



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**Bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en 62
en Haarendijk 8**
Gemeente Oisterwijk

projectnaam
**Bestemmingsplan Driehoeven 4, 25 en
62 en Haarendijk 8**

datum
8 oktober 2024

projectnummer
P05357

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0824.BPHRNdriehoeven-VA01

opdrachtgever
particulier

Concept
3 november 2023

Ontwerp
19 december 2023

Vaststelling
19 september 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
JRi, CVe, TAU, WvdH

bron kapt
BRO

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55
info@bro.nl
www.bro.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Relatie met Beeldkwaliteitsplan	11
1.5	Leeswijzer	11
2	Planbeschrijving	12
2.1	Huidige situatie	12
2.2	Toekomstige situatie	13
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2	Besluit algemene regel ruimtelijke ordening (Barro)	19
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	20
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	22
3.2.2	Interim omgevingsverordening	23
3.3	Gemeentelijke beleid	25
3.3.1	Structuurvisie Haaren	25
3.3.2	Dorpsontwikkelingsplan Haaren	26
3.3.3	Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027 (2022)	26
4	Omgevingsaspecten	28
4.1	Verkeer en parkeren	28
4.1.1	Toetsingskader	28
4.1.2	Onderzoek	28
4.1.3	Conclusie	31
4.2	Geluid	32
4.2.1	Toetsingskader	32
4.2.2	Onderzoek	32
4.2.3	Conclusie	34
4.3	Luchtkwaliteit	34
4.3.1	Toetsingskader	34
4.3.2	Onderzoek	34
4.3.3	Conclusie	35
4.4	Bedrijven en milieuzonering	36
4.4.1	Toetsingskader	36
4.4.2	Onderzoek	37
4.4.3	Conclusie	39
4.5	Externe veiligheid	40
4.5.1	Toetsingskader	40
4.5.2	Onderzoek	40
4.5.3	Conclusie	41
4.6	Ecologie en stikstof	41
4.6.1	Toetsingskader	41
4.6.2	Onderzoek	43
4.6.3	Conclusie	43
4.7	Bodem	43
4.7.1	Toetsingskader	43
4.7.2	Onderzoek	44

4.7.3	Conclusie	45
4.8	Water	45
4.8.1	Toetsingskader	45
4.8.2	Onderzoek	46
4.8.3	Conclusie	49
4.9	Archeologie	49
4.9.1	Toetsingskader	49
4.9.2	Onderzoek	49
4.9.3	Conclusie	50
4.10	Cultuurhistorie	50
4.10.1	Toetsingskader	50
4.10.2	Onderzoek	50
4.10.3	Conclusie	50
4.11	Bezonning	50
4.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	51
4.12.1	Onderzoek	51
5	Juridische planopzet	53
5.1	Inleiding	53
5.2	Plansystematiek	53
5.3	Toelichting op de bestemmingen	55
6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.1.1	Financieel economische haalbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57
6.2.1	Omgevingsdialoog	57
6.2.2	Vooroverleg	58
6.2.3	Vaststellingsprocedure	58
	Toelichting	59
	Regels	60
	Separate bijlagen	
	Bijlage 1: Ladderonderbouwing Woningbouw	
	Bijlage 2: Ruimtelijk-functioneel onderzoek commercieel	
	Bijlage 3: Behoefteraming	
	Bijlage 4: Verkeersintensiteiten	
	Bijlage 5: Parkeerbalans	
	Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
	Bijlage 7: KLIC-melding	
	Bijlage 8: Ecologische onderzoeken soortenbescherming	
	Bijlage 9: Stikstofonderzoek	
	Bijlage 10: Bodemsanering	
	Bijlage 11: Verslag Omgevingsdialoog	
	Bijlage 12: Ruimtelijke onderbouwing Driehoeven 62	
	Bijlage 13: Ruimtelijke onderbouwing Haarendijk 8	
	Bijlage 14: Aanmeldingsnotitie m.e.r.	
	Bijlage 15: Bezonningsstudie	
	Bijlage 16: Nota van zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2007 heeft de gemeente Haaren het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' vastgesteld. In dit bestemmingsplan maakt de gemeente Haaren op een viertal inbreidingslocaties in de kern (her)ontwikkeling mogelijk ten behoeve van woningbouw en commerciële functies.

Inmiddels is het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' grotendeels uitgewerkt en is er op de locatie Driehoeven-Langeweg (met uitzondering van het noordelijke gedeelte) gebouwd. Het bijpassende planologische regime is geactualiseerd en opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Haaren', waar de nog resterende uit te werken bestemming is bestendigd.

Inmiddels is de gemeente Haaren opgegaan in de gemeente Oisterwijk en heeft een herijking van het woningbouwprogramma plaatsgevonden, is ook weer gestart met overleg omtrent bovenstaand planvoornemen en zijn de plannen herijkt. De locatie is in het bestuursakkoord opgenomen als zogenaamde 'kompaslocatie', wat inhoudt dat het één van de locaties is waar het huidige college prioriteit aan wil geven om tot ontwikkeling en planrealisatie over te gaan. Van de zijde van de eigenaar en initiatiefnemer van het plan is aangegeven de woningbouw en commerciële ruimten in één keer te willen ontwikkelen. In de voorgaande gesprekken is hierbij aangegeven om ook locaties met een bestemming voor commerciële voorzieningen elders in het dorp bij de planontwikkeling te betrekken door de hier aanwezige planologische m² aan commerciële voorzieningen te beëindigen en te verplaatsen naar de locatie Driehoeven 25. Op deze manier is er geen sprake van substantiële planologische toevoeging van m² en wordt daarnaast bijgedragen aan het streven naar een concentratie van voorzieningen. Deze methode wordt ook wel planologisch salderen genoemd.

Dit maakt dat niet alleen de locatie Driehoeven 25 deel uitmaakt van het bestemmingsplan, maar dat ook de locaties Haarendijk 8, Driehoeven 4 en Driehoeven 62 in onderhavig bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze locaties krijgen niet zozeer een nieuwe bestemming, maar de gebruiksmogelijkheden van deze locaties worden afgestemd op het commerciële programma voor Driehoeven 25. Bepaalde functies zullen op deze locaties niet meer mogelijk zijn. Daarbij zijn voor de locaties Haarendijk 8 en Driehoeven 62 planologische procedures doorlopen om ter plaatse bouwplannen met woningbouw te realiseren en zal voor de effecten hiervan worden verwezen naar de ruimtelijke onderbouwingen behorende bij de verleende omgevingsvergunning(en). Hierdoor is het een vergund recht dat nu planologisch wordt verankerd.

1.2 Plangebied

Het plangebied van de ontwikkellocatie Driehoeven 25 (Driehoeven – Langeweg) bevindt zich in het hart van de kern Haaren. Het plangebied ligt globaal tussen de volgende wegen:

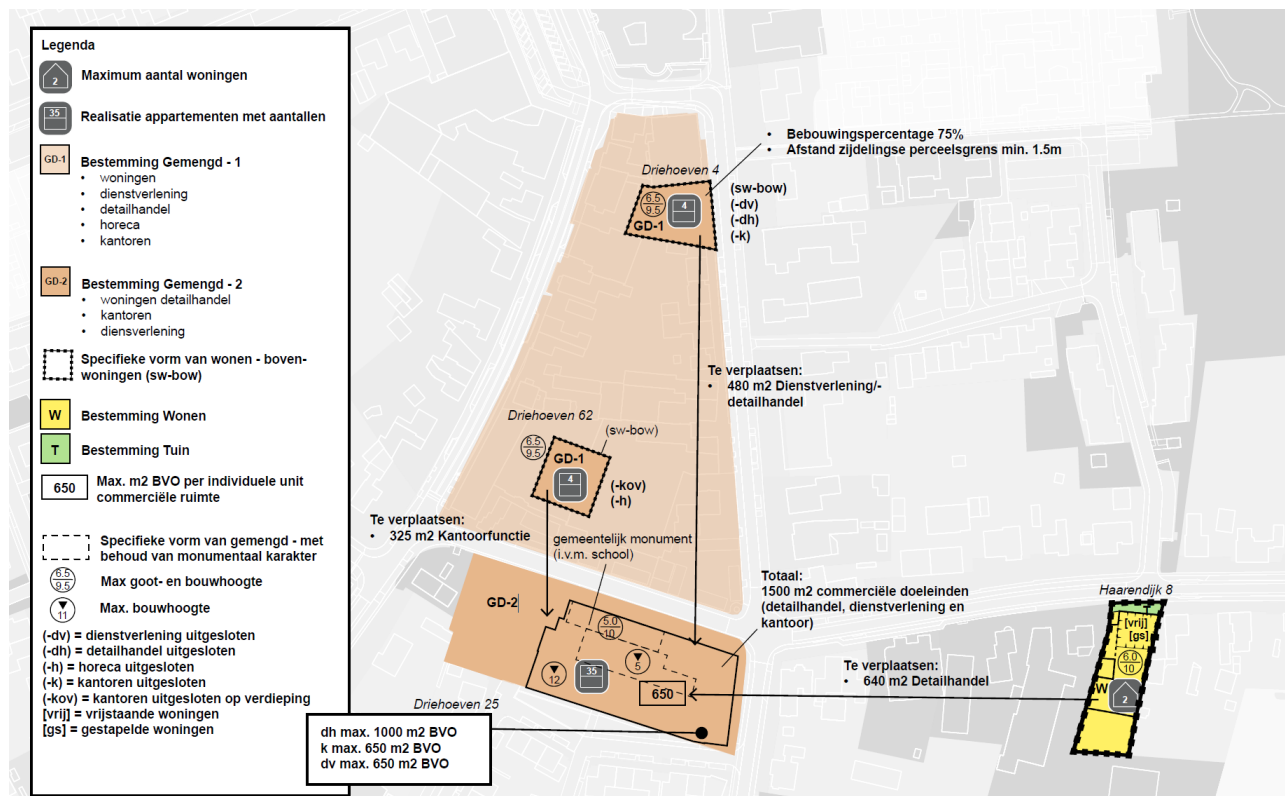
- Driehoeven (aan de noordzijde);
- Langeweg (westzijde), tussen de Langeweg en het plangebied liggen enkele woningen aan de Langeweg;
- Amerstraat (zuidzijde);
- Nemelaerstraat (oostzijde).

Het plangebied van de locatie Driehoeven 4 bevindt zich ten noorden van de locatie Driehoeven 25. De locatie Driehoeven 4 is een onbebouwde kavel.

Het adres Driehoeven 62 is gelegen tegenover het adres Driehoeven 25. Driehoeven 62 is gesitueerd boven het bedrijf Anytime Fitness (Driehoeven 68). Boven dit bedrijf zijn kantoren gevestigd. Driehoeven 62 heeft een eigen separate toegang/opgang en meterkasten, en is geen onderdeel van het op de begane grond gevestigde bedrijf.

De planlocatie Haarendijk 8 is in verhouding tot de andere locaties meer oostelijk gelegen. De afstand tot de het adres Driehoeven 25 is circa 180 meter. Op de locatie is een gebouw aanwezig waar voorheen detailhandel was gevestigd met ook een achter- en bovengelegen vergunde woonruimte.

Op de onderstaande overzichtskaart zijn de verschillende locaties binnen het plangebied weergegeven met de bijbehorende verplaatsingen van de functies. In paragraaf 2.2 zal verder ingegaan worden op de toekomstige gewenste situatie.



Figuur 1.1 Overzichtskaart planlocaties en ontwikkelingen

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In deze paragraaf is een beschrijving gegeven van de geldende bestemmingsplannen op de verschillende deellocaties. Op alle locaties zijn de bestemmingsplannen 'Kom Haaren', per 12 december 2013 onherroepelijk, en het paraplubestemmingsplan "Gebruik woningen en drinkwaterbeschermingsgebied Gemeente Oisterwijk", vastgesteld 3 februari 2022) van toepassing. Dit laatste plan harmoniseert verschillende begrippen rondom het thema 'wonen' en biedt een beschermende regeling voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden in en rondom het drinkwaterbeschermingsgebied. De relevante regels uit dit laatst vermelde plan zijn overgenomen in het voorliggende plan. Hierna is in gegaan op de relevante bestemmingen uit het bestemmingsplan "Kom Haaren".

Locatie Driehoeven 25

Deze locatie is bestemd als 'Gemengd – Uit te werken'.



Figuur 1.2: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren' met aanduiding plangebied "Driehoeven 25"

De op de verbeelding aangegeven gronden met de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' zijn bestemd voor onder andere wonen (maximaal 35 gestapelde woningen), detailhandel, kantoren, horecadoeleinden (waarbij de bruto vloeroppervlakte van de functies detailhandel, kantoor en horeca tezamen maximaal 1.850 m² bedraagt, mits de definitieve invulling van de commerciële ruimte gebaseerd dient te worden op een uit te voeren marktonderzoek ten aanzien van de branchering binnen deze functie(s)), verkeersdoeleinden in de vorm van ontsluitingen ten behoeve van de bestemming, langzaam verkeersroutes en verscheidene bijbehorende voorzieningen. Er zijn bouwregels voor hoofdgebouwen en voor bijbehorende bouwwerken opgenomen. Voor hoofdgebouwen geldt dat deze maximaal 11,75 meter hoog mogen zijn.

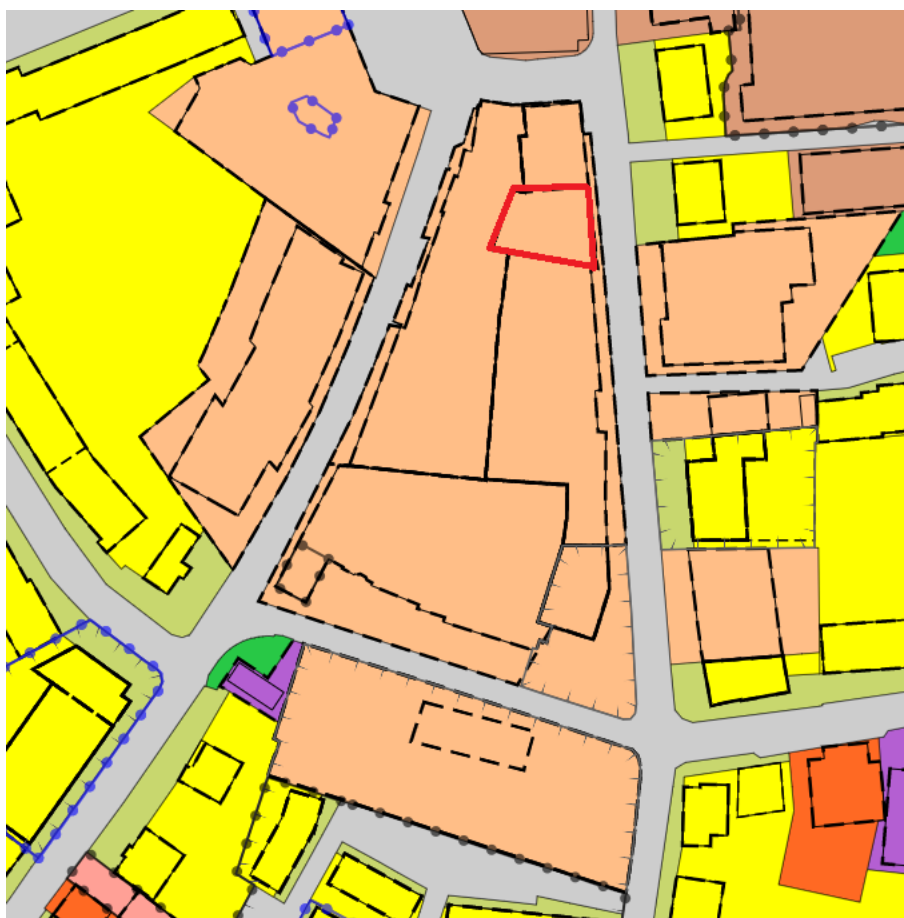
Daar waar de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - met behoud van monumentaal karakter' is opgenomen, mag slechts worden gebouwd dan wel in pandig worden gesloopt, indien en voor zover noodzakelijk voor de inrichting ten behoeve van de in dit artikel omschreven bestemming met inbegrip van behoud en/of herstel van het bestaande monumentale karakter. Hierbij geldt dat er geen wezenlijke verandering wordt aangebracht aan de karakteristieke bebouwing in haar uiterlijke verschijningsvorm en dat de bestaande gevels der gebouwen in de op de plankaart aangegeven lijn gehandhaafd moeten worden. In het plangebied geldt daarnaast de gebiedsaanduiding 'copal-terreinen'. Ter plaatse van deze aanduiding gelden aanvullende bepalingen met betrekking tot het kunnen uitwisselen van functies, aantallen en oppervlakten met betrekking tot wonen en commerciële functies. Deze aanduiding beslaat de locaties waarvoor het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' gold.

De gewenste ontwikkeling voor de locatie Driehoeven 25 past niet geheel binnen de voorwaarden die gesteld zijn aan de uitwerkingsplicht en aan artikel 38.1 van het vigerende bestemmingsplan. Met name wordt afgeweken van de eis dat uit een marktonderzoek de behoefte en branchering van het commerciële programma wordt afgeleid. Dit principe is losgelaten en er is gekozen voor het planologisch salderen van m2 met commerciële ruimten elders in de kern Haaren. Er is daarom ook geen uitwerkingsplan opgesteld, maar een partiële herziening van het bestemmingsplan, waar ook de locaties waar wijzigingen in de functionele mogelijkheden plaatsvinden, worden meegenomen.

Locatie Driehoeven 4

Op de locatie Driehoeven 4 is ook het bestemmingsplan “Kom Haaren” van toepassing. In figuur 1.3 is de locatie rood omlijnd. Op de locatie geldt de bestemming “Gemengd”. Op deze gronden zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening, horeca (niet zijnde dancing/discotheek of amusementhal voor spelen/of gokautomaten of daarmee verwante of gelijk te stellen activiteiten) toegestaan. Hiernaast gelden de functieaanduidingen “kantoor uitgesloten” en “specifieke vorm van wonen – bovenwoningen” (waar maximaal 4 bovenwoningen zijn toegestaan). Op de verdiepingen zijn verder opslag en horeca toegestaan.

De bouwaanduiding “specifieke bouwaanduiding – afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal 1,5m” is aanwezig en tot slot is de maatvoeringsaanduiding “maximum bebouwingspercentage 75%”, “maximum bouwhoogte 9,5 m” en “maximum goothoogte 6,5m” opgenomen. Vanwege de planologische saldering met de locatie Driehoeven 25 zullen de functies dienstverlening en detailhandel op de locatie Driehoeven 4 komen te vervallen. Daarom is deze locatie meegenomen in voorliggend bestemmingsplan.



Figuur 1.3: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan ‘Kom Haaren’ met aanduiding plangebied “Driehoeven 4”

Locatie Driehoeven 62



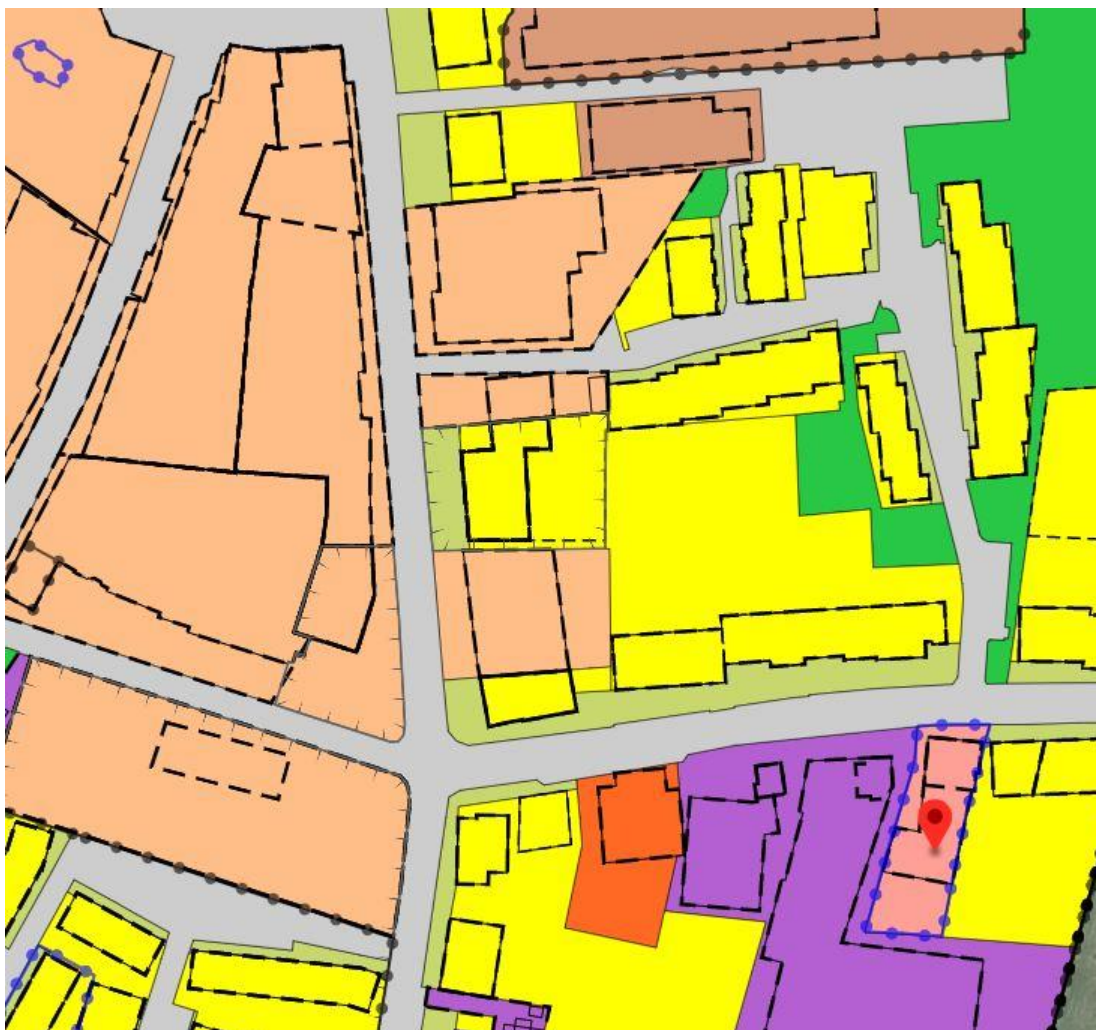
Figuur 1.4: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren' met aanduiding plangebied "Driehoeven 62"

Op de locatie Driehoeven 62 is ook het bestemmingsplan "Kom Haaren" van toepassing. De locatie Driehoeven 62 ligt net als de locatie Driehoeven 4 binnen de bestemming "Gemengd". In figuur 1.4 is de locatie aangegeven. Op deze gronden zijn op de begane grond detailhandel, dienstverlening en kantoren toegestaan. Er geldt op de locatie Driehoeven 62 de functieaanduiding: "horeca uitgesloten". Op de verdiepingen zijn opslag, wonen (met dien verstande dat maximaal het bestaande aantal woningen is toegelaten) en kantoren toegestaan. Daarnaast zijn er aanduiding voor maatvoering opgenomen:

- het maximum bebouwingspercentage van het terrein bedraagt 100%,
- de maximum bouwhoogte bedraagt 9,5 meter en de maximum goothoogte bedraagt 6,5 meter.

Inmiddels is er vergunning verleend voor de transformatie van de verdieping(en) van het pand naar wonen (4 woningen). Deze vergunning wordt in voorliggend bestemmingsplan opgenomen door aan de locatie de aanduiding en "specifieke vorm van wonen – bovenwoningen" (waar maximaal 4 bovenwoningen zijn toegestaan) toe te kennen. Daarnaast zullen vanwege de planologische saldering met de locatie Driehoeven 25 de functies dienstverlening en kantoren (op de verdieping) komen te vervallen op de locatie Driehoeven 62 komen te vervallen. Daarom is deze locatie meegenomen in voorliggend bestemmingsplan

Locatie Haarendijk 8



Figuur 1.5: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Haaren' met aanduiding plangebied 'Haarendijk 8'

Op de locatie Haarendijk 8 is ook het bestemmingsplan "Kom Haaren" van toepassing. De locatie Haarendijk 8 heeft de bestemming "Detailhandel". De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn op de begane grond bestemd voor detailhandel en op de verdieping voor opslag alsmede voor wonen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen op verdieping'. Er zijn bouwregels voor gebouwen en voor bouwwerken geen gebouwen zijnde opgenomen. Gebouwen mogen alleen binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Er geldt een maximaal bebouwingspercentage van 100%, een maximale goothoogte van 6 en maximale bouwhoogte van 10 meter. Er is een vergunning verleend voor het kunnen bouwen van een vrijstaande woning op deze locatie. Deze vergunning is opgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Abusievelijk is het gebruik van de begane grond voor wonen (1 woning) niet juist opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Haaren'. Daarnaast is het vanwege de planologische saldering met de locatie Driehoeven 25 noodzakelijk dat de functie detailhandel komt te vervallen. Daarom zal deze locatie een woonbestemming (zowel voor de bouw van een vrijstaande woning als het kunnen realiseren van 2 beneden-bovenwoningen) krijgen en is deze meegenomen in voorliggend plan.

1.4 Relatie met Beeldkwaliteitsplan

Parallel aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan legt de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteitsuitgangspunten voor de herontwikkeling van locatie Driehoeven 25 in Haaren vast. Het biedt handvatten voor het ontwerp van het nieuwe gebouw in relatie tot bestaande gebouw van voormalig schoolgebouw en de inrichting van de buitenruimte. Het is – naast de toetsing aan het bestemmingsplan - tevens het toetsingskader voor de gemeente Oisterwijk bij de beoordeling van de plannen. Daar waar het bestemmingsplan met name zaken vastlegt met betrekking tot het gebruik van de gronden (zowel ruimtelijk als functioneel), geeft het beeldkwaliteitsplan criteria voor de beoogde uitstraling (vormgeving, materialisatie en kleurgebruik en detaillering). In de regels van het bestemmingsplan is een regel opgenomen dat bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van een bouwwerk het beeldkwaliteitsplan in acht dient te worden genomen. Het beeldkwaliteitsplan is daarnaast als bijlage in de regels opgenomen.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Algemeen

De gemeente Oisterwijk is centraal gelegen in de provincie Noord-Brabant. Het is een landelijke en groene gemeente gepositioneerd tussen de stedendriehoek 's-Hertogenbosch, Tilburg en Eindhoven. De gemeente Oisterwijk wordt doorsneden door de N65 en de spoorbaan Tilburg - 's-Hertogenbosch, welke beide de verbinding vormen tussen 's-Hertogenbosch en Tilburg.

Haaren is ontstaan op de hoge dekzandrug nabij het beekdal van de Ruijsbossche Waterloop. De kern Haaren heeft zich als lintdorp ontwikkeld, langs de route Helvoirtseweg, Kerkstraat, Langeweg en Kerkeind. De structuur van Haaren laat zien dat de kern meerdere nederzettingen heeft gehad, te weten 'het Kerkeind', 'Het Eind' en het huidige centrum. Binnen het centrum van Haaren zijn de Rooms-katholieke kerk en de kapel van Haarensteijn de meest markante en historische bouwwerken. Binnen de huidige stedenbouwkundige opbouw vormen de historische routes thans nog de hoofdelementen. De bebouwing aan deze routes wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door veel lintbebouwing bestaande uit vrijstaande villa's met één bouwlaag. Door het organisch gegroeide lint is het gevelbeeld zeer divers.

Binnen het centrum zijn een aantal opvallende bebouwingselementen zoals de Kerk, het gemeentehuis, de winkels en de oude basisschool aanwezig.

Plangebied en omgeving

Voorliggend plangebied bestaat uit een deel van de ontwikkellocatie Driehoeven 25 (Driehoeven-Langeweg). Dit bestemmingsplan is van toepassing op het deel van het moederplan 'Kom Haaren' dat de bestemming 'Gemengd – Uit te werken' heeft. In concrete zin gaat het om het volledige bestemmingsvlak 'Gemengd – Uit te werken'. De locatie is deels bebouwd met een voormalig schoolgebouw. Het overig deel van de planlocatie is braakliggend terrein. De Driehoeven-locatie ligt aan de zuidelijke rand van het centrumgebied van Haaren tegenover de Jumbo-supermarkt en de Kruidvat.

De locatie Driehoeven 4 is een onbebouwde kavel ten noorden van de locatie Driehoeven 4. Op basis van de regels van het bestemmingsplan "Kom Haaren" zijn verschillende functies toegestaan, waarvoor een initiatiefplan in voorbereiding is. De functie kantoor is uitgesloten op de locatie Driehoeven 4.

De wijziging van het gebruik vindt plaats op de verdieping van het bestaande pand aan Driehoeven 62 in Haaren. Op de begane grond op Driehoeven 68 is een sportschool aanwezig. In de belendende percelen is detailhandel aanwezig en zijn op de verdieping huurappartementen gesitueerd. Voor het terrein is een parkeerplaats gelegen. Deze parkeerplaats behoort mede tot de gronden bij het pand aan Driehoeven 62.

Op de locatie aan Haarendijk 8 is op dit moment een bestaand gebouw aanwezig. Op de begane grond was voorheen een detailhandelszaak gevestigd alsmede een daarachter- en daarboven gelegen eerder ook vergunde woonruimte. De benedenwoning was reeds vanaf 1972 vergund en ook bestemd in het bestemmingsplan dat rechtskracht had voordat het bestemmingsplan 'Kom Haaren' uit 2013 van toepassing werd op deze locatie. Het toestaan van de functie op de begane grond is met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Haaren' toen abusievelijk weg bestemd, en moet alsnog gecorrigeerd worden. Die situatie van voor de vaststelling wordt met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd.

Op de verdieping is een bestemde woonfunctie aanwezig. Mogelijk zal het bestaande pand worden gesloopt. Achter het pand is een laagbouw (garageboxen) gelegen. Deze laagbouw zal mogelijk ook worden gesloopt.

Voor het slopen van het bestaande pand en het oprichten van een nieuwe vrijstaande woning is een omgevingsvergunning verleend. Het perceel is nagenoeg geheel verhard. Alleen het deel gelegen zuidelijk van de laagbouw is onbebouwd en onverhard.

De genoemde wegen in de omgeving worden over het algemeen gekenmerkt door een groen en dorps karakter. De openbare ruimte is over het algemeen eenvoudig ingericht en kent, mede door de verzorgde tuinen, een groene uitstraling. Het gevelbeeld kent een gevarieerd beeld door de diversiteit aan bebouwing, variërend van vrijstaande bebouwing tot grotere bebouwingsmassa's zoals het detailhandelscluster aan de Driehoeven en het voormalige schoolgebouw.

2.2 Toekomstige situatie

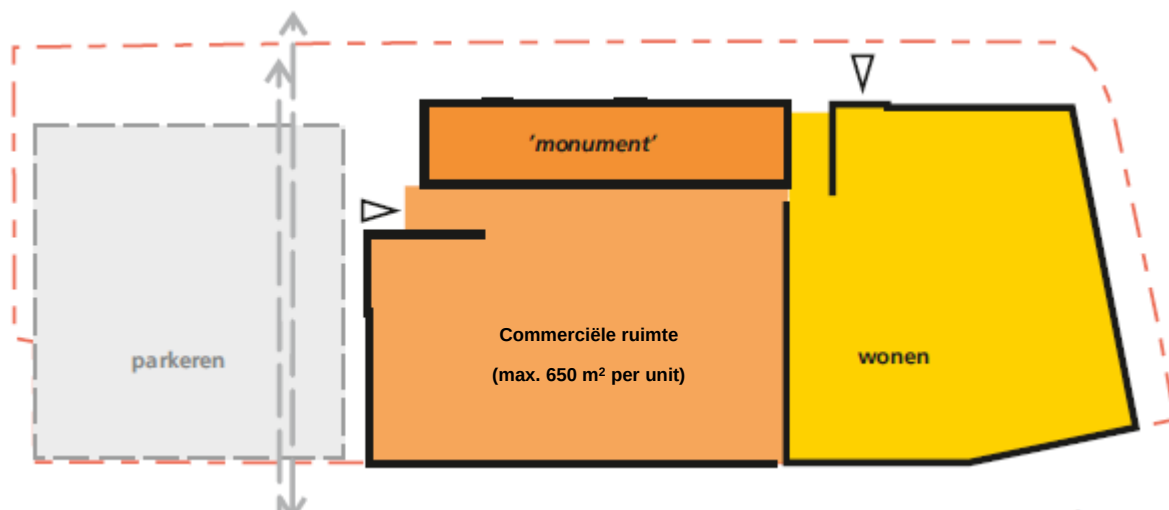
Beeldkwaliteit

Het uitgangspunt voor de beeldkwaliteit voor de ontwikkeling van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Copal-terreinen'

"Op het noordelijke gedeelte van de locatie worden een aantal appartementen geplaatst langs de dwarsverbinding Driehoeven. De appartementen omkaderen het oude schoolgebouw en vormen tevens een afscherming van het nieuwe woongebied naar het drukke centrumgebied ter plekke van de dwarsverbinding. Om een achterkantsituatie aan de kant van het woongebied te voorkomen worden de appartementen zowel in de richting van de straat (noorden) als ook in richting van het woongebied geprojecteerd (zuiden). De appartementen sluiten direct aan op het oude schoolgebouw. De schaal van de school dient daarom zorgvuldig te worden geanalyseerd en op een moderne, eigentijdse manier te worden geïnterpreteerd bij de ontwikkeling van de appartementencomplexen. Het is van groot belang dat de nieuwe gebouwen eenvoudig en modern worden uitgevoerd zodat er geen concurrentie tussen oud en nieuw, maar een toevoeging gaat ontstaan. Zowel qua maatvoering, positie als verschijningsvorm zijn de beoogde appartementen zorgvuldig gepositioneerd ten opzichte van het voormalige schoolgebouw."

Ruimtelijk-stedenbouwkundige uitwerking

De stedenbouwkundige uitwerking bestaat uit de realisatie van een commerciële ruimte op de locatie van de voormalige detailhandelsvoorziening. De ruimte voor commerciële voorzieningen krijgt een oppervlak van 1.500 m² bvo, waarvan circa 300 m² ter plaatse van het bestaande schoolgebouw wordt gebruikt, met een maximum totaal omvang van 650 m² per individuele unit. Op de verdiepingen boven de commerciële ruimten worden maximaal 35 appartementen gerealiseerd. Kwalitatief gaat het hierbij om de toevoeging van huur- en/of koopappartementen, waarvan 14 appartementen in het sociale segment onder de liberalisatiegrens en 21 appartementen in de vrije sector. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is nadrukkelijk rekening gehouden met het hierboven geschetste beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.1: Schematische weergave van de stedenbouwkundige hoofdopzet in plattegrond (Bron: Marquart Architecten)

Centraal in het plangebied zal het voormalig schoolgebouw als beeldbepalend pand gehandhaafd blijven. Het pand wordt in pandig verbouwd, zodat het geschikt is voor commerciële functies. Het schoolgebouw blijft een centrale/prominente positie in het straatbeeld houden. De kop-, voorgevel en dakvorm van het voormalig schoolgebouw zullen als beeldbepalend object gehandhaafd blijven en het gebouw zal als solitair object worden versterkt door de kopgevel meer kwaliteit te geven. Verder wordt op de gronden waar het schoolgebouw staat een zone opgenomen, waarin de maximale bouwhoogte wordt beperkt tot 10 meter.

Ten oosten van het schoolgebouw bevinden zich op de begane grond en de verdiepingen uitsluitend appartementen. Deze bebouwing wordt op 4 meter afstand van het openbaar gebied bij de Nemelaerstraat gerealiseerd. De bebouwing wordt vormgegeven in maximaal 3 lagen met kap. De bebouwing krijgt een bouwhoogte van maximaal 12 meter. Het gebouw van de voormalige school krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter, waarbij via de planregels bescherming is gegeven aan het behouden van het aanzicht van het voormalige schoolgebouw (gevel en dakvorm). Een impressie van de toekomstige situatie is weergegeven in figuur 2.2 en figuur 2.3.



Figuur 2.2: Impressie bouwmassa toekomstige situatie vanaf de Driehoeken (Bron: Marquart Architecten)



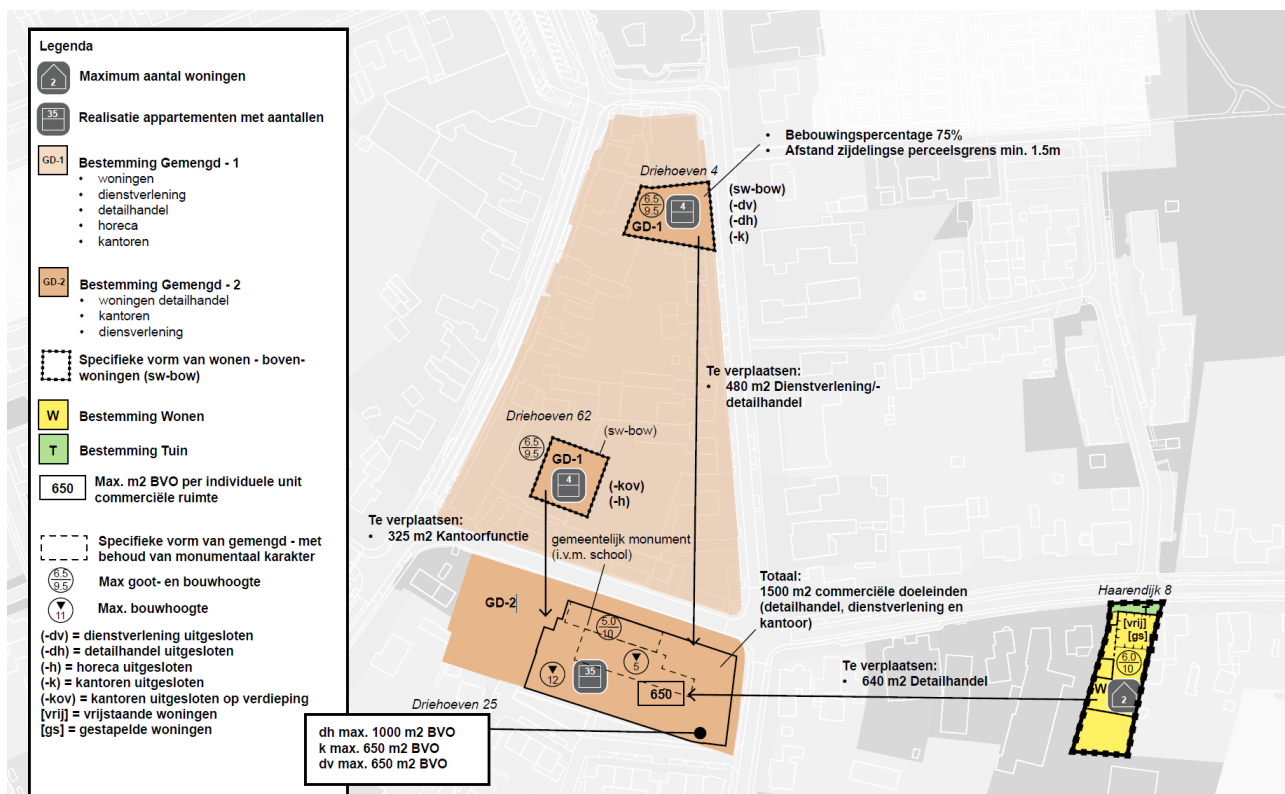
Figuur 2.3: Impressie bouwmassa toekomstige situatie vanaf de Nemelaerstraat/Amerlaan (Bron: Marquart Architecten)

In de gebruiksregels van het plan wordt de mogelijkheid geboden om, binnen het absolute maximum van 1.500 m², de volgende functies toe te staan in de vorm van detailhandel, kantoren en dienstverlening. Er kan maximaal 650 m² worden gerealiseerd aan kantoren, dienstverlening 650 m² en 1.000 m² aan detailhandel met een maximum totaal omvang van 650 m² per individuele unit. Deze mogelijkheden zijn opgenomen vanuit de wens tot een zekere mate van flexibiliteit.

De 'cap' is ingebouwd voor een maximum oppervlakte per individuele unit (650 m² bvo) om te voorkomen dat grote units ontstaan waardoor zich bepaalde functies kunnen vestigen die mogelijk tot een verstoring van de voorzieningenstructuur kunnen leiden. Dit is om de volgende redenen wenselijk:

- Voor zowel kantoren als detailhandel en commerciële dienstverlening geldt dat er een lokale behoefte voor een passend voorzieningenaanbod bestaat. Uit de marktanalyse blijkt dat Haaren een vrij compleet aanbod heeft aan detailhandel en dienstverlening. Uit behoefteramingen van zowel BRO (bijlage 2) als DTNP (bijlage 3) blijkt dat er geen distributieve uitbreidingsruimte (ook wel: marktruimte) is richting 2030 voor een wezenlijke kwantitatieve groei van het aanbod. Dat betekent niet dat er geen ontwikkeling mogelijk is, maar wel dat er vanuit het consumentendraagvlak geen nut en noodzaak is voor een wezenlijke uitbreiding van het voorzieningenaanbod, dat 'standaard' aanwezig is in een dorpskern.
- Daarom voorziet het plan in een saldering van incurante meters aan detailhandel, dienstverlening en kantoren op minder passende locaties en in minder courante panden. Daarvoor in de plaats komen wel courante units in een nieuw pand. Omdat er per saldo geen sprake is van planologische relevante uitbreiding, blijft de haalbare 'marktspanning' bewaard. Vanwege de 'cap' op de units is van grote uitbreiding en daarmee ruimtelijke effecten op de structuur geen sprake.

Gezien de maximale omvang per unit en de conclusies uit de behoefteramingen van BRO en DTNP is een fullservicesupermarkt of andere grote/XL-supermarkt uitgesloten. Andere detailhandelsvormen, waaronder een kleinere winkel in dagelijkse artikelen, zijn wel toegestaan mits passend binnen de vastgelegde randvoorwaarden en 'caps'. Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee in de toekomst onder strikte voorwaarden van deze uitgangspunten kan worden afgeweken, met uitzondering van grote en fullservice supermarkten. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om onder voorwaarden extra woningen toe te staan, met als doel in het bestemmingsplan de optie voor transformatie van commerciële ruimte naar woningbouw planologisch te verankeren.



Figuur 2.4: Overzichtskartaan planologische ontwikkelingsprincipes Driehoeven 25 e.o. (BRO)

Parkeren

Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat de parkeerdruk op de omgeving (het openbaar gebied) als gevolg van een ontwikkeling niet mag toenemen. De nieuwe ontwikkeling mag dus geen parkeerproblemen in de buurt veroorzaken. Gekeken dient te worden naar de bestaande en de toekomstige parkeersituatie. Voor de gemeente Oisterwijk geldt als beleidskader om de parkeernormen te bepalen het beleidsdocument 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024'. Een uitgebreide beschrijving van de parkeernormen wordt gegeven in paragraaf 4.1.

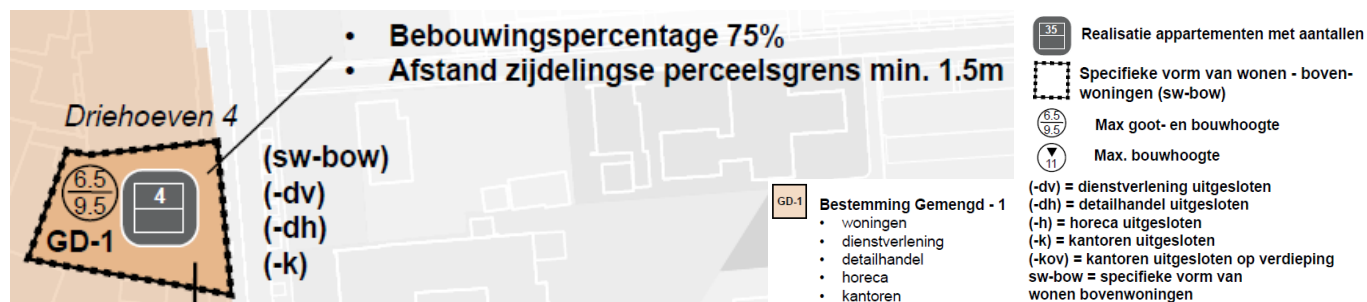
Een optie is om een half verdiepte parkeerkelder, met daarin 51 parkeerplekken, aan te leggen. Het (half)ondergronds parkeren biedt op deze manier ook de mogelijkheid voor het realiseren van voldoende groen in de openbare ruimte bovengronds. Bovengronds is langs de straten Driehoeven en Nemelaerstraat in combinatie met parkeren in de zone ten westen van de beoogde nieuwbouw voldoende ruimte om parkeerplaatsen aan te leggen. De definitieve parkeeroplossing zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt.

Ontsluiting

De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de parkeergarage op de Nemelaerstraat en via het parkeerterrein aan de westzijde op de Driehoeven. Voor het laden en lossen kan een speciale voorziening getroffen worden tussen de appartementen en de commerciële ruimten. Deze kan ook ontsloten worden op de Driehoeven. Voor voetgangers wordt er een stoep gecreëerd tussen het nieuwe parkeerterrein en het nieuwe gebouw. Een langzaam verkeerverbinding tussen de Driehoeven (parkeerterrein) en de achterliggende woonwijk is ook mogelijk.

Driehoeven 4

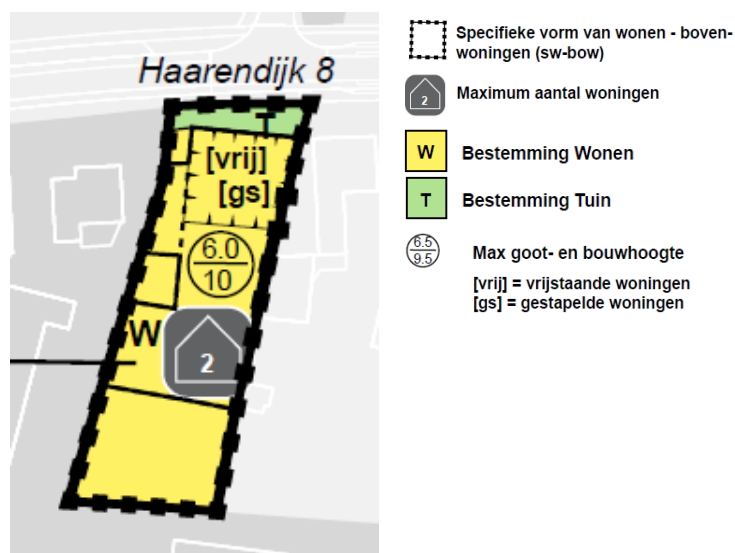
De functies dienstverlening en detailhandel (totaal 480 m²) komen te vervallen. Voor het overige blijft de planregeling voor deze locatie gehandhaafd.



Figuur 2.5: Overzichtskartaan planologische ontwikkelingsprincipes Driehoeven 4 (BRO)

Haarendijk 8

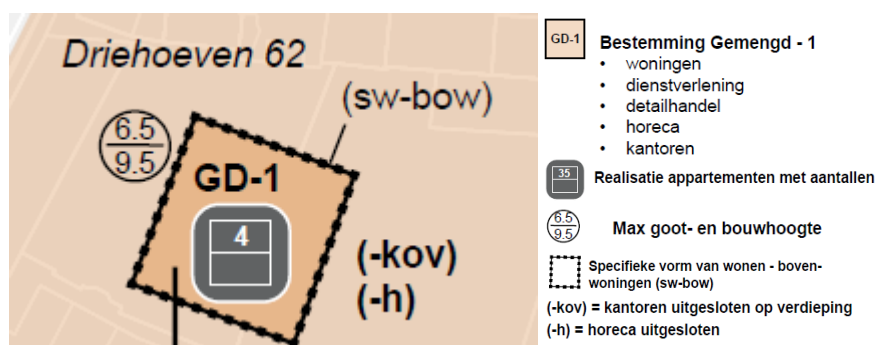
Op de locatie Haarendijk 8 kan een nieuwe woning worden gerealiseerd. Voor de details over de exacte ontwikkeling wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing opgenomen in de bijlage. Voor de realisatie van de nieuwe woning is reeds een omgevingsvergunning verleend. In dit bestemmingsplan wordt de bestemming omgezet van detailhandel naar wonen. De beoogde ontwikkeling bestaat uit de mogelijke sloop van het bestaande gebouw en achtergelegen laagbouw. Ter plaatse kan een nieuwe grondgebonden woning worden gerealiseerd bestaande uit een hoofdbouw en een aanbouw. De hoofdbouw van de nieuwe woning heeft een maximale bouwhoogte van circa 10 meter. De goothoogte van de hoofdbouw is circa 6 meter. De maximale bouwhoogte van de aanbouw is gelegen op 3 meter. Hiermee wordt aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan. Een andere ontwikkelingsoptie voor deze locatie is het gebruiken van het bestaande pand voor twee gestapelde woningen (een beneden- en een bovenwoning). De benedenwoning was reeds vergund (vanaf 1972) en bestemd in het bestemmingsplan dat rechtskracht had voordat het bestemmingsplan 'Kom Haaren' uit 2013 van toepassing werd op deze locatie. Het toestaan van de functie op de begane grond is abusievelijk weg bestemd met het vaststellen van het bestemmingsplan 'Kom Haaren'. De situatie van voor de vaststelling is met onderhavig bestemmingsplan gecorrigeerd.



Figuur 2.6: Overzichtskartaan planologische ontwikkelingsprincipes Haarendijk 8 (BRO)

Driehoeven 62

Op het adres Driehoeven 62, gesitueerd op een deel van de verdieping van het pand, boven het adres Driehoeven 68, wordt de planologisch toegestane kantoorfunctie omgezet naar wonen. Een beschrijving van de ontwikkeling is te vinden in de ruimtelijke onderbouwing die is bijgevoegd in de bijlage. Voor de locatie is reeds een omgevingsvergunning verleend om deze omzetting mogelijk te maken. De bestemming 'Gemengd' blijft bestaan, maar er wordt in de regels wel aangepast dat wonen is toegestaan op de verdieping. Er wordt een functieaanduiding toegevoegd die de kantoorfunctie op de verdieping in het pand Driehoeven 62 uitsluit (325 m² bvo wordt hiermee gesaldeerd). De beoogde ontwikkeling voorziet in het gebruik van de verdieping voor wonen. In totaal zullen er vier woningen (huurappartementen) worden toegevoegd op de verdieping. Het bestaande pand zal niet worden uitgebreid maar zal intern anders worden ingedeeld/gebruikt.



Figuur 2.7: Overzichtskartaal planologische ontwikkelingsprincipes Driehoeven 62

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Op die manier wordt invulling gegeven aan de verplichting tot het opstellen van zo'n visie zoals die is vastgelegd in art. 3.1 lid 3 Ow. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie in de zin van art. 2.3 Wro.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige 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 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 waar tussen 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. Die zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven:

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

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij nationale belangen gemoeid zijn. De NOVI heeft dan ook geen invloed op dit plan.

3.1.2 Besluit algemene regel ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds aangegeven spelen er geen nationale belangen bij de nieuwe ontwikkelingen. Het Barro heeft geen invloed op dit plan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiverings-instrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Het voorliggende uitwerkingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling, zijnde een nieuw woongebied met maximaal 35 woningen. Tevens wordt voorzien in commerciële functies (detailhandel, kantoren, dienstverlening) met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 1.500 m². Beide ontwikkelingen kunnen zowel separaat als gezamenlijk worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

Wonen

Betreffende de woningen is de Ladder echter niet verplicht. Het plan voorziet weliswaar in maximaal 35 woningen, maar hiertoe is in de geldende bestemmingen reeds op voorgesorteerd. Het initiatief past daarmee in het uitwerkingsplan. Hoewel de toets aan de Ladder niet verplicht is, is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel een lichtere kwalitatieve onderbouwing wenselijk. Hierbij gaat het erom dat er sprake is van een kwalitatieve behoefte aan de beoogde woningbouw en dat het plan aansluit bij geldende kaders.

Het plan voorziet in de kwalitatieve behoefte aan woningen, beschreven in de beleidskaders. De provincie streeft naar een duurzame verstedelijking en zet in op binnenstedelijke ontwikkeling, transformeren, herbestemmen en het vraaggericht bouwen. De gemeente Oisterwijk geeft hier invulling aan. Gemeente Oisterwijk stuurt aan op circa 1.500 nieuwe woningen via de Motie: Versnelling Woningbouw. Dit is de woningbouw voor de lokale vraag. Daarnaast is er op langere termijn een extra woningbouwopgave van 2.000 woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank Stedelijke Regio Breda Tilburg. Een nuance daarbij is dat de benoemde woningbouw-aantallen geen harde norm of bovengrens zijn. Een algemene trend in Nederland is dat er over de hele linie 'op papier' voldoende plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Een deel van de plannen zal echter niet of slechts gedeeltelijk worden opgeleverd. Daarom wil het Rijk dat er in gebieden waar de krapte het grootst is dertig procent meer nieuwbouwwoningen worden gepland dan nodig zijn. Provincie Noord-Brabant neemt verschillende maatregelen om de woningbouw te versnellen. Uit de gemeentelijke woonvisie blijkt dat het voor starters en senioren in de kern Haaren lastig is om betaalbaar en levensloopbestendige woningen te vinden. Meer appartementen zouden hierin kunnen voorzien. In het dorpshart is de planlocatie als Kompas-locatie benoemd om de woningbouw te versnellen.

In kwantitatief opzicht worden er 35 woningen op de locatie Driehoeven 25 toegevoegd. Het betreft goedkope huur- en koopwoningen. Logischerwijs zal het definitieve programma op basis van de lokale vraag, en in afstemming met gemeente, worden bepaald. Kwalitatief gaat het om de toevoeging van 14 huur- en/of koopappartementen in het sociale segment onder de liberalisatiegrens en 21 huur- en/of koopappartementen in de vrije sector. Hierbij is – ten opzichte van eerdere plannen – bewust de keuze gemaakt om het woonprogramma af te stemmen op de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van woningbouwtypologie. De gehele memo “Ruimtelijk-functioneel onderzoek woningbouw Haaren” is opgenomen in de bijlage.

Verder wordt de bestaande mogelijkheid voor woningbouw op de locatie Driehoeven 4 (4 bovenwoningen) en de vergunde situatie op de locatie Driehoeven 62 (4 bovenwoningen) bestendigd.

Detailhandel, kantoren en dienstverlening

Binnen het voorliggende plan is de wens om 1.500 m² aan commercieel programma te realiseren op de locatie Driehoeven 25. Dit programma kan bestaan uit detailhandel, kantoor en dienstverlening. Het programma is realiseerbaar, omdat er op andere omliggende locaties commercieel programma wordt weg bestemd.

De locatie Driehoeven 4 is momenteel nog onbebouwd, op basis van het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om 480 m² detailhandel, dienstverlening of horeca te realiseren. In het nieuwe bestemmingsplan worden de functies detailhandel en dienstverlening uitgesloten. Voor het overige blijft de planregeling voor deze locatie gehandhaafd.

Op Haarendijk 8 wordt met dit bestemmingsplan een eerdere fout hersteld, en worden in het bestaande pand 2 vergunde woningen bestemd. Ook kan op basis van een verleende omgevingsvergunning het bestaande pand vervangen worden door 1 nieuwe grondgebonden woning. Op de Haarendijk 8 zal er dus geen commercieel programma meer mogelijk zijn. De 640 m² aan detailhandel die op basis van het vigerende bestemmingsplan aanwezig was, zal dus verdwijnen.

Vervolgens is er op de locatie Driehoeven 62 325 m² aan kantoorruimte aanwezig. Deze aanwezige kantoorruimte zal worden omgezet naar vier woningen. Ook voor dit project is reeds een omgevingsvergunning verleend.

Tenslotte staat in het plangebied een bestaand gemeentelijk monument (school) waarvan circa 310 m² zal worden her ingevuld met een nieuwe (commerciële) functie ter behoud van het cultuurhistorisch erfgoed. De omzetting van deze vierkante meters betreffen geen nieuwe stedelijke ontwikkeling, maar een in pandige omzetting van inwisselbare stedelijke functies.

Door het planologische salderen verdwijnt er dus 1.455 m² aan commercieel programma, waardoor er op de locatie Driehoeven 25 1.500 m² aan commercieel programma kan worden gerealiseerd. In tabel 1 is een overzicht weergegeven van het (max.) functioneel en planologisch programma per functie alsmede een overzicht van de weg- en herbestemming aan vierkante meters elders en binnen het plangebied. Hieruit volgt dat er per functie slechts een zeer beperkte toename is van vierkante meters aan bvo. Per individuele functie zal

deze toename in geen geval groter zijn dan 400 m² bvo. Een dergelijke toename wordt in vaste jurisprudentie niet beschouwd als stedelijke ontwikkeling.² In totaal is sprake van weg- en herbestemmen van 1.755 m² bvo aan stedelijke bestemmingen/functies. Het nieuwe programma omvat maximaal 1.500 m² bvo. In deze analyse bekijken we zowel de marktruimte voor het totaal oppervlak aan individuele functies (detailhandel, dienstverlening en kantoren) als het planologisch gesaldeerde toe te voegen oppervlak per functie. In totaal wordt er 255 m² onttrokken aan commerciële ruimte. Zo blijft er een veel kleiner planologisch programma over dan het functionele programma (zie tabel 1).

Tabel 1: Functioneel en planologisch maximaal programma per functie

	Detailhandel	Dienstverlening	Kantoren
Functioneel programma Driehoeven 25 (nieuw max. 1.500 m ² totaal)	1.000 m ²	650 m ²	650 m ²
<i>Wegbestemmen planologische mogelijkheden elders</i>			
Haarendijk 8 (detailhandelsbestemming)	640 m ²	-	-
Driehoeven 4 (gemengde bestemming, kantoren uitgesloten)	240 m ²	240 m ²	-
Driehoeven 62 (kantoren op verdieping)	-	-	325 m ²
Te verantwoorden planologisch programma toevoeging/afname per functie	+120 m ²	+310 m ²	+325 m ²
Gebruikswijziging bestaand pand Driehoeven 25 (stedelijke bestemming)	310 m ²		

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant: Visie op de Brabantse Leefomgeving vastgesteld. Tot de invoering van de Omgevingswet heeft dit document de status van structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Vanaf de inwerking-treding van de Omgevingswet zal de visie officieel de juridische status van omgevingsvisie krijgen.

Voor het handelen van de provincie zijn kernwaarden geformuleerd. Het gaat achtereenvolgens om de volgende kernwaarden:

- gaan voor meerwaarde-creatie;
- gaan voor technische én sociale innovatie;
- gaan voor kwaliteit boven kwantiteit;
- gaan voor steeds beter;
- gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

De provincie heeft tevens een basisopgave opgenomen in haar omgevingsvisie. Centraal hierbij staat het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Hoewel er gesproken wordt over één basisopgave, is deze opgave in feite tweeledig, aangezien voor zowel het jaar 2030 als voor het jaar 2050 een basisopgave geformuleerd is.

² Zie uitspraak: ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724.

Een en ander is als volgt geformuleerd:

- Doel 2050: “Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal”.
- Doel 2030: “Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak”.

De basisopgave ligt – zoals al in de naam besloten ligt – aan de basis van vier hoofd-opgaven. De volgende hoofdtaken worden benoemd:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan de slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen wezenlijke invloed op de opgestelde ambities, gelet op de kleinschalige omvang en de aard van de ontwikkeling. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, deze is op 16 november 2021 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze die gevraagd wordt in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot de Interim omgevingsverordening. Er wordt expliciet gesproken van een interim omgevingsverordening, om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de definitieve omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving, moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen en dient ter vervanging van zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Het plangebied ligt volgens de interim omgevingsverordening in ‘stedelijk gebied’, landelijke kern. Tevens is het plangebied gelegen in een boringsvrije zone. De volgende artikelen zijn van toepassing voor onderhavige ontwikkeling:

Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;

- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Artikel 3.12 Boringsvrije zone

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Boringsvrije Zone strekt mede tot het behoud van de weerstandbiedende bodemlagen.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen.

Artikel 2.18 Regels voor activiteiten in de bodem Boringsvrije zone

Lid 1

Er is sprake van grond of baggerspecie van voldoende

Het verrichten van werkzaamheden in de bodem op een diepte van tien meter of meer onder het maaiveld is in Boringsvrije Zone toegestaan:

- a) tot de diepte zoals weergegeven op de kaart;
- b) en er overeenkomstig protocol 2101 mechanisch boren, eis 18, uiterlijk vier weken na uitvoering een beschrijving van het veldwerk aan gedeputeerde staten wordt gestuurd;
- c) een startmelding is gedaan overeenkomstig Artikel 6.9.

Lid 2

Het verrichten van werkzaamheden die worden uitgevoerd ter controle van het grondwater voor de winning voor menselijke consumptie zijn uitgezonderd van het verbod in het eerste lid.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt betreft de realisatie van woningen en detailhandelsvoorzieningen op terreinen binnen bestaand stedelijk gebied, te weten het kerngebied van Haaren. Stedelijke ontwikkelingen kunnen uitsluitend plaatsvinden in het bestaand stedelijk gebied. De bebouwing sluit aan bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Bovendien wordt de karakteristieke bebouwing van het schoolgebouw behouden. Daarnaast is er met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met betrekking tot de ligging in de boringsvrije zone mag er tot 70 meter diepte in de grond worden geboord. In dit plan wordt de bodem niet tot deze diepte geroerd, waardoor een ontheffing niet noodzakelijk is. De maximale verstoringsdiepte ten behoeve van de aan te leggen parkeergarage bedraagt namelijk maximaal 4 meter. Daarmee wordt de beschermende kleilaag in de bodem behouden.

3.3 Gemeentelijke beleid

De gemeente Oisterwijk heeft na de gemeentelijke herindeling van 1 januari 2021 de verschillende beleidsdocumenten van de voormalige gemeente Haaren van toepassing verklaard voor het grondgebied dat hoort bij het dorp Haaren. Dit geldt ook voor de Structuurvisie Haaren en het dorpsontwikkelingsplan Haaren.

3.3.1 Structuurvisie Haaren

De Structuurvisie Haaren is op 22 januari 2015 vastgesteld en bevat de visie van de gemeente op een vijftal ruimtelijk-functionele thema's:

- wonen en woonomgeving;
- werken en economie;
- welzijn en voorzieningen;
- omgevingskwaliteit;
- mobiliteit.

De gemeente wil met de structuurvisie zelfbewust regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de gemeente van belang zijn met betrekking tot deze thema's. In de structuurvisie worden de basisverantwoordelijkheden, ambities en kansen en bedreigingen met betrekking tot deze thema's beschreven.

Wat betreft het thema wonen en woonomgeving is het hoofduitgangspunt dat wordt ingezet op de kwaliteit van de woningvoorraad door het bieden van onderscheidende woonmilieus, een voldoende woningaanbod (continuïteit in woningbouw), een duurzame planontwikkeling en het toegankelijk maken van de woningmarkt voor doelgroepen.

Eén van de uitgangspunten met betrekking tot het thema werken en economie in de dorpskernen is het concentreren van de gemengde bedrijfsomgevingen. Ook wordt multifunctionele en duurzame bebouwing gestimuleerd.

Doorwerking plangebied

In beginsel wordt gekozen voor een lage bebouwingsdichtheid en daarbij passende bebouwingstypologie. Gestapelde woningbouw is slechts beperkt mogelijk, onder meer als stedenbouwkundig accent bij centrumlocaties. Van een dergelijk geval is in casu sprake. In het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Haaren' is reeds beoordeeld dat gestapelde woningbouw in het plangebied aanvaardbaar is.

Het plangebied ligt aan de rand van het concentratiegebied met gemengde functies in de kern Haaren. Onderhavige ontwikkeling, waarbij de begane grond van de bebouwing voor meerdere doeleinden (detailhandel, kantoren en bepaalde vormen van horeca) kan worden ingezet, is passend op deze locatie en past bovendien in het streven naar multifunctionele bebouwing. In de concentratiegebieden zijn flexibiliteitsbepalingen in bestemmingsplannen wenselijk.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het in de Structuurvisie Haaren vastgelegde beleid op het gebied van woningbouw en werken.

3.3.2 Dorpsontwikkelingsplan Haaren

Dit plan dateert van maart 2008 en is opgesteld voor en door de inwoners van Haaren. Het dorpsontwikkelingsplan besteedt onder andere aandacht aan ruimtelijke zaken (mogelijke locaties voor woningbouw, natuur en landschap) en economische zaken (mogelijkheden voor startende bedrijven). Daarnaast speelt de leefbaarheid binnen de kern van Haaren een belangrijke rol. Binnen het dorpsontwikkelingsplan worden voor diverse aspecten verschillende doelen gesteld. Voor het aspect wonen wordt onder andere het volgende doel gesteld: realiseren van geschikte woonruimte voor ouderen en eigen jongeren uit Haaren behouden door voldoende starterswoningen te bouwen.

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling past binnen het beleid uit het dorpsontwikkelingsplan aangezien locatie vernoemd wordt als potentiële ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Daarnaast wordt aangegeven dat er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor ouderen en starters. De beoogde ontwikkeling biedt de mogelijkheid om voor deze doelgroepen woningen te realiseren.

Het plan biedt tevens de mogelijkheid nieuwe voorzieningen aan het dorp toe te voegen. Dit komt de leefbaarheid van de kern Haaren ten goede.

3.3.3 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027 (2022)

De provincie Noord-Brabant stelt in haar woningbehoefteraming dat er tussen 2020 en 2030 circa 960 nieuwe woningen nodig zijn in de gemeente Oisterwijk. In de afgelopen jaren kende de gemeente Oisterwijk echter een fors vestigingsoverschot, vooral door de instroom van gezinnen met kinderen (met name vanuit Tilburg). Gemeente Oisterwijk stuurt aan op circa 1.500 nieuwe woningen via de Motie: Versnelling Woningbouw. Dit is de woningbouw voor de lokale vraag. Daarnaast is er op langere termijn een extra woningbouwopgave van 2.000 woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank Stedelijke Regio Breda Tilburg zoals ook eerder aangehaald.

In Haaren is de verwachting is dat er ongeveer 150 extra woningen nodig zijn om in de lokale woningbehoefte (2020 - 2030) te kunnen voorzien (aldus de woonvisie). Woningzoekenden in Haaren zijn sterk koopgeoriënteerd. Voor starters is het lastig om een betaalbare koopwoning te vinden. Een deel van de jongeren is wel bereid om - al dan niet tijdelijk - alternatieven daarvoor te overwegen, zoals huren (sociaal of particulier) of een kleinere woonvorm zoals een tiny house, mocht er zoiets beschikbaar komen. Ook voor Haaren

geldt dat maatregelen om koopwoningen voor langere tijd betaalbaar te houden voor starters gewenst zijn. Veel ouderen in Haaren wonen in ruime, grondgebonden woningen. Een deel van hen wil wel verhuizen naar een kleinere, levensloopgeschikte woning, maar het aanbod is beperkt. Het ligt voor de hand om te kijken of het aanbod aan levensloopgeschikte woningen gericht op senioren in het dorp uitgebreid kan worden. Appartementen zouden hier ook passen. Nieuw te bouwen geclusterde woningen voor senioren moeten bij voorkeur ook geschikt zijn om zorg te kunnen ontvangen. In het dorpshart van de kern liggen diverse (grote) locaties, onder andere Boeke Heesters (planlocatie), waar mogelijkheden liggen om in de komende jaren het woningaanbod in Haaren uit te breiden. In 2021 heeft de gemeenteraad bij het coalitieakkoord diverse grote woningbouwlocaties als 'Kompas-projecten' bestempeld. Dit houdt in dat het project belangrijk is en snel opgepakt dient te worden. Onderhavige planlocatie is bestempeld als Kompas-project.

Doorwerking plangebied

Het planinitiatief voorziet in de beschreven behoefte. De beoogde appartementen zijn geschikt (te maken) voor starters en senioren. Hierdoor kunnen zij makkelijker een geschikte woning vinden in de gemeente. Dit bevordert de doorstroming in de woningmarkt. Logischerwijs zal het definitieve programma op basis van de lokale vraag, en in afstemming met gemeente, worden bepaald.

4 Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de effecten van het plan op het gebied van milieu, waarden, verkeer en parkeren beschouwd. In hoofdzaak is ingegaan op de effecten van het plandeel Driehoeven 25, omdat hier sprake is van een toevoeging van stedelijke functies (wonen en commerciële functies) en van bouw mogelijkheden. Op de locaties Driehoeven 4 en 62 is slechts sprake van het wegbestemmen van bepaalde planologische mogelijkheden. Voor Driehoeven 62 geldt dat de verleende vergunning voor het omzetten van kantoor naar 4 appartementen op de verdieping planologisch wordt bestendigd met voorliggend bestemmingsplan. Voor de locatie Haarendijk 8 geldt dat de planologische situatie in overeenstemming wordt gebracht met de vergunde situatie (oprichten van één vrijstaande woning), het herstellen van een omissie (het toestaan van wonen op de begane grond) en daarnaast het wegbestemmen van de mogelijkheid tot het vestigen van detailhandel. De effecten van de herbestemming van de locaties Driehoeven 4 en 62 en Haarendijk 8 zijn planologisch niet relevant of reeds onderbouwd in de onderliggende vergunningen voor de locaties Driehoeven 62 en Haarendijk 8.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bepaald wat de verkeersaantrekkende werking van het plangebied is. Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, kan gebruik worden gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 381). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Ook bieden ze richtlijnen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen. Gemeenten kunnen er echter ook voor kiezen om zelf parkeernormen vaststellen. De gemeente Oisterwijk heeft in 2024 het beleidsdocument 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024' vastgesteld. Dit beleidsdocument wordt al uitgangspunt genomen voor het vaststellen van de parkeernormen.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

Binnen het initiatief zijn 35 appartementen aanwezig. Voor de woningen kan er gekeken worden naar de categorieën 'koopappartement midden', 'matig stedelijk' en 'centrum'. De verkeersgeneratie is dan gemiddeld 5,1 per etmaal per woning. De verkeersgeneratie van de 35 appartementen in totaal is dan 178,5 mvt/etmaal. Daarnaast wordt voorzien van enkele nieuwe functies op de locatie van Driehoeven 25. Het uitgangspunt is dat de 1.500 m² maximaal uit de volgende functies mag bestaan:

- 1.000 m² detailhandel;
- 650 m² dienstverlening;
- 650 m² kantoor.

Echter is er voor deze functies alleen sprake van een verschuiving/verplaatsing van bestaande functies in planologisch opzicht. Er worden dus geen extra vierkante meters toegevoegd voor deze functies. Daarom zorgen ze in planologisch opzicht ook niet voor extra verkeer. Daarbij komt dat er slechts sprake is van lokale bezoekers. Enerzijds gaan deze al veelal te voet of met de fiets naar het centrum van Haaren, en anderzijds is sprake van een gedeelde verkeersgeneratie met de andere functies in dit centrum.

Zorgvuldigheidshalve is er toch een inschatting gemaakt van de verkeersgeneratie van deze functies. Hierbij is worst-case uitgegaan van 1.000 m² detailhandel en 500 m² kantoor. De kencijfers van deze functies zijn namelijk het hoogst. Voor de detailhandel zijn de kencijfers van een 'binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 30.000-50.000 inwoners' aangehouden met ligging 'matig stedelijk' en 'centrum'. Voor het kantoor is

een 'kantoor zonder baliefunctie' aangehouden. Uitgegaan is van de gemiddelde kencijfers. De verkeersgeneratie is hieronder weergegeven.

- Detailhandel: $1.000 \text{ m}^2 * 27 \text{ mvt/etmaal}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 270 \text{ mvt/etmaal}$
- Kantoor: $500 \text{ m}^2 * 5,2 \text{ mvt/etmaal}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 26 \text{ mvt/etmaal}$
- Woningen: $35 \text{ app} * 5,1 \text{ mvt/etmaal}/100 \text{ m}^2 \text{ bvo} = 178,5 \text{ mvt/etmaal}$

Totaal: 474,5 mvt/etmaal

Ontsluiting

De ontsluiting van de appartementen vindt plaats via de parkeergarage. Deze sluit aan op de Nemelaerstraat (tussen Driehoeven en Amerlaan). Het voordeel van een ontsluiting aan deze zijde is dat het maaiveld hier lager ligt en de hellingshoek van de inrit relatief flauw kan zijn wat het zicht van uitrijdend verkeer op de stoep en op de Nemelaerstraat bevordert. De parkeerplaats aan de westzijde van de beoogde nieuwbouw sluit aan op de Driehoeven.

Voor het laden en lossen kan een speciale inpandige voorziening getroffen worden tussen de appartementen en de commerciële ruimten. Er zijn studies verricht naar de ontsluiting van deze voorziening, waarbij een ontsluiting op de Driehoeven het meest efficiënt is. Vrachtwagens rijden dan achterwaarts deze voorziening in. Aandachtspunt hierbij is dat het in- en uitrijden van en naar het laad- en losdock veel tijd kost en opent houdt kan veroorzaken op de doorgaande route Driehoeven. Bij de inrichting van de parkeerstrook langs de Driehoeven zal aandacht uitgaan naar het aspect veiligheid. Overigens is het nog niet zeker of deze voorziening gerealiseerd zal gaan worden. Dat is afhankelijk van de uiteindelijke invulling van de commerciële ruimten.

Voor voetgangers wordt er een stoep gecreëerd tussen het nieuwe parkeerterrein en het nieuwe gebouw. Er komt een langzaam-verkeerverbinding tussen de Amerlaan en Driehoeven via het parkeerterrein aan de Driehoeven.

Afwikkeling en veiligheid

De wetgeving gaat uit van een zodanige inrichting en beeld van de weg en omgeving dat de maximumsnelheid redelijkerwijze voortvloeit uit die inrichting. Binnen een 30-km/h-zone wordt door het ASVV 2008 een indicatie aangegeven dat een intensiteit van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal acceptabel is. Er kan dus niet gesproken worden van een echt intensiteit criterium. Van belang zijn meer de stedenbouwkundige opzet, de uitstraling en vormgeving van het gebied en de wegen. Voor de Driehoeven, Haarendijk en Kerkstraat geldt dat deze wegen binnen de 30-km/h-zone min of meer een doorgaande functie met bijbehorende uitstraling hebben met de, door de door het ASVV gegeven, indicatie van 5.000 á 6.000 mvt/etmaal. Dit geldt zeker voor de Kerkstraat en de Haarendijk. De weg Driehoeven vormt de schakel tussen deze wegen (en de Nemelaerstraat en Langeweg).

Uit de tellingen die de gemeente in de periode 16 juni 2022 t/m 4 juli 2022 heeft uitgevoerd (zie bijlage voor telgegevens) volgt het volgende beeld:

- Etmaalintensiteit werkdag Haarendijk (tussen Driehoeven en De Ruijbosch): 2.410 motorvoertuigen (mvt);
- Etmaalintensiteit werkdag Kerkstraat (tussen Driehoeven en Haarensteijnstraat): 3.337 mvt;

Vanaf het plangebied zal 40% in oostelijke richting rijden en 60% in westelijke richting. Het totale verkeer in oostelijke richting zal bij de splitsing bij de straten Eind en Roonsestraat weer opsplitsen in respectievelijk 30% en 10%. De 60% van het westelijke verkeer splitst bij de Langeweg/Kerkstraat weer op. Hier betreft het

10% van het totale verkeer over de Langeweg en 50% van het totale verkeer over de Kerkstraat. De totale verwachte toekomstige intensiteiten op de betreffende wegvakken als gevolg van toename van verkeer door de ontwikkeling op de locatie Driehoeven 25 zijn passend bij het weg type. Het is dan ook de verwachting dat de wegen de toename aan verkeer kunnen verwerken.

Naar aanleiding van de zienswijzen is voor de volledigheid besloten om nieuwe verkeerstellingen te laten verrichten voor een actueel en volledig beeld van de verkeersintensiteiten op het omliggend wegennet. Deze tellingen zijn verricht in de periode van 22 mei 2024 tot en met 6 juni 2024. De verkeersintensiteiten geven geen wezenlijke verschillen ten opzichte van de eerdere telling uit 2022. De resultaten uit de verkeerstellingen zijn opgenomen in de bijlage.

Parkeren (auto)

Uitgangspunt van het parkeerbeleid is dat de parkeerdruk op de omgeving (het openbaar gebied) als gevolg van een ontwikkeling niet mag toenemen. De nieuwe ontwikkeling mag dus geen parkeerproblemen in de buurt veroorzaken. Gekeken dient te worden naar de bestaande en de toekomstige parkeersituatie. Vanuit de gemeente Oisterwijk is aangegeven dat het beleidskader om de parkeernormen te bepalen het beleidsdocument 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024' is. In bijlage 5 is een parkeerbalans opgenomen waarbij – op basis van het beoogd richtprogramma met daarinbinnen de maximale planologische invulling en met in achtneming van de parkeernormen uit de 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024' van de gemeente Oisterwijk – rekening houdend met aanwezigheidspercentages en dubbelgebruik een parkeeropgave is bepaald. Hieronder zijn de belangrijkste uitgangspunten en conclusies nader toegelicht.

De beoogde invulling van het plan betreft 1.500 m² aan detailhandel, kantoren en dienstverlening. Ook worden er 35 appartementen gerealiseerd op de Driehoeven 25. Op basis van deze parkeernormen zijn er bij de beoogde planopzet in totaal afgerond 119 parkeerplaatsen benodigd zoals ook weergegeven in tabel. Op basis van de parkeernormen voor dubbelgebruik (zaterdagmiddag) betreft de daadwerkelijke parkeerbehoefte 95 parkeerplaatsen.

functie	parkeernorm			aantal		parkeerbehoefte		
koop appartement midden bewoners		1,5		21	woningen		31,5	
koop appartement midden bezoekers		0,3		21	woningen		6,3	
huur appartement goedkoop bewoners		1,2		14	woningen		16,8	
huur appartement goedkoop bezoekers		0,3		14	woningen		4,2	
dorpscentrum		4,0		1500	m ² BVO		60	
TOTAAL							118,8	

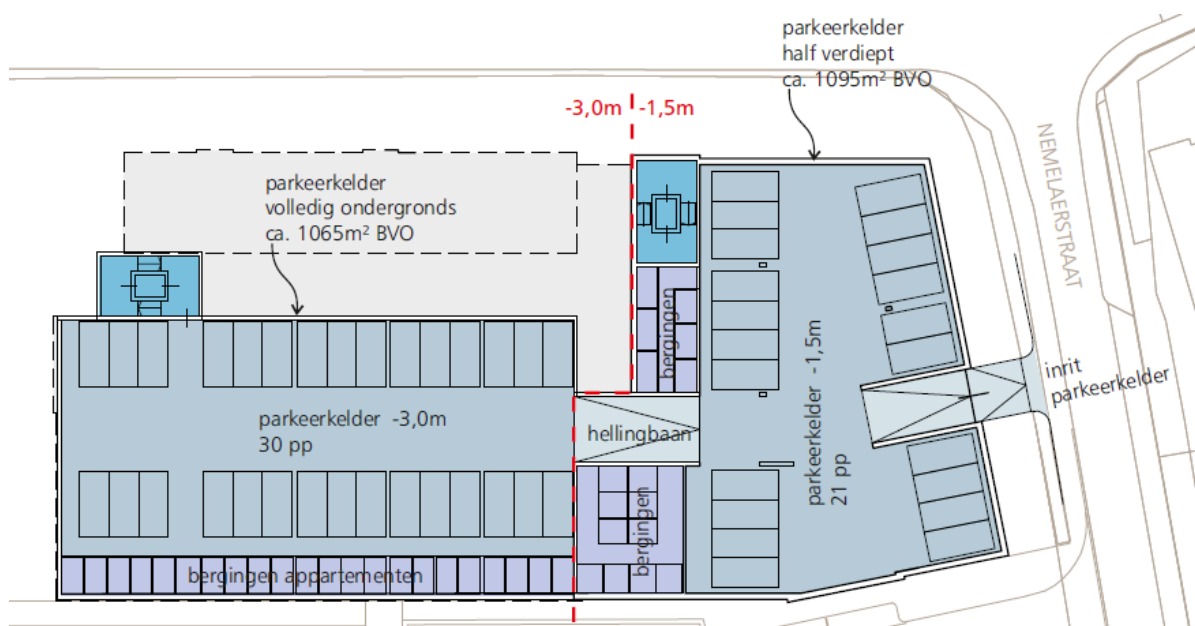
Tabel 2 Berekening parkeerbehoefte

functie	middag			koopavond			zaterdagmiddag	
woningen bewoners	50%	24,2		80%	38,6		60%	29,0
woningen bezoekers	20%	2,1		70%	7,4		60%	6,3
detailhandel	60%	36,0		75%	45,0		100%	60,0
TOTAAL		62			91			95

Tabel 3 Berekening parkeerbehoefte op basis van dubbelgebruik (zaterdagmiddag)

Een optie is om een (half)verdiepte parkeerkelder, met daarin circa 51 parkeerplekken, aan te leggen (zie afbeelding 4.1). Een deel van de kelder ligt daarbij half verdiept onder het oostelijke bouwdeel (zijde Neme-laerstraat) en een ander deel ligt geheel verdiept onder het westelijke bouwdeel (Driehoeven-parkeerplaats). Het (half)ondergronds parkeren biedt op deze manier ook de mogelijkheid voor het realiseren van voldoende groen in de openbare ruimte bovengronds omdat er dan bovengronds minder parkeerplaatsen aangelegd hoeven te worden. Op deze wijze kan (verblijfs)kwaliteit toegevoegd worden aan het centrum.

Bovengronds wordt aan de westzijde van de beoogde nieuwbouw een parkeerterrein ingericht. Dit parkeerterrein is voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend vanuit de Driehoeven bereikbaar. Voor langzaam verkeer is een doorsteek naar de achterliggende woonbuurt mogelijk. De inrichting van dit terrein is nog niet uitgewerkt, maar studies laten zien dat hier ruimte is voor circa 50-55 parkeerplaatsen. Eveneens is het mogelijk om op straat, langs de Driehoeven parkeervoorzieningen aan te leggen (in totaal circa 25). Dit totaal aantal is voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien.



Figuur 4.1: studie halfverdiepte parkeerkelder (Bron: Marquart Architecten)

De definitieve parkeeroplossing zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning nader worden uitgewerkt. In de planregels is bepaald dat bij aanvraag omgevingsvergunning voldaan moet worden aan gestelde normen uit de 'Beleidsregels Parkeernormen gemeente Oisterwijk 2024' van de gemeente Oisterwijk of de rechtsopvolger daarvan.

Fietsparkeren

In het plan is voldoende ruimte voor fietsenstallingen voor de woningen voorzien. Deze komen in individuele bergingen in de nieuwbouw. De fietsenstallingen voor bezoekers aan de commerciële ruimtes zijn voorzien in de openbare ruimte bijvoorbeeld aan de zijde van het parkeerterrein. Hier is voldoende ruimte beschikbaar.

4.1.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landenschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2 Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de gevelbelasting vanwege wegverkeerslawaaï. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

De wegen in de omgeving van het plangebied hebben allen een maximumsnelheid van 30 km/uur. Voorliggend plangebied ligt dus volledig binnen een langzaam verkeerszone (30 km/uur) waardoor geen nadelige gevolgen verwacht worden voor wat betreft de geluidbelasting op de nieuwe woningen binnen het voorliggend bestemmingsplan. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn omliggende wegen wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder. Hieronder volgt per wegvak een beschouwing van de resultaten:

Driehoeven

- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde';
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 58 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 53 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.
- De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen.

Langeweg

- 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.

Kerkstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 44 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 39 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Amerlaan

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 44 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nemelaerstraat

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 53 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 48 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Haarendijk

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 53 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 48 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.

- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Vanuit oogpunt van goed woon- en leefklimaat is geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen. Hiermee wordt bij de planuitwerking zo mogelijk rekening gehouden.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

NIBM

In het kader van dit bestemmingsplan een luchtkwaliteitsonderzoek in de vorm van een 'NIBM' toets uitgevoerd. Hiermee is bepaald in hoeverre de ontwikkeling zal bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Als basis voor de berekening zijn de volgende uitgangspunten genomen:

- maximaal 475 motorvoertuigen per etmaal (gebaseerd op paragraaf 4.1 Verkeer en parkeren).
- Aandeel vrachtverkeer van 1%.

Met deze uitgangspunten is de NIBM-toets uitgevoerd, waarbij 'worst-case' is uitgegaan van realisatie/oplevering in 2026, zie onderstaande tabel.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	475
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,25
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Tabel 4.3 NIBM-toets

De berekening laat zien dat het extra verkeer ten gevolge van het plan maximaal 0,53 µg/m³ bijdraagt aan de jaargemiddelde concentratie NO₂, Voor de concentratie PM₁₀ zal het verkeer maximaal 0,14 µg/m³ bijdragen.

Dit betekent dat het plan aan de concentraties voor NO₂, (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijnstof) in niet betekende bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Goed woon- en leefklimaat

Wel moet worden aangetoond of er sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat ter plaatse van de ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 4.4 weergegeven.

Id	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
701437	17.4	16.2	6.0	9.1	2020
683467	17.4	16.2	6.0	9.1	2020
686226	17.4	16.2	6.0	9.1	2020
692964	17.4	16.2	6.0	9.1	2020
702751	17,4	16,2	6,0	9,1	2020

Tabel 4.4: NSL Monitoringstool, rekenpunten met bijbehorende concentraties

4.3.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Hiernaast draagt het project niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gebied met functiemenging

Aanvullend onderscheidt de VNG-publicatie 'functiemengingsgebieden'. Binnen een gebied met functiemenging kan de kan Staat van Bedrijfsactiviteiten voor functiemenging worden toegepast. Hierbij is het beter mogelijk om menging van functies toe te staan. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Hier zijn de richtafstanden niet van toepassing, maar wordt gewerkt met de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gebied met functiemenging kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid.
2. Productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dag periode plaats.
3. De activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk in pandig plaats.
4. Activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

De Omgevingswet komt eraan en de VNG wil zich hier samen met gemeenten en anderen op voorbereiden door in haar publicaties de werkwijze en de geest van de Omgevingswet waar mogelijk te integreren. Derhalve is er in 2019 een nieuwe publicatie opgesteld door de VNG, de VNG-uitgave “Milieuzonering nieuwe stijl”. Hiermee wil de VNG gemeenten stimuleren tot en ondersteunen bij het op een alternatieve manier reguleren van bedrijven in het bestemmingsplan, vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze nieuwe VNG-publicatie is dan ook een alternatief naast de bestaande VNG-publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’. In deze nieuwe publicatie is aangegeven dat het uitgangspunt is dat zich in gemengd gebied met wonen alleen bedrijven zullen vestigen, die naar aard en invloed op de omgeving geschikt zijn voor ligging in een gebied met functiemenging inclusief wonen. Dat zijn over het algemeen kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven, die hoofdzakelijk in de dagperiode in werking zijn. De productiewerkzaamheden geschieden hoofdzakelijk in pandig en er is in beperkte mate sprake van verkeersaantrekkende werking. Vrachtverkeer van en naar het bedrijf vindt vooral plaats in de dagperiode.

Naast bovengenoemde randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten in de publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ de volgende criteria gehanteerd:

- Voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1.
- Voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen).
- Voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

4.4.2 Onderzoek

Het plangebied en de omgeving kunnen worden aangemerkt als ‘gemengd gebied’. Met name aan de noordzijde is er sprake van een sterke functiemenging gezien de aanwezigheid van woningen, winkels en kleine kantoren en bedrijven. Het plangebied zelf wordt ingericht met een functiemenging van wonen en commerciële voorzieningen in een lagere categorie en maakt daarmee ook deel uit van het gemengde gebied.

Gekeken is zowel naar het effect van omliggende functies van en op de toe te voegen milieugevoelige bestemming (woningen/appartementen) als naar het effect van de toevoeging van milieubelastende activiteiten/functies in het plangebied zelf op omliggende gevoelige functies.

Effect van omgeving op de gevoelige bestemming (wonen/appartementen) binnen plangebied

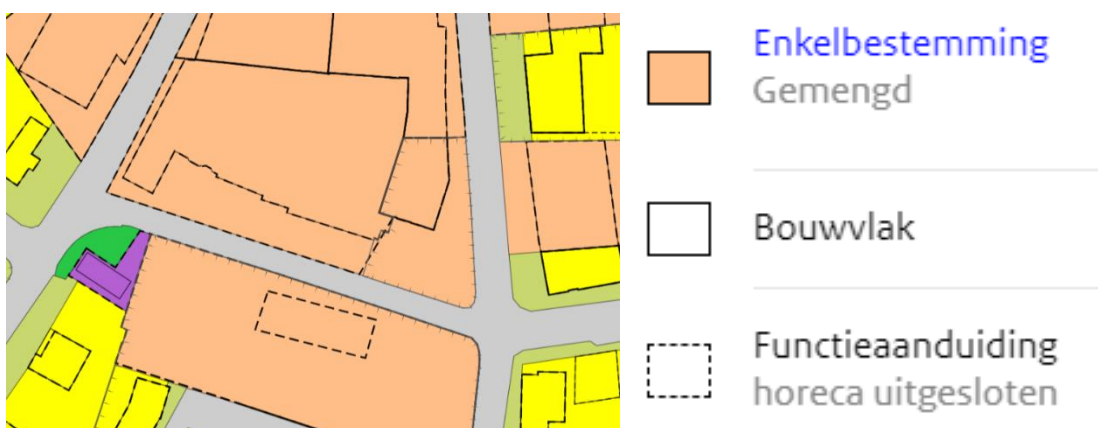
In de directe omgeving, met name aan de noordzijde, is sprake van een sterke functiemenging gezien de aanwezigheid van woningen, winkels en kleine kantoren en bedrijven. De gronden ten noorden van het plangebied aan de weg Driehoeven kennen een gemengde bestemming waar de volgende niet-woonfuncties zijn toegestaan:

- detailhandel;
- dienstverlening;
- kantoren.

Al deze functies betreffen functies in milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 meter in een rustig woongebied en 0 meter in een gemengd gebiedstype. Ook betreffen het functies die – behalve een supermarkt – volgens de benadering van ‘functiemenging’ behoren tot categorie A, die dusdanig weinig milieubelastend zijn voor hun omgeving, dat deze direct grenzend aan woningen kunnen worden uitgevoerd.

Ten westen van het plangebied bevindt zich een nutsvoorziening. Het gaat om een transformatorhuis. Voor dergelijke gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), geldt een categorie B of C conform de methodiek van ‘functiemenging’ en een milieucategorie 2, met een bijbehorende maximale richtafstand van 30 meter conform de methodiek van ‘functiescheiding’. Door de ligging in ‘gemengd gebied’ kan de richtafstand met één traprede worden verlaagd naar 10 meter. De gasdrukregel- en meetruimte is gelegen op een afstand van circa 35 meter tot het bouwvlak waarbinnen de woningen kunnen worden opgericht, waardoor de richtafstand ruimschoots wordt behaald.

De gronden binnen het plangebied waar milieugevoelige bestemmingen zijn toegestaan (de woningen/appartementen) is niet gelegen binnen de richtafstanden van omliggende bestemmingen. Het toevoegen van woningen op de locatie Driehoeven 25 werkt niet extra belemmerend voor de bedrijfsuitoefening van de niet-woonfuncties in de omgeving. Andersom kan worden gesteld dat in de nieuwe woningen sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vanwege de bedrijvigheid in de omgeving.



Figuur 4.2: omliggende bestemmingen (oranje/bruin = gemengd, geel = wonen, paars = bedrijf-nutsvoorziening), bron: Ruimtijkeplannen.nl

Effect van de met dit plan mogelijk gemaakte functies op de gevoelige bestemmingen (wonen) in de omgeving

De in dit plan mogelijk gemaakte bedrijfsmatige voorzieningen (kantoor, dienstverlening en detailhandel met uitzondering van fullservice- en andere grote supermarkten) zijn dermate weinig milieubelastend dat sprake is van uitsluitend functies en activiteiten in de categorie 1 (met een richtafstand van 0 meter in gemengde gebieden en 10 meter in rustige woongebieden volgens het principe van functiescheiding), volgens principe

van functiescheiding) en van categorie A volgens het principe van functiescheiding⁴. De eveneens mogelijk gemaakte bijbehorende parkeervoorzieningen vallen in categorie 2 (met een richtafstand van 10 meter in gemengde gebieden en 30 meter in rustige woongebieden volgens het principe van functiescheiding) en in categorie C volgens het principe van functiemenging.

De woningen aan de noordzijde (Driehoeven), oostzijde (hoek Haarendijk-Nemelaerstraat) en de woningen aan de Amerlaan (nrs. 1 t/m 17 even en 2 t/m 4 even) direct ten zuiden van het plangebied liggen allen tegen het dorpscentrum aan en maken daarmee deel uit van het gemengde gebied.

De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde woningen aan de noordzijde (dit zijn de appartementen boven de Jumbo) bedraagt ca. 25 meter. Tussen deze woningen en het plangebied ligt een vrij drukke weg (Driehoeven) en een parkeerterrein, welke beide voor de nodige geluidbelasting zorgen. Daarbij wordt voldaan aan de richtafstanden voor zowel gemengd gebied als voor een rustige woonwijk. De woning Amerlaan 2 ligt op een korte afstand tot het plangebied (ca 5 meter).

De afstand tussen het plangebied en de woningen aan de Amerlaan (nrs. 1 t/m 17) varieert van circa 10 tot 20 meter. Tussen deze woningen en het plangebied ligt een weg met langsparkeervakken en deels ook een groenstrook met speelvoorziening. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor gemengd gebied. Aan de zijde van de woning Amerlaan 2 ligt in de huidige en toekomstige situatie een parkeerterrein en tussen dit parkeerterrein en de hoofdmassa van de woning ligt een inrit. Voor deze woning wordt enkel voldaan aan de richtafstand binnen gemengd gebied, maar er vindt in planologische zin geen extra belasting plaats. Daarbij is sprake van een bouwkundig afgescheiden situatie en vindt de ontsluiting van het parkeerterrein plaats op de Driehoeven waarmee de Amerlaan gevrijwaard blijft van in- en uitrijdend verkeer.

De afstand tussen het plangebied en de woningen aan de oostzijde hiervan (Haarendijk en Nemelaerstraat) bedraagt circa 12 tot 15 meter. Tussen deze woningen en het plangebied liggen wegen. Er wordt voldaan aan de richtafstanden voor een gemengd gebied.

Functiemenging binnen het plangebied zelf

Het plan maakt wonen naast en boven winkels en andere centrumfuncties in de vorm van kantoor en dienstverlening mogelijk. Binnen het plangebied zelf wordt daarmee uitgegaan van het principe van functiemenging. Omdat het functies in categorie A betreft kunnen deze direct grenzend aan woningen worden uitgevoerd. Daarnaast en zorgvuldigheidshalve is er in het plan sterk ingezet op een bouwkundige scheiding tussen de woningen en de niet-woningen.

4.4.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zijn geen belemmeringen aanwezig. Er is sprake van het toevoegen van functiemenging, waarbij de toegelaten bedrijfsmatige functies naast woonfuncties mogen bestaan.

⁴ Een supermarkt als vorm van detailhandel behoort tot categorie B volgens het principe van functiemenging en tot categorie 1 volgens het principe van functiescheiding. Een fullservice of andere grote supermarkt is in onderhavig bestemmingsplan uitgesloten. Een kleinschalige supermarkt (kleiner dan 600 m² vwo) die meestal een duidelijk afgebakend verzorgingsgebied heeft, is qua milieueffecten gelijk te stellen aan detailhandel in algemene zin.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.5.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen in de kern Haaren. Het plangebied wordt geheel omsloten door stedelijk gebied. De ligging van het plangebied ten opzichte van risicovolle inrichtingen en leidingen wordt weergegeven op onderstaande uitsnede uit de Risicokaart.



Figuur 4.4: uitsnede Risicokaart

Kabels, leidingen, transportroutes

Het plangebied wordt niet overlapt door de effectgebieden van kabels, leidingen en/of transportroutes. Deze bevinden zich op minimaal ca. 400 meter afstand van het plangebied. Ten aanzien van deze punten zijn geen belemmeringen aanwezig.

Inrichtingen

In het kader van het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' is een externe veiligheidstoets uitgevoerd, aangezien het plangebied zich bevond binnen het effectgebied van een mogelijk ongeval met LPG van het LPG tankstation dat is gelegen aan de Haarendijk (ten oosten van het plangebied). De afgifte van LPG is echter in 2008 gestaakt en de milieuvergunning hiervoor is ingetrokken. Thans bevinden zich in een straal van een kilometer rondom het plangebied geen risicovolle inrichtingen.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.6 Ecologie en stikstof

4.6.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.6.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door BRO welke is opgenomen in de bijlage. De belangrijkste conclusies worden vermeld in deze paragraaf.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Een AERIUS-berekening dient de toename van stikstof-depositie op Natura 2000-gebieden door de werkzaamheden te berekenen;
- Met betrekking tot de renovatie zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van nestlocaties van huismus en gierzwaluw en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het vervolgonderzoek op het gebied van de huismus, gierzwaluw en eventuele vleermuissoorten is uitgevoerd tussen april 2023 en september 2023. Hieruit is naar voren gekomen dat binnen en in de omgeving van het plangebied geen rust- en verblijfsplaatsen, noch nestlocaties van de huismus, gierzwaluw of vleermuissoorten zijn waargenomen. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot deze soorten is daarmee uitgesloten.

Stikstof

Sinds november 2022 is de bouwvrijstelling niet meer van toepassing. Zodoende is voor onderhavige ontwikkeling zowel een berekening voor de aanleg- als voor de bouwfase uitgevoerd. Er is derhalve een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd welke is opgenomen in de bijlage. Uitgevoerde berekeningen voor de bouw- en gebruiksfase geven geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie en stikstof' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Bodem

4.7.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden be-

paald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.7.2 Onderzoek

Voor dit bestemmingsplan is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het bestemmingsplan Copal-terreinen is wel een bodemonderzoek uitgevoerd in 2004. Hieruit volgde een gedeeltelijke bodemsanering. Op 22 juli 2005 is door de heer J.C.H. Copal een melding ingevolge artikel 28 lid 1 Wet bodembescherming ingediend bij Gedeputeerde Staten. Inmiddels is het goedgekeurde saneringsplan uitgevoerd en goedgekeurd blijkens de beschikking van de provincie Noord-Brabant in 2013 (saneringsverklaring). De grond is daarmee geschikt voor het beoogde gebruik.

Evaluatieverslag sanering aan de Driehoeven 25 te Haaren

Voor het evaluatieverslag wordt verwezen naar de bijlagen. Het evaluatieverslag (d.d. 27 februari 2013) is opgesteld met als doel de uitgevoerde werkzaamheden en de ontgraven en afgevoerde hoeveelheden ter kennisname te stellen aan het bevoegd gezag.

De sanering is uitgevoerd overeenkomstig BRL SIKB 7000 en met milieukundige begeleiding overeenkomstig BRL SIKB 6000. De milieukundige begeleiding betreft de processturing en de verificatie van de sanering. Er heeft sanering per deellocatie plaatsgevonden.

Grondbalans

In het evaluatieverslag is een overzicht van de afgevoerde grond per deellocatie weergegeven. Het betreft niet toepasbare en ernstig met zware metalen, minerale olie en/of asbestverontreinigde grond. In totaal is 209,9 ton zware metalen verontreinigde grond, 9,76 ton asbesthoudende grond en 3407,84 ton minerale olie-verontreinigde grond afgevoerd. Ten behoeve van de aanvulling van de ontgravingen is gecertificeerde grond aangevoerd van elders. In totaal betrof dit 3.760 m³. Onderstaande tabel 4.5 betreft een totaaloverzicht van het grondverzet. Verschillen in hoeveelheden zijn toe te schrijven aan inschattingen, 'vaste' of 'losse' grond en verschil in hoogte voormalig maaiveld en nieuw maaiveld.

	volume (m ³)	totaal (m ³)
Ontgraven (verontreinigde) grond		3.209,5
Afgevoerde ernstig verontreinigde grond	2.286,9	
Afgevoerde grond klasse Industrie (3 depots)	1.285	
Afgevoerde funderingslaag deellocatie K	100	
totaal afgevoerd		3.671,9
Herplaatste niet verontreinigde grond (depot MX-K)	114	
Aangevoerde schone grond	3.760	
totaal toegepast		3.874

Tabel 4.5 Overzicht grondverzet

Beschikkingen provincie

Voor het tweetal beschikkingen wordt verwezen naar de bijlagen. De provincie Noord-Brabant heeft naar aanleiding van een BUS-evaluatieverslag en het saneringsverslag per beschikking besloten in te stemmen met de uitgevoerde sanering.

Restverontreiniging (Langeweg 3 te Haaren, gelegen buiten het onderhavige plangebied)

Bij de sanering op Driehoeven 25 is, uitgezonderd een geringe ernstige restverontreiniging bij Langeweg 3, alle ernstig verontreinigde grond verwijderd. Plaatselijk is daar in de ondergrond op circa 1,8-2,3 m-mv een ernstige restverontreiniging van minerale olie achtergebleven met een omvang van circa 3,5 m³. De locatie Langeweg 3 ligt echter buiten het plangebied en daarmee kan gesteld worden dat de grond op de locatie Driehoeven 25 geschikt is voor het beoogd gebruik.

4.7.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'bodemkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor het bestemmingsplan aanwezig.

4.8 Water

4.8.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'water-transitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdal tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Waterschap De Dommel hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

Keur Waterschap De Dommel

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewater-systeem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits "vasthouden-bergen-afvoeren". Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Gemeente

De gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk heeft op 21 april 2022 de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 vastgesteld. Vanuit deze verordening gelden eisen bij omgevingsvergunningplichtige bouwactiviteiten en/of bij het aanbrengen van water afvoerende verharding. De eigenaar van een perceel heeft de verplichting al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

1. De voorziening moet $0,06 \text{ (60 mm per m}^2\text{)} \times \text{oppervlak (m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor (volgens Keur waterschap)}$ in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
2. De snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan / omgevingsplan of omgevingsvergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

Overtollig hemelwater (groter dan de te bergen hoeveelheid zoals opgenomen in de verordening) mag enkel via een overstortconstructie zichtbaar geloosd worden naar een gemeentelijke voorziening, niet zijnde drukriooling. Tevens dienen de benodigde voorziening(en) uiterlijk gelijk aan het gereedkomen van het nieuw bouwwerk of aanleg van het nieuw verharding gerealiseerd te zijn.

4.8.2 Onderzoek

Driehoeven 25

Kenmerken van het watersysteem

Er is in het kader van het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' reeds een bodemkundige/hydrologische verkenning uitgevoerd. Daarnaast is mede op basis van de resultaten van de bodemkundige/hydrologische verkenning en de uitgangspunten die voortvloeien uit het proces van de Watertoets en het stedenbouwkundig plan, een principeplan water opgesteld. Het doel van het principeplan is om te komen tot een bodemkundig/hydrologisch advies en een aantal bodemkundige en hydrologische bouwstenen voor de verdere uitwerking van voorliggend plangebied. De uitkomsten van de verkenning hebben geleid tot een waterparagraaf die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Copalterreinen'. Deze waterparagraaf vormt de basis voor de omgang met water in dit bestemmingsplan voor de locatie Driehoeven 25.

Water in relatie tot de gewenste ontwikkeling

De locaties zijn op basis van de bodemkundige/hydrologische verkenning voldoende ontwaterd voor secundaire wegen en woningen. Ophoging of drainage is dan ook niet noodzakelijk. Wateroverlast treedt in de huidige situatie niet op in het plangebied. De bestemmingswijziging mag niet leiden tot het optreden van wateroverlast in of buiten het plangebied. Dit betekent dat afstromend hemelwater in het plangebied, daar waar praktisch inpasbaar, moet worden vastgehouden en gecontroleerd dient te worden afgevoerd naar het afwateringssysteem van de gemeente Oisterwijk. Wateroverlast ter plaatse van de woningen in het plangebied wordt voorkomen door het minimaal bouwpeil 0,2 m hoger te leggen dan het minimaal weg-peil.

In overleg met waterschap en gemeente is overeengekomen om het hemelwater van alle deellocaties van de 'Copal-terreinen', waaronder de locatie Driehoeven 25 gescheiden aan de perceelsgrens aan het bestaande gescheiden rioolstelsel aan te bieden. Hemelwater van verhard oppervlak in het plangebied wordt apart ingezameld. Conform de waterparagraaf in het principeplan water, opgesteld door Arcadis, zal het hemelwater worden vastgehouden in een retentievoorziening ter grootte van 217 m³. Uitgangspunt hierbij is een toename van verhard oppervlak van 4.430 m² bij een neerslaggebeurtenis van eens per 10 jaar (T=10). De toegepaste norm destijds was 0,049 per m². Hierbij was de locatie Driehoeven 25 grotendeels als 'verhard' meegenomen, wat ook blijkt uit luchtfoto's uit die periode. De ontwikkeling die zal plaatsvinden op de Driehoeven 25 zal dus niet leiden tot het toevoegen van extra verharding ten opzichte van de situatie anno 2008.



Figuur 4.5: Luchtfoto plangebied en omgeving anno ca. 2008 (Bron: gemeente Oisterwijk)

Met de gemeente is in het kader van het bestemmingsplan 'Copal-terreinen' overeenstemming bereikt om de bergingseis van 217 m³ over te nemen. Door initiatiefnemer is daarom een bijdrage geleverd aan de bekostiging van een centrale door de gemeente aangelegde bergingsvoorziening waarnaartoe ook het water van onder andere de plannen 'Haerens Hof' en ook Driehoeven 25 geborgen zou worden. De berging is te combineren met een reeds uitgevoerde berging voor afkoppelplannen van het centrumgebied Haaren. Deze berging is gerealiseerd in het gebied ten oosten van de Lambertuskerk aan de Mgr. Bekkersplein.

Inmiddels geldt op basis van het gemeentelijk beleid dat niet de toename van verhard oppervlak bepalend is voor het berekenen van de bergingsopgave, maar dat al het hemelwater dat op betreffend perceel (nieuw verhard oppervlak binnen het perceel) valt op eigen terrein te verwerken. In de nieuwe situatie zal het totale verharde oppervlak – afhankelijk van hoe groen het parkeerterrein en de zone langs de Driehoeven/Nemelaerstraat ingericht worden – circa 4.850 m² bedragen. De bergings- en verwerkingsopgave voor de huidige ontwikkeling bedraagt volgens de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 daarmee $4.850 \times 0.06 = 291 \text{ m}^3$. De berekende hoeveelheid te bergen hemelwater voor de locatie Driehoeven 25 zou op basis van de toenmalige normen (0,049), met als uitgangspunt berging op eigen terrein, uitkomen op ca. 238 m³. Aangezien voor de afwikkeling van hemelwater op de locatie al afspraken zijn gemaakt en de gerealiseerde hemelwatervoorziening mede gedimensioneerd is op water dat ook van de Driehoevenlocatie afkomstig is of zou zijn, wordt uitsluitend voor het surplus aan bergingsopgave een beroep gedaan op het principe van berging van hemelwater op eigen terrein. Dit surplus bedraagt 291 m³ op basis van de huidige eisen minus de veronderstelde berekende berging die reeds voorzien was, te weten 238 m³, bedraagt 53 m³.

Uitgangspunt is dat deze aanvullende waterberging op eigen terrein plaatsvindt. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand bedraagt ter plaatse c.a. 6,60 NAP, maaiveldhoogte c.a. 7,60 NAP. Met deze uitgangspunten is een voorziening met voldoende inhoud op eigen terrein technisch inpasbaar onder de parkeerplaats en / of groen dak. Afhankelijk van de waterdoorlaatbaarheid voldoet ook naar verwachting ook de infiltratiesnelheid. (binnen 48 uren). Als dit technisch toch niet mogelijk blijkt te zijn, is (deels) ontheffing hiervan volgens artikel 6 van de Verordening mogelijk met kosten volgens artikel 7. Bij de civieltechnische uitwerking zal dit nader worden geconcretiseerd.

Vuilwaterafvoer

Het huishoudelijke afvalwater wordt binnen het plangebied ingezameld en vervolgens afgevoerd naar de vuilwaterriolering van Haaren. Hiermee wordt in het plangebied invulling gegeven aan het principe schone en vuile waterstromen optimaal te scheiden.

Waterkwaliteit

Het watersysteem van het plangebied vraagt om een zorgvuldige omgang. De toekomstige bewoners zullen worden geïnformeerd over het aanwezige watersysteem en de randvoorwaarden die het systeem met zich brengt. De kwaliteit van het grondwater wordt gewaarborgd door in het plangebied geen uitloogbare materialen, of (chemische) onkruidbestrijdingsmiddelen te gebruiken en geen auto's te wassen. Aangezien het gebied nabij een grondwaterwingebied ligt, is het bewaken van de grondwaterkwaliteit belangrijk. Het plangebied ligt in de boringsvrije zone van het waterwingebied Haaren. Indien noodzakelijk zal ontheffing aangevraagd dienen te worden roeren van de gronden dieper dan 10 meter. In dit plan wordt de bodem niet tot deze diepte geroerd, waardoor een ontheffing niet noodzakelijk is. De maximale verstoringsdiepte ten behoeve van de aan te leggen parkeergarage bedraagt namelijk maximaal 4 meter.

Driehoeven 4

Onderhavig plan regelt voor deze locatie slechts de bestemming van de bouwregels en een aanpassing van de gebruiksregels waarmee de functies dienstverlening en detailhandel niet meer zijn toegestaan. Bij een eventuele ontwikkeling op de locatie Driehoeven 4 zal er nog een aparte omgevingsvergunning aangevraagd worden en hierbij zal moeten worden voldaan aan de kaders vanuit het gemeentelijke beleid.

Haarendijk 8

In paragraaf 4.3 van de ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling op de Haarendijk 8. Aangezien er al reeds een waterparagraaf is opgesteld gebeurt dit in het kader van dit bestemmingsplan niet nogmaals.

Driehoeven 62

In paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgesteld voor de ontwikkeling op de Driehoeven 62. Aangezien er al reeds een waterparagraaf is opgesteld gebeurt dit in het kader van dit bestemmingsplan niet nogmaals.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.9 Archeologie

4.9.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.9.2 Onderzoek

Voorliggend plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Haaren en is derhalve niet gewaardeerd op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW, 2^e generatie, Amersfoort, 2000). Wel heeft de directe omgeving van het plangebied dat gelegen is buiten de bebouwde kom van Haaren, een middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarde.

Het voorgaande in acht genomen en het feit dat geplande bouw- of graafwerkzaamheden het archeologisch bodemarchief gaan verstoren, is in februari 2004 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor voorliggend plangebied.

Het onderzoek had als doel de archeologische waarden van het gebied te achterhalen met daaraan gekoppeld aanbevelingen voor eventueel vervolgonderzoek. Het archeologisch vooronderzoek heeft bestaan uit een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek waarbij 32 grondboringen zijn gezet. Uit het veldonderzoek is gebleken dat de bodem in het plangebied sterk verstoord is. Als gevolg hiervan wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek aanbevolen. In het uitwerkingsplan wordt geen archeologische dubbelbestemming opgenomen. Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet 1988 van kracht, die verplicht dat, indien archeologische vondsten of structuren worden aangetroffen, deze binnen drie dagen aan de bevoegde instanties gemeld moeten worden.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.10.2 Onderzoek

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn de Langeweg en de Nemelaerstraat aangeduid als lijn van redelijk hoge historische waarde. Ten noorden en oosten van het plangebied ligt een gebied dat is aangekaart als Terrein van hoge archeologische waarde. Dit is een gebied dat onderdeel is van de oude dorpskern van Haaren. De historische stads- en dorpskernen en clusters oude bebouwing zijn als gebieden van hoge archeologische waarde aangegeven. Het plangebied valt voor een klein gedeelte binnen dit gebied.

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende objecten. Verder is middels het archeologisch onderzoek (zie paragraaf 4.11) achterhaald dat het plangebied al sterk verstoord is geweest. De bebouwing in het plangebied zelf heeft geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Daarnaast zal de ontwikkeling aansluiten op de stedenbouwkundige patroon van de omgeving. De omliggende straten die gekenmerkt zijn als lijn van redelijk hoge historische waarde zullen met het planontwikkeling worden aangetast of gewijzigd.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11 Bezoning

Er bestaan geen wettelijke normen die zien op een minimum aantal zonuren per dag in een woning of op een balkon. De wetgever heeft ervoor gekozen regulering hiervan over te laten aan bestuursorganen. Dit betekent dat bestuursorganen op dit onderwerp beleidsruimte hebben. De gemeente Oisterwijk heeft hierover geen beleid gemaakt. In de praktijk is het gebruikelijk om aan te sluiten bij de zogenaamde TNO (Toegepast natuurwetenschappelijk Onderzoek) - norm. Hierbij worden twee normen onderscheiden:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Noordgevels ontvangen immers - hoogbouw of niet - nooit direct zonlicht.

Voor dit bestemmingsplan is een bezonningsstudie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. In dit onderzoek zijn de bestaande en beoogde planologische situatie vergeleken op 4 dagen binnen 4 verschillende seizoenen en op meerdere relevante tijdstippen.

De studies tonen aan dat enkele woningen aan de Nemelaerstraat en Haarendijk maar ook Langeweg extra schaduw zouden ervaren als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Het gebeurt in de vroege ochtend (Langeweg) of in de avond (Nemelaerstraat/Haarendijk) in de vroege voorjaar of late najaar.

De extra schaduwwerking zal bij geen enkele woning hinder van meerdere uren achter elkaar veroorzaken. De, ter zuiden van de nieuwbouw gelegen, woningen aan de Amerlaan ondervinden geen hinder.

Er wordt zowel aan de "lichte" als aan de "strengere" TNO-norm voldaan. Er treedt geen onaanvaardbare schaduwwerking op; er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening. Vanuit het oogpunt van bezonning zijn er geen belemmeringen voor het plan.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.12.1 Onderzoek

Met dit planvoornemen worden woningbouw en commerciële functies mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet aan te merken als een activiteit waarvoor een directe m.e.r.-plicht bestaat. De activiteit is wel opgenomen in onderdeel D (categorie D.11.2) van bijlage II van het Besluit m.e.r. De activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, maar het valt onder de drempelwaarden die hier genoemd worden. Derhalve is uitsluitend een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde.

	Activiteiten	Gevallen	Besluit
D.11.2	De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.	In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op: 1. een oppervlakte van 100 hectare of meer, 2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of 3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m ² of meer.	De vaststelling van het plan, bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onderdelen a en b, van de Wet ruimtelijke ordening --> het bestemmingsplan

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Hiertoe is een aanmeldingsnotitie opgesteld. De aanmeldingsnotitie¹ met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage. De gemeente dient, voorafgaand aan de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan, een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld met een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld met een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In artikel 1 wordt een omschrijving van de in de regels gehanteerde begrippen gegeven. Artikel 2 geeft de meet- en rekenwijze aan:

- *Begrippen:* In deze regels zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begrippen zijn alleen nodig

wanneer die gebruikt worden in de regels en wanneer deze tot verwarring kunnen leiden of op meerdere manieren te interpreteren zijn.

- *Wijze van meten*: Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding (plankaart) geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de opgenomen (enkel- en dubbel)bestemmingen aan de orde. De opbouw van de bestemming ziet er als volgt uit:

- *Bestemmingsomschrijving*: de omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functie.
- *Bouwregels*: in de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels geregeld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding (plankaart).
- *Afwijken van de bouwregels*: Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, bepaalde oppervlaktematen van bijgebouwen en herbouw van een woning buiten het bouwvlak, die conform de bouwregels niet zijn toegestaan, toch toestaan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: in dit artikel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In het derde hoofdstuk zijn de regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het gehele plan. De algemene regels zijn (evenals de inleidende regels) van belang voor een juiste interpretatie van de bestemmingsregels.

- *Anti-dubbeltelregel*: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- *Algemene bouwregels*: deze regels geven algemene regels voor de bouw van ondergeschikte bouwregels, voor bestaande afwijkende maatvoeringen en voor ondergronds bouwen. Ook is een parkeerregeling opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels*: in deze regels zijn aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- *Algemene wijzigingsregels*: in deze regels is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de opgenomen bestemming(en). De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en de slotregel opgenomen:

- *Overgangsrecht*: bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met

de bebouwingsregels. De overgangsregel houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een bouwvergunning kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet. Een hardheidsclausule is opgenomen zodat Het bevoegd gezag kan afwijken van het overgangsrecht voor gebruik.

- *Slotregel:* deze regel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Gemengd - 1

Voor de locatie Driehoeven 4 en 62 is de bestemming 'Gemengd – 1' opgenomen. 'De voor Gemengd – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, dienstverlening, horeca, wonen en kantoren met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven. Er is een onderscheid gemaakt tussen functies die op de begane grond dan wel op de verdieping is toegestaan. Middels aanduidingen zijn de functies detailhandel, horeca of een kantoor (op de verdieping) uitgesloten.

Voor het aantal woningen is een specifieke regeling opgenomen, waarbij zowel op de locatie Driehoeven 4 (conform vigerend bestemmingsplan) als op de locatie Driehoeven 62 4 bovenwoningen zijn toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maatvoeringen opgenomen alsmede de bebouwingspercentage.

Gemengd - 2

Voor de locatie Driehoeven 25 is de bestemming 'Gemengd – 2' opgenomen. Deze locatie is bestemd voor 35 woningen en de volgende functies:

- detailhandel tot maximaal 1.000 m² bvo met uitzondering van een fullservice- of andere grote (XL) supermarkt;
- kantoren tot maximaal 650 m² bvo;
- dienstverlening tot maximaal 650 m² bvo.

De totale omvang aan commerciële voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1.500 m² bvo. Daarnaast geldt dat per bedrijfsunit de omvang niet meer dan 650 m² mag bedragen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maatvoeringen opgenomen alsmede de bebouwingspercentage.

Tuin

Voor de locatie Haarendijk 8 is aangesloten op de systematiek van het vigerend bestemmingsplan voor Woonbestemmingen. Wel is een specifiek bouwvlak opgenomen (binnen de bestemming 'Wonen'). De voorzijde van het perceel heeft om die reden de bestemming 'Tuin'. De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de regels is een erkerregeling opgenomen en daarnaast een afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het oprichten van een overkapping.

Wonen

Binnen de woonbestemming zijn woningen toegestaan met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, tuinen en erven en daarnaast aan huis gebonden beroepen. Binnen de woonbestemming is een bouwvlak opgenomen. Het hoofdgebouw dient gebouwd te worden binnen het bouwvlak. Er mag zowel een vrijstaande woning wordt gebouwd alsmede gestapelde woningen, voor zover wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringen. Als er een vrijstaande woning wordt gebouwd dan bedraagt het maximum 1 woning. Indien in gestapelde vorm wordt gebouwd dan bedraagt het maximum 2 woningen.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan. Bepaald is dat maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd mag worden met bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Het aantal toegestane m² aan bijgebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 75 m².

In het bouwvlak is de maximale toegestane goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw aangegeven op de verbeelding. Voor de bijgebouwen geldt altijd een maximale goothoogte van 3,25 m. De maximale bouwhoogte mag maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m zijn, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 5,5 m.

Vervolgens zijn middels een afwijkingsbevoegdheid aan huis gebonden bedrijven mogelijk gemaakt. Daarbij wordt uitdrukkelijk als voorwaarde gesteld dat de woonfunctie als overwegende functie gehandhaafd dient te blijven. Ook is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Verkeer – Haerens Hof

Aan de zuidoostzijde van het plangebied is de bestemming 'Verkeer – Haerens Hof' opgenomen. Hierbij is aansluiting gevonden op de aangrenzende bestemming. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor verkeerdoeleinden, parkeer- groen- en speelvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegestaan zover wordt voldaan aan de gestelde maatvoeringen.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

De uitvoering van de in dit bestemmingsplan rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling (appartementen en commerciële voorzieningen) is in handen van één ontwikkelende partij. Met deze partij heeft de gemeente Oisterwijk een exploitatieovereenkomst gesloten.

De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt, zijn een investering teneinde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. De behoefte aan appartementen in de gemeente Oisterwijk is in deze toelichting aangetoond. Initiatiefnemer is gebaat bij een spoedige realisatie van de appartementen en het kunnen aanbieden van de commerciële ruimtes aan partijen. Derhalve wordt de beoogde bebouwing in één keer gerealiseerd.

De financieel-economische haalbaarheid is met het voorgaande in voldoende mate aangetoond.

Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening is voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, middels de (anterieure) overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

In het kader van de te voeren omgevingsdialoog is eenieder die belanghebbend dan wel belangstellend is uitgenodigd om kennis te nemen van het Voorlopig Schetsontwerp van het nieuwbouwplan Driehoeven 25 te Haaren (voormalig Boeke Heesters) tijdens een informatieavond op 10 november 2022. Hierbij is het plan gepresenteerd en is de gelegenheid geboden om vragen te stellen, suggesties te doen en opmerkingen te maken. De geanonimiseerde reacties die gedaan zijn naar aanleiding van de planpresentatie zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Naar voren is onder meer gekomen dat:

- aandacht is gevraagd voor groenvoorzieningen;
- aandacht is gevraagd voor oplaadpunten voor elektrische auto's;
- aandacht is gevraagd voor de architectonische uitwerking. Bepaalde hoekige stukken/scheidingen muur zoals weergegeven op de gepresenteerde impressies ogen log/massaal;
- zorgen over balkons die recht het huis van omwonenden in kijken;
- aandacht voor de verkeersveiligheid op de route Driehoeven – Nemelaerstraat, met name geen inrit van de parkeergarage op de Driehoeven;

- kansen voor een wandelroute Amerlaan – Kruidvat/Centrum
- gepresenteerde ingang van de appartementen aan Amerlaan zorgt voor problemen en is ongewenst;
- bebouwing te dicht op de stoep-groenvoorziening van de Amerlaan is geprojecteerd.

Bovenstaande reacties zijn en worden afgewogen bij de verder planuitwerking. Naar aanleiding van de reacties is het plan op in ieder geval de volgende punten aangepast/bijgesteld:

- Studies naar vergroening gedaan op het parkeerterrein door mogelijkheid te verkennen van meer ondergrondse parkeervoorzieningen. Dit vergroot de kansen voor vergroening.
- Er wordt een beeldkwaliteitsplan met aandacht voor zorgvuldige architectonische uitwerking.
- De inrit van de parkeergarage komt (bij voorkeur) niet aan de zijde van de Driehoeven. Dit ter verbetering van de verkeersveiligheid.
- De kansen voor een wandelroute Amerlaan – Kruidvat/Centrum worden onderkent en niet onmogelijk gemaakt met onderhavig bestemmingsplan.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In het kader van het moederplan ‘Kom Haaren’ waarin de herontwikkeling van de locatie Driehoeven 25 via een uitwerkingsbevoegdheid mogelijk is gemaakt, heeft vooroverleg plaatsgevonden met de vooroverlegpartners.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure heeft het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (vrijdag 22 december 2023 tot en met donderdag 15 februari 2024) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gelijktijdig met de plaatsing van de kennisgeving is het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg toegezonden aan de reeds betrokken gemeenten, provincie, waterschappen en uitvoeringsdiensten van het Rijk.

In deze periode zijn zienswijzen kenbaar gemaakt. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de nota zienswijzen. In de nota zienswijzen zijn tevens de wijzigingen die naar aanleiding van de zienswijzen, dan wel ambtshalve zijn doorgevoerd, weergegeven.

Het bestemmingsplan is vervolgens ter gewijzigde vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Op 19 september 2024 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld en tevens is een amendement aangenomen. Dit amendement ziet op het toevoegen van een afwijkingsbevoegdheid binnen de bestemming ‘Gemengd-2’ (locatie Driehoeven 25) om onder voorwaarden extra woningen toe te voegen. Doel van deze regeling is om in het bestemmingsplan de optie voor transformatie van commerciële ruimte naar woningbouw planologisch te verankeren.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

