

Bestemmingsplan

KVL-terrein

Bestemmingsplan

KVL-terrein

Projectnummer 267115

Revisie 00

Datum 23 april 2015

Auteur(s)

P. Kennes

M. Stabel

Opdrachtgever

datum vrijgave	beschrijving revisie vastgesteld	goedkeuring M. Stabel	vrijgave P. Kennes
----------------	-------------------------------------	--------------------------	-----------------------

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

KVL-terrein

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Voorgeschiedenis	7
1.3 Nut en noodzaak	7
1.4 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.5 Geldend bestemmingsplan	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	11
2.1 Historische context	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Toekomstige situatie	15
Hoofdstuk 3 Beleidsuitgangspunten	25
3.1 Rijksbeleid	25
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	29
3.3 Gemeentelijk beleid	30
Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedsaspecten	35
4.1 M.e.r.-beoordeling	35
4.2 Akoestiek	35
4.3 Bodem	37
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	39
4.5 Ecologie	41
4.6 Externe veiligheid	42
4.7 Luchtkwaliteit	43
4.8 Water	44
4.9 Bedrijven en milieuzonering	47
4.10 Kabels en leidingen	51
4.11 Duurzaamheid	51
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	53
5.1 Bestemmingsplan	53
5.2 Beschrijving van de bestemmingen	55
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	59
6.1 Inleiding	59
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	59
6.3 Financiële uitvoerbaarheid KVL	59
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
7.1 Voortraject	61
7.2 Inspraak en vooroverleg	61
7.3 Zienswijzen	61
7.4 Beroep	61

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein

Gemeente Oisterwijk

Projectnummer 267115

Toelichting

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tot 2000 was Koninklijke Verenigde Leder (KVL) in Oisterwijk de grootste leerlooier van Europa. In dat jaar sloot de fabriek - met bijbehorend gebouwencomplex op een terrein van circa 11 hectare ten noorden van het centrum - haar deuren. Vanaf dat moment zijn er verschillende stappen ondernomen om tot herontwikkeling van de locatie te komen en daarmee een element te behouden dat ruimtelijk en emotioneel ligt verankerd in de samenleving van Oisterwijk.

De ambitie die voorligt, is het herontwikkelen van het fabrieksterrein van KVL, waarbij gebruik wordt gemaakt van de aanwezige (rijks)monumentale gebouwen en rekening wordt gehouden met de ligging van het terrein ten opzichte van het spoor en omliggende bedrijvigheid. Tevens vormt de aanwezige bodemverontreiniging een aandachtspunt bij de herontwikkeling.

Na herontwikkeling is KVL een locatie met een mix van diverse functies zoals onder meer wonen, cultuur, ambachtelijke bedrijvigheid en horeca. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat KVL een toegevoegde waarde heeft op de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van Oisterwijk zonder daarbij de concurrentie aan te gaan met bijvoorbeeld de functies in het centrumgebied van het dorp.

Omdat de voorgenomen herontwikkeling deels niet past binnen het geldende bestemmingsplan is dit plan opgesteld. Met de opzet van dit plan wordt enerzijds recht gedaan aan de omliggende functies (rechtszekerheid) en anderzijds voldoende ingespeeld op nieuwe inzichten vanuit de (woning)markt (flexibiliteit).

1.2 Voorgeschiedenis

Na de sluiting van KVL heeft de gemeente een actieve rol in de herontwikkeling van het terrein. In 2009 heeft de gemeente het terrein overgenomen, waarbij Bouwfonds is aangewezen als ontwikkelingspartner. Op 28 april 2009 hebben de gemeente en de provincie de 'Participatieovereenkomst Provincie – Gemeente KVL-project' gesloten. De provincie participeert risicodragend in het project. In ruil daarvoor heeft de provincie een aandeel van het KVL-terrein in eigendom gekregen.

In 2010 is het ambitiedocument voor de herontwikkeling van het KVL-terrein door de gemeenteraad vastgesteld. Het document vormt de basis voor het op 10 oktober 2013 vastgestelde Masterplan (Bijlage 1). Het Masterplan geeft inzicht in de programmatische en ruimtelijke invulling van het terrein. Tevens gaat het in op de verankering van het gebied in de bestaande structuren van het dorp.

Het Masterplan dient als kader voor de herontwikkeling van het terrein en vormt daarmee de basis voor het op te stellen bestemmingsplan en het verder uit te werken stedenbouwkundig plan. Het bestemmingsplan vormt uiteindelijk de juridisch-planologische verankering van het Masterplan.

1.3 Nut en noodzaak

De nog bestaande gebouwen van het KVL-terrein zijn gebouwd vanaf het begin van de twintigste eeuw en staan nu bijna allemaal op de monumentenlijst. Behalve de gebouwen zijn ook het ruimtelijke grid, de industriële verharding en de poorten kenmerkend voor het gebied: het terrein bevat een cultuurhistorisch waardevol ensemble, waarvan behoud een absolute meerwaarde is voor de Oisterwijkse samenleving.

Na sluiting van de fabriek volgde onvermijdelijke leegstand van de monumentale gebouwen. Het noodzakelijke onderhoud bleef achterwege. Om de gebouwen te kunnen behouden, is herbestemming en renovatie noodzakelijk. De provincie Noord-Brabant heeft het KVL daarom opgenomen in het investeringsprogramma 'Erfgoedfabriek'. Het doel van dit programma is het behoud van cultureel erfgoed (fabrieken, kloosters, kazernes, forten en kastelen) waarvoor de markt niet direct een oplossing heeft.

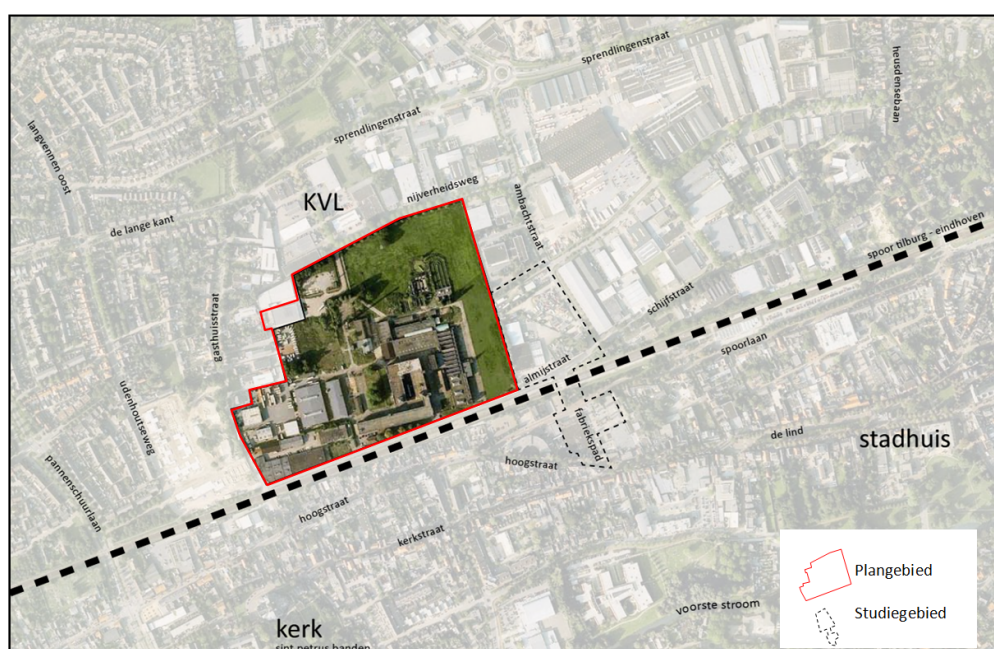
Met de herbestemming van het cultuurhistorisch ensemble is een start gemaakt met de herontwikkeling. De bestaande gebouwen vormen letterlijk en figuurlijk het hart van het KVL-terrein. Rondom het cultuurhistorisch cluster kunnen aantrekkelijke woonmilieus worden gerealiseerd. De woningbouw binnen KVL heeft diverse doelen. Naast volkshuisvestelijke en ruimtelijke argumenten is de woningbouw essentieel om het plan financieel uitvoerbaar te maken.

1.4 Ligging en begrenzing plangebied

Het KVL-terrein ligt centraal in de kern Oisterwijk, ingeklemd tussen de woningen langs de Gasthuisstraat (westzijde), het bedrijventerrein Kerkhoven (noord- en oostzijde) en het spoor (zuidzijde). Direct ten zuiden van het spoor bevindt zich het dorpscentrum. De exacte begrenzing van het plangebied wordt gevormd door de Almijstraat in het zuiden, de Gasthuisstraat met aanliggende bedrijvigheid in het westen, de Nijverheidsweg in het noorden en bedrijvigheid aan de Ambachtstraat in het oosten.

De relatie met het centrum is in de huidige situatie beperkt gezien de aanwezigheid van onder meer de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Voor het verbeteren van deze relatie vormt het zogenaamde 'studiegebied' een cruciale schakel. Dit gebied bestaat uit een aantal deelgebieden ten noorden en zuiden van het spoor. Aan de noordzijde bestaat het studiegebied onder meer uit de huidige Boerenbond, enkele woningen en een klein woonwagenveld. Aan de zuidzijde wordt het studiegebied gevormd door hoofdzakelijk winkelfuncties met bijbehorende voorzieningen. Er vindt nog nader onderzoek plaats om de haalbaarheid en de nut en noodzaak van de 'verbindingsgedachte' aan te tonen. Vooralsnog maakt het studiegebied daarom geen onderdeel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan.

In figuur 1.1 is de ligging en begrenzing van het plan- en studiegebied weergegeven.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing plan- en studiegebied KVL

1.5 Geldend bestemmingsplan

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan in werking treedt, geldt binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Kerkhoven'. Binnen dit bestemmingsplan uit 1998 heeft het plangebied een uit te werken bedrijfsbestemming.

1.6 Leeswijzer

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. De relevante beleidskaders staan bondig in hoofdstuk 3 beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en gebiedsaspecten opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. In hoofdstukken 6 en 7 komen achtereenvolgens de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Dit hoofdstuk gaat achtereenvolgens in op de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied KVL.

2.1 Historische context

Voor Oisterwijk was de leerindustrie van groot belang als ondermeer de toeleverancier voor de schoenindustrie. In 1916 werd de N.V. Lederfabriek Oisterwijk opgericht. Deze grootschalige fabriek leidde tot het verdwijnen van de kleinschalige looierijbedrijfjes in Oisterwijk. In 1974 ontstond de Koninklijke Verenigde Leder (KVL). Dit was de grootste leerlooierij van Nederland. Niettemin ging het in de jaren '90 van de twintigste eeuw steeds slechter met de lederindustrie. In 2000 werd bekend dat de fabriek zou moeten sluiten en in 2004 werd het faillissement uitgesproken.

Na de herontwikkeling van het terrein zijn de diverse kenmerken en karakteristieken van zowel het Oisterwijk van toen, als van nu terug te vinden. Het complex behoort momenteel tot één van de meest interessante historische en monumentale complexen van Nederland. Daarom heeft de provincie het terrein opgenomen binnen het investeringsprogramma 'Erfgoedfabriek'. Een aantal panden vormt het sfeervolle ensemble, dat het terrein typeert. Het gaat achtereenvolgens om het U-gebouw, het ketelhuis met bijbehorende schoorsteen en de loods met de typerende sheddaken. Behoud van deze gebouwen is een randvoorwaarde voor de herkenbaarheid van het KVL-terrein.

Het KVL-terrein - dat voorheen geïsoleerd lag ten noorden van het spoor - is inmiddels helemaal omsloten door andere functies. De ambitie is om de locatie te integreren binnen de dorps structuren en aan te sluiten op de omliggende bedrijvigheid. Het cultuurhistorisch cluster van het KVL-terrein versterkt daarbij de historische kern van het dorp.

2.2 Bestaande situatie

2.2.1 Positionering

Het KVL-terrein ligt op een prominente plaats in Oisterwijk op de scheiding tussen het karakteristieke centrum aan de zuidkant en de bestaande bedrijvigheid aan de noord- en oostzijde. De grens tussen beide 'werelden' is hard en wordt gevormd door de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. Ten westen van het KVL-terrein domineert de woonfunctie. De positionering van de locatie biedt een uitgelezen kans om deze te ontwikkelen als schakel tussen de drie ruimtelijke eenheden 'centrum', 'wonen' en 'werken'. In de huidige situatie heeft het KVL-terrein deze functie - vanwege het introverte, afgesloten karakter - niet. Ook de functionele relatie met de omliggende functies ontbreekt op dit moment.



Figuur 2.1: positionering KVL binnen Oisterwijk

2.2.2 Bebouwing

In de huidige situatie bestaat het plangebied uit het voormalige fabriekscomplex met bijbehorende gebouwen en gronden. De bestaande (rijks)monumentale gebouwen, met een vloeroppervlak van ongeveer 26.000 m², vormen een waardevol monumentaal ensemble (cultuurhistorisch cluster) dat zich centraal aan de zuidzijde van het plangebied bevindt.

Een aantal gebouwen en een gedenkteken heeft de status van (rijks)monument. In figuur 2.2 zijn deze gebouwen weergegeven. Deze gebouwen hebben dan ook specifieke cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle verschijningsvormen die behouden dienen te worden. Ze geven het KVL-terrein een bepaalde identiteit en kwaliteit die gebruikt kan worden bij de herontwikkeling van het gebied. De monumentale (delen van) gebouwen op het terrein zijn achtereenvolgens:

- het gebouw dat dienst heeft gedaan als magazijn, kantine, kleedgelegenheid en kantoor uit de periode 1918-1921 (aangegeven met een 1 in figuur 2.2);
- het machinegebouw met ketelhuis en stoommachine uit 1924 (12 en 15 in figuur 2.2);
- de voormalige bedrijfsbrandweergarage uit 1925 (34);
- kantoorgebouw en magazijn uit de periode 1924-1928 (28.1 en 28.2) inclusief een deel van het grote U-vormige gebouw uit de periode 1924-1925 (oranje gekleurd deel van gebouw 9 in figuur 2.2);
- het gedenkteken dat het personeel aan de directie heeft aangeboden (105).

Naast de monumentale gebouwen zijn er nog andere gebouwen en elementen op het terrein, die behoudenswaardig zijn. Het gaat onder meer om de lakfabriek aan de oostzijde van het fabriekscomplex. Deze is behoudenswaardig en is in de plannen geïntegreerd.



Figuur 2.2: monumentale bebouwing binnen het plangebied

Binnen het plangebied bevindt zich aan de Nijverheidsweg 14 een bestaand bedrijf. Dit bedrijf is omwille van de ontwikkeling van het KVL-terrein aangekocht en opgenomen in dit bestemmingsplan.

Op het terrein was in het verleden nog meer bebouwing aanwezig, maar deze is inmiddels gesloopt.

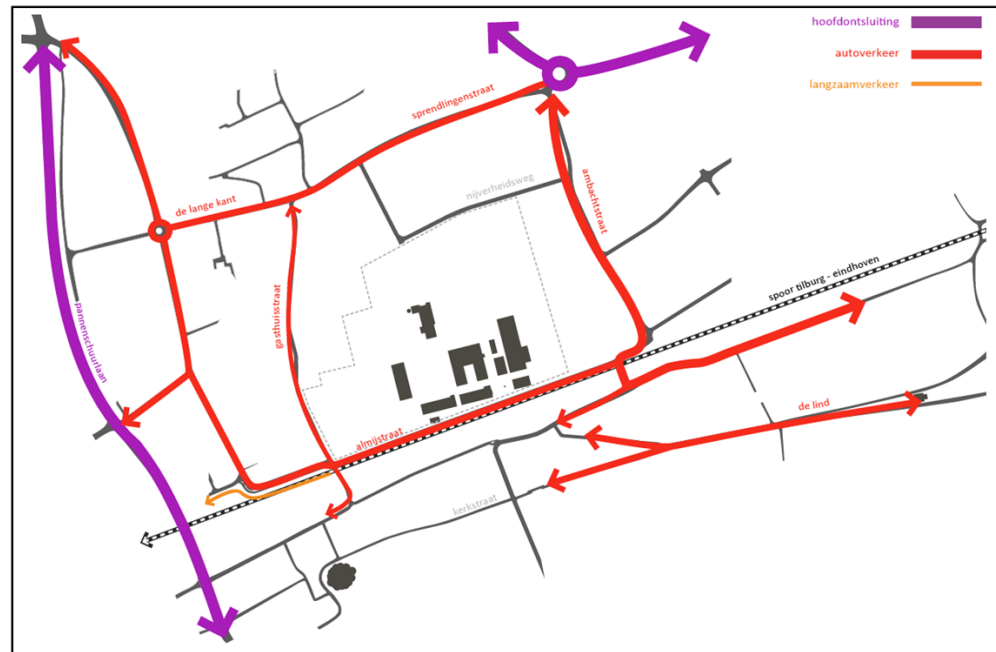


Foto's: U-gebouw (linksboven), gerestaureerde machinekamer/ketelhuis (rechtsboven), de

inmiddels gerestaureerde brandweerkazerne (linksonder) en gedenkteken met kantine/magazijn op de achtergrond (rechtsonder)

2.2.3 Verkeer

In de huidige situatie wordt het plangebied omsloten door de Gasthuisstraat in het westen, Almijstraat in het zuiden, Ambachtstraat in het oosten en Nijverheidsweg in het noorden. De voornaamste ontsluiting van het plangebied verloopt in de huidige situatie via de Almijstraat. Deze sluit aan op het bovenliggende hoofdwegennet via de Pannenschuurlaan aan de westzijde en de Sprendlingenstraat/Bedrijfsweg aan de noordoostzijde.



Figuur 2.3: huidige verkeersstructuur KVL-terrein en omgeving

2.2.4 Groen

De huidige groenstructuur op het KVL-terrein bestaat hoofdzakelijk uit verspreid gelegen boomgroepen. Centraal in het cultuurhistorisch cluster vormt een groep met monumentale platanen een beeldbepalend groen element.



Figuur 2.4: huidige groenstructuur KVL-terrein en omgeving

2.3 Toekomstige situatie

In deze paragraaf is de ontwikkelingsrichting van het KVL-terrein en directe omgeving beschreven. Daarbij hebben het Masterplan (Bijlage 1) en Ambitiedocument (Bijlage 2) als uitgangspunt gediend.

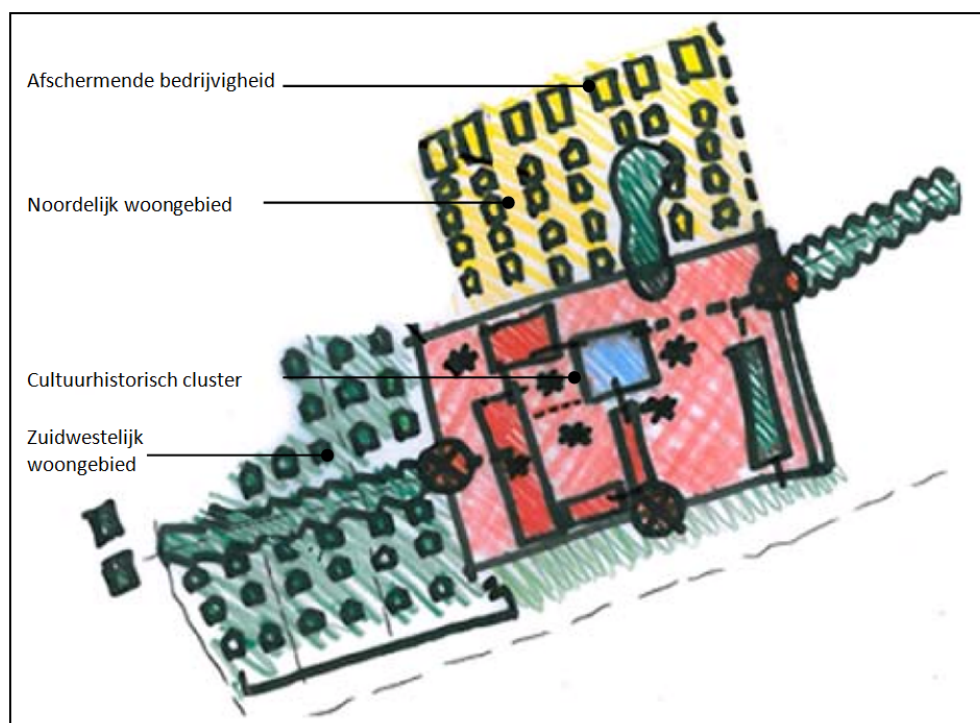
2.3.1 Ambitie

Op 1 juli 2010 heeft de gemeenteraad het ambitiedocument vastgesteld dat de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het KVL-terrein bevat. Het ambitiedocument vormde het vertrekpunt voor het Masterplan, beeldkwaliteitplan en stedenbouwkundig plan en daarmee tevens voor onderhavig bestemmingsplan.

Het ambitiedocument is opgebouwd rondom de drie pijlers 'ambitie', 'markt' en 'businesscase'. Achtereenvolgens gaan deze pijlers in op de gewenste kwaliteit, verkoopbaarheid/afzetbaarheid en haalbaarheid.

De *functionele ambitie* voor het KVL-terrein is om te komen tot een functiemenging van wonen, werken, voorzieningen en maatschappelijke functies. Het uitgangspunt daarbij is dat het gebied niet te intensief bebouwd mag worden om voldoende levendigheid en activiteit te kunnen behouden in het publieke domein.

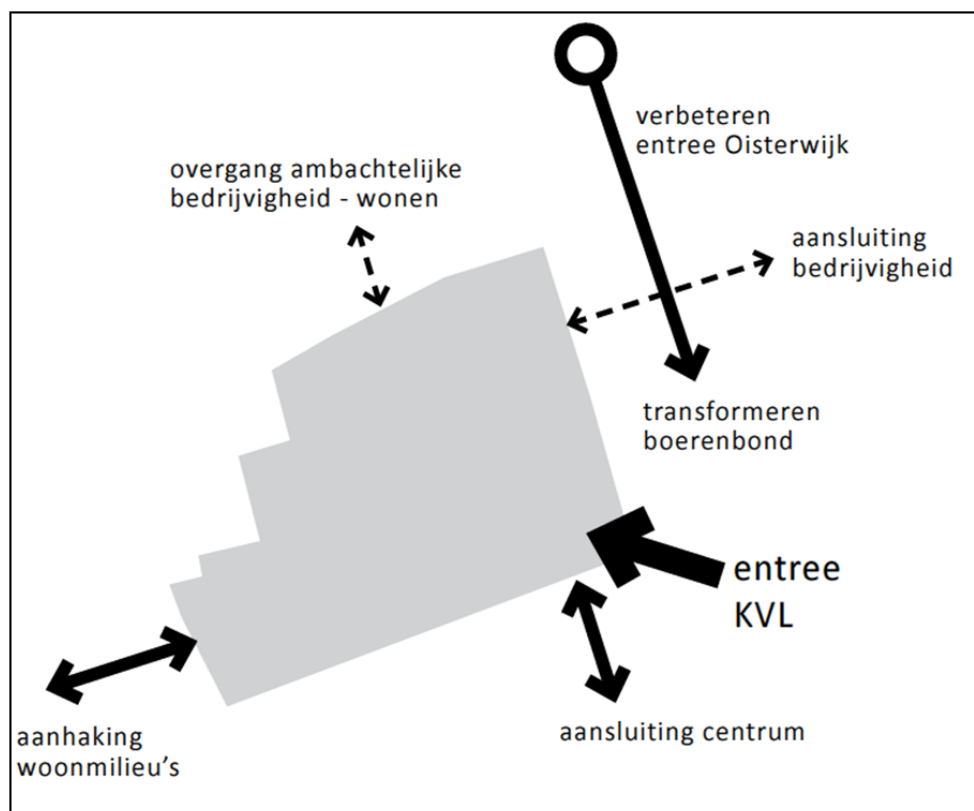
De ambitie voor de *inrichting* gaat uit van een logische functieverdeling, waarbij aangesloten wordt op de bestaande situatie en omgeving. In het zuidwestelijk deel wordt een wooncluster gerealiseerd dat aansluit op de Pannenschuur aan de westzijde. Centraal in het gebied staat een cultuurhistorisch cluster met monumentale panden. Direct ten noorden daarvan komt woningbouw. Deze wordt van het bedrijventerrein Kerkhoven afgeschermd door een strook bedrijvigheid aan de Nijverheidsweg. De schematische weergave van bovenstaande is weergegeven in figuur 2.5.



Figuur 2.5: schematische gebiedsindeling KVL

De ambitie op het gebied van *duurzaamheid* is om te voldoen aan de vigerende wet- en regelgeving op het gebied van ondermeer bodem, water, ecologie, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en milieuhinder. Het KVL-terrein ligt in dit kader op een uitdagende locatie, gezien de aanwezigheid van bestaande bedrijvigheid, het spoor en bodemverontreiniging. Bij de ontwikkeling van het KVL-terrein zijn er tevens ambities op het gebied van duurzame energie en duurzaam bouwen. Voor een beschrijving van bovenstaande thema's wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.

De ambities voor het KVL-terrein beperken zich niet tot de locatie op zich, maar hebben tevens betrekking op de *omgeving*. Deze zijn in figuur 2.6 schematisch weergegeven.



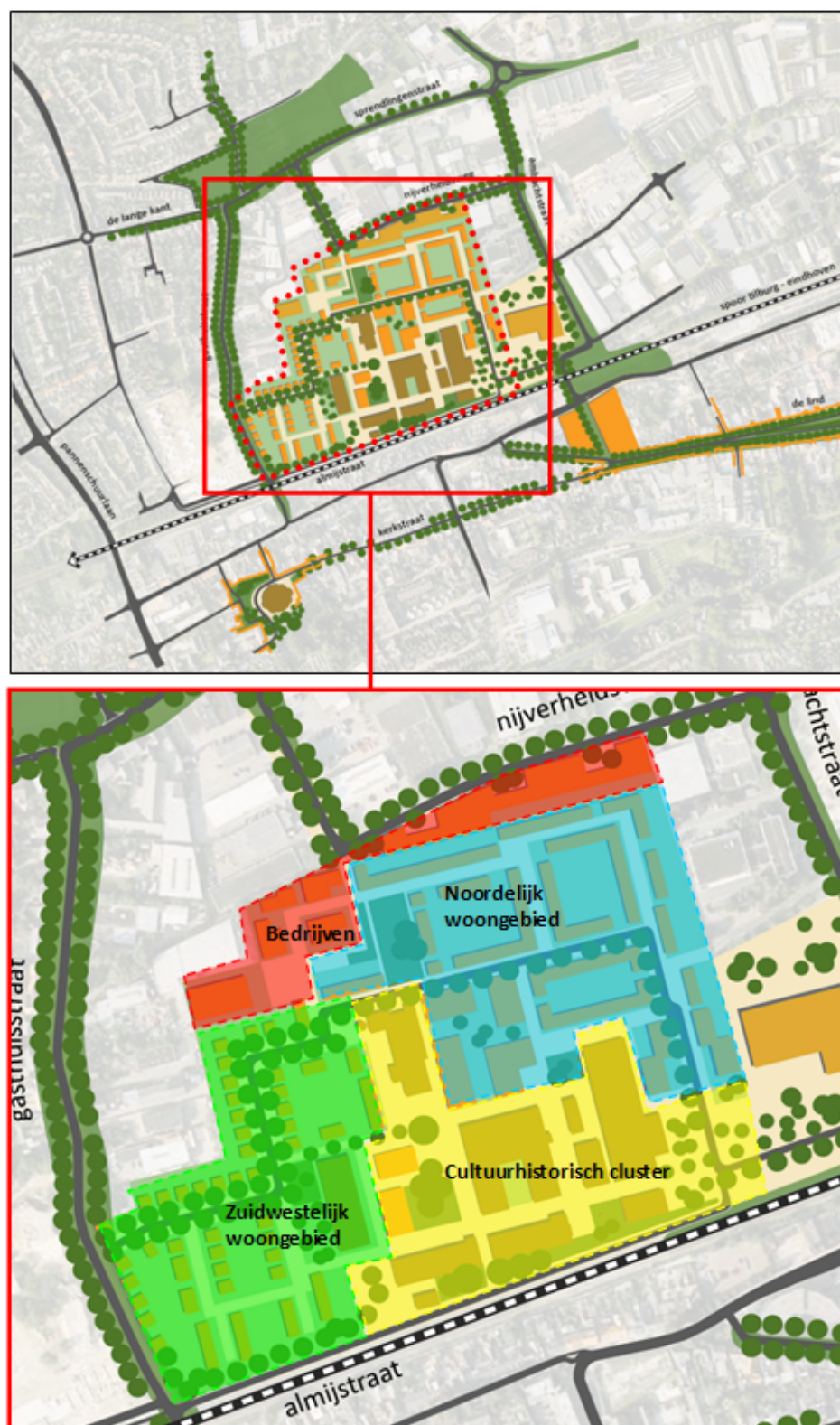
Figuur 2.6: ambities in relatie tot de omgeving

2.3.2 Planopzet

Zoals in figuur 2.5 weergegeven, zijn er binnen de nieuwbouwplannen voor het KVL-terrein diverse deelgebieden - met elk een eigen identiteit – te onderscheiden, te weten:

1. het zuidwestelijk woongebied;
2. het Cultuurhistorisch Cluster met omliggende appartementengebouwen;
3. het nieuwe bedrijventerrein op het KVL-terrein als overgang tussen het noordelijk gelegen bedrijventerrein en de woningbouw op het KVL-terrein;
4. het noordelijke woongebied tussen het Cultuurhistorisch Cluster en de bedrijvigheid;
5. het studiegebied (geen onderdeel van het plangebied en niet opgenomen in figuur 2.5).

Deze vijf deelgebieden zijn verder uitgewerkt in het Masterplan dat in figuur 2.9 is opgenomen. Het studiegebied valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.



Figuur 2.7: Masterplan en ligging deelgebieden

Deelgebied 1: Woningbouw zuidwestelijk deel

In de zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt woningbouw gerealiseerd. In totaal gaat het om circa 110 woningen. De woningen sluiten qua vormgeving aan bij het typisch Oisterwijkse woonmilieu. De woningen krijgen een traditionele bouwstijl, die licht refereert

aan de bouwstijl uit de jaren '30. Binnen dit deelgebied bevindt zich tevens de bestaande lakfabriek die wordt omgebouwd tot woningen. Deze worden ontwikkeld op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap.

Deelgebied 2: 'Ambachtsplaats voor creativiTijd'

Het cultuurhistorisch cluster, bestaande uit de voormalige fabrieksgebouwen zijn of worden ontwikkeld conform het concept 'De Ambachtsplaats voor creativiTijd' (Bijlage 3). Dit concept biedt ruimte aan een mix van functies waaronder werkplaatsen, kantoor, wonen en ondersteunende horeca, expositieruimten en gedeelde faciliteiten/ services. Het cluster functioneert als identiteitsdrager van het bijzondere leef- en vestigingsklimaat in Brabant. De hier te vestigen ambachtelijke bedrijven met een gemengd karakter zorgen voor aansluiting op het bestaande bedrijventerrein en verbeteren de koppeling tussen centrum en bedrijvigheid. Bovendien zorgen verblijfsfuncties ervoor dat Oisterwijkers en bezoekers op het terrein terecht kunnen voor een terrasje en een kopje koffie. De zes rijksmonumenten blijven behouden en worden in de nieuw te realiseren wijk ingepast. Voor de invulling van het cultuurhistorisch cluster wordt verwezen naar figuur 2.8. Binnen het cluster is - in het U-gebouw - ruimte voor maximaal 20 loftwoningen.

De overgang van de hoge monumentale gebouwen binnen het centrumgebied en de grondgebonden woningen wordt vormgegeven door drie- en vierlaags appartementgebouwen. In 2014 vindt een marktverkenning plaats om te bezien of naar deze gestapelde woningen vraag is.

Deelgebied 3: Bedrijvigheid

Aan de noordzijde van het plangebied worden bedrijfskavels en woon-werkkavels gerealiseerd als ruimtelijke, architectonische en milieutechnische overgang naar het bestaande bedrijventerrein Kerkhoven. Enerzijds vormen deze bedrijven een buffer tussen de bedrijvigheid aan de noordzijde en de nieuwe, milieugevoelige woningen aan de zuidzijde. Om voldoende buffer te garanderen, krijgt deze bedrijvigheid een minimale bouwhoogte. De architectuur (bouwstijl en materiaalkeuze) van de bedrijven sluit aan bij die van de nieuwe woningen, waarmee een eenheid ontstaat. De nieuwe bedrijvigheid wordt ontsloten via de Nijverheidsweg.

Deelgebied 4: Woningbouw noordelijk deel

In het gebied tussen het cultuurhistorische cluster en de noordelijke bedrijvigheid wordt woningbouw gerealiseerd. De sfeer en beeldkwaliteit die in dit deelgebied wordt nagestreefd, is vergelijkbaar met die in het zuidwestelijk deel van het plangebied. De bouwstijl refereert aan de bouwstijl uit de jaren '30. Voor de exacte programmatische invulling van dit deelgebied wordt in een later stadium een marktverkenning uitgevoerd.

2.3.3 Programma en fasering

Het voorlopige programma voor het totale KVL-terrein bestaat uit een mix van wonen, (ambachtelijke) bedrijvigheid, cultuur en ondergeschikte horeca.

Het programma voor het cultuurhistorisch cluster bestaat vooralsnog uit een mix van:

- Kantoren/werklandschap;
- Ambachtelijke bedrijven;
- Horeca;
- Cultuur;
- Services*;
- Werkplaats (o.a. EKW);
- Expositieruimtes;

- Verblijfsaccommodatie (bijvoorbeeld hotel/logies);
- Wonen (in het U-gebouw).

*Bij gedeelde faciliteiten/services gaat het om ondersteunende voorzieningen voor de ambachtelijke bedrijven, zoals kantine/koffieruimte/bergingen.

Het voorlopig woningbouwprogramma bestaat uit maximaal 380 woningen. Dit is exclusief de woningen (lofts) binnen het U-gebouw.

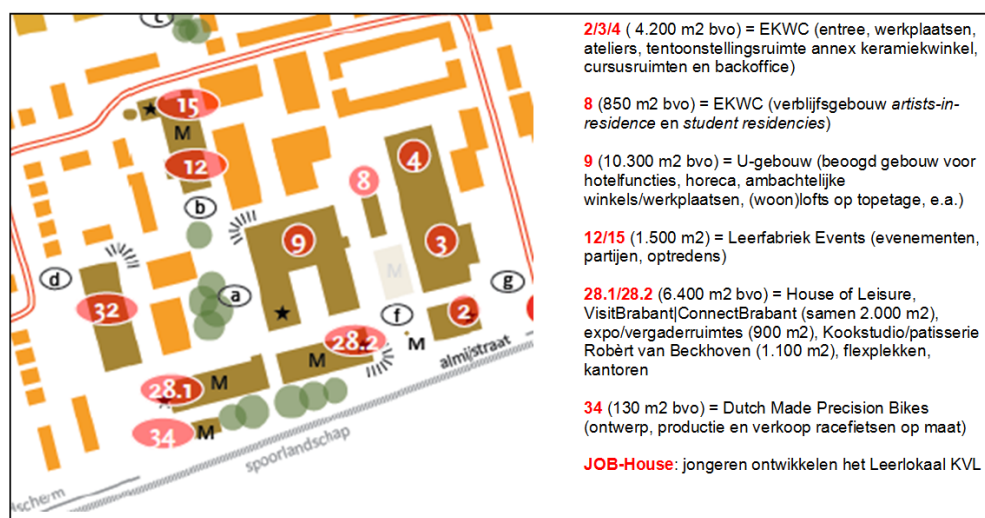
Binnen het zuidwestelijk woongebied (fase 1) worden circa 90 grondgebonden nieuwbouwwoningen gerealiseerd, waarvan ongeveer 35 betaalbare / middeldure woningen. Daarnaast worden circa 20 betaalbare woningen in de Lakfabriek gerealiseerd. Dit brengt het totaal binnen fase 1 op 110 woningen welke zijn voorzien voor de jaren 2015, 2016 en 2017.

Het noordelijk woongebied (fase 2) bestaat uit circa 275 woningen, waarvan ongeveer 130 gestapelde woningen. De uitvoering van deze tweede fase is voorzien voor de jaren 2018, tot en met 2021. Er wordt nog een marktverkenning uitgevoerd om de exacte invulling van het programma

Het programma voor de noordelijke bedrijfszone bestaat uit bedrijvigheid met kantoren en woon-werkkavels.

Door ontwikkelingen in de markt kan de samenstelling van het programma nog veranderen gedurende de looptijd van het project.

In onderstaande figuur is de voorlopige functionele invulling van het cultuurhistorisch cluster weergegeven.

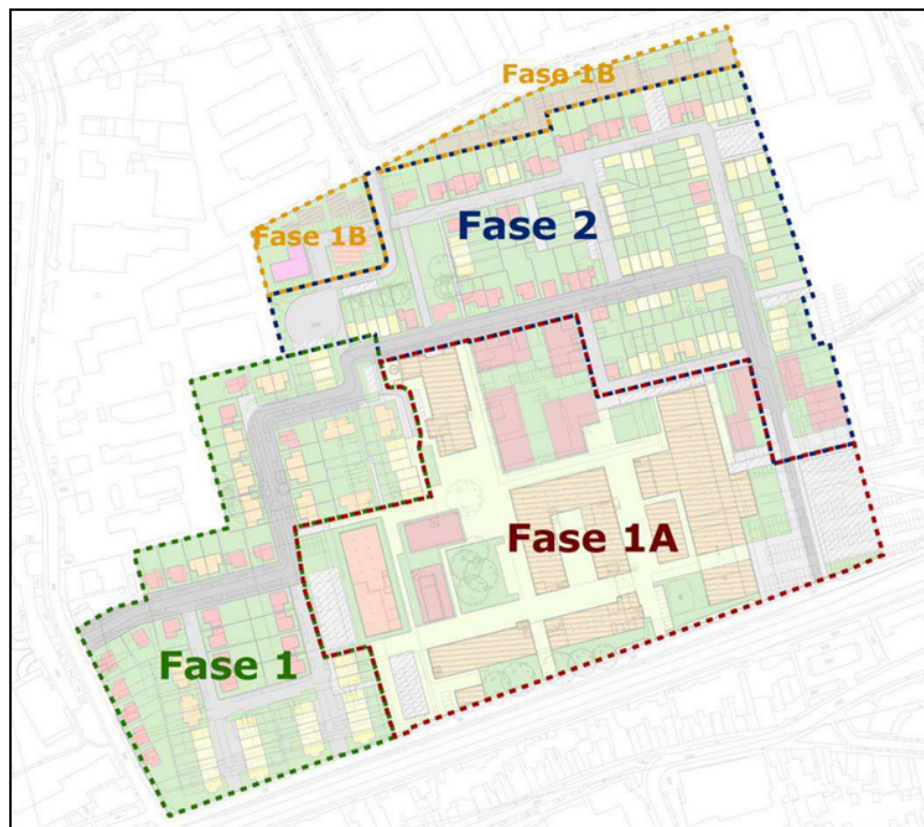


Figuur 2.8: programma cultuurhistorisch cluster

Momenteel vindt een geleidelijke herontwikkeling van de gebouwen binnen het cultuurhistorisch cluster plaats. Zo heeft de voormalige machinekamer/ketelhuis reeds een nieuwe (tijdelijke) functie als evenementenlocatie. Deze vormt de 'aanjager' voor de herontwikkeling en geeft het KVL-terrein naamsbekendheid. Inmiddels heeft ook de

voormalige brandweerkazerne een nieuwe functie als fietsspeciaalzaak en is gestart met de renovatie van het poortgebouw (28.1 en 28.2 in figuur 2.7).

Parallel aan de renovatie en herontwikkeling van het cultuurhistorisch cluster wordt - na vaststelling van dit bestemmingsplan - gestart met de ontwikkeling van het zuidwestelijke woongebied. De nieuwe bedrijvigheid aan de Nijverheidsweg zal worden gerealiseerd voorafgaand aan de ontwikkeling van het noordelijke woongebied. Zo ontstaat een buffer tussen de nieuwe woningen en de bestaande bedrijvigheid op Kerkhoven.



Figuur 2.9: fasering KVL

2.3.4 Verkeer en parkeren

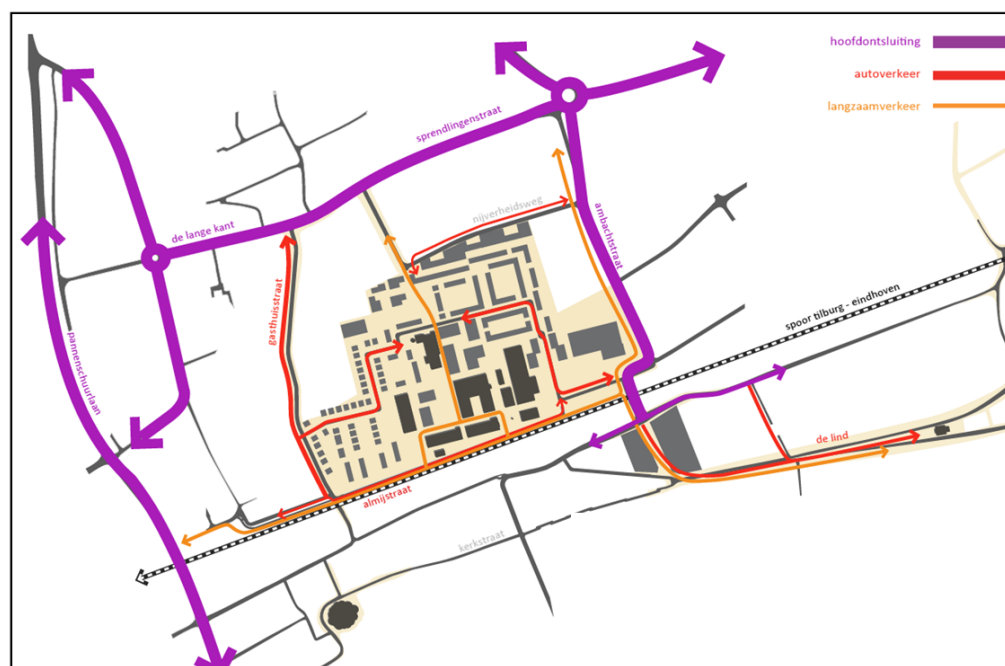
Ontsluiting

Ter ontsluiting van het KVL-terrein wordt een doorgaande lus aangelegd, die het plangebied verbindt met de Gasthuisstraat in het westen, de Almijstraat in het zuiden en de Nijverheidsweg in het noorden.

De centrale verkeersroute binnen het plangebied verbindt de verschillende deelgebieden binnen KVL met elkaar en de directe omgeving. Alle interne ontsluitingswegen zijn direct verbonden met de centrale as. Aan de noordzijde van het plangebied wordt de bestaande aansluiting op de Nijverheidsweg behouden, waarmee de bereikbaarheid van de bedrijvigheid aan deze weg en de achterliggende woningen gewaarborgd is. De ontsluiting van het bestaande bedrijven aan de Nijverheidsweg 12 en 14 is daarmee tevens gegarandeerd.

De bestaande Almijstraat aan de zuidzijde van het plangebied wordt ingericht als 30 km-zone. Daarmee krijgt deze weg een aantrekkelijkere inrichting als doorgaande fietsverbinding richting het centrum en de Pannenschuurlaan. De automobilist is hier te gast.

Centraal binnen het KVL-terrein wordt van noord naar zuid een langzaamverkeer verbinding aangelegd, die het cultuurhistorische cluster doorsnijdt.



Figuur 2.10: nieuwe verkeersstructuur KVL

In het kader van de ontwikkeling van het KVL-terrein is verkeersonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Het onderzoek betreft een geactualiseerde versie van het eerdere verkeersonderzoek (d.d. 3 juli 2013) en het aanvullend onderzoek (d.d. 8 januari 2014). Het verkeersonderzoek toont aan dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel afwikkelingsniveau op de omliggende wegen. Uit een microsimulatie voor de zuidoostelijke ontsluiting ter hoogte van de spoorwegovergang blijkt dat de huidige verkeersinfrastructuur de verkeersstromen prima kan verwerken.

Een aandachtspunt op het gebied van verkeer wordt gevormd door de Ambachtstraat aan de oostzijde. In de huidige situatie ontbreekt het hier aan voorzieningen voor fietsers. Vanwege de verkeerstoename op deze weg dient een herinrichting plaats te vinden, waarbij de verkeersstromen worden gescheiden.

Voor een nadere onderbouwing van de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkeling van het KVL-terrein wordt verwezen naar de bijlage.

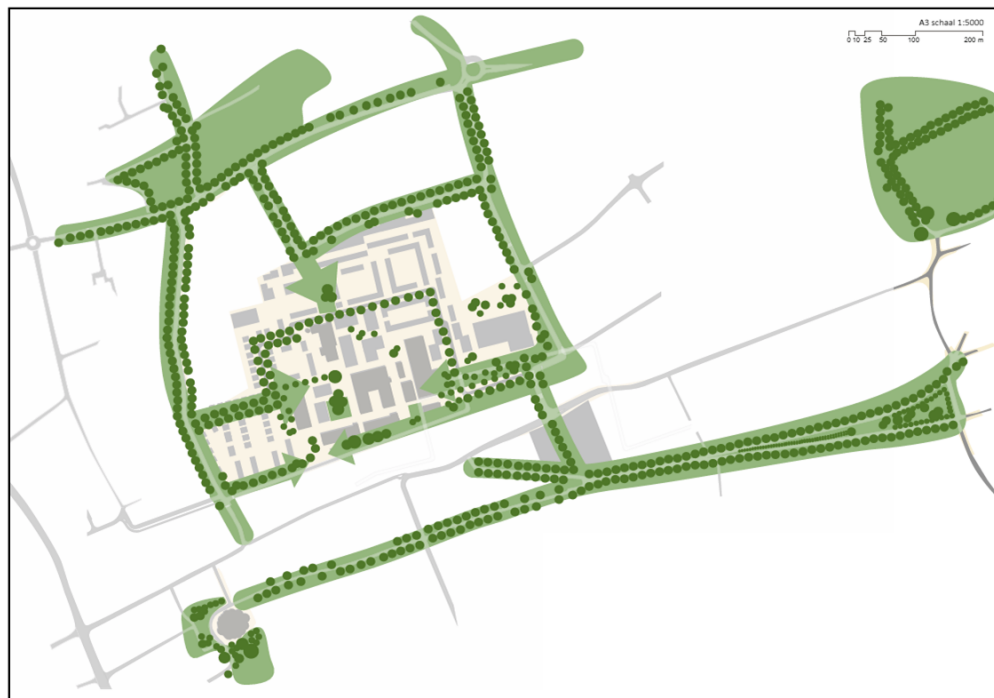
Parkeren

Het uitgangspunt voor het KVL-terrein is een gesloten parkeerbalans, waarbij dient te worden aangesloten op de gemeentelijke parkeernorm die in 2010 is vastgesteld voor het overloopegebied, zoals KVL is aangemerkt. Uitzondering hierop vormt het centrale deel, waar de parkeernorm voor het centrumgebied geldt.

Bij de vaststelling van de parkeerbalans kan worden uitgegaan van gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen, waarbij gerekend mag worden met aanwezigheidspercentages van de verschillende functies en voorzieningen op de verschillende delen van de dag. In Bijlage 5 is de parkeerbalans voor het KVL-terrein opgenomen. Hieruit blijkt dat sprake is van een gesloten parkeerbalans op basis van de voorlopige stedenbouwkundige invulling zoals opgenomen in het Masterplan.

2.3.5 Groenstructuur

Binnen Oisterwijk zijn robuuste groene dragers aanwezig die als uitgangspunt dienen voor de herontwikkeling van het KVL-terrein. De bestaande bomenlanen van ondermeer de Gasthuisstraat, Nijverheidsweg en Ambachtstraat kunnen worden gebruikt bij de groene invulling van het gebied. Vanaf deze bestaande groenstructuren kunnen groene inprickers het gebied in worden getrokken, waarmee KVL wordt verbonden met het aangrenzende groen. Bij de planontwikkeling worden de binnen het plangebied aanwezige bomen gebruikt als eerste aanzet voor de ontwikkeling van een robuuste groenstructuur die aansluit op de bestaande groenstructuur.



Figuur 2.11: nieuwe groenstructuur KVL

2.3.6 Beeldkwaliteit

De beeldkwaliteit binnen KVL dient aan te sluiten bij de omgevingskenmerken en het historisch karakter van de locatie. Er wordt niet gestreefd naar een historiserende beeldkwaliteit, maar meer naar een uitwisseling tussen moderne en historische stijlen. Kenmerkend voor de context is het rijke geschakeerde beeld van panden, verschillende dakvormen, bijzondere dorpsprofielen en gevelkenmerken. Bovenstaande uitgangspunten hebben de basis gevormd voor het opgestelde beeldkwaliteitsplan dat uitgebreid is beschreven in het Masterplan.

Oisterwijk kent geen welstandstoets in bestaande gebieden, maar voor nieuwe gebieden, zoals het KVL-terrein, wordt de basiskwaliteit gerealiseerd middels toetsing aan een opgesteld beeldkwaliteitsplan. Gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de positie van het zogenoemde 'supervisieteam' geregeld. Het supervisieteam toetst het 'hoofd- of basisbouwplan' voor iedere fase. Op het moment dat het 'hoofd- of basisbouwplan' gerealiseerd is, dan vervalt voor alle vervolgaanvragen de toets door het supervisieteam, tenzij de vervolgaanvraag betrekking heeft op een monument of een ander bestaand gebouw (lakfabriek, U-gebouw en sheddaken gebouw) in het cultuurhistorisch cluster.

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 3 Beleidsuitgangspunten

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de Structuurvisie staan de plannen voor ruimte en mobiliteit van nationaal belang. Het Rijk zet met de structuurvisie het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Relevantie plangebied

Door het nationale karakter van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de schaal van onderhavig bestemmingsplan, heeft dit bestemmingsplan geen raakvlak met dit nationaal beleid. Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het onderhavige plan in overeenstemming is met de Structuurvisie.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regelt de doorwerking van nationale belangen op ruimtelijk gebied in bestemmingsplannen door het stellen van de juridische kaders. Het Barro is ook wel bekend als de AMvB Ruimte.

Relevantie plangebied

Met de herontwikkeling van de locatie KVL zijn geen nationale belangen in het geding, waarmee het Barro niet van invloed is.

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Voor de verankering van de ladder in het Bro zijn de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 gewijzigd. Artikel 1.1.1 definieert de relevante begrippen. In artikel 3.1.6 lid 2 is de werking van de ladder uitgelegd. De tekst van dit artikel luidt: "lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte (trede 1);
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand

- stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2), en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld (trede 3)."

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: "ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen" (artikel 1.1.1 onder 1-i Bro).

Relevantie plangebied

Omdat het KVL-terrein zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen nadere invulling te worden gegeven aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking. Wat betreft lid 2 onder a, de zogenaamde eerste trede van de ladder, dient de regionale behoefte voor de functies wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen te worden aangetoond. Onder overige stedelijke voorzieningen vallen accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure. Ten behoeve van lid 2 onder b, de tweede trede, dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte binnen bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het KVL-terrein

Wonen

Bouwen binnen strakke contouren

De gemeente Oisterwijk heeft in de periode 2003-2009 deelgenomen aan de provinciale pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. De ontwikkeling van het KVL-terrein is destijds een van de aanleidingen geweest voor deelname aan de pilot. De gemeente heeft in 2009 bestuurlijke afspraken gemaakt met de provincie Noord-Brabant over de volwaardige afronding van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. De ontwikkeling van het KVL-terrein maakt deel uit van deze afspraken.

Regionale borging 2010

De gemeente Oisterwijk maakt deel uit van de regio Midden-Brabant. De regiogemeenten maken jaarlijks met de provincie Noord-Brabant in het RRO kwantitatieve afspraken over het woningbouwprogramma voor de komende tien jaar. In 2010 zijn de bestuurlijke afspraken tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oisterwijk m.b.t. het volwaardig afronden van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren' regionaal geborgd. De regionale afspraken worden jaarlijks geactualiseerd.

Woonvisie 2011

De ontwikkeling van het KVL-terrein is meegenomen in de in december 2011 vastgestelde Woonvisie. De Woonvisie bevat voor de gemeente Oisterwijk een referentieprogramma van 688 woningen voor de periode tot 2021 (conform scenario III). Scenario I geeft ruimte aan meer woningbouwontwikkelingen, maar gaat uit van een goed functionerende woningmarkt. Daar was ten tijde van vaststelling in ieder geval geen sprake van.

Het college hanteert het referentieprogramma als kader, waarbij het niet gaat om het realiseren van een bepaalde differentiatie per locatie of project, maar meer om het behalen

van de integrale gemeentelijke woningbouwdoelstellingen. Het programma van het KVL-terrein gaat uit van maximaal 400 woningen, waarmee in het gemeentelijk woningbouwprogramma rekening is gehouden.

Regionale woningbouwafspraken 2014

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 (bevolkingsprognose.brabant.nl) worden de woningbouwafspraken in december 2014 geactualiseerd. De prognose geeft aan wat in kwantitatieve zin de behoefte is aan woningen in de gemeente Oisterwijk. De laatste prognose laat voor Oisterwijk een behoefte zien van 910 woningen in de periode 2014 t/m 2023. De ontwikkeling van het KVL-terrein valt binnen deze periode. Het thans aanwezige percentage 'harde plancapaciteit' rechtvaardigt dat de gemeente het bestemmingsplan 'KVL' vaststelt om te kunnen voorzien de woningbehoefte die volgt uit de prognose en de afspraken.

Behoefte

Uit het feit dat voor de eerste 42 woningen zich al 350 geïnteresseerden hebben gemeld bij Bouwfonds Ontwikkeling blijkt dat er behoefte en vraag is naar wonen op het KVL-terrein. Van de 350 geïnteresseerden komen er 224 uit de gemeente Oisterwijk (62%), 66 uit de gemeente Tilburg (18%), 54 uit overig Noord-Brabant (15%) en 11 buiten Brabant.

Ook het plan voor de lakfabriek van Boei kan op veel interesse rekenen. Op 11 november heeft Boei de gemeente laten weten dat er zich voor de lakfabriek (20 woningen) al 90 mensen hebben ingeschreven.

Regionaal Kwalitatief Behoefteonderzoek 2014

De regio Midden-Brabant heeft in 2014 grootschalig onderzoek gedaan naar de woningbehoeften in de regio. Uit dit onderzoek komt duidelijk naar voren dat de kern Oisterwijk binnen de regio kan rekenen op grote waardering als aantrekkelijkste woonplaats, waarmee – gelet op de grote verhuisgeneigdheid in de regio – de kern Oisterwijk met haar onderscheidende woonmilieus voorziet in een regionale woningbehoefte.

Werken

Bedrijvigheid

Op het KVL-terrein is aan de noordrand circa 0,5 hectare bestemd voor bedrijvigheid. Deze rand fungeert als buffer tussen de toekomstige woningen en de bestaande bedrijvigheid ten noorden van het plangebied.

In het regionaal Ruimtelijk Overleg zijn regionaal afspraken gemaakt over netto hectaren te ontwikkelen bedrijventerrein. De gemeente Oisterwijk mag in de periode tot 2022 nog 4,2 hectare netto bedrijventerrein ontwikkelen (bron: Regionale Agenda Werken 2014, Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden Brabant). De noordelijke zone met bedrijvigheid geeft deels invulling aan deze opgave. De resterende hectares worden elders in de gemeente gerealiseerd op een nader te bepalen locatie. De behoefte aan bedrijvigheid is op basis van de Regionale Agenda Werken voldoende aangetoond.

Binnen het cultuurhistorisch cluster is ruimte voor ambachtelijke bedrijvigheid. Inmiddels hebben zich binnen dit centrale deel van het plangebied al diverse bedrijven gevestigd. Deze functies zijn reeds mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Het gaat onder meer om een fietsenwerkplaats, (ambachtelijke) bakkerij en het Europees Keramisch Werk Centrum. Tevens is van een aantal bedrijven bekend dat zij interesse hebben om zich te vestigen op

het KVL-terrein. De behoefte aan ambachtelijke bedrijvigheid is daarmee aangetoond.

Kantoren

Het KVL-terrein biedt binnen de bestemming voor het cultuurhistorisch cluster ruimte aan kleinschalige kantoorunits. Het gaat binnen het cultuurhistorisch cluster om kantoren met een maximale omvang van 30 fte (fulltime equivalent), die door aard, indeling en inrichting elkaar kunnen versterken en gelieerd zijn aan de overige functies binnen het plangebied. Er is daarmee geen sprake van traditionele kantoren. Binnen dit bestemmingsplan is bovendien geregeld dat de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte kantoren niet meer mag bedragen dan 5.000 m².

Zoals in het concept-rapport 'Regionale kantorenmarkt Midden-Brabant, Raming van vraag en aanbod' uiteen is gezet, blijft de kantorenvraag in Midden-Brabant de komende periode groeien (doorkijk 25 jaar). Naast de groeiende vraag naar kantoren binnen Midden-Brabant, is binnen het KVL-terrein - vanwege het specifieke aanbod van functies - sprake van een nichemarkt (zoals ook omschreven in 'KVL, De ambachtsplaats voor creativiTijd'). Binnen moderne samenwerkingsruimten in een authentieke omgeving kan worden samengewerkt om kennis uit verschillende disciplines te integreren, waarbij wordt gewerkt volgens de principes van een netwerkorganisatie. De kantoorfuncties zijn daarmee gelieerd aan de overige functies binnen het cultuurhistorisch cluster. Samen met de groeiende vraag naar kantoorruimte binnen Midden-Brabant is de behoefte aan kleinschalige kantoorfuncties binnen KVL hiermee aangetoond.

Detailhandel

Binnen het cultuurhistorisch cluster wordt geen zelfstandige detailhandel toegestaan, maar is ruimte voor productiegebonden detailhandel die ten dienste staat van én ondergeschikt is aan de ambachtelijke bedrijvigheid binnen KVL. Binnen de kleinschalige verkoopruimten kunnen producten die in de werkplaatsen vervaardigd zijn of daaraan gerelateerd zijn, worden verkocht. Binnen KVL is voor de verkoopfunctie per vestiging maximaal 50 m² verkoopvloeroppervlak toegestaan.

De behoefte aan detailhandelsfuncties hangt samen met de behoefte aan de ambachtelijke bedrijvigheid binnen KVL. Inmiddels zijn op het KVL-terrein al diverse bedrijven gevestigd en is van een aantal al bekend dat er interesse is om zich er te vestigen. Bij een aantal van deze bedrijven is sprake van productie van goederen die ter plaatse verkocht worden. Het gaat onder meer om de fietsenwerkplaats en de bakkerij. De behoefte aan ruimte voor ondergeschikte detailhandel is - door de aanwezige vraag naar ambachtelijke bedrijfsfuncties - aangetoond.

Overige stedelijke functies

Op grond van de ladder voor duurzame verstedelijking dient - naast de functies wonen, werken en detailhandel - tevens de behoefte voor 'overige stedelijke voorzieningen' te worden aangetoond. Deze overige voorzieningen zijn gedefinieerd als 'accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur, indoorsport en leisure'. Binnen het cultuurhistorisch cluster zijn functies voor cultuur en ontspanning mogelijk, zoals onder meer ateliers, een creativiteitscentrum, evenemententerrein en een museum. Deze functies zijn gelieerd aan de overige functies binnen het cultuurhistorisch cluster zoals het EKWC. Net als de overige functies binnen het cluster dragen de culturele functies bij aan het versterken van de beoogde netwerkorganisatie binnen het cultuurhistorisch cluster. Er is daarmee sprake van een nichemarkt binnen een cultuurhistorisch concept dat onderscheidend is binnen de gemeente en de regio. De behoefte aan culturele voorzieningen binnen het KVL-terrein is - uitgaande van de principes van de netwerkorganisatie en de bijzondere cultuurhistorische kwaliteiten van het gebied - goed te onderbouwen.

Trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het KVL-terrein

De locatie KVL is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma en betreft een binnenstedelijke locatie. De locatie betreft een deels verlaten bedrijventerrein met daarop panden met een monumentale status dat door herstructurering en transformatie een nieuwe functie krijgt als gemengd gebied met woningen en kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid. Het betreft een volledig binnenstedelijke invulling, waarmee voldaan wordt aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking voor het KVL-terrein

Omdat het KVL-terrein zich bevindt binnen bestaand stedelijk gebied hoeft geen nadere invulling te worden gegeven aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de SVRO staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een beperkt aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening'.

In de SVRO is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

Relevantie plangebied

Met de realisatie van de nieuwe functies binnen het plangebied KVL wordt invulling gegeven aan de lokale woningbehoefte van Oisterwijk. Het woningbouwprogramma van maximaal 400 woningen is opgenomen in de Woonvisie 2011-2021. Naast woningbouw biedt KVL straks ruimte voor nieuwe functies binnen de cultuurhistorisch waardevolle panden van het plangebied. Hier is ruimte voor onder meer ambachtelijke bedrijvigheid, culturele functies, wonen en ondergeschikte horeca/detailhandel. Voorwaarde voor de ontwikkeling van deze nieuwe functies is dat deze niet concurrerend mogen zijn ten opzichte van de functies in het centrumgebied. De ontwikkeling past binnen de in de SVRO uiteengezette beleidsuitgangspunten.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 stelt eisen aan bestemmingsplannen en andere planologische besluiten in Noord-Brabant.

In de Verordening vertaalt de provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid (SVRO) in regels die van toepassing zijn op bestemmingsplannen. De verordening is daarbij een uitvoeringsinstrument om die provinciale belangen veilig te stellen.

Het plangebied is op grond van provinciale kaartbeelden gelegen in 'Bestaand stedelijk

gebied - kernen in landelijk gebied'. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, mits sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Met de herontwikkeling van het KVL-terrein worden nieuwe functies waaronder wonen, culturele voorzieningen, ambachtelijke bedrijvigheid, wonen en ondergeschikte detailhandel/horeca mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma is de ontwikkeling van KVL meegenomen. Het woningbouwprogramma van maximaal 400 woningen behoort daarmee tot de harde gemeentelijke plancapaciteit en is gebaseerd op de lokale behoefte.

De overige functies die binnen KVL worden gerealiseerd, passen qua aard en schaal binnen de beleidsuitgangspunten die gelden voor de kernen in landelijk gebied. Vanwege het gebruik en renovatie van de oude, cultuurhistorisch waardevolle panden binnen het plangebied is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt aangesloten bij artikel 3.1 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' uit de Verordening. Dit artikel gaat ervan uit dat bij een stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in paragraaf 3.1 van dit bestemmingsplan.

Relevantie plangebied

De ontwikkeling van het plangebied vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en past binnen de voorwaarden zoals gesteld in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Erfgoedfabriek

De Erfgoedfabriek is een langlopend investeringsprogramma van de provincie om grote erfgoedcomplexen nieuw leven in te blazen. Het gaat om leegstaande kloosters, kastelen/landgoederen, fabrieken, forten en kazernes. Het streven is om in 2020 twintig Brabantse erfgoedcomplexen vernieuwd of in ontwikkeling te hebben.

Relevantie plangebied

De herontwikkeling van het KVL-terrein is opgenomen in het investeringsprogramma Erfgoedfabriek.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Ruimtelijk beleid

Structuurvisie Plus

Met de Structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Oisterwijk wil ook in de toekomst de titel 'Parel in het groen' met trots kunnen voeren, meer in het bijzonder ziet zij zichzelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden een afgeleide zijn van

de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van Tilburg blijft en afstand tot de N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden, vindt verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit.

In de Structuurvisie Plus zijn hoofduitgangspunten voor de verschillende kernen van de gemeente geformuleerd. De relevante uitgangspunten die betrekking hebben op de herontwikkeling van het KVL-terrein zijn:

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

Relevantie plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan bovenstaande hoofduitgangspunten voor de kernen uit de Structuurvisie Plus.

Beleidsregels woningbouw binnen strakke contouren 2008 (2008)

De beleidsregels 'woningbouw binnen strakke contouren 2008' vervangen de beleidsregels 'woningbouw binnen strakke contouren 2003'. De regels zijn van toepassing voor alle nieuwbouwplannen voor woonruimte in de gemeente Oisterwijk (vanaf drie woningen) voor zover de locatie zich bevindt binnen de 'strakke contouren'.

De beleidregels worden gehanteerd voor:

- het ruimtegebruik in bestaand stedelijk gebied te intensiveren, zodat aanwending van het buitengebied wordt vermeden;
- de realisatie van de doelstelling om aan alle doelgroepen een zo gedifferentieerd mogelijk aanbod van woonruimte te bieden;
- de realisatie van een stedenbouwkundig en architectonische hoogwaardige kwaliteit.

Relevantie plangebied

Bij de herontwikkeling van het plangebied KVL wordt aangesloten bij de Beleidsregels woningbouw binnen strakke contouren.

Structuurvisie Bedrijventerreinen Oisterwijk

De structuurvisie Bedrijventerreinen Oisterwijk gaat over de bedrijventerreinen binnen de gemeente, waaronder Kerkhoven. In deze visie is het beleid geformuleerd dat als uitgangspunt dient voor de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen.

Binnen de visie is voor het KVL-terrein opgenomen dat de overgang van wonen naar werken zoveel mogelijk wordt vormgegeven op het KVL-terrein zelf om zo locaties voor zwaardere bedrijvigheid beschikbaar te houden.

Relevantie plangebied

Bij de ontwikkeling van het KVL-terrein is de overgang van wonen naar de omliggende bedrijvigheid binnen het plangebied opgevangen, waarmee de rechten en gebruiksmogelijkheden van de omliggende bedrijvigheid worden gerespecteerd. Zie voor een nadere onderbouwing § 4.9.

3.3.2 Sectoraal beleid

Woonvisie 2011-2021

In december 2011 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld. Deze Woonvisie bevat als kader een referentieprogramma als woningbouwprogramma voor de periode 2011 tot 2021 (tien jaar). De raad heeft aangegeven dat moet worden uitgegaan van scenario III dat overeen komt met 688 woningen in tien jaar tijd.

Het college hanteert het referentieprogramma als kader en opdracht voor de periode 2011-2021. De gemeente Oisterwijk heeft met de regio en de provincie afspraken gemaakt over het bouwprogramma voor de komende tien jaar. Dit bouwprogramma wordt jaarlijks geactualiseerd op grond van de provinciale prognose. De meest recente prognose geeft aan dat er ruim 900 woningen gebouwd moeten worden in de periode 2014-2023.

Relevantie plangebied

De woningbouwontwikkeling die binnen het KVL-terrein is voorzien, past binnen de kaders en het programma uit de Woonvisie. Er wordt aangesloten bij de actuele vraag van woningen en de opgave voor goedkope woningen is conform het referentieprogramma 2011-2021 daarmee grotendeels ingevuld.

Het thans aanwezige percentage 'harde plancapaciteit' rechtvaardigt dat de gemeente het bestemmingsplan 'KVL-terrein' vaststelt om te kunnen voorzien in de woningbehoefte die volgt uit de prognose en de afspraken voor zover het de opgave betreft 2011 tot 2021.

Kadernota Groen 2012 - 2021

De groene uitstraling van de kernen en de relatie met het aantrekkelijke, gevarieerde buitengebied zijn voor de gemeente Oisterwijk zeer waardevol. In het coalitieakkoord en in de toekomstvisie van de gemeente heeft groen een prominente plek. In de kadernota Groen wordt concreet ingegaan op de kwaliteiten van het groen in de gemeente en de kansen om de gemeentelijke groenstructuur verder te ontwikkelen. Deze nota biedt uiteindelijk kaders die enerzijds insteken op het behoud van belangrijke groenelementen. Anderzijds worden kaders aangegeven die gericht zijn op een duurzame ontwikkeling van de groenstructuur.

Relevantie plangebied

De raad heeft enkele kaders vastgesteld die van belang zijn voor dit bestemmingsplan:

- ontsluitingsstructuren begeleiden door groen om het groene karakter van kernen onder de aandacht te brengen;
- waardevol groen behouden op bijzondere plaatsen, bijvoorbeeld in gebieden met hoofd groenstructuren;
- groen integraal opnemen in ontwikkelingsplannen. Groen is geen sluitpost.

Voor het KVL-terrein vormen de monumentale bomen en omliggende groenstructuren de aanknopingspunten voor de herontwikkeling. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten uit de Kadernota Groen.

Visie op de detailhandelsstructuur

In 2008 is de Visie op de detailhandelsstructuur vastgesteld. De visie gaat in op het gewenste en haalbare detailhandelsaanbod voor de gemeente in zowel kwantitatieve als kwalitatieve zin.

Relevantie plangebied

De detailhandelsvisie gaat voor het KVL-terrein in op de kenmerken van de locatie om iets bijzonders aan het Oisterwijkse centrum toe te voegen. De voornaamste uitgangspunten uit de visie voor het concept op het KVL-terrein zijn:

- de ontwikkeling moet leiden tot een versterking van de totale detailhandelsstructuur en onderscheidend zijn als bijzonder concept. Voor reguliere en perifere detailhandel zijn andere plekken binnen de gemeente beschikbaar;
- de branchering dient goed te worden vastgelegd in het bestemmingsplan ter voorkoming van ongewenste brancheverbreiding.

In dit bestemmingsplan zijn de uitgangspunten uit de detailhandelsvisie doorvertaald in een passende regeling.

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 4 Milieu- en gebiedsaspecten

Dit hoofdstuk gaat in op de realiserings- en uitvoeringsaspecten die van belang zijn voor de herontwikkeling van het plangebied.

4.1 M.e.r.-beoordeling

In het kader van het bestemmingsplan KVL is conform de eisen gesteld in de Wet Milieubeheer en Besluit m.e.r. een zogenaamde vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. M.e.r.-beoordeling houdt in dat het bevoegde gezag van het ruimtelijk besluit moet bepalen of er sprake is van verwachte belangrijke negatieve milieugevolgen, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk / wenselijk maken. In (Bijlage 6) is op basis van de onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan geïnventariseerd of sprake is van belangrijk negatieve milieueffecten. In deze paragraaf zijn de conclusies samengevat.

Ontwikkeling van KVL heeft geen negatieve effecten op stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden. Er is sprake van een positief effect door de ontwikkeling en herbestemming van het terrein en de monumentale bebouwing. Ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op bodem en water. De bodem- en grondwaterverontreiniging wordt gesaneerd, er wordt waterberging ter compensatie van de verharding gerealiseerd, het gebied is niet in of nabij waterbeschermingsgebieden gelegen. De bodemsanering wordt archeologisch begeleid, zodat verlies van archeologische waarden kan worden voorkomen.

Ontwikkeling van KVL leidt tot een toename van verkeer en gerelateerde hinder. De verkeersstructuur wordt zodanig aangepast dat de afwikkeling van verkeer niet leidt tot verkeersproblemen op het onderliggend wegennet.

Er is een positief effect voor de fietsers. De uitstoot van luchtverontreinigende stoffen neemt toe, maar blijft ruim binnen de normen.

Ontwikkeling van KVL heeft geen wezenlijk negatieve effecten op natuur. Er is geen significante toename van stikstofdepositie op Natura2000-gebieden, ook overige effecten op Natura2000 kunnen uitgesloten worden. Er is geen effect op EHS. Ter voorkoming van negatieve effecten op aangetroffen beschermde plant- en diersoorten worden mitigerende maatregelen genomen. Er zijn geen wezenlijke aandachtspunten vanuit veiligheid.

Conclusie

Conclusie is dat herontwikkeling van KVL leidt niet tot belangrijk negatieve milieugevolgen. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure / m.e.r.-(beoordelings)procedure.

4.2 Akoestiek

Algemeen

Bij de realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen dient inzichtelijk te worden gemaakt of de geluidsinvloed van omliggende wegen en spoorlijnen voldoet aan de grenswaarden die zijn gesteld in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh hanteert de volgende hoofdindeling van geluidgevoelige gebouwen:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, kinderdagverblijven);
- geluidgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Onderzoek

In het kader van de plannen voor het KVL-terrein is een (geactualiseerd) akoestisch onderzoek verkeerslawaaï (Bijlage 7) uitgevoerd om de invloed van de omliggende wegen en de aangrenzende spoorlijn te bepalen. Het doel van het akoestisch onderzoek is te bepalen of binnen het plangebied KVL sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten opzichte van de geluidbronnen in de omgeving. Op basis van de berekende geluidbelasting kan worden beoordeeld of er hinder ontstaat ten gevolge van wegverkeers- en spoorweglawaaï en wat de wettelijke gevolgen daarvan zijn.

Wegverkeer

50 km/uur wegen

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Ambachtstraat/Nijverheidsweg, Nijverheidsweg en de Sprendlingenstraat de geluidbelasting maximaal respectievelijk 48 dB, 44 dB en 27 dB bedraagt inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. Hierbij wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

30 km/uur wegen

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting als gevolg van de omliggende 30 km/uur wegen (Almijstraat en Gasthuisstraat) en de wegen binnen het plangebied in beeld gebracht. Er is bekeken of maatregelen ter beperking van de geluidbelasting als gevolg van deze wegen zijn toe te passen. Maatregelen om de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied terug te brengen tot de 48 dB zijn echter niet mogelijk of niet doelmatig toe te passen.

Railverkeerslawaaï

De geluidbelasting ten gevolge van railverkeer bedraagt ten hoogste 78 dB. De (voorkeurs)grenswaarde van 55 dB wordt daarmee overschreden. De maximaal te ontheffen geluidbelasting van 68 dB wordt tevens overschreden. Gelet op de overschrijding van de (voorkeurs)grenswaarde is onderzocht of er maatregelen ter beperking van het geluid mogelijk zijn.

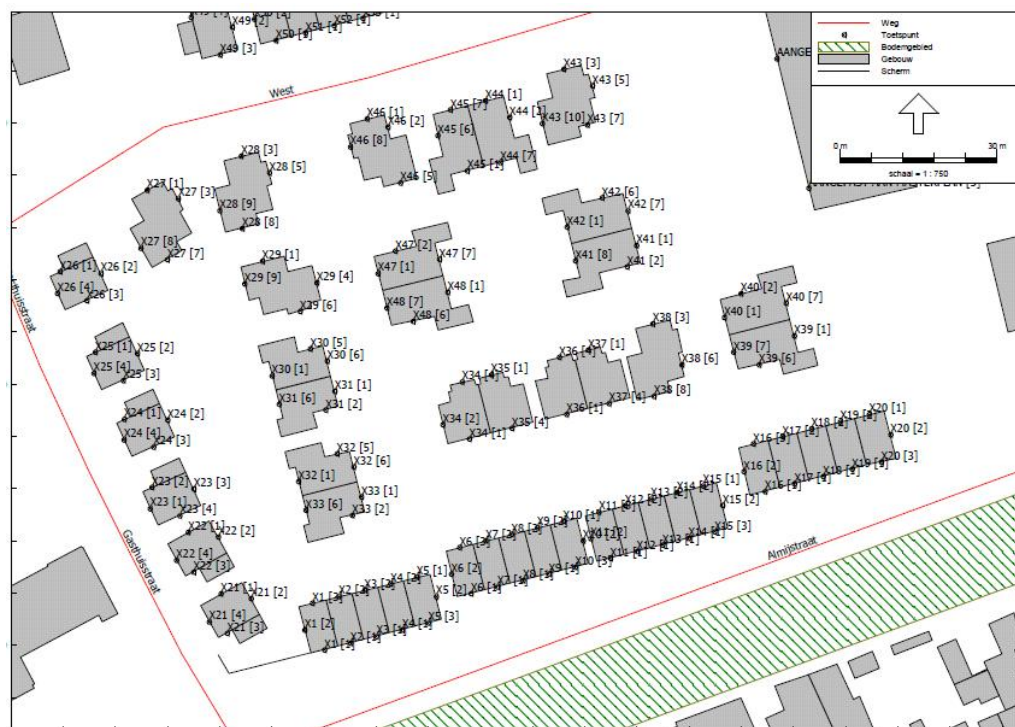
In overleg met Prorail is besloten om de geluidbelasting ten gevolge van het spoor te verminderen door het toepassen van raildempers en door het toepassen van een geluidscherm van 1,5 meter hoog ten opzichte van de bovenkant van het spoor. Het scherm wordt ter hoogte van de eerstelijns bebouwing geplaatst (zie figuur 4.1). Om stedenbouwkundige redenen is een hoger geluidscherm op deze locatie niet wenselijk.

Om nieuwbouwwoningen op de eerstelijns bebouwing mogelijk te maken, dient een 'dove gevel' te worden toegepast, met uitzondering van de gevels op de begane grond. De woningen aan de eerstelijns bebouwing hebben aan de achterzijde een geluidluwe gevel en een geluidluwe buitenruimte. Deze woningen dienen als afscherming voor de achterliggende bebouwing.

Voor dove gevels hoeft geen hogere waarde te worden verleend. Wel dient te worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de eisen voor de binnenwaarden gesteld vanuit het Bouwbesluit. De gevels van de woningen worden met een zodanige gevelgeluidwering uitgevoerd, zodat wordt voldaan aan de normen uit het Bouwbesluit.

Voor de overige woningen, waarvan de geluidbelasting hoger is dan de (voorkeurs)-grenswaarde, wordt een hogere waarde aangevraagd.

Voor twee vrijstaande woningen op de hoek van de Gasthuisstraat en de Almijstraat geldt dat zowel de westelijke als de zuidelijke gevel met waarneemhoogten 4,5 meter en 7,5 meter als dove gevel dienen te worden uitgevoerd. Voor de begane grond wordt geen dove gevel toegepast, maar wordt een hogere waarde verleend.



Figuur 4.1: toetspunten geluidonderzoek en locatie te realiseren geluidscherm

Conclusie

Voor de ontwikkeling van het KVL-terrein dienen hogere waarden vastgesteld te worden voor de woningen met een geluidbelasting tussen de 53 dB en de 68 dB. Deze zijn opgenomen in bijlage 6 van het Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï. De vaststelling van de hogere waarden is op dezelfde wijze doorlopen als het bestemmingsplan. Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan is het ontwerpbesluit hogere waarden ter visie gelegd. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan worden ook de uiteindelijke hogere waarden verleend.

In het bestemmingsplan is aan de Almijstraat en een deel van de Gasthuisstraat de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. De eerstelijns-woningen dienen hier met een dove gevel uitgevoerd te worden, met uitzondering van de begane grond van de woningen. Op de begane grond is geen dove gevel nodig omdat een geluidscherm parallel aan het spoor wordt gerealiseerd alsmede een scherm in de vorm van een tuinmuur op de hoek van de Gasthuisstraat/Almijstraat. Verder is een 'gevellijn' opgenomen. De eerstelijns-woningen dienen hier met de voorgevel in of maximaal 5 meter uit deze lijn te worden gebouwd. Hiermee wordt de geluidafscherming ten opzichte van het spoor geborgd voor het achtergelegen deel van het KVL-terrein. De plaatsing van dove gevels aan de Almijstraat is bewust gedaan vanwege de geluidafschermende werking. Elders in het plangebied wordt hierdoor een beter woon- en leefmilieu verkregen. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.3 Bodem

Algemeen

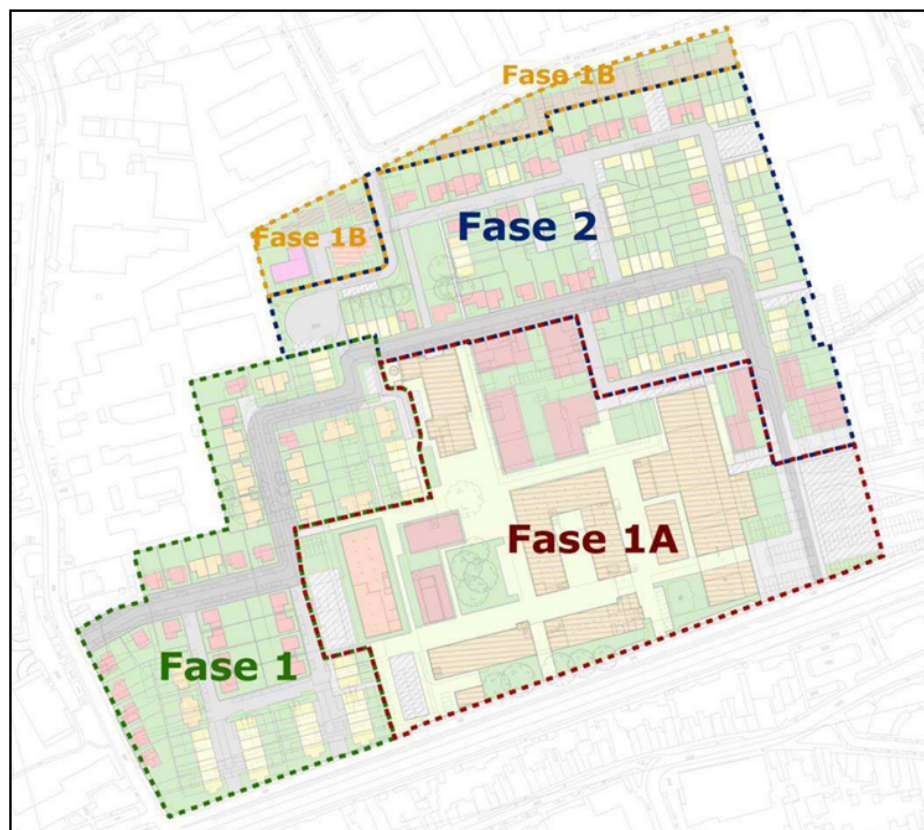
In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de voorgenomen bestemming/functie. In het belang van de bescherming van het milieu zijn regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op

bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken.

Onderzoek

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd om de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (= grond en grondwater) te bepalen. Op basis van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat er op de locatie sprake is van zeven gevallen van ernstige bodemverontreiniging. Naar aanleiding van de aanwezige bodemverontreinigingen is een saneringsplan opgesteld dat uitgaat van gefaseerde sanering van de locatie KVL. De bodemverontreiniging in het gebied wordt functioneel gesaneerd:

- Fase 1: hier bevindt zich (immobiele) verontreiniging, die voornamelijk is geconcentreerd in de bovenste meter van de bodem. In de bovenste meter wordt alle verontreinigde grond afgegraven, dieper wordt alle niet toepasbare grond afgegraven. Het afgegraven gedeelte wordt vervolgens opgehoogd met schone grond (kwaliteit wonen).
- Fase 1a: het Cultuurhistorisch Cluster is grotendeels verhard. Dit is ook na herontwikkeling het geval. Daardoor is hier een beperkte sanering nodig. Er wordt 0,5 meter afgegraven en een leeflaag aangebracht van 0,5 meter. Het overige deel bestaat na herontwikkeling uit openbaar groen. Dit gedeelte wordt 1 meter afgegraven en vervolgens opgehoogd met 1 meter schone grond.
- Fase 1b: er wordt 0,5 meter afgegraven en een leeflaag aangebracht van 0,5 meter. Ter plaatse van de woon-werk kavels wordt in een later stadium de meest geschikte variant gekozen. Het gaat om mogelijke varianten waarbij het terrein functioneel wordt gesaneerd, zodat het terrein geschikt is voor het toekomstige gebruik (bedrijven).
- Fase 2: hier is uitgegaan van het afgraven van 1 meter en het aanbrengen van een leeflaag van 1 meter omdat hier gewoond gaat worden. Omdat de niet toepasbare grond in deze fase dieper zit dan in fase 1, zal in fase 2 bij toepassing van een functionele sanering niet alle niet toepasbare grond worden ontgraven. Dit betekent dat de te realiseren grondgebonden woningen een kadastrale aantekening krijgen.



Figuur 4.2: Fasering bodemsanering KVL-terrein

Conclusie

Na de sanering van het plangebied vormt het aspect bodemkwaliteit geen belemmering (meer) voor de voorgenomen functiewijziging. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

4.4.1 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn monumenten aanwezig (zie paragraaf 2.2). Deze monumenten zijn beschermd op grond van de Monumentenwet. Binnen de planvorming van het KVL-terrein worden de monumenten behouden, gerenoveerd en voorzien van een nieuwe functie. De panden hebben een prominente plaats binnen het KVL-terrein en de geplande, omliggende nieuwbouw wordt aangesloten op het karakter van het cultuurhistorisch ensemble. Om dit te borgen, worden de nieuwbouwplannen beoordeeld door een stedenbouwkundig supervisor of kwaliteitsteam. Ter bescherming van de monumenten is in dit bestemmingsplan aan de betreffende panden de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend. Op basis van deze regeling en de Monumentenwet geldt een sloopverbod voor de panden.

4.4.2 Archeologie

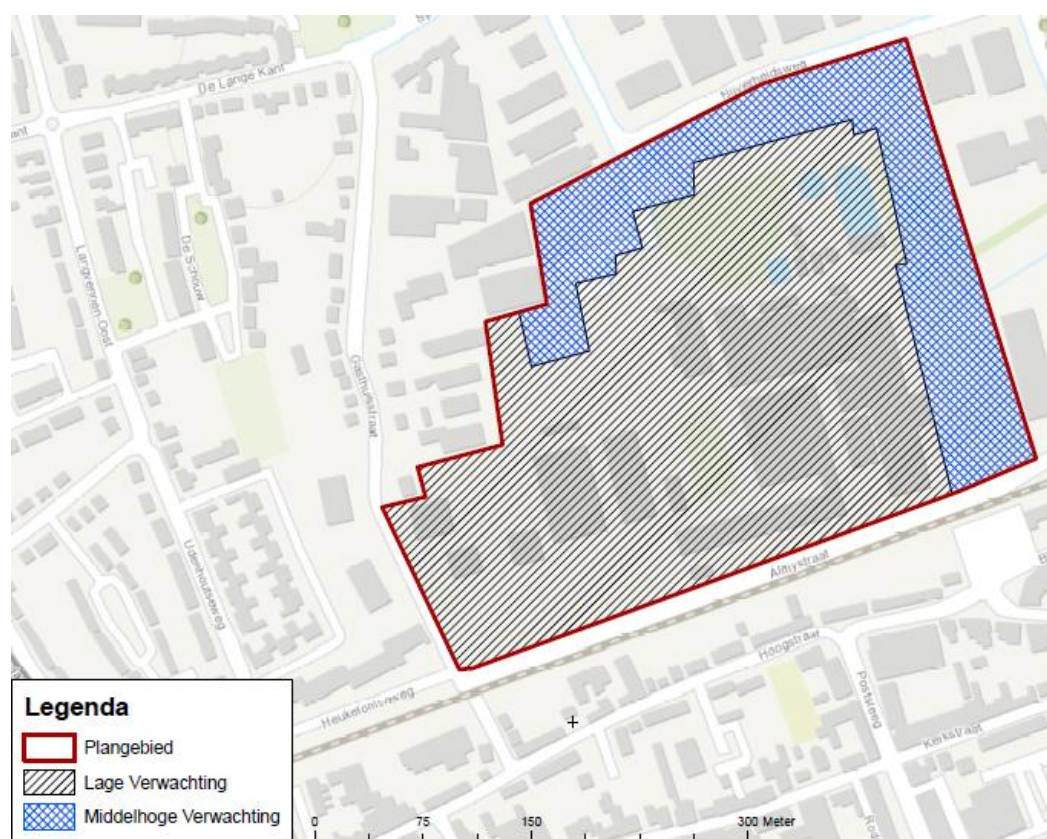
Algemeen

Het is verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen en bij specifieke bodemversturende activiteiten rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Het belangrijkste doel van de archeologische regelgeving is de bescherming van

het archeologische materiaal in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor goede conservering.

Onderzoek

In mei 2014 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bijlage 8). Het plangebied is in de historische situatie sterk beïnvloed geweest door de aanleg van het fabriekscomplex van de Koninklijke Verenigde Leder. Grote delen van het plangebied zijn in de huidige situatie nog bebouwd met fabrieksgebouwen van de lederfabriek. In het verleden is het bebouwde gebied nog groter geweest. Aangenomen wordt dat door de (ver)bouw- en sloopwerkzaamheden van de verschillende panden grote verstoringen zijn opgetreden in het plangebied. Het plangebied is op basis van deze veronderstelling opgedeeld in twee deelgebieden: het bebouwde deel van het plangebied waar in de ondergrond waarschijnlijk nog bouwhistorische resten van de lederfabriek kunnen worden aangetroffen en het overige deel van het plangebied waar mogelijk nog (een restant van) een esdek aanwezig is.



Figuur 4.3: archeologische verwachting plangebied

De archeologische verwachting voor het bebouwde deel van het plangebied kan worden bijgesteld naar laag en worden vrijgegeven voor toekomstige ontwikkelingen. Enkele historische fabriekspanden genieten een monumentale status, waarmee de bouwhistorische waarde van het plangebied voldoende geborgd is.

Voor het deel van het plangebied dat nooit intensief bebouwd is geweest, blijft de middelhoge archeologische verwachting van kracht. Er zijn op basis van het bureauonderzoek voor deze delen van het plangebied geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van grote bodemverstoringen. Aangezien voor het gehele plangebied een bodemsanering wordt uitgevoerd, kunnen de saneringswerkzaamheden archeologisch

worden begeleid, zodat eventuele archeologische vondsten kunnen worden veiliggesteld. In het kader van de begeleiding wordt een Programma van Eisen opgesteld.

Conclusie

Ter bescherming van de mogelijk aanwezig archeologische waarden, is voor het deel van het plangebied dat nooit intensief bebouwd is geweest, een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Ter plaatse van dit deel wordt bodemsanering archeologisch begeleid. Na de sanering van het plangebied vormt het aspect archeologie geen belemmering (meer) voor de voorgenomen ontwikkeling. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.5 Ecologie

Algemeen

Bij ruimtelijke planvorming moet aandacht worden besteed aan de natuurwetgeving. De Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet vormen het belangrijkste juridische kader voor natuurbescherming in Nederland. Er kan een tweedeling worden gemaakt in soort- en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient te worden onderzocht of het plangebied in of bij een speciale beschermingszone (sbz) als bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998 ligt. De kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten mogen niet worden aangetast.

Soortbescherming

Het doel van de Flora- en faunawet is het in stand houden van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. Beschermde soorten zijn onder andere bijna alle zoogdieren, vogels, amfibieën en reptielen die van nature in het wild in Nederland voorkomen. Voor ingrepen waarbij soorten of objecten die vallen onder de Flora- en faunawet zijn betrokken, moet een ontheffing worden aangevraagd.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status als Natura 2000-gebied en maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Op of in de directe omgeving van het KVL-terrein is ook geen ecologische verbindingszone gelegen.

De ontwikkeling van het KVL-terrein leidt niet tot wezenlijke negatieve effecten voor de Natura 2000-gebieden in de omgeving (Kampina & Oisterwijks vennen en Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen).

In mei 2014 is een voortoets (Bijlage 9) uitgevoerd om te bepalen of er als gevolg van de ontwikkeling van het KVL-terrein significant negatieve effecten zijn te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden. Hieruit blijkt dat negatieve effecten of een significante verstoring van de Natura 2000-gebieden uit te sluiten zijn bij de ontwikkeling zoals deze door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. De inrichting van het KVL-terrein leidt niet tot een wezenlijke toename van stikstofemissie in de nabijheid van Natura 2000-gebieden. Het opstellen van een Passende beoordeling is dan ook niet aan de orde.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn beschermde plant- en diersoorten aangetroffen. Diverse beschermde dier- en plantsoorten zijn aanwezig in enkele gebouwen. Het gaat om de Gewone

Dwergvleermuis, de Laatvlieger (vleermuissoort), Kerkuil, Tongvarens en Steenbreekvarens.

Vleermuizen

Vanwege de aanwezigheid van vleermuizen is ontheffing aangevraagd bij de Dienst Regelingen (Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie). De Dienst Regelingen heeft een zogenaamde positieve afwijzing (Bijlage 10) op het verzoek gegeven, aangezien geen sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Deze afwijzing is als bijlage opgenomen. Dit houdt in dat de geplande werkzaamheden zijn toegestaan zonder ontheffing, mits de in de brief genoemde maatregelen worden uitgevoerd. Deze maatregelen hebben onder meer betrekking op het realiseren van een vleermuiskelder, het aanbrengen van inheems plantmateriaal en inmetselverblijven alsmede de uitvoeringstermijn van de werkzaamheden.

Varens

Met betrekking tot de aanwezige varens binnen het plangebied is een verplantingsplan opgesteld. Het verplanten van de varens heeft als doel om de gunstige staat van instandhouding van de lokaal in het gebied, en de directe omgeving, aanwezige populaties voor de toekomst te kunnen blijven garanderen. De verplantbare varens zijn ondergebracht op een tijdelijke locatie op het KVL-terrein, te weten achter de voormalige verbrandingstoren van het Ketelhuis. In het nieuwe plan wordt ruimte gereserveerd om de varens hun definitieve standplaats te kunnen geven.

Kerkuil

Op de locatie is de aanwezigheid van een Kerkuil aangetoond. Het betreft hier een roestplek (slaapplaats) van een dier. Nestlocaties zijn, ondanks een uitgebreid broedvogelonderzoek, niet aangetoond. Om te zorgen dat de soort toch een onderkomen krijgt in de toekomstige situatie is een geschikte verblijfplaats aangebracht. Er is een nieuwe kast aangebracht in één van de niet te gebruiken daktorentjes. Door het openhouden van het gebouwtje bovenop het hoofdgebouw blijft deze ruimte ter beschikking voor de soort.

Conclusie

Vanuit het aspect ecologie zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het KVL-terrein. Het bestemmingsplan is op dit punt uitvoerbaar.

4.6 Externe veiligheid

De externe veiligheidsaspecten van het plangebied zijn onderzocht door Antea Group (Bijlage 11). Deze rapportage maakt integraal deel uit van onderhavig bestemmingsplan/besluit. Voor de inhoudelijke toelichting op dit aspecten wordt verwezen naar bijgevoegde rapportage.

In bijgevoegde rapportage van 18 augustus 2014 zijn enkele adviezen opgenomen in het kader van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico ten aanzien van de spoorlijn Tilburg-Oost - Station Boxtel. Ook de Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht:

- Antea Group en de Veiligheidsregio adviseren om de nieuwbouwwoningen en andere verblijven, die uitgerust worden met een mechanische ventilatie, te voorzien van een afschakelmechanisme. Hierdoor kan bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen de toetreding van toxisch gas relevant vertraagd worden. Wij onderschrijven deze veiligheidswinst. De initiatiefnemers hebben ons inmiddels aangegeven dat een

- dergelijke afschakelmogelijkheid geboden zal worden. Wij zien dan ook geen noodzaak om hiervoor nadere juridische regels op te nemen.
- Antea Group adviseert de interne vluchtwegen van nieuwbouw (niet zijnde woningen) op externe veiligheid af te stemmen (via ontruimingsplannen). Omdat deze maatregel niet in dit besluit kan worden geborgd, hebben we de initiatiefnemers op de meerwaarde van deze maatregel gewezen.
 - Zowel de Veiligheidsregio als Antea Group geven het belang van gerichte risicocommunicatie aan. Wij ondersteunen dit.
 - Antea Group adviseert een zelfredzaamheidsplan op te stellen voor het gehele plangebied. Omdat deze maatregel niet kan worden uitgewerkt binnen onderhavig besluit, maar we wel de veiligheidswinst van een dergelijk gebiedsdekkend plan willen bereiken, wordt in afstemming met de initiatiefnemers van het plan besproken op welke manier deze maatregel kan worden uitgewerkt.
 - De Veiligheidsregio geeft ten aanzien van de bestrijdbaarheid aan dat de opkomsttijden voldoen aan de normen. Wat de bluswatervoorzieningen en de opstelplaatsen betreft wenst de Veiligheidsregio bij de definitieve invulling van het terrein aanvullend advies uit te brengen. Wij zullen hier te zijner tijd gebruik van maken.

Verantwoording/conclusie

Alle externe veiligheidsaspecten overwegend, zijn wij van mening dat wij de verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico zorgvuldig hebben ingevuld en aanvaarden wij het restrisico.

4.7 Luchtkwaliteit

Algemeen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse.

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in hoofdstuk vijf (luchtkwaliteitseisen) van de Wet milieubeheer (Wm). Het doel is het beschermen van mens en milieu tegen de effecten van luchtverontreiniging.

De Wet Luchtkwaliteit (Titel 5.2 van de Wet milieubeheer), het Besluit niet in betekende mate en het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) stellen grenzen aan de concentraties van luchtverontreinigende stoffen. De meest kritische stoffen ten gevolge van het verkeer zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM).

Onderzoek

In het kader van het aspect luchtkwaliteit is een onderzoek (Bijlage 12) uitgevoerd naar de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Daarbij zijn de concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) uitgerekend op een groot aantal beoordelingspunten langs de in het onderzoek betrokken wegvakken.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat op alle beoordelingspunten wordt voldaan aan de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Derhalve kan worden geconcludeerd dat Titel 5.2 van de Wet milieubeheer geen belemmering vormt voor verdere besluitvorming.

Conclusie

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan.

4.8 Water

Algemeen

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De beleidsnota Stedelijk Water (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het V-GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (geen verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit). Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

Aan de hand van de waterparagraaf (Bijlage 13) wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Onderzoek

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

De bodem ter plaatse van het KVL-terrein is vrij uniform van opbouw. De bodem bestaat tot 35 m -mv. voornamelijk uit matig fijn tot zeer fijn zand, dat zwak tot matig siltig is en de maaiveldhoogte ligt op circa NAP +11 m.

Bij het milieukundig bemonsteren van de peilbuizen door Arcadis zijn de grondwaterstanden ten opzichte van het huidig maaiveld opgenomen. Uit de metingen (augustus 1998, april/mei 2006 en juni 2006) blijkt dat de grondwaterstand zich in de zomerperiode op circa 2,5 a 3,0 m -mv. (circa NAP +8,5 tot NAP +8,0 m) bevindt. In april/mei/juni 2006 is de grondwaterstand lokaal dicht bij het maaiveld aanwezig en varieert dan van 2,0 tot 3,0 m -mv. (circa NAP +9,0 m tot NAP +8,0 m).

Het gebied is nooit aangesloten geweest op het rioolstelsel binnen de rest van Oisterwijk. De droogweerafvoer (DWA) is nog steeds gekoppeld aan de stalen (pers)leiding (rond 500 mm) tot de opvoergemalen van de RWZI-Haaren.

Als uitzondering daarop geldt een klein gedeelte van het gebied (zuidwestzijde) dat voorheen aangesloten was met hemel- en afvalwaterafvoer op de riolering in de Gasthuisstraat. De betreffende bebouwing is reeds gesloopt zodat op dit moment geen enkele afvoer van het KVL-terrein aanwezig is naar het gemeentelijk stelsel van Oisterwijk.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Op het KVL-terrein staan circa 300 nieuwe woningen gepland. Dit zijn vrije kavels, vrijstaande woningen, 2 onder 1 kapwoningen, rijwoningen en appartementen. De historische gebouwen worden gerestaureerd en bieden straks ruimte voor werken, cultuur, retail, horeca, werkplaatsen, expositieruimte en verblijfsaccommodatie.

In onderstaande tabel is de toekomstige oppervlakteverdeling in het plangebied weergegeven.

Tabel 4.1: Oppervlakteverdeling plangebied toekomstige situatie*

Type oppervlak	Oppervlakte toekomstige situatie (ha.)
Daken en terreinverharding	4,0
Openbaar verhard	5,7
Onverhard terrein	1,3
Totaal verhard	9,7
Totaal plangebied	11,0

*De definitieve inrichting van het terrein ligt nog niet vast. Het stedenbouwkundige plan en bijbehorende oppervlakteverdeling moet daarom als indicatief worden beschouwd.

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

Voor het totale oppervlak verharding in het plan is ruimte voor waterberging benodigd omdat al het hemelwater afkomstig van het plan niet naar de DWA-riolering of de directe omgeving wordt afgevoerd. Al het hemelwater wordt opgevangen, gebufferd en vervolgens afgevoerd naar een waterberging aan de oostzijde van Oisterwijk.

Om de piekafvoeren vanuit het plangebied op te vangen zijn compenserende maatregelen benodigd. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging. Het totaal verhard oppervlak bedraagt 9,7 ha.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 1,67 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingsjijd van 10 jaar.

Waterschap de Dommel en de gemeente Oisterwijk hanteren voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10% ($T=10+10\%$ (40 mm+4 mm)). Bovendien dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt in bij een extreme neerslaggebeurtenis $T=100+10\%$ (60 mm+6 mm)).

Rekeninghoudend met deze cijfers valt circa 3.867 m³ ($T=10+10\%$ (40 mm + 4 mm)) tot 5.322 m³ ($T=100+10\%$ (60 mm + 6 mm)) water op de toekomstige verharding in het plangebied (hierbij is het uitgangspunt dat al het aanwezig verhard oppervlak, zowel bestaand als nieuw, meegerekend is).

Binnen het plan wordt een traditioneel systeem aangelegd van DWA- en HWA-leidingen,

waarbij de hemelwater- en vuilwaterafvoer 100% gescheiden worden.

Doormiddel van de HWA-leidingen wordt het hemelwater opgevangen en getransporteerd naar de in de zuidoosthoek aanwezige stalen (pers)leiding vanuit het KVL naar de zuivering. De leiding moet worden losgekoppeld van de afvoerleiding naar de RWZI. Via de leiding zal het schone hemelwater worden getransporteerd naar een nog nader te bepalen locatie buiten het plangebied waar de waterberging voor het plan wordt aangelegd. Via de waterberging kan het schone hemelwater infiltreren in de bodem met eventueel een overloop naar oppervlaktewater.

Omdat de stalen (pers)leiding niet over voldoende capaciteit beschikt om al het hemelwater bij een pieksituatie tijdig af te voeren naar het perceel ten oosten van Oisterwijk dient binnen het plangebied berging aangelegd te worden om het hemelwater tijdelijk te bufferen bij een pieksituatie.

Goed functionerend watersysteem (WF)

De huidige afvoer van oppervlaktewater wordt niet aangepast, er ligt namelijk geen oppervlaktewater in de directe omgeving van het plan. Wel zal er waterberging aangelegd worden. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) is niet aan de orde aangezien er zich geen oppervlaktewater in de omgeving bevindt. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

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

- Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

- Goed omgaan met afvalwater

De hoeveelheid gemengd water dat in het verleden afgevoerd werd vanuit het plangebied naar de gemeentelijke riolering in de Gasthuisstraat komt nagenoeg overeen met de toekomstige behoefte aan afvoercapaciteit voor afvalwater (DWA) in het totale plan. Het bestaande stelsel kan dan naar verwachting ook gebruikt worden voor de afvoer van de toekomstige DWA-stroom vanuit het KVL-terrein. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat de capaciteit van het ontvangende rioolstelsel voldoende is. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt ook het DWA-rioolstelsel verder uitgewerkt waarbij uitgegaan moet worden van tenminste drie aansluitingen op het gemeentelijk rioolstelsel (Gasthuisstraat, Nijverheidsweg en Ambachtstraat).

Afstromend hemelwater van al het aanwezig verhard oppervlak wordt afgekoppeld van het rioolstelsel (gescheiden rioolstelsel). Hiermee wordt voorkomen dat schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de afvalwaterzuiveringsinstallatie.

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

Conclusie

In het kader van het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro is de waterparagraaf ter toetsing aangeboden aan het Waterschap. Vanuit het aspect water zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het KVL-terrein en is het bestemmingsplan op dit aspect uitvoerbaar.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Om te komen tot een ruimtelijke inpassing van milieubelastende functies en gevoelige objecten op het KVL terrein en haar directe omgeving is een milieuzonering aangebracht op basis van de systematiek zoals omschreven in de VNG brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009. Rekening houdend met het omgevingstype van het KVL terrein en haar directe omgeving is bepaald welke afstand aangehouden moet worden tussen bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient een zonering aangebracht te worden waarmee huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van het terrein een aanvaardbaar woon- en leefmilieu hebben. Tevens dient (door maatregelen) gegarandeerd te worden dat bestaande bedrijven door de ontwikkelingen niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Onderzoek

In het kader van de herontwikkeling van het KVL-terrein is een onderzoek (Bijlage 14) uitgevoerd om de invloed van de omliggende bedrijvigheid te bepalen.

Het KVL terrein is een binnenstedelijke locatie in Oisterwijk. Het plangebied wordt omringd door het bedrijventerrein Kerkhoven en ligt tegen de spoorlijn Tilburg - Eindhoven aan. Op bedrijventerrein Kerkhoven bevinden zich vele (kleinschalige) bedrijven (tot maximaal milieucategorie 3.2) en enkele bedrijfswoningen.

Gebiedstype

In de VNG brochure is een onderscheid gemaakt tussen de gebiedstypen "rustige woonwijk" en "gemengd gebied". Vervolgens worden per gebiedstype richtlijnen gegeven voor de mate waarin milieubelastende activiteiten onder welke voorwaarden verenigbaar zijn met gevoelige functies.

Voor het gebiedstype "rustige woonwijk" bevat de VNG brochure richtafstanden welke aangehouden kunnen worden tussen milieubelastende functie en milieugevoelige functies. Deze richtafstanden geven een indicatie van de afstand die nodig is om milieuhinder te reduceren tot een voor gebiedstype "rustige woonwijk" aanvaardbaar niveau. De brochure omvat eveneens richtlijnen voor het gebiedstype "gemengd gebied". Dit is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. De indicatieve milieuzonering zoals gegeven voor het gebiedstype "rustige woonwijk" mag dan met één stap verlaagd worden.

Het KVL terrein wordt ontwikkeld met een menging van verschillende functies: wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook het omliggende bedrijventerrein Kerkhoven bestaat uit vele soorten (kleinschalige) bedrijven en bedrijfswoningen. Voor het bepalen van de milieuzonering wordt voor het KVL terrein en omgeving dus uitgegaan van het gebiedstype "gemengd gebied".

Bedrijvigheid op het KVL terrein zelf

In bijlage 4 van de VNG brochure (Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging') is een aparte categorie-indeling gemaakt voor milieubelastende activiteiten binnen gebieden met functiemenging zelf (uitgaande van categorie A, B en C). In deze bijlage 4 worden bedrijfscategorieën weergegeven die verenigbaar zijn met de functie wonen in een gebied met functiemenging, zie tabel 4.2.

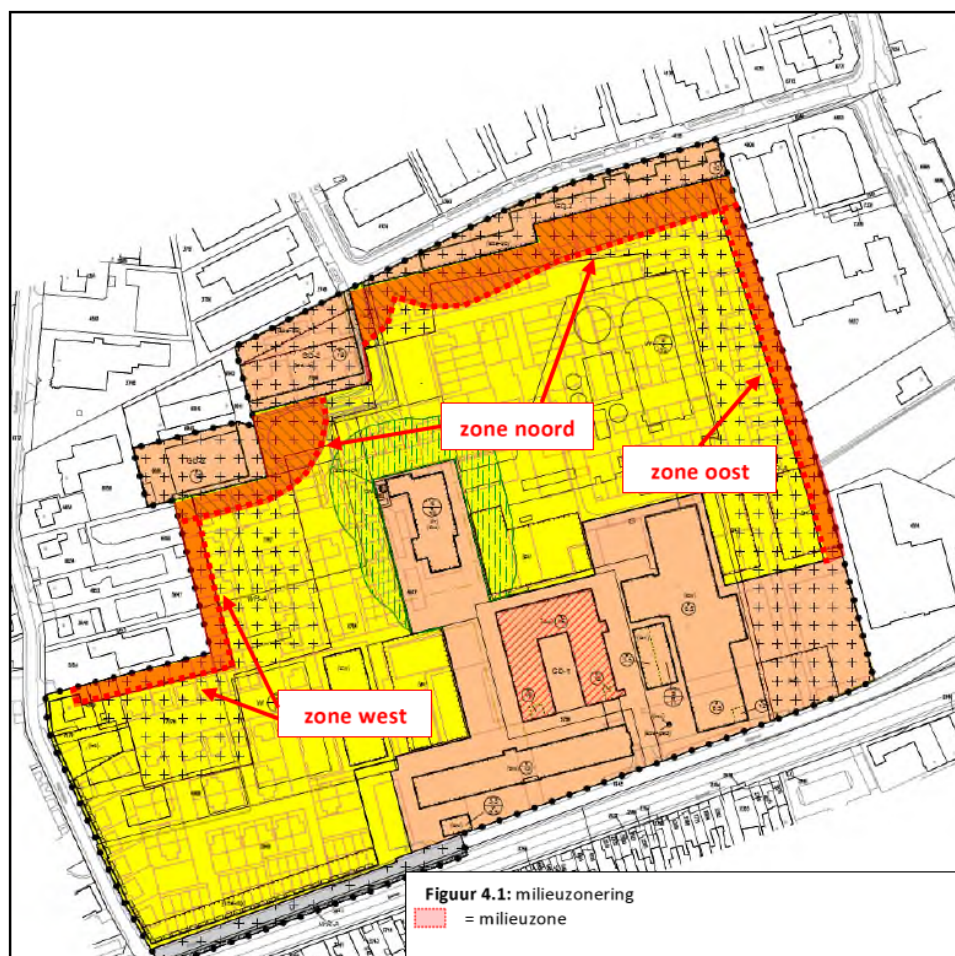
Tabel 4.2: Categorie indeling conform bijlage 4 "Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging".

Categorie A
Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen –in gebieden met functiemenging– kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
Categorie B
Activiteiten die in een gemengd gebied 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.
Categorie C
De activiteiten uit categorie B waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het bepalen van de inpasbaarheid van bedrijven en woningen op het KVL terrein zelf is gebruik gemaakt van deze systematiek. Het bestemmingsplan staat op het KVL terrein alleen de bedrijfscategorieën toe die conform deze bijlage inpasbaar zijn met de functie wonen.

Omliggende bedrijvigheid

Om de afstand te bepalen tussen het KVL terrein en de bedrijvigheid in de directe omgeving worden de in bijlage 1 van de VNG-brochure genoemde richtafstanden toegepast. Omdat sprake is van een gemengd gebied worden deze met één stap verlaagd. De toegepaste milieuzonering is weergegeven in onderstaande figuur 4.5.



Figuur 4.5: milieuzonering

In het kader van het ontwerpbestemmingsplan is akoestisch onderzocht (Akoestisch onderzoek industrielawaai) en aangetoond dat de gehanteerde milieuzonering toereikend is om de bedrijfsvoering van de aangrenzende bedrijven te waarborgen. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder - daar waar relevant - aangehaald.

Zone west (Gasthuisstraat)

De bedrijven aan de Gasthuisstraat zijn kleinschalige bedrijven uit milieucategorie 2 met bijbehorende bedrijfswoningen. Ten aanzien van deze bedrijven wordt een milieuzonering aangehouden van 10 meter, behorende bij gemengd gebied. Binnen deze zone van 10 meter worden geen gevoelige objecten toegestaan. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd en worden de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Dit is aangetoond in het akoestisch onderzoek Industrielawaai dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Zone noord (Nijverheidsweg - oneven)

Aan de Nijverheidsweg bevinden zich bedrijven uit milieucategorie 2 tot en met 3.2. Per bedrijf wordt vanaf hier een milieuzone aangehouden van 10, 30 of 50 meter, behorende bij gemengd gebied van respectievelijk milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Binnen deze zone is de realisatie van gevoelige functies alleen toegestaan wanneer aan de noordzijde een dusdanige voorziening is getroffen dat hinder voorkomen wordt. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd en worden bedrijven niet in hun

bedrijfsvoering belemmerd.

Het aspect geluid is bepalend voor de milieuhinder van de bedrijven aan de Nijverheidsweg. De voorziening betreft zodoende een geluidwerende constructie in de vorm van aaneengesloten bebouwing aan de noordzijde van KVL terrein.

In het akoestisch onderzoek Industrielawaai is aangetoond dat met een bebouwing van gedeeltelijk 6 en 7 meter hoog aan de Nijverheidsweg (oneven nummers) een afdoende afschermende werking wordt bereikt. Met een zogenaamde 'voorwaardelijke verplichting' is vastgelegd dat eerst de afschermende bebouwing moet zijn gebouwd voordat de woningen daarachter mogen gebouwd. Hiervoor is de aanduiding 'Milieuzone - zones wet milieubeheer - 1' opgenomen.

Zone noord (Nijverheidsweg 10 en 12/12a)

Voor de bedrijven Nijverheidsweg 10 en 12 wordt uitgegaan van bedrijven uit milieucategorie 3.2 bedrijven. Binnen een afstand van 50 meter van deze bedrijven zijn woningen niet toegestaan, tenzij kan worden aangetoond dat dit geen belemmeringen oplevert voor de bedrijfsmogelijkheden van aangrenzende bedrijven. Hiervoor is de aanduiding 'Milieuzone - zones wet milieubeheer - 2' opgenomen.

In het akoestisch onderzoek Industrielawaai is aangetoond dat de geplande woningen mogelijk zijn en geen belemmeringen opleveren voor de bedrijfsactiviteiten op de Nijverheidsweg 10 en 12/12a. Mochten er in de toekomst bedrijven op deze percelen komen met meer geluiduitstraling dan kunnen maatwerkvoorschriften worden opgenomen om een hogere geluidbelasting op woongevels op het KVL-terrein toe te staan. Dit is aanvaardbaar omdat de bedrijven grenzen aan de Nijverheidsweg en afschermende maatregelen op de weg niet mogelijk zijn: hierdoor ontstaat een 'geluidgat'.

Zone oost (Ambachtsstraat)

Aan de Ambachtsstraat bevinden zich bedrijven tot en met milieucategorie 2. Ten aanzien van deze bedrijven wordt een milieuzonering aangehouden van 10 meter, behorende bij gemengd gebied van milieucategorie 2. Hierbinnen worden geen gevoelige objecten toegestaan. Hiermee wordt een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd en worden de bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

Woon-werkwoningen

Ten oosten van de Nijverheidsweg 12/12a is een tweetal percelen met woon-werkwoningen voorzien. Door de gevel van de woon-werkwoningen aan de oostkant van het perceel in te richten als werkgedeelte, zijn deze (werk)gevels niet geluidgevoelig waardoor de geluidbelasting op deze gevel niet getoetst hoeft te worden in het kader van de Wet geluidhinder. Deze unit is derhalve niet relevant voor de bedrijfsvoering van het perceel Nijverheidsweg 12/12a. De werkgedeelten vormen op deze manier een afscherming voor de wooneenheid, waardoor er geen belemmering is voor de bedrijfsvoering van de bedrijven op Nijverheidsweg 12/12a.

Conclusie

Aan de oost- en westzijde van het KVL terrein worden binnen de VNG afstanden geen gevoelige objecten (zoals woningen) toegestaan. Aan de noordzijde worden binnen de VNG-afstanden alleen gevoelige objecten toegestaan wanneer een dusdanige voorziening is getroffen dat hinder voorkomen wordt. Het aspect geluid is bepalend voor de milieuhinder van de bedrijven aan de Nijverheidsweg. De voorziening betreft zodoende een geluidwerende constructie in de vorm van aaneengesloten bebouwing aan de noordzijde van KVL terrein

danwel een geluidscherm.

Met deze zonering wordt een aanvaardbaar woon- en leefmilieu gegarandeerd en worden bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig, die van invloed zijn op de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied. Ten zuiden van het plangebied is een gasleiding aanwezig. Deze leiding wordt in de loop van 2014 verwijderd. De leiding heeft daarmee geen beperkingen in het kader van de herontwikkeling van het KVL-terrein.

4.11 Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie om het KVL-terrein duurzaam te ontwikkelen. In dat kader is een onderzoek naar duurzaamheid op het KVL-terrein uitgevoerd. Dit heeft geresulteerd in een duurzaamheidsbalans (Bijlage 15). De duurzaamheidsbalans is opgebouwd rondom de drie niveaus 'locatiegebonden', 'plangebonden' en 'aanvullende initiatieven'. Deze zijn voor het plan KVL nader ingevuld aan de hand van de thema's 'energie', 'materialen en gebouwen', 'natuur en landschap', 'water', 'afval en goederentransport', 'personentransport', 'openbare ruimte, gedrag en levensstijl' en 'gezondeheid en welzijn'. Op basis van de balans zijn er duurzame oplossingen geformuleerd voor onder meer:

- de sanering van de grondvervuiling;
- het behoud van het Historisch Erfgoedcomplex;
- de omgang met water;
- de verwijdering van asbest;
- de ontsluiting/verbinding met het centrum (in studie);
- de mogelijkheden voor warmte-koude opslag.

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

De regelgeving, zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, biedt de gemeente de mogelijkheid tot het opstellen van bestemmingsplannen met een grote mate van flexibiliteit en globaliteit. Planvormen kunnen zodanig worden gekozen dat ingespeeld kan worden op zich wijzigende omstandigheden en op nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen, zodat in veel gevallen het bestemmingsplan minder vaak aangepast hoeft te worden.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is gekozen voor het gebruik van een eindbestemming. Op basis van de bepalingen van een eindbestemming kunnen direct omgevingsvergunningen worden afgegeven, indien deze passen binnen de bestemmingsomschrijving en de bebouwingsbepalingen. In deze gevallen is sprake van een 'directe bouwtitel'. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat ook bij een eindbestemming niet te allen tijde sprake moet zijn van een zeer gedetailleerde bestemming. Afhankelijk van de situatie kan een eindbestemming een globaal karakter hebben en meerdere functies bevatten (bestemmingen). Een flexibel bestemmingsplan betekent overigens niet dat geen rekening wordt gehouden met de bestaande omgeving en omliggende functies. Zo zijn onder meer voorwaarden opgenomen voor de maximale bouwhoogtes en de maximaal te realiseren woningen.

5.1 Bestemmingsplan

5.1.1 Opbouw

Een bestemmingsplan bestaat uit drie delen: de toelichting, de regels en een of meerdere verbeeldingen. De verbeelding en de daarin aangewezen bestemmingen en regels vormen tezamen het juridische plan. De toelichting heeft geen rechtskracht. In de toelichting worden de achtergronden en beweegredenen aangegeven die hebben geleid tot de bestemmingen. De regels omvatten de omschrijvingen van de in het plan vervatte bestemmingen, waarbij per bestemming het doel wordt aangegeven. In deze paragraaf wordt ingegaan op de juridische opbouw van het plan. Aan de orde komen onder meer de opbouw van de regels, de relatie tussen regels en kaarten en de beschrijving van de in de regels vastgelegde bestemmingen.

5.1.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding van het analoge bestemmingsplan zijn met behulp van kleuren, letteraanduidingen en/of arceringen de verschillende gebieds- en functionele bestemmingen weergegeven. De bestemmingsbegrenzingsen volgen zoveel mogelijk geografische, topografische en/of kadastrale grenzen. Daar waar dat niet mogelijk bleek, is gekozen voor een meer praktische benadering. Bij de opzet van de verbeelding is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). De verbeelding is opgesteld conform DURP (Digitaal Uitwisselbare Ruimtelijke Plannen).

5.1.3 Toelichting op de regels

De regels bevatten de juridisch regeling voor het gebruik van de gronden, bepalingen over de toegelaten bebouwing en een regeling over het gebruik van bebouwing. De regels, die zijn onderverdeeld in paragrafen, worden hierna (indien nodig) toegelicht. Bij de opzet van de regels is aangesloten bij de SVBP2012 en de bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening. De artikelen bevatten bepalingen over de specifieke bestemmingen in het plan. De opbouw van deze artikelen is steeds gelijk, conform de eisen van de SVBP2012. Voor een nadere uitleg wordt verwezen naar de SVBP2012, te raadplegen via de website van het ministerie van I&M, onderdeel standaarden. Hier kan men ook terecht voor een uitgebreidere uitleg over dubbelbestemmingen, voorlopige bestemmingen en aanduidingen.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Regels met betrekking tot de bestemmingen

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Afwijkingen van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Eventuele wijzigingsbevoegdheden.

In dit hoofdstuk worden de bestemmingen van gronden als eerste beschreven en daarna gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen en waarden. In 5.2 is een beschrijving gegeven per bestemming.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel: met deze bepaling wordt beoogd misbruik van de regels door middel van (privaatrechtelijke) wijzigingen in de eigendomsverhoudingen van gronden te voorkomen;

Algemene bouwregels: deze regeling regelt dat indien de bestaande maatvoering afwijkt van hetgeen in de regels is bepaald, deze afwijkende maatvoering mag worden gehandhaafd;

Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening: deze regeling stelt voorwaarden aan de toepasbaarheid van de regels uit de bouwverordening;

Algemene afwijkingsregels: deze regeling bevat algemene regels voor het afwijken van o.a. de opgenomen maten, afmetingen en percentages;

Algemene wijzigingsregels: deze regeling bevat algemene regels voor de wijziging ten behoeve van de wijziging van bestemmingsgrenzen;

Overige regels: deze regels gaan in op parkeren en nadere eisen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

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

Overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Slotregel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen.

5.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemming 'Gemengd'

Aan het cultuurhistorisch cluster is de bestemming 'Gemengd' toegekend. Dit gelet op de verscheidendheid aan functies die hier zijn gepland. Omdat het cluster aanvullend op de centrumvoorziening moet zijn en niet concurrerend is specifiek aangegeven welke functies/activiteiten zijn toegestaan. Voor verschillende functies is daarbij het maximaal te gebruiken brutovloeroppervlak bepaald.

Aan de vestiging van bedrijven is de voorwaarde gekoppeld dat het 'ambachtelijke bedrijven' dienen te zijn. De definitie van een ambachtelijk bedrijf is opgenomen in artikel 1 (Begrippen). De gemeente biedt op het KVL-terrein ruimte aan ambachtelijke bedrijvigheid, culturele functies, wonen en ondergeschikte horeca/detailhandel. Het is niet de bedoeling om alle in de SvB genoemde bedrijven en bedrijfsactiviteiten toe te staan. Dit is gelimiteerd tot 'ambachtelijke bedrijven' (zie artikel 4.1.1).

De toegestane horeca- en verblijfsactiviteiten zijn in artikel 4.1.1 lid f. en g. benoemd. De evenementenlocatie De Leerfabriek in het ketelhuis (een categorie 3 horecafunctie) betreft een tijdelijke functie en is daarom niet opgenomen in dit bestemmingsplan. De evenementenlocatie is middels een tijdelijke ontheffing van vijf jaar vergund tot 31 december 2016.

Voor het U-gebouw is de aanduiding 'wonen' opgenomen. Op de derde en vierde bouwlaag zijn vijftien appartementen/loftwoningen mogelijk. Burgemeester en wethouders kunnen met een wijzigingsbevoegdheid vijf extra appartementen hier aan toevoegen.

Vanwege het cultuurhistorisch waardevolle karakter zijn de bouwvlakken om de bestaande bebouwing gelegd. Er zijn geen nieuwe gebouwen toegestaan.

Bestemming 'Bedrijventerrein'

Aan het noordelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend. Op deze gronden zijn bedrijven toegestaan, alsmede een tweetal woon-werkwoningen op het meest zuidelijke deel van de Nijverheidsweg.

Het plangebied is aangemerkt als een 'gemengd gebied' conform de landelijk bekende VNG-systematiek. De toegelaten bedrijven zijn daarmee gekoppeld aan de Lijst van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen. Alle in deze Staat opgenomen bedrijfsactiviteiten uit categorie 2 zijn vanuit milieuoogpunt toelaatbaar in de nabijheid van de geplande woningen.

Voor de meest noordelijke rand aan de Nijverheidsweg is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - specifieke bouwregeling' opgenomen. In deze aanduiding is bepaald dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd én dat de gebouwen aaneen moeten worden gebouwd. Dit om een geluidafschermd werking ten opzichte van de bedrijven op Kerkhoven te bewerkstelligen. Aan deze aanduiding is in de bestemming 'Wonen' een voorwaardelijke verplichting gekoppeld.

Bestemming 'Verkeer'

Voor een deel van de Almijstraat is de bestemming 'Verkeer' opgenomen. Dit deel van de Almijstraat is opgenomen in dit bestemmingsplan omdat voor de ontwikkeling van het KVL-terrein hier een geluidscherm parallel aan het spoor moet worden gerealiseerd. Om de ontsluiting van de percelen Nijverheidsweg 12 tot en met 14 te garanderen is de Nijverheidsweg ook bestemd als 'Verkeer'.

Bestemming 'Wonen'

Voor het grootste deel van het KVL-terrein is de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn maximaal 378 woningen mogelijk; vrijstaande, twee-aaneengebouwde, aaneengebouwde en/of gestapelde woningen, maar ook de bijbehorende wegenstructuur, de openbare ruimtes, de verblijfsgebieden en de bijbehorende voorzieningen. Alleen de plekken waar gestapelde woningen zijn toegestaan, zijn vastgelegd op de verbeelding met de aanduiding 'gestapeld'.

Het betreft een globale bestemming waarin flexibiliteit is opgenomen voor de gebiedsontwikkeling. In de bestemming zijn regels opgenomen om de rechtszekerheid van omwonenden en gebruikers van gronden rondom het plangebied te waarborgen. Zo is ondermeer de locatie van de hoofdontsluitingen vastgelegd en zijn aan de randen van het plangebied de bouwvlakgrenzen op voldoende afstand van de (bedrijfs-)percelen aan de Gasthuisstraat en de Ambachtstraat gelegd.

Op de verbeelding zijn de toegestane goot- en bouwhoogten vastgelegd, waarbij voor de grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 7 en 12 meter. Gestapelde woningen kunnen - grenzend aan het cultuurhistorisch cluster - een hogere bouwhoogte krijgen.

Aan de Gasthuisstraat en de Almijstraat is een gevellijn opgenomen. Hier dienen de eerstelijns-woningen met de voorgevel in gebouwd te worden danwel binnen een afstand van 5 meter. Dit vanuit enerzijds stedenbouwkundig oogpunt, maar ook vanuit geluidoogpunt (geluidafscherming ten opzichte van spoor).

Aan de gronden met de aanduiding 'Milieuzone - zones wet milieubeheer - 1', ten zuiden van de Nijverheidsweg, is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld. Op deze gronden mogen pas woningen worden gebouwd op het moment dat aan de Nijverheidsweg (ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - specifieke bouwregeling) aaneengesloten bedrijfsbebouwing is opgericht danwel geluidschermen met een minimale hoogte. Op deze wijze wordt geborgd dat pas geluidgevoelige functies kunnen worden opgericht nadat de afschermende bebouwing is gerealiseerd, zodat enerzijds sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu en anderzijds de aanwezige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt vanuit het aspect geluid.

Aan de gronden met de aanduiding 'Milieuzone - zones wet milieubeheer - 2', in de omgeving van de Nijverheidsweg 10 en 12, is de voorwaarde gekoppeld dat op deze gronden pas woningen mogen worden gebouwd op het moment dat aangetoond is dat de bedrijfsvoering van de belendende bedrijfspercelen niet in het geding is, danwel dat technische voorzieningen worden getroffen, danwel dat maatwerkvoorschriften worden genomen. Op deze wijze wordt geborgd dat de aanwezige bedrijven en toekomstige bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'

Voor een deel van het KVL-terrein is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Dit zijn de onbebouwde delen die nog niet vrijgegeven kunnen worden vanuit het aspect archeologie. Voordat op deze gronden bodemverstorende activiteiten kunnen plaatsvinden dient of archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd of dienen de

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein

Gemeente Oisterwijk

Projectnummer 267115

bodemverstorende activiteiten archeologisch begeleid te worden.

vastgesteld bestemmingsplan KVL-terrein
Gemeente Oisterwijk
Projectnummer 267115

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In artikel 3.1.6, sub i van het Besluit op de ruimtelijke ordening is vastgelegd dat inzicht gegeven moet worden over de uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk gemaakt worden binnen het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn en gerealiseerd kunnen worden.

Onderhavig plan betreft de ontwikkeling van de verschillende functies (waaronder wonen en bedrijvigheid). Gelet hierop dient de economische uitvoerbaarheid inzichtelijk gemaakt te worden.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of een omgevingsvergunning. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² bruto vloeroppervlak (bvo) of met één of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 bvo m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. Indien de kosten minder dan €10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen.

6.3 Financiële uitvoerbaarheid KVL

De gemeente Oisterwijk heeft de grondexploitatie voor de herontwikkeling van het KVL-terrein inzichtelijk. Deze is weergegeven in onderstaande tabel.

Post	Bedrag
Kosten	
Boekwaarde (per 1 januari 2013)	€ 18.993.175,-
Verwerving	€ 900.000,-
Voorziening	- € 1.250.000,-
Beheer eigendommen	€ 48.734,-
Sloop/Sanering/Bouw- en woonrijp/planstructureel en planontwikkeling	€ 14.822.569,-
Kostenstijging	€ 648.476,-
Totale kosten	€ 34.162.955,-
Opbrengsten	
Fase 1	€ 8.424.707,-
Fase 2 t/m 4	€ 18.444.682,-
Overige opbrengsten en subsidies	€ 7.863.446,-
Opbrengstenstijging	€ 1.413.876,-
Totale opbrengsten	€ 36.146.711,-
Resultaat	
Resultaat (kosten – opbrengsten)	€ 1.983.756,-
Rentekosten	€ 3.225.581,-
Saldo eindwaarde (31-12-2021)	- € 1.241.825,-
Netto contante waarde (1-1-2013)	- € 966.518,-

Er is sprake van een negatieve netto contante waarde (d.d. 1 januari 2013) van € 966.518,00. Voor dit tekort is door de gemeenteraad een voorziening opgenomen, zodat de grondexploitatie sluitend is en het plan financieel haalbaar is.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Voortraject

In het kader van de planvorming rondom het Masterplan zijn diverse informatie- en inspraakmomenten geweest, waarbij de gelegenheid is geboden om op de plannen te reageren.

7.2 Inspraak en vooroverleg

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro is het concept van het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de verschillende overlegpartners. Gelijktijdig is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening het concept van het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van vier weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft daarbij de gelegenheid om op de plannen te reageren. Hierop zijn 5 inspraakreacties ingediend. Van het gevoerde vooroverleg en de inspraak is een verslag gemaakt dat bij het ontwerpbestemmingsplan is gevoegd (Bijlage 17).

In april 2014 hebben drie informatiebijeenkomsten plaatsgevonden, waarbij achtereenvolgens de direct omwonenden, de omliggende bedrijven en de ondernemers uit het centrum zijn geïnformeerd over de opzet van het KVL-terrein en de wijze van bestemmen in het bestemmingsplan.

Tijdens de terinzagelegging van het concept ontwerpbestemmingsplan is op 1 juli 2014 ook een informatieavond gehouden om de eerder betrokken omwonenden, omliggende bedrijven en de ondernemers uit het centrum verder te informeren.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf 23 december 2014 tot 3 februari 2015 ter visie gelegen. Gedurende deze periode van de ter visielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingebracht.

Na de ter visie legging volgde de formele vaststellingsprocedure, waarin het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

