is bebouwd. Met de beoogde ontwikkeling wordt het aandeel aan bebouwd oppervlak afgeschaald naar 541,1 m². Gesteld kan worden dat er sprake is van een afname van het ruimtebeslag.

Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In de beoogde situatie wordt invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het verbeteren van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De bedrijfsbestemming wordt weggenomen uit een gebied waar wonen de overheersende functie is. Hier komt een woonbestemming voor in de plaats die minder belemmering en overlast veroorzaakt voor de woningen in de omgeving van het plangebied.

De herontwikkeling van het plangebied wordt op een duurzame manier uitgevoerd. Hierbij wordt onder andere gelet op het ruimtegebruik en de afstand tot de achtergelegen natuurzone. Zo neemt in de beoogde situatie het bebouwde oppervlak af en wordt ook de afstand tot de Voorste Stroom vergroot.

In de beoogde situatie wordt meerwaarde gecreëerd door het cultuurhistorisch waardevolle deel van het pand te behouden en te combineren met de nieuwe duurzame ontwikkeling van de 11 appartementen. Er is sprake van een fysieke verbetering van de woonkwaliteit ter plaatse.

Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 57-59 is in lijn met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

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

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

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

Toetsing plangebied

Per gebied heeft de gemeente Oisterwijk thema's, Waarden en Ambities uitgelegd. Het planperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59 valt onder Oisterwijk Zuid. Oisterwijk Zuid is onderverdeeld in 10 deelgebieden. Het planperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59 valt in Burghtweide, een van deze 10 deelgebieden. Hieronder volgen de belangrijkste thema's, waarden en ambities voor dit deelgebied:

Thema: Wonen

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

Waarde: Wonen

De hele gemeente kent een dorpse maatvoering. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grootte van de woningen en percelen.

Ambitie: Gezonde wijken

Meer accent op het oplossend vermogen van de wijk. 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.

In de toegenomen aandacht voor de gezondheid van mensen is de wijk ook belangrijk. De directe leefomgeving is voor mensen medebepalend voor sport, spel en bewegen. De wijk is, zeker voor minder mobiele groepen, medebepalend voor een gezonde levensstijl. In een gezonde wijk vind je alle aspecten van de fysieke en mentale gezondheid.

Op termijn speelt er ook een vraagstuk rondom de financiering van maatschappelijke voorzieningen in Oisterwijk. Er is een groot aanbod, waarvan op termijn de vraag is hoe dat rendabel kan zijn. Gezien het financieringsvraagstuk en de maatschappelijke behoefte in de wijken, wil de gemeente maatschappelijk vastgoed breder inzetten. Door de rol van maatschappelijk vastgoed te vergroten kunnen voorzieningen iets 'extra's' brengen ten aanzien van het wonen en tegelijk rendabeler worden. Voorzieningen kunnen een kans zijn bij het langer zelfstandig wonen van ouderen en het versterken van de sociale cohesie binnen de wijk.

Wat wordt hiermee bereikt?

- Een gevarieerd woningaanbod. De gemeente streeft naar een evenwichtige opbouw van de samenleving. 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.
- Klimaatverandering. De gemeente wil toe naar duurzame en klimaatbestendige wijken en wil de betrokkenheid van bewoners daarbij vergroten. Groen in de wijk en voldoende wateropvang zijn belangrijk om deze doelstelling te halen, maar kunnen tegelijk een bredere (maatschappelijke) doelstelling krijgen.
- Gezondheid. Meer aandacht voor een gezonde levensstijl in de vorm van bewegen, spelen en sporten. Meer aandacht voor een omgeving, die uitnodigt tot gezond gedrag (regionaal gezondheidsbeleid).
- Betrokkenheid bij en gebruiken van groen. Groen in de wijk is belangrijk voor sport, spel en bewegen en draagt zo indirect bij aan de gezondheid van bewoners. Door groen anders in te zetten (zoals voor ecologie, voedselproductie, sport) kan het bijdragen aan meer betrokkenheid, sociale contacten of bewustwording van specifieke thema's als duurzaamheid of gezond voedsel. Het is aan bewoners om te benoemen waar de behoefte zit en op wijkniveau kunnen bewoners (en gemeente) dit samen oppakken (b.v. initiatieven voor herinrichting en onderhoud door bewoners).
- Sociaal vangnet. Veel sociale problematiek speelt zich af achter de 'voordeur'. Hoewel de gemeente en sociale partners daar een rol in hebben, is de directe omgeving ook van groot belang. Een sterke sociale cohesie en een specifiek aanbod aan voorzieningen of activiteiten maakt het laagdrempeliger om weer aansluiting te vinden in de samenleving. Daarvoor zijn plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten, iets kunnen organiseren en waar voorzieningen kunnen worden aangeboden, van groot belang.

- Accommodaties. De gemeente wil haar voorzieningen beter benutten en laten aansluiten op de vragen die er zijn. Een bredere inzet kan mogelijk zijn voor maatschappelijke doelen, sociale en medische voorzieningen en wellicht ook kleinschalige werkfuncties (wijkconomie).

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

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

Een groot deel van de plancapaciteit kent nog een zachte bestemmingsplanstatus. Het is daarom zaak om deze plannen nu concreter te maken en (als ze voldoen aan de kwalitatieve ambities) ook vast te leggen in bestemmingsplannen.

Bij het merendeel van de plannen is het kwalitatieve programma nog niet bekend (62%). Logisch gezien het grote aandeel zachte plannen. Bij de harde plannen is het kwalitatieve programma grotendeels bekend. Deze plannen voorzien vooral in middeldure (€225.000 - €355.000; 37% van de harde plannen) en dure koopwoningen (> €355.000; 38% van de harde plannen). Bij de verdere uitwerking van de zachte plannen gaan we samen met ontwikkelende partijen daarom sterk inzetten op een groot aandeel (en aantal) sociale en betaalbare woningen.

Fasering

Voor de periode tot en met 2030 staan veel woningen gepland. Voor de periode na 2030 is de bouwstroom nog kleiner. Hiermee kan dus nog niet gesteld worden dat er een continue bouwstroom is. We gaan daarom diverse maatregelen nemen om woningbouwplannen te versnellen (zoals het verkorten van besluitvormingsprocedures, het aanstellen van een versnellingssteam), zodanig dat we tot een gefaseerde bouwstroom komen van zo'n 150 woningen per jaar (conform de Motie Versnelling woningbouw).

	2021-2025	2026-2030	2031 en verder	Totaal
Harde plannen	281	0	18	299
Zachte plannen	422	1.237	602	2.261
Totaal	703	1.237	620	2.560
Gemiddeld per jaar	140	247	124*	170

Bron: Provincie Noord-Brabant (2021).

Gemeente Oisterwijk. Verwachte fasering van realisatie geplande woningen (naar harde en zachte planstatus)

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. 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.

Toetsing plangebied

Het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid ligt vast in de Woonvisiezorgvisie van 2022-2027. De Woonzorgvisie 2022-2027 is op 21 april 2022 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de Woonzorgvisie stelt de Raad zich tot doel om doorstroming van senioren te stimuleren door op locaties nabij dorpscentra woningen te realiseren die geschikt zijn voor senioren. Diverse landelijke onderzoeken en adviezen van experts onderschrijven het belang van het stimuleren van de doorstroming door woningen te realiseren voor senioren om de doorstroming vanuit deze doelgroep te stimuleren. Daarnaast wordt gewerkt aan de ontwikkeling van duurzame woningen en betaalbare nieuwbouw. Gemixte en groene wijken moeten zorgen voor een inclusieve samenleving in de gemeente Oisterwijk.

Aan bovenstaande zaken voldoet het nieuwe bestemmingsplan. De locatie Gemullehoekenweg is gelegen nabij het centrum van Oisterwijk en leent zich daarmee bij uitstek voor de realisatie van woningen voor senioren. Om de doelgroep senioren te stimuleren door te stromen moet naast de locatie ook het product aansluiten bij deze doelgroep. De appartementen voldoen aan Woonkeur Basis en zijn daarmee toegankelijk voor senioren.

Senioren die doorstromen vanuit een grondgebonden (koop)woning naar een (koop of huur) appartement, leveren doorgaans ruimte (Bvo) in. Wanneer het aantal Bvo te klein wordt, zal dit door de doelgroep niet als een geschikte woning worden gezien, waardoor doorstroming voor deze doelgroep niet slaagt. Bovendien wordt het naarmate de appartementen kleiner worden moeilijker om deze te laten voldoen aan Woonkeur. Woonkeur stelt immers voorwaarden aan gebruiksruimtes.

Voorliggend plan voorziet in de realisatie van 12 appartementen (betreft toevoeging van 11 woningen) voor senioren. Negen appartementen hebben een oppervlakte van 80-83 m². Er is één appartement met een oppervlakte van 71 m². De twee appartementen die in het gemeentelijk monument worden gemaakt hebben een oppervlakte van 100 m². De appartementen worden op de vrije markt tegen een marktconforme prijs aangeboden. Het kleinste appartement is een middelduur appartement (VON-prijs < €310.000).

Deze appartementen zijn daarmee geschikt voor senioren. Het plan draagt bij aan de volkshuisvestelijke doelstelling zoals vastgelegd in de gemeentelijke Woonvisie.

Het voorliggende plan voldoet daarmee aan het vastgestelde woonbeleid van de gemeente en het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid.

Detailhandelsvisie gemeente Oisterwijk

De detailhandelsvisie van de gemeente Oisterwijk heeft als doel een toekomstbestendige en door stakeholders gedragen ruimtelijke visie op de functie en positie van de detailhandelslocaties in Oisterwijk. Om potenties in het centrum van Oisterwijk zo goed mogelijk te benutten en om duurzaam centrum te behouden, blijft behoud en versterking van het compacte centrumgebied een uitgangspunt. Gelet op de toenemende noodzaak winkels in een zo compact mogelijk gebied te concentreren, met als doel een zo compleet en divers mogelijk aanbod op peil te houden, wordt voor deze deelgebieden ingezet op een meer gemengde invulling. Om die reden is in bestemmingsplannen al ruimte geboden voor functiewijziging van panden. Dit maakt het mogelijk om winkelpanden bij afnemende vraag te wijzigen in bijvoorbeeld woningen.

In de visie wordt gesproken over het centreren van het aanbod aan winkels, omdat de gebieden rondom het dorpshart geen sterke trekker zijn en geen grote passantenstroom hebben wordt de mogelijkheid geboden woonlocaties te maken van de huidige detailhandel bestemmingen. Onderhavig bestemmingsplan betreft de wijziging van een detailhandel bestemming naar een woonbestemming en is daarmee in lijn met de detailhandelsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 57-59 is in lijn met het beleid van de gemeente Oisterwijk.

5. RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Monumentenwet

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

Beleidsplan Archeologie (2018)

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

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

Onderzoek

Op 21 juni 2022 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan de Gemullehoekenweg 57-59 te Oisterwijk (gemeente Oisterwijk).

De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen sloop van de huidige bedrijfsbebouwing ten behoeve van appartementen (Figuur 1, bijlage 1). Het bijgebouw en de garage worden gesloopt. Tegen het deel dat behouden blijft, wordt vervolgens een nieuw gebouwdeel met appartementen gerealiseerd. De nieuwe versterking zal enkel plaatsvinden ter plaatse van het westelijke deel van het huidige hoofdgebouw (Figuur 2, rode kaders, bijlage 1). De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Oisterwijk (2018) in een zone met de Waarde – Archeologie 3. Binnen het bestemmingsplan Woongebieden (2014) geldt alleen voor de zone met de middelhoge archeologische verwachting op de beleidskaart een dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3 met dezelfde ondergrenzen. Voor deze zone geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² en een

verstoringdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld. Het ligt ook deels in een zone met een lage verwachting: geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat de locatie onderzoeksplichtig is.

Het plangebied is op de geomorfologische kaart niet gekarteerd vanwege de ligging in de bebouwde kom van Oisterwijk. Op het kaartbeeld van het AHN is duidelijk te zien dat het plangebied in een lagergelegen zone ligt. Dit betreft het beekdal van de Voorste Stroom. Op basis van de lage landschappelijke ligging is het aannemelijk dat het plangebied in een beekdalbodem ligt. Dit maakt het plangebied geen aantrekkelijke vestigingslocatie voor jager-verzamelaars. Op basis hiervan geldt een lage verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum. De lage ligging van het plangebied in een beekdal zal ook voor latere landbouwende samenlevingen geen aantrekkelijke vestigingsplaats zijn geweest. Om deze redenen geldt er ook een lage verwachting voor de periode neolithicum tot vroege middeleeuwen. In het beekdal kunnen offsite verschijnselen (zoals, voorden, afvaldumps, rituele deposities, etc.) worden aangetroffen. Het plangebied ligt aan de Gemullehoekenweg, ten zuidoosten van de van oorsprong laatmiddeleeuwse historische kern van Oisterwijk. Uit bestudering van historische kaarten blijkt dat begin 19e eeuw onbebouwd was en in gebruik als bouwland was. Het was in deze periode en waarschijnlijk sinds de late middeleeuwen deel van de weilanden/landerijen behorend bij het versterkte, omgrachte huis De Weijenbergh dat op circa 50 meter ten noordwesten van het plangebied lag. Het kan niet worden uitgesloten dat binnen het plangebied historische bebouwing aanwezig was, al dan niet gerelateerd of verbonden aan het goed Weijenbergh.

Op basis van deze gegevens geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor nederzettingen- en bebouwingsresten uit de volle middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel. Hieruit blijkt tevens dat het plangebied in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) worden er geen archeologische sporen meer verwacht in het plangebied uit de periode laat-paleolithicum – vroege middeleeuwen. Om deze reden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht voor deze perioden.

Gezien de ligging nabij de laatmiddeleeuwse dorpskern van Oisterwijk kan het niet uitgesloten worden dat er historische bebouwing aanwezig was, al dan niet gerelateerd of verbonden aan het goed Weijenbergh. Op basis hiervan blijft de middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd gehandhaafd.

Echter, gezien de geringe oppervlakte (Figuur 2, rode kaders, oppervlakte circa 60-70 m², bijlage 1) waar nog nieuwe bodemverstoringen zullen plaatsvinden (westelijke deel hoofdgebouw) en het potentieel verstoorde karakter van deze zone, gelegen direct langs de huidige bebouwing, wordt de kans klein geacht dat ter plaatse nog intacte vindplaatsen uit dergelijke historische perioden aanwezig kunnen zijn. Indien de toekomstige bodemverstoringen zich beperken tot deze nieuwbouwzone en er géén onderkeldering zal plaatsvinden, dan wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Indien niet aan deze voorwaarden voldaan kan worden en elders of dieper bodemverstorende activiteiten zijn gepland, dan wordt een vervolgonderzoek nodig geacht in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. In de toekomstige plansituatie zal geen onderkeldering plaatsvinden waardoor voldaan kan worden aan bovenstaande voorwaarden.

Een dergelijk proefsleuvenonderzoek dient te worden uitgevoerd op basis van een nog op te stellen en door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PvE). De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk), dat op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Dit selectieadvies betekent nog niet dat al bodemversturende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toeval vondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere eisen dan voor drukke woonwijken, gemengde gebied en landelijke gebieden. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen en andersom.

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

Onderzoek

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

Het planperceel is gelegen in de kern Oisterwijk in de gemeente Oisterwijk. Het planperceel grenst aan een ontsluitingsweg van de kern. Om die reden wordt er gerekend met de richtafstanden t.o.v. een rustige woonwijk.

Belemmering omliggende bedrijven

De dichtstbijzijnde bedrijven zijn gelegen aan de Gemullehoekenweg 51 en Gemullehoekenweg 10. Beide locaties betreft een gemengde functie van wonen en bedrijf die op 20m afstand zitten van het planperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59. Binnen deze functie is daar detailhandel, dienstverlening en kantoor toegestaan. Op beide locaties betreft de dienstverlening kapperszaken. Deze vallen onder milieucategorie 1. Op ca. 100 meter van het plangebied is een benzineservicestation gesitueerd. Deze beschikt niet over een LPG vulpunt en valt daarom in milieu categorie 2. Voor deze categorie is de richtafstand 30 meter. Alle drie de bedrijven liggen op geruime afstand van de planlocatie en vormen daarmee geen belemmering voor de toekomstige functie 'Wonen' aan de Gemullehoekenweg 57-59.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Gemullehoekenweg 10	Kapperszaak	1	10 meter	16
Gemullehoekenweg 51	Kapperszaak	1	10 meter	20
Gemullehoekenweg 79	Tankstation	2	30 meter	90

Aan de richtafstanden wordt voldaan. Tussen alle bedrijven en de nieuwe woningen zijn daarnaast al meerdere bestaande woningen gelegen. De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven wordt door de nieuwe woningen niet nadelig beïnvloed.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienst van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Onderzoek

In september 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de aangrenzende adressen Gemullehoekenweg 57 en 59 te Oisterwijk, kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie B, nummers 3010, 3230 en 3231. Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting.

Op basis van het bodemonderzoek voor de onderzoekslocatie kan het volgende worden geconcludeerd:

De bodem op het terrein is tot 0.5 a 1 m diep algemeen duidelijk geroerd en bevat bodemvreemde materialen als puin, koolassen, leersnippers e.d. In de ondergrond is dit, zoals gebruikelijk duidelijk minder het geval. De bovengrond in de tuin bij de woning bevat alleen gangbare bijmengingen van puin- en kooldeeltjes. Bij een enkele boring (14) is zintuiglijk schoon zand aangetroffen.

Uit een eerder onderzoek door MDZ in 2005 bleek reeds dat de bodem plaatselijk sterk verontreinigd was met PAK en in mindere mate met zink. Destijds was de bodem voor chroom slechts licht verontreinigd omdat de normen voor chroom toen duidelijk hoger lagen dan nu (Interventiewaarde voor chroom was toen 380 en nu 180 mg). In onderhavig onderzoek is chroom uiteraard wel onderzocht.

De bovengrond is per perceelsdeel (huisnummers 57 en 59) in 2 mengmonsters onderzocht. Hieruit bleek dat de bovengrond in een of meer van deze mengmonsters matig verontreinigd was met zink, chroom en PAK. Naar aanleiding daarvan zijn uitsplitsingen uitgevoerd en vervolgens nog 8 extra boringen met wederom een aantal extra analyses op chroom, zink en met name PAK. Dit nader onderzoek heeft uitgewezen dat er voor zink geen sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Zink is in slechts een monster matig verhoogd aangetroffen en in de overige 5 monsters licht verontreinigd.

Voor Chroom is er wel sprake van sterk verontreinigde grond, namelijk ter plaatse van de boringen 10, 18 en 20. Deze verontreiniging ligt volledig binnen de hieronder beschreven PAK-verontreiniging.

Voor PAK is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging (> 25 m³ verontreinigd boven de I-waarde). PAK is rondom de boringen 4, 5, 7, 10, 17 en 20 sterk verhoogd aangetroffen. Er is sprake van 2 spots (100 en 20 m³). Het volume sterk verontreinigde grond voor PAK bedraagt derhalve 120 m³. Middels de boringen 5, 10 en 17 is de verontreiniging met PAK en chroom in de diepte afgeperkt.

NB: op het terrein is nagenoeg nergens sprake van schone grond. Behalve bovengenoemde sterke verontreinigingen is de bovengrond ook nog licht verontreinigd met minerale olie, zink, lood, cadmium en enkele andere stoffen. Bij het onderzoek door MDZ in 2005 is middels enkele inpassende boringen vastgesteld dat de bodem onder het pand (zintuiglijk) niet verontreinigd was.

In het grondwater zijn barium, chroom en zink in gehalten boven de streefwaarden aangetroffen. Dit heeft geen consequenties.

Uit een door Adcim BV uitgevoerd onderzoek naar asbest in de puinhoudende bovengrond blijkt dat de bodem geen asbest bevat.

Aanbevelingen

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit in zoverre een belemmering voor de herontwikkelingsplannen dat er eerst een bodemsanering uitgevoerd dient te worden. Gezien het immobiele karakter van de verontreiniging kan gekozen worden voor de isolatievariant, ofwel het afdekken van de verontreiniging met een duurzame verhardingslaag (beton, asfalt, of aaneengesloten bestrating). Voor dit geval zal dat dan neerkomen op met name aaneengesloten (sier)bestrating. Dit is dus een erkende bodemsaneringsvariant hoewel er geen grond wordt ontgraven en afgevoerd.

Toelichting per spot: ter plaatse van de grootste van de 2 spots is de toekomstige situatie dat hier een parkeerplaats komt voor de eigenaren van het te bouwen appartementencomplex. Nu bevindt zich op dit terreindeel onder de bestrating al 15 a 20 cm zand en op basis van recent uitgevoerde maaiveldmetingen blijkt dat dit terreindeel in de toekomstige situatie circa 40 cm omhoog gaat. Hiermee komt de immobiele verontreiniging dan onder ruim 0.5 meter schoon ophoogzand te liggen (en uiteraard onder de bestrating). Voor deze spot is de isolatievariant dus eenvoudig uitvoerbaar.

Spot 2: voor de kleine spot gelegen tegen de oostgevel van het huidige pand geldt eveneens dat hier evenals in de huidige situatie bestraat terrein komt. Dus ook voor deze spot is de isolatievariant goed uitvoerbaar. In de huidige situatie bevindt zich onder de bestrating al schoon ophoogzand en

hier zal deze laag iets dikker worden (10 cm extra). Voor de sanering dient een BUS-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag (OMWB) ter beoordeling.

Conclusie

Aanvullend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd op de plaats van de te slopen bebouwing om na te gaan of op deze plaatsen ook sprake is van bodemverontreiniging. Dit aanvullend bodemonderzoek moet bij voorkeur worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande bebouwing. Dit wordt geborgd door een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Hierbij moet wel voorkomen worden dat tijdens de sloop in de bodem wordt geroerd om verspreiding van verontreinigingen te voorkomen. Op basis van de anterieure overeenkomst worden de kosten voor bodemsanering in rekening gebracht bij de initiatiefnemer.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

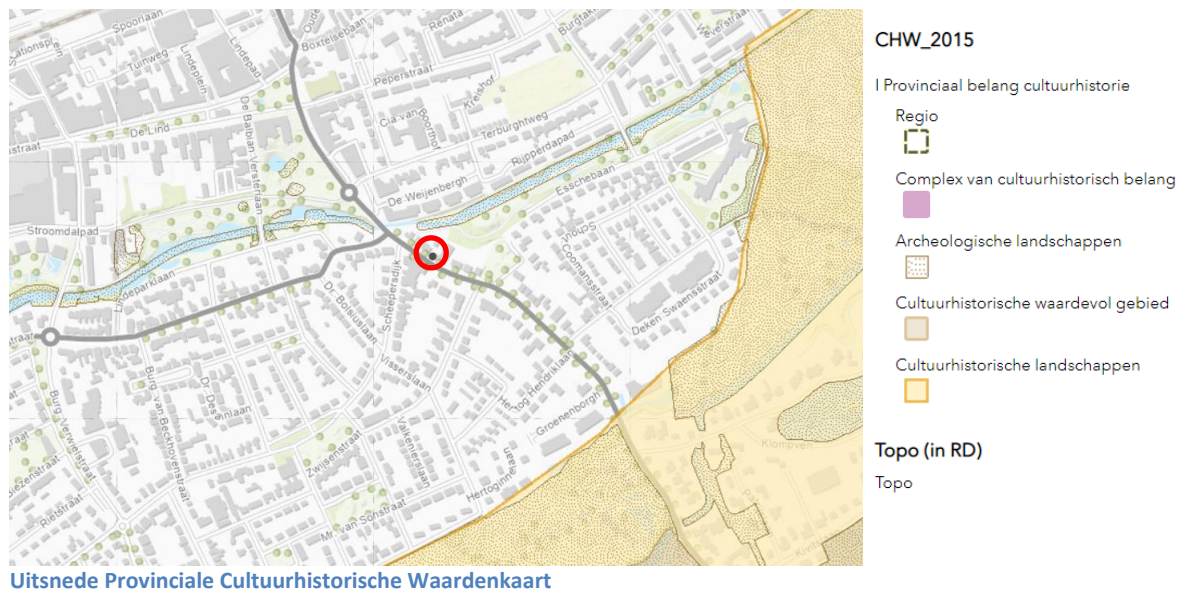
Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en

onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

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



Gemeentelijk beleid

De gemeente Oisterwijk hanteert de erfgoedvisie 2021-2026 voor beleid rondom gemeentelijk erfgoed. In deze visie staat beschreven hoe de bouwstenen van het erfgoed in de gemeente kan worden versterkt en bij kan dragen aan het behoud, beschermen, beheren en beleven van het Oisterwijks erfgoed. We introduceren de Erfgoedagenda als dynamisch uitvoeringsinstrument. De Erfgoedagenda bestaat uit sleutelprojecten die uitvoering geven aan de visie. De projecten bieden inspiratie op welke manier erfgoed gekoppeld kan worden aan de maatschappelijke opgaven en ambities van de gemeente.

In de kern Oisterwijk is het centrum het meest bekende gebied met cultuurhistorische waarde. Maar er zijn in de kern nog twee andere gebieden aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het eerste gebied ligt rond de Burgemeester Canterslaan, Burgemeester De Keijzerplein-Juliana Bernardplein en de Burgemeester van Beckhovenstraat. Het gebied is één van de eerste uitbreidingslocaties van de kern Oisterwijk. Het tweede gebied ligt in de wijk Waterhoef rond de Buxtelsebaan en de Nicolaas van Eschstraat. Hier gaat het om historische bebouwing langs één van de historische invalswegen van Oisterwijk. Het plangebied aan de Gemullehoekenweg 57-59 valt niet binnen deze gebieden met cultuurhistorische waarde.

Gemeentelijk monument

Onderdeel van het plangebied is het gemeentelijk monument ‘Woonhuis Schoonoord’. Het gemeentelijk monument staat op de gemeentelijke monumentenlijst van gemeente Oisterwijk en bevat cultuurhistorische waarde. Het monument wordt bij de ontwikkeling gerestaureerd.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorische waarde vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen, zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans.

Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in de een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven door een lijn op een kaart die de punten met een gelijk risico met elkaar verbindt (zogenoeten risicocontour). Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10⁻⁶ per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar).

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10⁻⁶. Het plaatsgebonden risico 10⁻⁶ is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10⁻⁶ per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10⁻⁶ per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel

toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

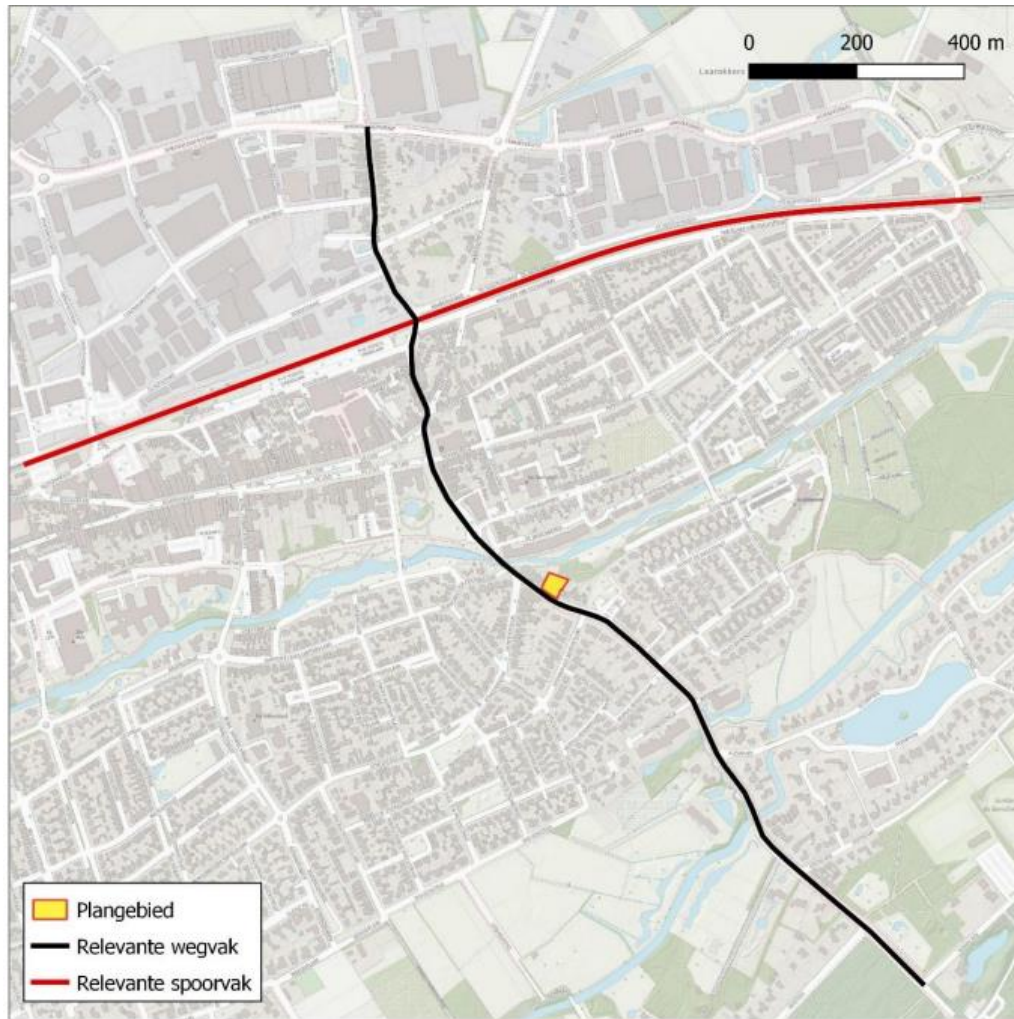
- De kans op een ongeval;
- Het effect van het ongeval;
- Het aantal personen dat in de omgeving van de bron (inrichting of transportroute) verblijft;
- De mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde *invloedsgebied* van een risicovolle activiteit.

Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Onderzoek

Provincie Noord-Brabant heeft de externe veiligheid binnen het grondgebied van de provincie in kaart gebracht in de risicokaart. Het plangebied is grotendeels gelegen buiten invloedsgebieden van risicovolle inrichtingen en/of routes. Hieronder is dat nog onderverdeeld in categorieën. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.



Plangebied en risicobronnen

Inrichtingen

In het plangebied liggen geen risicovolle bedrijven en opslagvoorzieningen. Buiten het plangebied zijn geen bedrijven of opslagvoorzieningen aanwezig met een risicocontour die van invloed is op onderhavig plangebied. Het nabijgelegen tankstation aan de Gemullehoekenweg 79 beschikt niet over een LPG-vulpunt en heeft derhalve geen risicocontour.

Transport per buisleidingen

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

Transport over weg of spoor

Het niet-leiding gebonden transport van gevaarlijke stoffen in Oisterwijk vindt plaats over de weg en het spoor. In de nabijheid van het plangebied vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats over (spoor)wegen.

Spoorlijn

Op ca. 520 m ten noordwesten van het plangebied ligt de spoorlijn Tilburg – Eindhoven waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De spoorlijn is als route 12Z onderdeel van het Basisnet. De hoeveelheid vervoerde stoffen en de bijbehorende grootte van het invloedsgebied zijn getoond in onderstaande tabel.

Hoofdcategorie	Stofcategorie	Voorbeeld-stof	Aantal cf Basisnet	Invloedsgebied [m]
Brandbaar gas	A	Propaan	3650	460
Toxisch gas	B2	Ammoniak	2300	995
	B3	Chloor	0	>4000
Brandbare vloeistof	C3	Pentaaan	4600	35
Toxische vloeistof	D3	Acrylnitril	3750	375
	D4	Acroleïne	0	>4000

Hoeveelheid transporten spoorlijn

Het plangebied ligt buiten de 200 m ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van 995 m vanwege transport van giftig gas (stofcategorie B2). Voor deze spoorlijn volstaat het om conform artikel 7 van het Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden te worden gesteld om advies hierover uit te brengen.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het plangebied ligt buiten de 200 m ter verantwoording van het groepsrisico maar binnen het invloedsgebied van 995 m vanwege transport van giftig gas (stofcategorie B2). Voor deze spoorlijn volstaat het om conform artikel 7 van Bevt in te gaan op zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies hierover uit te brengen.

Verantwoording groepsrisico

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-Boxtel. Om die reden is een verantwoording van het groepsrisico nodig. Er is getoetst aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Voor de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid kan gebruik worden gemaakt van de standaard verantwoording en het standaard advies.

Het plangebied ligt tevens binnen het invloedsgebied van het transport gevaarlijke stoffen over de Gemullehoekenweg. Middels toepassing van de vuistregels is gebleken dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico als bedoeld in artikel 8 van het Bevt voldoende is. Tevens is er sprake van zelfredzame personen, dus kan gebruik worden gemaakt van de standaardverantwoording van de gemeente Oisterwijk. Dit document is separaat als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Gemullehoekenweg

Het plangebied ligt binnen 200 m van de Gemullehoekenweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Volgens de meest recente telling (2018) vinden er jaarlijks 72 transporten van categorie GF3 plaats. Middels de vuistregels uit de Handreiking Risicoanalyse Transport (HART) wordt het groepsrisico beschouwd.

Volgens de HART heeft een weg binnen de bebouwde kom geen 10-6 contour. Het plaatsgebonden risico is daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Volgens de handleiding verantwoording groepsrisico is de gemiddelde bevolkingsdichtheid in een drukke woonwijk 70 personen/ha. Het geprojecteerde plangebied ligt op ca 20 m van de weg. Volgens de HART zijn er 910 GF3-transporten per jaar nodig om 10% van de oriëntatiewaarde te bereiken. Voor dit wegvak volstaat het om conform artikel 7 van het Bevt alleen in te gaan op

zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. De Veiligheidsregio dient in de gelegenheid te worden gesteld om advies hierover uit te brengen.

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plangebied.

Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde. De verdere verantwoording van het groepsrisico kan daarom achterwege blijven. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen. In de toelichting bij het besluit dient in elk geval in te worden gegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Transport over water

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.6 Flora & fauna

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

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

Daarnaast verandert er voor Natura 2000-gebieden weinig, aangezien de bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen en die zijn niet veranderd.

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

Natuurnetwerk Nederland

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

2014 verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. De provincies zijn vanaf 2014 hiervoor verantwoordelijk.

In het NNN liggen:

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

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Onderzoek

Voor de locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage, BrabantEco, 2022-BE-0322, 29 juni 2022). Het doel van verkennend onderzoek is om vast te stellen of de geplande ontwikkeling mogelijk effect heeft op de beschermde flora en fauna en op beschermde natuurgebieden. Er wordt een eerste inzicht verkregen in het mogelijke effect op deze beschermde natuurwaarden in en om het plangebied en de mogelijke vervolgstappen die moeten worden ondernomen met betrekking tot aanvullend veldonderzoek, nader effectonderzoek en nadere procedures. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen of uitsluiten van aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Naast soorten die bijzondere bescherming genieten, geldt er een algemene zorgplicht om planten en dieren niet onnodig te verstoren. Daarom dienen flora en fauna en eventuele effecten in kaart gebracht te worden om deze te kunnen toetsen aan de natuurwetgeving. Het rapport zoals opgenomen in bijlage 3 van de toelichting geeft inzicht in de mogelijke knelpunten in het kader van natuurwetgeving en -beleid en de mogelijke effecten als gevolg van het project en kan voor de opdrachtgever als bewijsstuk dienen voor het verrichtte natuuronderzoek.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt geconcludeerd dat er mogelijk vleermuizen in het plangebied voorkomen. Er dient aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden naar vleermuizen conform vleermuizenprotocol.

Er zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming met betrekking tot vogels, amfibieën, reptielen, vissen, insecten en vaatplanten. De onderzoeksresultaten geven aan dat de planlocatie aan de Gemullehoekenweg 57-59 weinig biodiversiteit bevat. Het plangebied bestaat uit bebouwing en er is weinig vegetatie aanwezig. Door natuur inclusieve verbeteringen kunnen er nestgelegenheden voor gebouw bewonende soorten ontstaan, zoals huismussen en gierzwaluwen. Door de locatie na de bouw geheel planologische in te passen en natuur inclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Het nader onderzoek naar vleermuizen is inmiddels opgestart en de eindrapportage mag einde september 2022 worden verwacht.

Stikstof

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

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de

ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Voor de planontwikkeling is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.7 Geluid

Beleid

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

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

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

Wegverkeerslawaai

Voor de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek (bijlage 5, K+ adviesgroep, Rm220341aaA0, 24 juni 2022) verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Er is sprake van een bestaand pand, bestaande uit een woonfunctie en een utiliteitspand, waarin appartementen worden gerealiseerd.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Gemullehoekenweg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de Johanna van Brabantlaan, Scheepersdijk, Burgemeester Canterslaan en De Weijenbergh opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder geeft uitsluitend grenswaarden ten aanzien van geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De definitie van een gevel luidt: *‘de bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen het dak, met uitzondering van een constructie zonder te openen delen en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die tenminste gelijk is aan het verschil tussen de geluidbelasting van die constructie en 33 dB (bij verkeerslawaaï).*

Gemullehoekenweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Gemullehoekenweg is maximaal 64 dB voor de bestaande bedrijfswoning en maximaal 62 dB voor de niet geprojecteerde nieuwbouw (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen worden gerealiseerd ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning en bedrijfspand, nabij bestaande woningen. De bestaande bedrijfswoning is een gemeentelijk monument, dat wordt gesplitst in twee eenheden. In de nieuwe situatie zal een deel van de appartementen worden gerealiseerd binnen de bestaande woonbebouwing en een deel zal als nieuwbouw worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-). Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Gemullehoekenweg terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk. In de voorliggende situatie gaat de voorkeur uit naar gevelmaatregelen, de gevelgeluidwering dient echter te voldoen aan de minimum eis van 20 dB (afdeling 3.1 uit het Bouwbesluit).
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Daartoe dient de gemeente een eigen geluidbeleid geformuleerd (en vastgesteld) te hebben. De gemeente Oisterwijk heeft geen eigen beleid waardoor toetsing aan specifieke aanvullende voorwaarden niet mogelijk is.
- Uit het onderzoek blijkt (zie tabel 4.1 t/m 4.6) dat het gebouw beschikt over een geluidluwe gevel. Het betreft de achtergevel van het gebouw.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.7 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.
- De gemeente heeft geen eigen geluidbeleid ten aanzien van hogere waarden. Echter dient de gemeente te motiveren waarom de waarden in deze situatie acceptabel zijn bij het verlenen van een hogere waarde. Hierbij wordt vaak gekeken dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Volgens tabel 4.1 t/m 4.5 is zichtbaar dat niet ieder appartement beschikt over ten minste één geluidluwe gevel. Gezien de gemeente geen eigen geluidbeleid heeft is het aanwezig zijn van een geluidluwe gevel geen harde eis. Gelet op de omstandigheden

wordt de ontwikkeling aanvaardbaar geacht. Met het wegnemen van een bedrijfsbestemming in een woonomgeving wordt namelijk zowel de feitelijke aanwezigheid als de juridisch-planologische mogelijkheid tot het vestigen van een hinderlijke functie, waaronder vanwege het aspect geluid, uitgesloten. In plaats van een dergelijke functie komt een gebouw met levensloopbestendige woningen ten behoeve van een doelgroep (senioren) met een aantoonbare behoefte. De ontwikkeling op zichzelf is dan ook gewenst. Twee woningen beschikken helaas niet over een geluidluwe gevel. De maximale ontheffingswaarde conform de Wgh wordt echter op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschreden. In de appartementen die niet over een geluidluwe gevel beschikken, worden de slaapvertrekken zo ver mogelijk van de belaste buitengevel gepositioneerd. Bovendien kan met toepassing van de juiste materialen de maximaal toegestane binnenwaarde conform het Bouwbesluit worden behaald. Gelet op het voorgaande ontmoet het voornemen om hogere waarden te verlenen geen overwegende bezwaren. Binnen het plangebied kan een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Johanna van Brabantlaan

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 45 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 40 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Scheepersdijk

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 42 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Burgemeester Canterslaan

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 41 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De Weijenbergh

Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden

is de belasting 34 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Twee zuidelijke appartementen

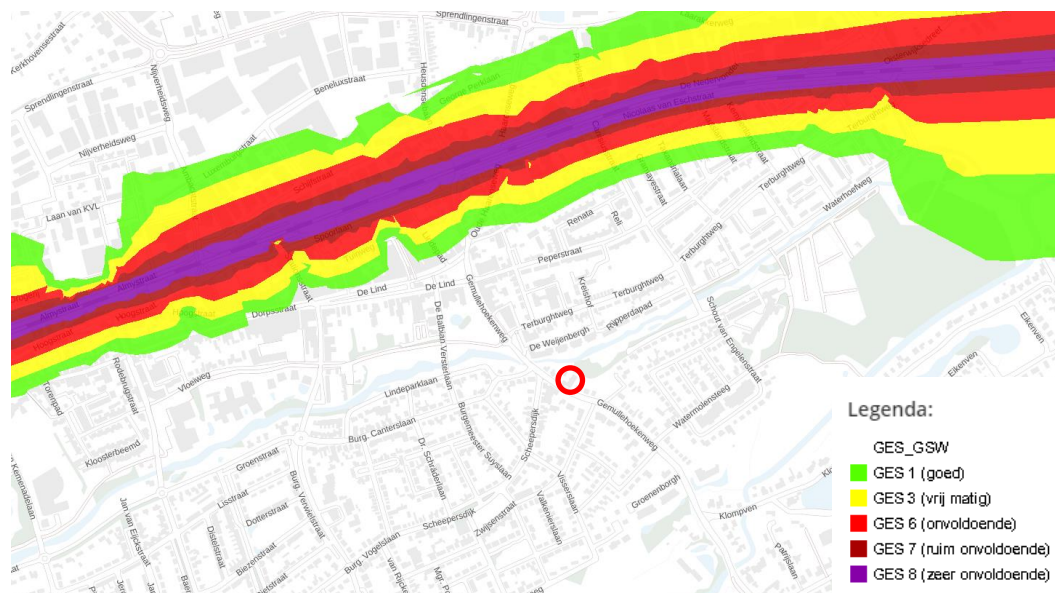
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dienen de gevels van de twee appartementen op de zuidelijke hoek doof te worden uitgevoerd. De twee appartementen hebben zowel op de voorzijde als zijkant te maken met een geluidbelaste gevel. In stedelijk gebied is dit een veelvoorkomend iets. De wet verbiedt dit ook niet en de gemeente heeft geen eigen beleid dat dit onmogelijk zou maken. De berekende waarden blijven beneden de maximale ontheffingswaarde. Het realiseren van woningen op deze plek wordt vanuit andere beleidsterreinen acceptabel geacht:

- Milieu-planologisch; het wegnemen van een bedrijfsbestemming in een woonomgeving is een wenselijke ontwikkeling
- Volkshuisvesting; het realiseren van levensloopbestendige woningen is een wenselijke ontwikkeling
- Stedenbouwkundig; de voorgenomen ontwikkeling wordt acceptabel geacht.

Het is acceptabel dat er op de buitengevel meer geluidbelasting is, omdat er via maatregelen aan de gevel wel de binnenwaarde wordt gehaald. Zo worden de slaapvertrekken zo ver mogelijk van de belaste buitengevel gepositioneerd. Daarmee is er sprake van een goed woon- en leefmilieu.

Spoorweglawaaai

Noordelijk van het plangebied is de spoorweg Tilburg – Eindhoven gelegen. De gevelbelasting bedraagt maximaal 52 dB. De voorkeursgrenswaarde van 55dB wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege spoorweglawaaai geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd. De volgende afbeeldingen zijn uitsneden uit de geluidskaarten. Het plangebied is met rood aangeduid.



Geluidssituatie spoorweglawaaai Gemullehoekenweg

Op basis van de geluidskaarten valt af te leiden dat er sprake is van een goede geluidssituatie als gevolg van spoorweglawaaai.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Luchtkwaliteit

Inleiding

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

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

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

Onderzoek

NIBM

Uit de regeling NIBM blijkt dat een project met minder dan 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een woningbouwproject met één reeds planologisch vergunde woning en 11 nieuwe woningen, waardoor de luchtkwaliteit aspecten geen belemmering vormen voor dit project.

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

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

Volgens de Atlas Leefomgeving van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) bedraagt de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse ongeveer 15 µg/m³ (PM10) en ongeveer 9 µg/m³ (PM2,5) en de achtergrondconcentratie stikstofoxiden (NO2) ter plaatse ongeveer 11 µg/m³.

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

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.9 Water

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel

van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap schetst de visie en ambities voor de lange termijn (2050). De Dommel is anders gaan denken dan in het voorgaande Waterbeheerplan 2016-2021. In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving en zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat omgang met water fundamenteel móet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

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

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

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

Brabant Keur

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

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

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

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

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

Gemeente Oisterwijk

Binnen de gemeente Oisterwijk is het waterbeleid geregeld in de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022. Oisterwijk is volledig voorzien van riolering in stedelijk en buitengebied.

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

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

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

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

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

Bij nieuwe bebouwing wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Niet enkel de verslechtering (toegevoegde verharde oppervlak), maar al het verharde oppervlak moet gecompenseerd worden. In geval van de gemeente betekent dit veelal het aanleggen van retentie. Waar mogelijk wordt gekozen om afvloeiend hemelwater zichtbaar in te zamelen, te bergen en/of af te voeren op basis van de beleidsnotitie afkoppelen.

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

Hoeveelheid toe te rekenen verharding in m2 (gewoonlijk 100% van het verharde opp.)
Hoeveelheid regen in mm1 (op dit moment 60 mm1 = 0,06 m1)
Berekening is opp. in m2 x regen in m1 = hoeveelheid m3 water.

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

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

Grondwater

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing worden zo min mogelijk ontwateringsmiddelen toegepast. Waar mogelijk zal gekozen worden voor het ophogen van terreinen om de ontwateringsdiepte op acceptabel niveau te houden. Voor nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het volgende uitgangspunt:
GHG 0,70 m1 - mv met een overschrijdingskans van maximaal 4 weken p/jr. 0,50 - mv

Onderzoek

Bodem

Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de bebouwde kom van Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). Van belang bij voorkoming van grondwateroverlast is de hoogteligging van het plangebied in relatie tot de optredende grondwaterstanden. Het planperceel aan de Gemullehoekenweg 57-59 ligt op ca. 9 meter + NAP. Het planperceel is in zuidwestelijke richting aflopend naar de doorgaande weg (ca. 8,7 meter + NAP). Het planperceel bevindt zich in bebouwd gebied binnen de kern Oisterwijk.

Grondwaterstand

Tijdens het veldwerk voor het bodemonderzoek op 5 mei 2021 werd grondwater op 1,35 m-mv aangetroffen.



Hoogte plangebied ten opzichte van het NAP

Waterberging

Oppervlakte plangebied (bestaand)	1.328 m ²	Oppervlakte plangebied (nieuw)	1.328 m ²
Bebouwing totaal	605,4 m ²	Bebouwing totaal	541,1 m ²
Hoofdgebouw	474,7 m ²	Hoofdgebouw	541,1 m ²
Bijgebouwen	108,1 m ²		
Schuur	22,6 m ²		

Oppervlakte plangebied (bestaand)	1.328 m ²	Oppervlakte plangebied (nieuw)	1.328 m ²
Verharding totaal	561,9 m ²	Verharding totaal	552,2 m ²
Bestrating	513,8 m ²	Verharding infiltrerend	403,8 m ²
Tuin 25% bestraat (0,25 x 192,2 m ²)	48,1 m ²	Verharding dicht	148,4 m ²

In de nieuwe situatie neemt de verharding af. In de oude situatie was het aandeel aan verharding op het planperceel 1.167,3 m². In de nieuwe situatie is dit 1.093,3 m² (waarvan 403,8 m² infiltrerend). De verharding neemt met 74,0 m² af ten opzichte van de oude situatie.

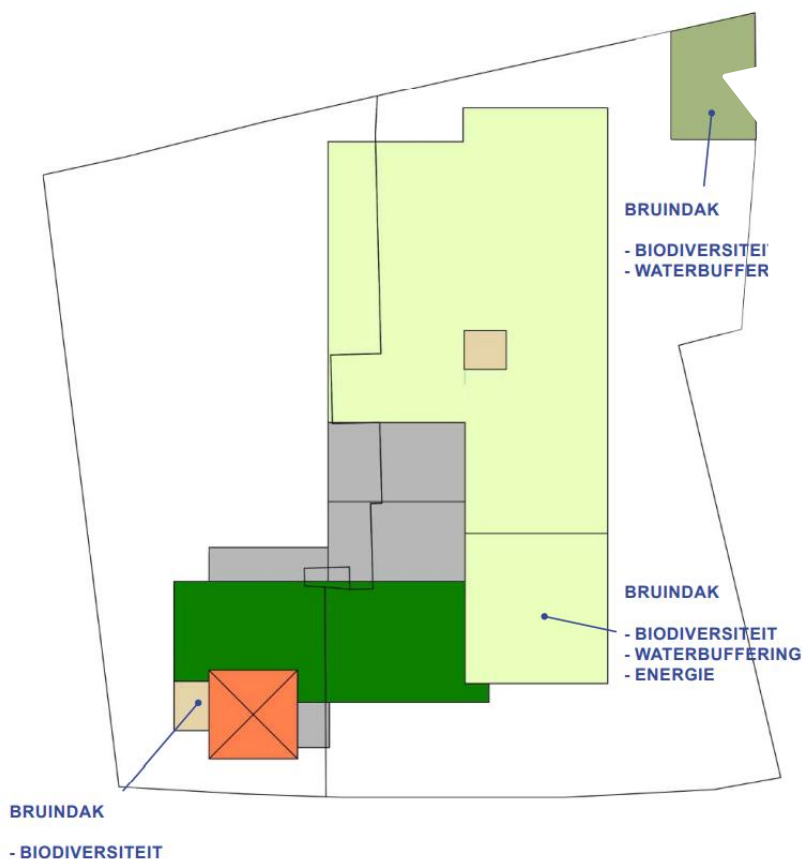
Op basis van het gemeentelijke waterbeleid dient er 60 mm waterberging per m² verhard oppervlakte gerealiseerd te worden. In dit plan bedraagt de oppervlakte verharding ca. 1.093,3 m². Hiervoor is ca. 66 m³ waterberging noodzakelijk.

In het bouwplan van de appartementen aan de Gemullehoekenweg 57-59 worden de platte daken aangemerkt als bruine daken. Het toevoegen van bruine daken aan het appartementencomplex zorgt ervoor dat de totale afname aan verhard oppervlak verder stijgt tot 30% ten opzichte van de oude situatie. Bruine daken hebben een grote ecologische en waterbufferende waarde. De bruine daken bestaan uit een onderlaag (waterbuffer) voor regenwater met een tussenliggend vlies van

worteldoek. De dikte is afhankelijk van de dakconstructie (gewicht) en variabel. Daarop komt een laag van substraat eventueel i.c.m. stenen. Zoals het principe van het oude grind dak. Zaden van (on)kruiden kiemen in dit substraat maar ook algen en mossen. Zo ontstaat een natuurlijke vegetatie die m.n. van belang is voor insecten en daarmee voor vogels en vleermuizen. Wetenschappelijk onderzoek laat zien dat impact van bruin dak de biodiversiteit op de meest natuurlijke manier vergroot. Daarnaast speelt het bruine dak een rol in vasthouden en vertraagd weglopen van regenwater, waarbij de voorziening binnen 48 uur weer leeg is om een volgende bui op te kunnen vangen. En ook in combinatie met zonnepanelen is het ecologisch belang van een bruin dak nog steeds groot.

Het bruine dak vangt het regenwater op, verzamelt dit water en werkt ook als waterbuffer. Voor het hemelwater van de daken dient minimaal 33 m³ aan retentievoorzieningen aangebracht te worden. Van daaruit stroomt het regenwater vertraagd naar de laagtes in de buitenruimte waarin het kan infiltreren, maar bij veel aanbod ook wordt weggezogen door de speciale bufferlagen onder de verharding. Zo blijft al het regenwater beschikbaar in de omgeving waar het valt. Voor de verharding zelf dient minimaal 33 m³ aan bergingsvoorzieningen aangebracht te worden. Hiervoor is een infiltrerend oppervlak van ca. 403,8 m² beschikbaar. Dit betekent dat de infiltratievoorzieningen onder de verharding een hoogte van minimaal ca. 12,5 cm dienen te hebben. Gezien de grondwaterstand van ca. 1,35 m-mv zijn hier voldoende mogelijkheden voor.

De exacte uitvoering van de retentievoorzieningen op het bruine dak en de infiltratievoorzieningen onder de verharding worden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning verder uitgedetailleerd in samenwerking met een adviseur hemelwatermanagement.



Werking bruine daken in plangebied Gemullehoekenweg 57-59

Watertoets

Op 04 augustus 2022 heeft waterschap De Dommel op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Het waterschap heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging, omdat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wel heeft het waterschap gevraagd om in de toelichting de regenwaterberging op en/of onder maaiveld verder toe te lichten. Ook heeft het waterschap gevraagd om in de regels de voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging dusdanig aan te passen dat niet het waterschap maar gemeente Oisterwijk zal moeten instemmen met de gekozen waterbergingsmaatregelen. Het plan is hierop aangepast.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

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

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

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

Het plan voorziet in de toevoeging van 11 woningen. Het plangebied heeft een grootte van 1.328 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Naar het oordeel van de

Afdeling kan de ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Desondanks is er voor de volledigheid toch een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage bij deze toelichting).

Conclusie

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

5.11 Kabels en leidingen

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

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Wonen - Woningen

De gehele grond in het plangebied is bestemd voor woningen en hebben derhalve de bestemming 'Wonen – woningen' gekregen.

De voor 'Wonen – woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in een woning;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': tevens behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden;
- c. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De eerste schetsen van het plan dateren van medio 2020. Vanaf het moment van indiening van het principeverzoek (27-10-2020) tot op het moment waarop we nu staan is het ontwerp aangepast en verfijnt. Het plan is aangepast aan de wensen vanuit de gemeente en de monumentencommissie, maar er is ook rekening gehouden met opmerkingen vanuit de omgeving.

Tussen 28-5-21 en 11-6-21 zijn er individuele gesprekken gevoerd met de omwonenden van de Gemullehoekenweg 57-59. Uit de gesprekken met omwonenden bleek dat omwonenden zich zorgen maken over de privacy als gevolg van inkijk in de tuin vanuit de nieuwe appartementen. Het advies van de monumentencommissie om het ontwerp een meer industrieel karakter te geven, gaf mede aanknopingspunten om in de zijgevels minder ramen te maken. Een omwonende heeft aangegeven dit ontwerp veel meer passender te vinden, dan het oorspronkelijke plan. Een andere aanpassing die gedurende het proces is ontstaan is de parkeeroplossing en het plan voor de inrichting van de buitenruimte. Met de eigenaren van het aangrenzende perceel is overeenstemming bereikt (intentieovereenkomst) voor de inrichting. Met de gemeente en het waterschap is gesproken over de kwaliteitsverbetering van de buitenruimte aan de achterzijde, waardoor de buitenruimte en het gebouw verbinding aangaan met elkaar.

In juli 2022 is opnieuw een bijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied Gemullehoekenweg 57-59. Dit keer is het aangepaste plan gepresenteerd aan de omwonenden. Een tweetal omwonenden is na de presentatie van het aangepaste plan volledig in overeenstemming. Ook de overige omwonenden zien positieve veranderingen, ze zien dat bouwplan en terreininrichting van het plan zijn verbeterd en dat er minder inkijk is te verwachten naar de naastgelegen percelen. Er blijven zorgen over privacy (met name vanuit de overzijde) en de bouwhoogte. Ten aanzien van de bouwhoogte is uitgesproken dat het plan niet lager kan, het plan wordt gerealiseerd binnen de bestaande toegestane bouwhoogte overeenkomstig het bestaande bestemmingsplan. T.a.v. de privacy (inkijk) zijn raampartijen nader bestudeerd en is een voorstel gedaan om een deel van de raampartij op de bovenste verdieping en de zijgevel minder doorzichtig uit te voeren (draadglas of Colorbel). Eén van de omwonenden deed de suggestie aan de hand om het glas aan de binnenzijde te voorzien van verwijderbare 'lambrisering' (i.v.m. schoonmaakactiviteiten). Dit wordt in het kader van de Omgevingsvergunning verder uitgewerkt.

Provincie

Het plan is door de provincie bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het plan is in overeenstemming met de provinciale belangen.

Vooroverleg

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

Op 4 augustus 2022 heeft waterschap De Dommel op het voorontwerpbestemmingsplan gereageerd. Het waterschap heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging, omdat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wel heet het waterschap gevraagd om in de toelichting de regenwaterberging op en/of onder maaiveld verder toe te lichten. Ook heeft het waterschap gevraagd om in de regels de voorwaardelijke verplichting voor regenwaterberging dusdanig aan te passen dat niet het waterschap maar de gemeente Oisterwijk zal moeten instemmen met de gekozen waterbergingsmaatregelen. Het plan is hierop aangetast.