

Bestemmingsplan

Kerkhovensestraat – Sprendlingenstraat gemeente Oisterwijk

Toelichting



Colofon

Raad voor Ruimte

www.raadvoorruimte.nl

info@raadvoorruimte.nl

Opsteller: ing. H.M. Koerselman

Datum: 7 april 2022

Projectnummer: 2021-011

Status: ontwerp bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.0824.BPKerkhovensestr-ON01

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Doel.....	5
1.3	Ligging plangebied.....	5
1.4	Vigerend planologisch kader.....	7
1.5	Leeswijzer.....	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	10
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijksbeleid.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.3	Beleid waterschap De Dommel.....	14
3.4	Gemeentelijk beleid	16
4	Milieu- en omgevingsaspecten	19
4.1	Milieueffectrapportage.....	19
4.2	Milieuhygiënische bodemkwaliteit	20
4.3	Flora en fauna.....	21
4.4	Stikstofdepositie.....	24
4.5	Akoestiek.....	25
4.6	Luchtkwaliteit	26
4.7	Externe veiligheid.....	28
4.8	Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.9	Water.....	31
4.10	Archeologie.....	36
4.11	Kabels en leidingen	38
5	Juridische planbeschrijving	39
5.1	Inleiding	39
5.2	Opbouw van de regels	39
5.3	Regels.....	39
6	Financiële uitvoerbaarheid	42
6.1	Inleiding	42
6.2	Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)	42

6.3	<i>Financiële haalbaarheid</i>	43
7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
7.1	<i>Omgevingsdialoog</i>	44
7.2	<i>Vooroverleg</i>	44
7.3	<i>Zienswijzen</i>	44
7.4	<i>Beroep</i>	44

Bijlagen

1. Rapportage verkennend bodemonderzoek; Econsultancy, 23 november 2021
2. Rapportage quickscan Wet natuurbescherming; Econsultancy, 19 november 2021
3. Onderzoek stikstofdepositie; Econsultancy, 22 maart 2022
4. Onderzoek weg- en railverkeerslawai; Econsultancy, 12 november 2021
5. Standaard verantwoording externe veiligheid gemeente Oisterwijk en standaardadvies veiligheidsregio
6. Watertoets; Econsultancy, 16 november 2021
7. Archeologisch bureauonderzoek; Econsultancy, 25 februari 2022
8. Verslag Omgevingsdialoog

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kerkhovensestraat en Sprendlingenstraat is een aantal onbebouwde percelen gelegen die in gebruik zijn als paardenweide. De eigenaar wenst op deze gronden een viertal woon-werkkavels te realiseren. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' voorziet niet in de gewenste bouw- en gebruiksbepalingen. Om omgevingsvergunning voor het realiseren van de beoogde woon-werkkavels te kunnen verlenen is een wijziging van het ter plaatse geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een juridisch-planologische regeling voor vier woon-werkkavels binnen het plangebied. Na herziening van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw worden ingediend.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de kern Oisterwijk. Het plangebied wordt begrensd door de Kerkhovensestraat in het noorden, het woonperceel van de Kerkhovensestraat 22-24 in het oosten, de Sprendlingenstraat in het zuiden en een aantal belendende bedrijfspercelen aan de Kerkhovensestraat / Sprendlingenstraat in het westen. Op onderstaande afbeeldingen is het plangebied in de context van de omgeving aangegeven.



Figuur 1: ligging plangebied in de omgeving (bron: Apple Kaarten)



Figuur 2: ligging plangebied (rood omrand) (bron: Apple Kaarten)

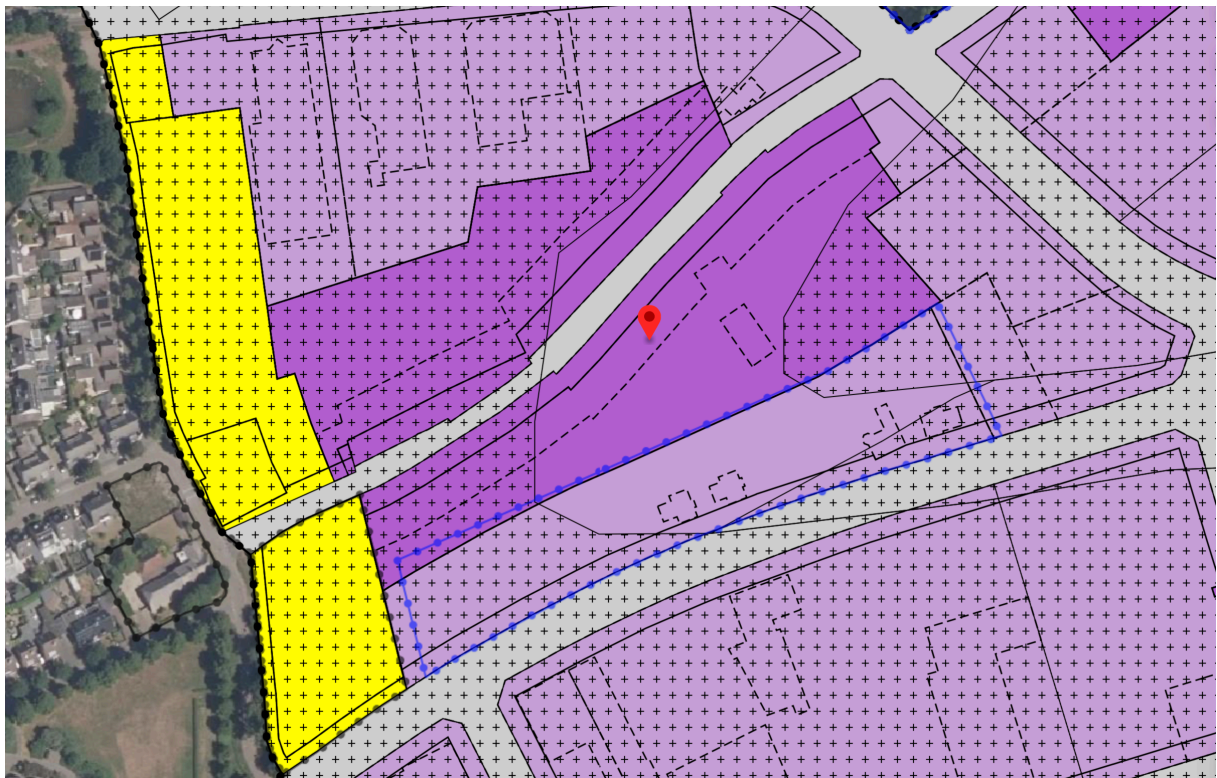
1.4 Vigerend planologisch kader

Het plangebied is gelegen in bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2013 en 'Bedrijventerrein Oisterwijk, 1ste herziening', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2015. De in het plangebied gelegen gronden zijn bestemd voor 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijventerrein'.

Binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn ter plaatse van het plangebied van voorliggende bestemmingsplan bedrijfswoningen toegestaan met bedrijfsbebouwing van een omvang van tenminste driemaal de grootte van de bedrijfswoningen. De maximaal toegestane milieucategorie binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' bedraagt milieucategorie 2. De maximale goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen deze bestemming bedraagt respectievelijk 7 en 11 meter.

Ter plaatse van de bestemming 'Bedrijventerrein' zijn de gronden bestemd voor bedrijfsbebouwing met een maximaal toegestane milieucategorie 3.1. De bedrijfsbebouwing mag een maximale goot- respectievelijk bouwhoogte hebben van 8 en 12 meter. Bedrijfswoningen zijn binnen deze bestemming voor het deel dat betrekking heeft op de gronden behorende tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan niet toegestaan.

Tevens zijn de gronden gedeeltelijk dubbelbestemd als 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen deze bestemmingen wordt het behoud van mogelijk aanwezige archeologische waarden geregeld.



Figuur 3: uitsnede verbeelding bestemmingsplan Bedrijventerrein Oisterwijk (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Naast voornoemd bestemmingsplan is ter plaatse paraplubestemmingsplan 'Parkeren Oisterwijk' van kracht, vastgesteld door de gemeenteraad op 4 oktober 2018.

De voorgenomen ontwikkeling van vier woon-werkkavels past niet in het vigerende planologische regime, onder meer omdat aan de zijde van de Sprendlingenstraat de gewenste bedrijfswoningen niet zijn toegestaan en omdat de bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Kerkhovensestraat veel groter dient te zijn dan gewenst.

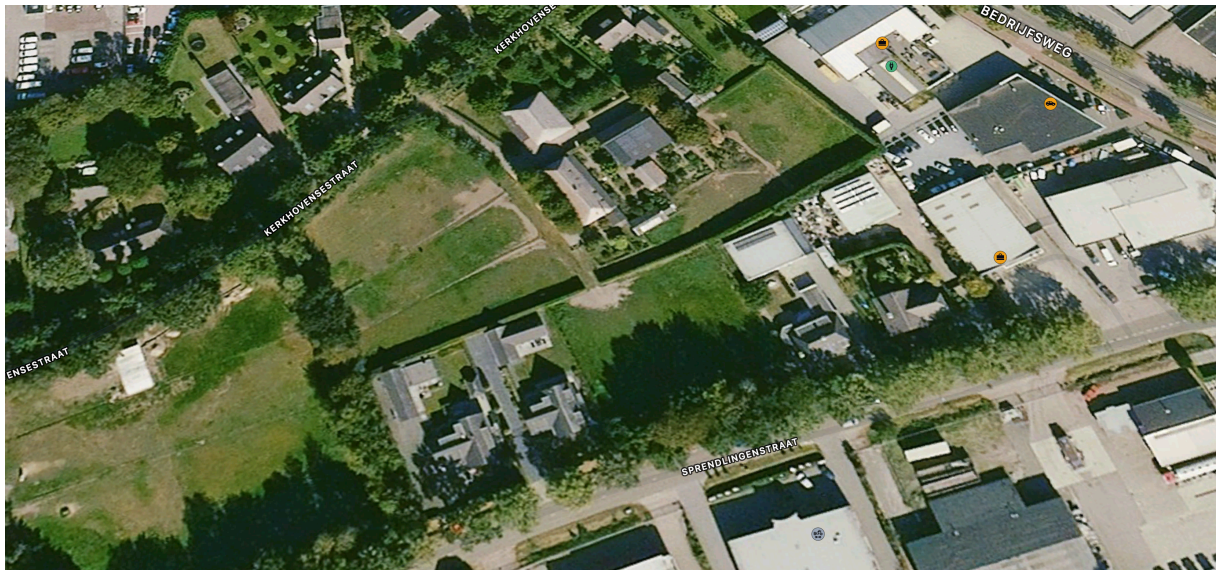
1.5 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit zeven hoofdstukken. In hoofdstuk 2, wordt een beschrijving van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de uitgangspunten bij, de randvoorwaarden en de beleidskaders die de grondslag vormen voor het voorliggende bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in en een verantwoording van alle relevante milieu- en omgevingsaspecten. Er wordt in hoofdstuk 5 een toelichting gegeven op de juridische regeling van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 6 wordt de financiële uitvoerbaarheid gemotiveerd. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn de gronden waarop het voorliggende bestemmingsplan betrekking heeft onbebouwd en in gebruik als paardenweitjes. De gronden liggen ingesloten tussen de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat en zijn van oudsher in agrarisch gebruik geweest.



Figuur 4: vogelvluchtperspectief van het plangebied, gezien in noordwaartse richting (bron: Apple Kaarten)



Figuur 5: bestaande situatie binnen het plangebied, gezien vanaf de Kerkhovensestraat

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van vier woon-werkkavels, waarbij bedrijfsbebouwing van beperkte omvang wordt gecombineerd met bedrijfswoningen. Hiermee wordt een nadere invulling gegeven aan nog onbebouwde gronden op bedrijventerrein Kerkhoven.

Het planvoornemen is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig schetsplan, Dit stedenbouwkundige schetsplan maakte deel uit van een principeverzoek dat aan de gemeente Oisterwijk is voorgelegd en waarop op 24 augustus 2021 door het college van burgemeester en wethouders een positief principestandpunt is ingenomen. De principe-uitspraak heeft als basis gediend voor het voorliggende bestemmingsplan.



Figuur 6: stedenbouwkundige verkavelingsschets behorende bij de principe-uitspraak (bron: CB5)

Ten aanzien van de bedrijfswoningen is aangesloten bij wat op grond van het vigerende bestemmingsplan aan de zijde van de Kerkhovensestraat al is toegestaan. De bedrijfsbebouwing is daarbij beperkter van omvang voorzien, waarbij een maximale maatvoering van 200 m² bedrijfsvloeroppervlak per bouwperceel in het bestemmingsplan is opgenomen.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In Nederland staan we voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Denk aan de opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen. Door goed in te spelen op deze veranderingen kan Nederland vooroplopen en kansen verzilveren. Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland.

In de NOVI zijn deze maatschappelijke opgaven samengevat in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In het voorliggende bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Naast de NOVI is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen zoals rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en militaire objecten.

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen gebieden gelegen waaraan een rijksbelang is toegekend.

3.1.3 Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

In het verlengde van het Barro is ook de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) van kracht. Deze regeling bevat onder andere een uitwerking van het al eerder in het Barro gepubliceerde ruimtelijke regime rond radars voor militaire luchtvaart en een aanwijzing van reserveringsstroken ten behoeve van uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet.

3.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Bro. Daarin staat: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Deze regeling is analoog eveneens van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die met een

omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Relevant is om te bepalen of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Is dit niet het geval, dan is de ladder voor duurzame verstedelijking niet op de ontwikkeling van toepassing. De wet verstaat onder stedelijke ontwikkeling “de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”.

In de jurisprudentie is verder vormgegeven wat wordt verstaan onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling, waarbij onder meer de overzichtsuitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State meer inzicht geeft. Hierin is het volgende opgenomen: “Een bestemmingsplan dat bij recht een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar ten opzichte van het voorgaande planologische regime niet voorziet in een groter planologisch beslag op de ruimte en niet voorziet in een functiewijziging, voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro (uitspraak van 25 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2294 (Weert)).”

Voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van vier woon-werkkavels op een locatie binnen stedelijk gebied, waaraan in het geldende bestemmingsplan reeds de bedrijfsbestemming is toegekend, inclusief bedrijfswoningen, en waarin een groter ruimtebeslag wordt voorgestaan als met het voorliggende bestemmingsplan. Ook laat het geldende bestemmingsplan een hogere milieucategorie toe dan het voorliggende bestemmingsplan. Indachtig voornoemde jurisprudentie is hiermee een nadere ladderonderbouwing niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Daarna volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

3.2.2 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

1. provinciale milieuverordening;
2. verordening natuurbescherming;
3. verordening ontgrondingen;
4. verordening ruimte;
5. verordening water;
6. verordening wegen.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

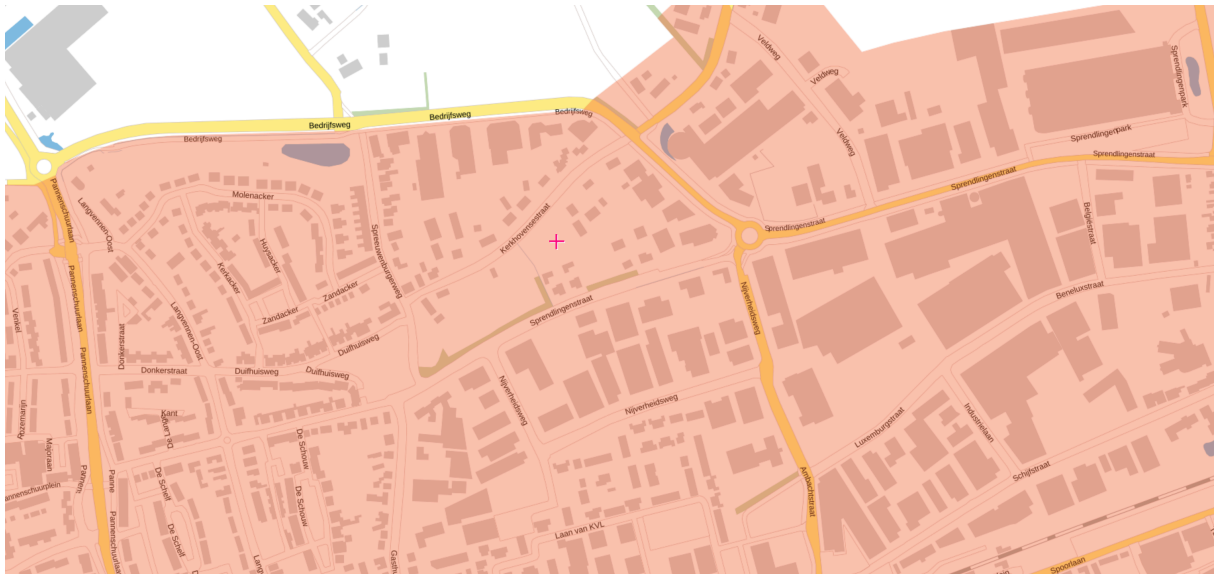
De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

1. Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om zo'n activiteit te verrichten en geven ook aan of je bijvoorbeeld eerst een melding moet doen voordat je mag beginnen.
2. Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied. Het stedelijk gebied is volgens artikel 3.6 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bedoeld voor het bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Stedelijke ontwikkelingen moeten waar mogelijk plaats vinden in het bestaand stedelijk gebied. Daarbij is het van belang dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In de verordening is het stedelijk gebied niet gedefinieerd. Wat een stedelijke functie is volgt uit (de toepassing van) het Besluit ruimtelijke ordening. Een stedelijke functie bestaat uit de ontwikkeling van bedrijventerreinen, zeehaventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Gelet op het voorgaande wordt de beoogde ontwikkeling gezien als een stedelijke voorziening.



Figuur 7: uitsnede verbeelding Interim omgevingsverordening (bron: kaartviewer Provincie Noord-Brabant)

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent onder andere dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut.

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel dient plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Met onderhavig initiatief is hiervan sprake door de ligging binnen bestaand stedelijk gebied. Met de realisatie van de gevraagde vier woon-werkkavels is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is. Tot slot dienen gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. Daarvan is bij de voorliggende ontwikkeling sprake.

Voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Beleid waterschap De Dommel

3.3.1 Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en

waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

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

Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

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

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Oisterwijk

Door de gemeenteraad van Oisterwijk is op 22 december 2016 een omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente Oisterwijk vastgesteld. Het is een integrale visie die in de plaats is gekomen van Structuurvisie Plus. In de omgevingsvisie staan de strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn beschreven.

De planlocatie waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft maakt deel uit van het bedrijventerrein Oisterwijk. Het bedrijventerrein Oisterwijk bestaat uit de delen Kerkhoven en Laarakkers. Kerkhoven is het oudere bedrijventerrein ten noorden van het centrum van Oisterwijk, terwijl het meer recent aangelegde Laarakkers richting het oosten is aangelegd. Kerkhoven wordt begrensd door de spoorlijn Tilburg - Boxtel, de uitvalswegen Gasthuisstraat, Heusdensebaan en Haarenseweg, het woongebied Pannenschuur en het agrarisch buitengebied.

Het bedrijventerrein Kerkhoven is het oudste bedrijventerrein van de gemeente Oisterwijk. Het terrein heeft een omvang van 85 hectare bruto en is daarmee het grootste terrein van de gemeente.

Kerkhoven is ten opzichte van Laarakkers meer meegegroeid met de kern en heeft daardoor geen duidelijk herkenbare ruimtelijke structuur. Het heeft prioriteit om de kwaliteit te verbeteren (revitaliseren) van verouderde bedrijventerreinen en panden. Tegelijkertijd is er behoefte aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen om de groei- en ontwikkelwensen van gevestigde ondernemers te kunnen accommoderen en nieuwe ondernemers te kunnen binden aan Oisterwijk.

De samenstelling van het type bedrijven op het bedrijventerrein verandert door de jaren heen. Voor de revitalisering van het deels verouderde terrein Kerkhoven kan onderzocht worden of een andere invulling van het gebied (met een andere bedrijvigheid) wenselijk en realiseerbaar is om het gebied meer leven in te blazen en een kwaliteitsimpuls te geven. Hier is op dit moment sprake van veel (verborgen) leegstand.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden vier woon-werkkavels binnen de bestaande contouren van het bedrijventerrein Kerkhoven toegevoegd, daar waar in het geldende planologische regime reeds sprake is van een bedrijfsbestemming voor de betreffende gronden. Het betreft echter onbebouwde gronden. Met een duurzame bedrijfsmatige invulling van deze gronden kan een kwaliteitsimpuls aan bedrijventerrein Kerkhoven worden gegeven. De voorliggende ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeentelijke omgevingsvisie.

3.4.2 Gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o.

Voor het gebied tussen de Sprendlingenstraat en de Nijverheidsweg, omsluitend aan het KVL-terrein is in juli 2020 een gebiedsvisie opgesteld, waarin een aantal ambities uit de omgevingsvisie zijn vertaald.

In de gebiedsvisie is aangegeven dat de gemeente Oisterwijk wil onderzoeken of het mogelijk is een deel van het bedrijventerrein Kerkhoven aan de Nijverheidsweg te transformeren naar woningen. Op dit deel van het bedrijventerrein is sprake van actieve bedrijvigheid, leegstaande bedrijfspanden en (bedrijfs)woningen. Het aanbod aan bedrijven en kantoren voldoet niet voor het gehele gebied aan de huidige vraag. (Bron: BAG, 2019 en Stec Groep, 2019)

Het aangrenzende KVL-terrein is de afgelopen jaren getransformeerd naar een levendige woon- en werkomgeving. Met de transformatie van Kerkhoven kan het KVL-terrein een mooie afronding krijgen en kunnen betaalbare woningen in Oisterwijk ontwikkeld worden. Marktpartijen zijn al actief in het gebied en willen graag starten met de transformatie van een deel van het gebied naar woningen. Met deze doelstelling verkleurt het gebied waarop de gebiedsvisie betrekking heeft van een bedrijventerrein naar een woongebied dat enerzijds beter aansluit op wat inmiddels op het KVL-terrein is ontwikkeld, maar anderzijds vraagt om een beter aansluitende invulling van het gebied ten noorden ervan. Met name langs de Sprendlingenstraat is in het huidige beleidskader nog sprake van een invulling als bedrijventerrein.

Gebieden ten noorden en zuiden van de Sprendlingensstraat zijn ruimtelijk met elkaar verbonden. Het deel ten noorden van de Sprendlingenstraat vormt een overgangsgebied tussen de woonfunctie aan de kant van de Nijverheidsweg en bedrijvigheid met bedrijfswoning aan de kant van de Kerkhovensestraat. In dit overgangsgebied is bedrijvigheid milieucategorie 2 met bedrijfswoningen toegestaan. Binnen het overgangsgebied zijn alleen kleinschalige bedrijfsgebouwen mogelijk met een bedrijfswoning. Hierdoor wordt een betere overgang van wonen naar bedrijven bereikt wat betreft milieucategorie (functies) en ruimtelijk beleid (bebouwing).

Het voorliggende bestemmingsplan geeft met de realisatie van de vier woon-werkkavels invulling aan de doelstellingen van de Gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o.

3.4.3 Nota parkeernormen 2016

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen 2016', zoals op 24 augustus 2016 vastgesteld. In deze nota zijn de parkeernormen opgenomen waar bij een ontwikkeling aan dient te worden getoetst en voldaan. In principe moet in voldoende parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Er is een uitzondering mogelijk indien in het omliggend openbaar gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn waar gebruik van kan worden gemaakt. Anderzijds kan een groter aantal parkeerplaatsen worden vereist indien het plan daar aanleiding toe geeft. De parkeerplaatsen dienen voorts in stand te worden gehouden.

De Nota Parkeernormen 2016 is verwerkt in het Parapluplan Parkeren Oisterwijk. Dit plan is op 4 oktober 2018 vastgesteld, waarmee voor de gehele gemeente de parkeernormen van toepassing zijn.

Voorliggende ontwikkeling betreft de realisatie van vier woon-werkkavels op een ruim perceel. Hierop is voldoende ruimte voor een parkeeroplossing op eigen terrein.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Met een milieueffectrapportage (m.e.r.) worden de milieugevolgen van een plan in beeld gebracht. De m.e.r. is gebaseerd op Europese regelgeving. In Nederland is de m.e.r. geregeld in de Wet milieubeheer (Wm) en in het Besluit m.e.r.. De Wm gaat vooral in op de procedure en de inhoudsvereisten. In het Besluit m.e.r. is geregeld in welke gevallen een m.e.r. moet worden opgesteld.

Bij het Besluit m.e.r. is een bijlage opgenomen waarin de criteria voor een m.e.r.-plicht (onderdeel C) en een m.e.r.-beoordelingsplicht (onderdeel D) staan. Een beoordelingsplicht houdt in dat moet worden nagegaan of er sprake is van (mogelijke) belangrijke milieugevolgen. Als deze niet kunnen worden uitgesloten, dan geldt een m.e.r.-plicht.

De onderdelen C en D zijn onderverdeeld in 4 kolommen:

- Kolom 1: de activiteit zelf;
- Kolom 2: drempelwaarden activiteit;
- Kolom 3: de kaderstellende plannen (zoals een bestemmingsplan);
- Kolom 4: de besluiten.

De drempelwaarden van activiteiten die zijn opgenomen in onderdeel D zijn indicatief. Indien een activiteit wordt genoemd in onderdeel D, maar beneden de drempelwaarde van kolom 2 valt, moet een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsvinden. Dit geldt zowel voor kaderstellende plannen, zoals een bestemmingsplan, als voor besluiten.

In dit kader zijn met name 11.2 en 11.3 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit m.e.r. van belang. Het gaat daarbij om:

- D 11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen;
- D 11.3: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bij een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aan de hand van de volgende aspecten te worden beoordeeld of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben:

1. de kenmerken van de activiteit (aard, omvang, cumulatie met andere ontwikkelingen);
2. de locatie van de activiteit (kenmerken van het plangebied en de kwetsbaarheid van de omgeving);
3. de mogelijke gevolgen van de activiteit.

Onder verwijzing naar haar uitspraken van 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694, van 31 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:348 en van 17 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1253, overweegt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het antwoord op de vraag of sprake is van een

(wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Uit deze uitspraken volgt eveneens dat het antwoord op de vraag of een activiteit kan worden aangemerkt als een activiteit als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r., niet afhankelijk is van het antwoord op de vraag of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en wordt gevormd door een onbebouwde percelen in een stedelijke omgeving, waaraan planologisch de bedrijfsbestemming met ruime bouw mogelijkheden zijn toegekend. De ontwikkeling betreft de realisatie van in totaal vier woon-werkkavels, waarop ten opzichte van het geldende planologische regime beperkte bouw mogelijkheden zijn toegestaan en waar eveneens de gebruiksmogelijkheden (maximaal toegestane milieucategorieën) zijn beperkt.

De realisatie van woon-werkkavels kan onder een stedelijk ontwikkelingsproject zoals genoemd in categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. vallen. De realisatie van de gevraagde woon-werkkavels op een binnenstedelijke locatie kan, gelet op de aard en omvang ervan, op grond van voornoemde uitspraken van de Afdeling niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling is niet aan de orde.

4.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

4.2.1 Inleiding

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming of gebruik te kunnen aantonen. Bij een ruimtelijk besluit is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogd gebruik van de grond. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is in november 2021 een bodemonderzoek uitgevoerd, waarvan de volledige rapportage als bijlage 1 bij de toelichting is gevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen uit dit onderzoek weergegeven. Op basis hiervan is een conclusie en een advies met betrekking tot het aspect bodem geformuleerd.

4.2.2 Uitgangspunten en bevindingen onderzoek

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht, niet lijnvormig" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn zand. De bovengrond is bovendien matig humeus.

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen puin(resten) of andere asbestverdachte materialen aangetroffen. Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Plaatselijk is de bovengrond licht verontreinigd met PAK. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, kobalt, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

4.2.3 Conclusie en advies

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht, niet lijnvormig" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de woon-werkkavels op de onderzoekslocatie.

4.3 Flora en fauna

4.3.1 Inleiding

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de realisatie van vier woon-werkkavels mogelijk gemaakt. Ten behoeve hiervan zullen de huidige begraasde weides en de houtwal worden verwijderd en zal een deel van de percelen worden verhard.

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dienen de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor planten- en diersoorten binnen het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Daartoe is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage van de quickscan is als bijlage 2 bij de toelichting opgenomen. De bevindingen uit de quickscan worden onderstaand weergegeven.

De quickscan heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000-gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

4.3.2 Geschiktheid onderzoekslocatie

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in Tabel 1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader

onderzoek of vergunningstrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelininspectie door een ter zake kundige
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	aanvullend onderzoek naar steenuil, boomvalk, buizerd, havik, sperwer en ransuil
Vleermuizen	verblijfplaatsen	omgeving	mogelijk	nee	nee	voorkomen van additionele (bouw)verlichting in de richting van nabijgelegen verblijfplaatsen in de boomholtes ten noorden en de woonhuizen en vleermuiskasten ten zuiden van de onderzoekslocatie
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	voldoende uitwijkmogelijkheden naar alternatief foerageergebied
	vliegroutes	omgeving	mogelijk	nee	nee	voorkomen van additionele (bouw)verlichting in de richting van de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat
Grondgebonden zoogdieren	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van konijnen, egels en diverse muizen
	streng beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek naar steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en vlinders		ja	mogelijk	mogelijk	mogelijk	waardplanten (zoete kersen) behouden of aanvullend onderzoek naar grote vos
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		1,6 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		875 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	-

* Wijzigingen in het planvoornemen kunnen van invloed zijn op de uitkomst van het onderzoek.

Tabel 1: Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

4.3.3 Conclusie

Op basis van de uitgevoerde quickscan Wet natuurbescherming dient voorafgaand aan de werkzaamheden middels aanvullend ecologisch onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de functie van de onderzoekslocatie voor steenuil, boomvalk, buizerd, havik, sperwer, ransuil, steenmarter, bunzing, wezel en hermelijn.

Met betrekking tot potentiële verblijfplaatsen in de bebouwing en vleermuiskasten aan de zuidzijde en de bomen aan de noordzijde nabij de

onderzoekslocatie, en potentiële vliegroute(s) aan de Kerkhovensestraat en de Sprendlingenstraat kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen door additionele (bouw)verlichting richting de desbetreffende bebouwing en bomenrijen te voorkomen. Indien verstoring door een toename in verlichting dreigt, zal een verlichtingsplan in samenwerking met een ter zake deskundige worden opgesteld om verstoring door verlichting te voorkomen.

Ten aanzien van de grote vos en zijn waardplanten, kunnen overtredingen van de Wet natuurbescherming worden voorkomen door de waardplanten (zoete kers) te behouden. Indien deze toch gekapt dienen te worden, zal aanvullend onderzoek nodig zijn om de daadwerkelijke functie van het gebied voor deze vlindersoort vast te kunnen stellen.

Ten aanzien van verstoring van beschermde en algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door te werken buiten het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Indien de werkzaamheden toch binnen het broedseizoen uitgevoerd worden, zal voorafgaand hieraan door een ter zakenkundig ecooloog geïnspecteerd moeten worden of er broedgevallen binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Een inspectie naar jaarrond beschermde nesten vindt plaats in het bladerloze seizoen, globaal tussen december en februari.

Voor beschermde soorten behorende tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening gehouden te worden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieënsoorten.

Met betrekking tot Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland en houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie. Met betrekking tot de houtopstanden dient daarbij met de situering van in- en uitritten van de percelen rekening te worden gehouden met de aanwezige boomstructuren.

In de uitvoeringsfase bestaat door de voorgenomen werkzaamheden de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels), maar ook voor vogels, om verkeersslachtoffers te voorkomen. Werk vanaf een zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt versturend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Ook voor mogelijke aanwezigheid van egel en vestiging van de rugstreeppad dient de zorgplicht in acht te worden genomen. Van belang is om opslag van materialen waaronder dieren kunnen gaan verblijven te voorkomen. Het ontstaan van poeltjes en plassen op het terrein dient gedurende het zomerhalfjaar (vanaf april) te worden voorkomen. Als deze soorten worden waargenomen, dienen zij zichzelf in veiligheid te kunnen brengen.

Indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

4.4 Stikstofdepositie

4.4.1 Inleiding

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Wet natuurbescherming. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Ten behoeve van de instandhouding van de natuurgebieden dienen negatieve effecten te worden uitgesloten, waardoor onder andere onderzoek plaats dient te vinden naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Om de effecten van de voorgenomen ontwikkeling inzichtelijk te maken is een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. De resultaten hiervan staan onderstaand weergegeven, de volledige rapportage van het onderzoek is als bijlage 3 bij de toelichting gevoegd.

4.4.2 Rekenresultaten

De berekening van het projecteffect van de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator (versie 2021.0.4). Onderstaand is de screenshot van het berekeningsresultaat weergegeven. In bijlage 1 van de onderzoeksrapportage is de AERIUS berekening van de gebruiksfase opgenomen.

Berekend (ha gekarteerd)	Hoogste totale depositie (mol/ha/jr)	Met toename (ha gekarteerd)
0,00	0,00	0,00
Grootste toename (mol/ha/jr)	Met afname (ha gekarteerd)	Grootste afname (mol/ha/jr)
0,00	0,00	0,00

Het projecteffect op de Natura 2000-gebieden ten gevolge van de gebruiksfase is kleiner dan of gelijk aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming) benodigd is voor het aspect stikstof.

4.5 Akoestiek

4.5.1 Inleiding

De normstelling voor geluid is geregeld in de Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en de Wet luchtvaart. Het betreft normen voor industrielawaai, weg- en railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï. Er wordt uitgegaan van voorkeursgrenswaarden, waarvan in een aantal gevallen met ontheffing tot een bepaalde maximum hoogte, mag worden afgeweken.

De normstelling heeft tot doel nieuwe geluidhindersituaties en daarmee gezondheidsschade te voorkomen. Om dit doel te bereiken worden zones gedefinieerd, waarbinnen plannen met geluidgevoelige bestemmingen moeten worden getoetst aan de normen. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Volgens de Wet geluidhinder gelden er voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden. Bij de voorkeursgrenswaarde mag worden verondersteld dat het percentage gehinderden beperkt is. Wanneer een maximale ontheffingswaarde wordt overschreden dan is er sprake van een locatie die in beginsel niet geschikt is voor de vestiging van een geluidgevoelige bestemming.

Om de akoestische situatie in het plangebied inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd. Onderstaand zijn de bevindingen uit het akoestisch onderzoek weergegeven.

4.5.2 Rekenresultaten

De berekeningen zijn verricht aan de hand van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012 en met behulp van het programma Geomilieu, versie 2021.1. Alle resultaten zijn inclusief een aftrek conform artikel 110g van de Wet geluidhinder weergegeven. De berekende geluidsbelastingen zijn per woning beknopt in Tabel 2 weergegeven. De volledige berekeningsresultaten zijn in bijlage 4 en 5 van het akoestisch onderzoek opgenomen.

woning / toetspunten	spoor- wegFout! Verwijzings- bron niet gevonden.	Bedrijfsweg	Kerkhovense- straat	Nijverheids- weg	Spreeuwen- burgerweg	Sprendlingen- straat
woning 1 / 01-04	47	40	45	24	24	30
woning 2 / 05-08	47	40	44	29	17	28
woning 3 / 09-12	49	41	28	36	21	45
woning 4 / 13-16	50	44	29	37	19	45

Tabel 2: Geluidsbelasting als gevolg van het weg- en railverkeer (L_{den} [dB])

De geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen bedraagt vanwege het weg- en railverkeer respectievelijk ten hoogste 45 dB en 50 dB. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van respectievelijk 48 dB en 55 dB plaats.

4.5.3 Conclusie

Er gelden voor de realisatie van het plan vanuit akoestisch oogpunt geen beperkingen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Inleiding

Hoofdstuk 5 (met name onder titel 5.2) van de Wet milieubeheer bevat bepalingen over luchtkwaliteit. Dit hoofdstuk voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Indien projecten in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit, dient luchtonderzoek uitgevoerd te worden en moet worden getoetst aan de normen. Indien er sprake is van een project dat niet in betekenende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit, dan kan dit nader onderzoek achterwege blijven. Door middel van de zogeheten 'NIBM-tool' kan dit worden bepaald.

4.6.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de gevraagde woon-werkkavels is aan de hand van de CROW-publicatie 381 Toekomstbestendig parkeren en verkeersgeneratie het aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal bepaald. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de gemiddelde toename in verkeersproductie circa 114 motorvoertuigbeweging per etmaal (weekdaggemiddelde) bedragen, waarvan een aandeel vrachtverkeer van 8 motorvoertuigbewegingen. Door middel van de NIBM-tool is de bijdrage van de verkeersgeneratie van de woon-werkkavels aan de luchtkwaliteit bepaald.

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

Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		114
Aandeel vrachtverkeer		7,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,13
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Tabel 3: rekenresultaten NIBM-tool

Op grond van de resultaten van de NIBM-tool wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van betekenende mate bijdrage van de woon-werkkavels aan de luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor de planvorming.

Naast de effecten van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit is beschouwd of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van de achtergrondconcentraties PM_{2.5}, PM₁₀ en NO₂. Als grenswaarden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelden voor voornoemde stoffen respectievelijk een jaargemiddelde concentratie van 25 µg/m³ voor PM_{2.5}, een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ voor PM₁₀ met een daggemiddelde concentratie van 50 µg/m³ op niet meer dan 35 dagen per jaar en een jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³ voor NO₂.

Uit de NSL-monitoring voor de omgeving van het plangebied blijkt dat er in geen enkel geval sprake is van overschrijding van voornoemde grenswaarden. Voor PM_{2.5} bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <20 µg/m³, voor PM₁₀ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m³ en bedraagt het aantal overschrijdingsdagen minder dan 35 per jaar. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde concentratie op alle rekenpunten in de omgeving <35 µg/m³.

4.6.3 Conclusie

Vanuit oogpunt van luchtkwaliteit wordt de gevraagde woon-werkfunctie aanvaardbaar geacht.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Inleiding

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

4.7.2 Situatie plangebied

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in woon-werkkavels, waarbij bedrijfswoningen mogelijk worden gemaakt waarbij tevens huisvesting voor mantelzorg is toegestaan. Dit betreft uit oogpunt van externe veiligheid (beperkt) kwetsbare objecten.

4.7.3 Omgeving

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijnen Tilburg-Eindhoven en Tilburg-Vucht. Binnen het invloedsgebied dient rekening te worden gehouden met toxische scenario's. De afstand tot deze spoorlijnen bedraagt circa 480 meter. Gezien deze afstand kan gebruik worden gemaakt van de standaardverantwoording van de gemeente en het standaardadvies van de veiligheidsregio.

Het plangebied ligt tevens in de nabijheid van de transportas Bedrijfsweg, waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De afstand van het plangebied tot aan de Bedrijfsweg bedraagt circa 125 meter. De

Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant heeft in 2018 een inventarisatie uitgevoerd naar transporten van gevaarlijke stoffen over gemeentelijke en provinciale wegen. Volgens deze inventarisatie vinden er ter hoogte van het plangebied 138 transporten van brandbare stoffen (stofgroep GF3) per jaar plaats. Dit geeft aanleiding tot toetsing aan de artikelen 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes.

4.7.4 Conclusie

Op basis van de vuistregels van de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) kan worden gemotiveerd dat er sprake is van een beperkte verantwoordingsplicht als bedoeld in artikel 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes, waarmee de standaardverantwoording van de gemeente kan worden toegepast. Deze is, samen met het standaardadvies van de veiligheidsregio, als bijlage 5 bij het bestemmingsplan gevoegd. Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare veiligheidssituatie.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Inleiding

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van bedrijfswoningen verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

4.8.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van het realiseren van een woon-werkfunctie op de planlocatie is een beschouwing gedaan van in de nabijheid gelegen bedrijven en inrichtingen. Daarbij wordt geconstateerd dat er ten opzichte van in de omgeving gelegen bedrijvigheid reeds op kortere afstand dan de voorliggende woon-werkkavels bedrijfswoningen zijn gelegen. Deze zijn uit oogpunt van milieuzonering daarmee maatgevend voor de omliggende bedrijven. De nieuwe woon-werkkavels leiden niet tot beperkingen van de vergunde rechten van de bestaande inrichtingen. Recentelijk is een omgevingsvergunning verleend voor nieuwe bedrijfsbebouwing aan de Sprendlingenstraat 20. De gebruiksmogelijkheden sluiten aan bij de regeling zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan ter plaatse en worden niet belemmerd als gevolg van voorliggend bestemmingsplan. De maatgevende functies ten aanzien van Sprendlingenstraat 20 zijn dichterbij dat perceel gelegen dan de functies die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze VNG-brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. De richtafstanden zijn echter niet zonder meer toe te passen op gevoelige functies die op een bedrijventerrein worden gesitueerd, zoals bedrijfswoningen. De richtafstanden gaan uit van bedrijfsactiviteiten ten opzichte van burgerwoningen. De in de VNG-brochure opgenomen richtafstanden kunnen echter wel een indicatie vormen voor de aanvaardbaarheid van bedrijfswoningen. Hierbij kan wel in ogenschouw worden genomen dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in haar uitspraak van 19 september 2018 (201709944/1/R1) ten aanzien van bedrijfswoningen heeft overwogen dat voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein in het algemeen een grotere milieubelasting aanvaardbaar kan worden geacht dan voor een burgerwoning.

Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de VNG-brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. Het plangebied vormt op basis van de Gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o. (zie paragraaf 3.4.2 van deze toelichting) een overgangsgebied van bedrijventerrein in het zuiden naar een gebied met woningen in het noorden. Dit overgangsgebied kan worden gekenmerkt als een gemengd gebied.

Met het voorliggende bestemmingsplan worden bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 2 toegestaan. Het betreft een gemengd gebied, waarmee de richtafstand voor bedrijven tot omliggende burgerwoningen 10 meter bedraagt. Binnen een straal van 10 meter rondom de woon-werkkavels is een aantal bedrijfswoningen gelegen, maar geen burgerwoningen. Daarbij wordt opgemerkt dat in de bestaande situatie voor deze bedrijfswoningen reeds omliggende bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie zijn toegestaan, waarmee er als gevolg van het voorliggende plan geen sprake is van een toename in milieuhinder ten aanzien van deze bedrijfswoningen. Daarnaast geeft het vigerende bestemmingsplan de mogelijkheid tot het vestigen van bedrijven in een hogere milieucategorie dan met voorliggend plan wordt toegestaan, waarbij de bestaande omliggende bedrijfswoningen eveneens reeds aanvaardbaar zijn geacht.

Andersom geldt hetzelfde. De milieubelasting van omliggende bedrijvigheid is ten aanzien van de aangrenzende bestaande bedrijfswoningen aanvaardbaar geacht uit oogpunt van een goed woon- en leefklimaat. Het toevoegen van vergelijkbare bedrijfswoningen op de woon-werkkavels leidt op dezelfde gronden tot een aanvaardbaar woon- en leefmilieu bij de nieuwe bedrijfswoningen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Binnen de gemeente is tevens de Verordening hemelwater en grondwater 2018 van toepassing.

Met de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woon-werkkavels is er sprake van een toename van de verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding. Om de gevolgen hiervan inzichtelijk te maken is een geohydrologisch onderzoek uitgevoerd en is invulling gegeven aan de watertoets. In bijlage 6 is de volledige rapportage van de watertoets opgenomen. Onderstaand zijn de belangrijkste bevindingen hieruit weergegeven.

4.9.2 Hemelwater

Algemeen

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de kavels worden verwerkt.

Hemelwatervoorziening

Bovengronds

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag dat bij een (potentiële) voorziening hoort, is per kavel als voorbeeld een alternatief op de verwerking van het hemelwater uitgewerkt waarbij hemelwater wordt geborgen in een laagte in de tuin door de tuin in reliëf aan te leggen. In een tuin met reliëf kan zonder hinder tijdelijk water geborgen worden in lager gelegen onverharde delen van de tuin. Na een heftige bui kan water even blijven staan en geleidelijk wegzakken. De hoger gelegen delen van de tuin blijven dan droog. Het is aan te raden om het dieper gelegen gedeelte van de tuin op enige afstand van de woning te realiseren en te zorgen voor voldoende afschot van de delen waar bij voorkeur geen water mag blijven staan. Hiermee wordt wateroverlast en schade in de toekomst voorkomen.

Met behulp van de HNO tool van de gemeente Oisterwijk is, voor de grootste kavel, het benodigde ruimtebeslag berekend. Bij de berekening is voor de verlaging van het maaiveld uitgegaan van berging in een vijver, zie Tabel 4. Er is nog geen rekening gehouden met een verhard oppervlak met correctie, zoals groendaken, halfverhardingen en infiltrerende verhardingen. In de tabel is het verhard oppervlak van het grootste perceel binnen het plangebied uitgewerkt. In totaal is uitgegaan van een verhard oppervlak binnen het plangebied van circa 1.505 m².

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Kerkhovensestraat - Sprendlingenstraat ong.	
Aanvrager	Econsultancy	
Datum	44512	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	410,00	m²
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m²
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,20	m
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	8,40	m + NAP
Maaiveld toekomstig	9,80	m + NAP
Benodigde compensatie	24,60	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	vijver	
lengte vijver op insteek	12,00	m
breedte vijver op insteek	10,30	m
lengte vijver op bodem	9,00	m
breedte vijver op bodem	7,30	m
waakhoogte	0,20	m
talud	1 : 3	
maximale waterdiepte	0,30	lm
maximale diepte incl. waakhoogte	0,50	m
Inhoud waterberging	24,60	m³
maximale inhoud tot maaiveld	47,33	m³

Tabel 4: Berekening hemelwatervoorziening conform HNO-tool gemeente Oisterwijk

Bij een verlaging van het maaiveld van 0,5 m, en een waking van 0,2 m is per kavel circa 100 tot 120 m² tuinoppervlak benodigd om de totale wateropgave te kunnen bergen. Hierbij is tevens uitgegaan van een relatief geleidelijk maaiveldverloop en een talud van 1 op 3. Binnen de kavels is voldoende ruimte aanwezig om de wateropgave volledig te bergen.

Ondergronds

Voor de verwerking van hemelwater binnen de planlocatie kan ook gezocht worden naar een ondergrondse voorziening. Afhankelijk van het type voorziening

en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd. Op basis van huidig maaiveldniveau en GHG, behoort het toepassen van een ondergrondse hemelwater voorziening tot de mogelijkheden. Met behulp van de HNO tool van de gemeente Oisterwijk is, voor de grootste kavel, het benodigde ruimtebeslag berekend. Bij de berekening is voor het toepassen van infiltratiekratten uitgegaan van berging in een kelder, zie Tabel 5.

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Kerkhovensestraat - Sprendlingenstraat ong.	
Aanvrager	Econsultancy	
Datum	44512	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	410,00	m ²
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m ²
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,20	m
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	8,40	m + NAP
Maaiveld toekomstig	9,80	m + NAP
Benodigde compensatie	24,60	m ³
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	kelder	
inwendige lengte kelder	12,00	m
inwendige breedte kelder	3,42	m
inwendige hoogte kelder	0,60	m
inhoud kelder maximaal	24,60	m ³

Tabel 5: Berekening hemelwatervoorziening conform HNO-tool gemeente Oisterwijk

Inpassing van de voorziening

De daadwerkelijke uitwerking van de bebouwing en het verhard oppervlak binnen het plangebied vindt pas plaats bij de daartoe benodigde omgevingsvergunning. Het voorliggende bestemmingsplan geeft daar de kaders voor. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dienen aan de hand van de uiteindelijke invulling van het perceel daartoe per kavel nader te worden uitgewerkt:

- De benodigde berging;
- Het type voorziening;
- De hoogte van de overstort en de afvoer; en,
- De inpassing van de voorziening op het kavel.

De toe te passen voorziening dient binnen 48 uren een gelijke herhalingsbui te kunnen bergen. Uitvoering en aanleg dienen bij de aanvraag omgevingsvergunning gegarandeerd te worden.

Lediging

Op basis van resultaten van het uitgevoerde doorlatendheidsonderzoek zijn, mede ook vanwege de bodemopbouw en textuur, de infiltratiemogelijkheden beperkt. De toekomstige voorzieningen zullen daardoor wellicht niet snel genoeg ledigen. Eventueel kan ervoor worden gekozen (hemel)water vertraagd af te voeren op het oppervlaktewater. De vertraagde afvoer dient afgestemd te worden op de landelijke afvoernorm van het waterschap en mag niet meer bedragen dan 1,5 l/s/ha.

Calamiteit

De toekomstige hemelwatervoorzieningen dienen gedimensioneerd te worden op een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag. In een dergelijke situatie is bij toepassing van een bovengrondse waterbergingsvoorziening in het systeem nog een waking aanwezig van 0,2 m.

In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt zal overtollig water overstorten op het oppervlaktewater. Afstroming van hemelwater richting gebouwen en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen.

Kwaliteit

Algemeen

Uitgangspunt bij elke ruimtelijke ontwikkeling is, dat de kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater niet mag verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Waar mogelijk wordt een verbetering nagestreefd. De waterkwaliteit wordt beïnvloed door het (veranderende) ruimtegebruik en het gebruik van bouwmaterialen.

Bouwmaterialen

De gemeente streeft naar het terugdringen van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen (koper, zink, lood) om de water- en bodemkwaliteit niet negatief te beïnvloeden. Dit aspect is als aanbeveling opgenomen in het Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) en is ook van toepassing op onderhavige planlocatie. De emissies vanuit bouwmaterialen richting het oppervlaktewater dienen in verband met de waterkwaliteit zoveel mogelijk te worden beperkt door bij voorkeur gebruik te maken van producten die voorzien zijn van een keurmerk.

Onkruidwerende middelen

Voor het gebruik van onkruidwerende middelen in groen en op verharding dient het landelijke beleid gevolgd te worden. Onkruidwerende middelen worden niet meer gebruikt in het openbaar groen. Voor bestrijding op verhardingen vindt gebruik, voor zover toegestaan, plaats via de DOB-systematiek en dient gezocht te worden naar alternatieven zoals branden, heet water en/of borstelen.

4.9.3 Keur

Voor alle handelingen aan of in de nabijheid van een watergang zoals: dempen, graven, bouwen, onttrekken, lozen etc. is in het kader van de keur een vergunning van het waterschap benodigd en zal in overleg aangevraagd moeten worden.

Ten aanzien van het beoogde planvoornemen zullen zeer waarschijnlijk voor de onderstaande onderdelen een watervergunning worden aangevraagd of geldt tenminste een meldingsplicht:

- Toename verhard oppervlak;
- Lozen van hemelwater op het oppervlaktewater;
- Het plaatsen van werken in een watergang.

4.9.4 Riolering

Uitgangspunt is dat hemelwater pas aangeleverd dient te worden na berging en infiltratie van 60 mm. Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen.

Voor de berekening van het toekomstige aanbod en eventuele toename hierin, is voor de berekening uitgegaan van een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag geproduceerd per IE. Per woning wordt uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus $2,5 \times 120 \text{ liter} = 300 \text{ liter}$ per dag per woning wordt geloosd. Conform het planontwerp zullen er in totaal 4 woningen/bouwblokken worden gerealiseerd. Dit komt overeen met een aanbod c.q. toename van circa $1,2 \text{ m}^3/\text{dag}$. De berekening is gebaseerd op basis van aannames en betreft derhalve een indicatie van hoeveelheden.

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.

4.9.5 Conclusie

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er is voldoende ruimte op de kavels om een passende voorziening te realiseren bij de aanvraag omgevingsvergunning, uitgaande van de benoemde randvoorwaarden. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. De noodzaak tot archeologisch onderzoek vloeit voort uit het Verdrag van Malta (1992) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 2006). Om de situatie met betrekking tot archeologie in het plangebied inzichtelijk te maken is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage daarvan is als bijlage 7 bij de toelichting opgenomen. De resultaten uit dit onderzoek worden onderstaand weergegeven.

Het archeologisch onderzoek is noodzakelijk om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Doel van het bureauonderzoek is een antwoord te vinden op de vraag wat de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied is. Dit wordt

uitgevoerd door middel van het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, over bekende en verwachte archeologische waarden. Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

4.10.2 Situatie plangebied

Gezien de landschappelijke ligging van het plangebied, in een laagte met kleine randjes op dekzand-welvingen, heeft het plangebied een lage verwachting voor de archeologische perioden Paleolithicum tot en met de Vroege-Middeleeuwen. De laagte is in de loop der tijd, waarschijnlijk vanaf de Late-Middeleeuwen, opgevuld met een antropogeen humeus dek, hoge enkeerdgrond, en in gebruik genomen als agrarisch gebied met bijbehorende huizen en schuren. Dit laatste is zeker het geval voor de Nieuwe tijd en mogelijk al begonnen in de Late-Middeleeuwen. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat in de 19e eeuw in het plangebied bebouwing stond en dat de huidige Kerkhovensestaat al is aangelegd. Hierdoor is de verwachting hoog voor Nieuwe tijd en middelhoog voor de Middeleeuwen.

4.10.3 Advies

Gezien de in het onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek.

Gezien de mogelijk aanwezigheid van resten van historische bebouwing in het plangebied is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn bij historische bebouwing minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van puinlagen en verstoringen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

4.10.4 Boordeling bevoegd gezag

Bevoegd gezag ten aanzien van archeologie is de gemeente Oisterwijk. Bovenstaand advies is door het bevoegd gezag beoordeeld. Het bevoegd gezag onderschrijft het advies om hier geen booronderzoek uit te voeren en adviseert hier een zeer beperkt proefsleuvenonderzoek. Dit omdat voor het overgrote deel van het plangebied een lage verwachting geldt. Een proefsleuvenonderzoek zal verder inzicht geven in de aan- of afwezigheid van archeologische resten en de waardering daarvan (wel of niet behoudenswaardig). Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek dient een Programma van Eisen IVO-P te worden opgesteld en aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd ter instemming. Binnen dit Programma dient specifiek te worden aangegeven waar het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden, waarbij rekening wordt gehouden met de lage verwachting in het plangebied.

4.10.5 Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten, het daarop gebaseerde advies en de beoordeling door het bevoegd gezag blijkt dat vervolgonderzoek noodzakelijk is. Vooral nog kan het plangebied op archeologische gronden nog niet worden vrijgegeven. De in het vigerende bestemmingsplan reeds toegekende archeologische dubbelbestemming wordt ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Bij de daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden dient de archeologische situatie op basis van het voornoemde advies en het oordeel van bevoegd gezag nader inzichtelijk te worden gemaakt.

4.11 Kabels en leidingen

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig en er komen geen straalpaden voor. Bij de beoogde bouwactiviteiten dient de perceelgrens te worden gerespecteerd om risico voor beschadiging van kabels en leidingen te voorkomen. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor onderhoudig plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de wijze waarop de ontwikkeling is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium ten aanzien van de toelaatbaarheid van het gebruik en van bebouwing. De verbeelding staat gelijk aan de regels en heeft een ondersteunende rol voor de visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Opbouw van de regels

De regels zijn ingedeeld in 4 hoofdstukken op basis van de vereisten uit de SVBP2012. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels en bestaat uit 2 artikelen. Het eerste artikel geeft een omschrijving van enkele in de regels gehanteerde begrippen. Het tweede artikel geeft aan hoe ten aanzien van maten, oppervlakte en inhoud gemeten moet worden. In hoofdstuk 2 worden de verschillende bestemmingen behandeld. Per bestemming wordt aangegeven welke doeleinden/functies zijn toegelaten op de gronden en wat en hoe er mag worden gebouwd. In hoofdstuk 3 worden de algemene regels behandeld. Dit zijn onder meer de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels. In hoofdstuk 4 worden de overgangs- en slotregels aangegeven.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemming 'Bedrijf - 3'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' en Waarde - Archeologie 5'. Onderstaand zijn deze bestemmingen kort beschreven.

Bedrijf - 3

Voor de beoogde woon-werkkavels geldt als uitgangspunt dat er een bedrijfswoning met een bedrijfsruimte van beperkte omvang gerealiseerd mogen worden. Hiertoe is aan een deel van de gronden een aanduiding toegekend waarbinnen de bedrijfswoning gerealiseerd mag worden. Qua goot- en bouwhoogte is voor bedrijfswoningen aangesloten bij wat op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oisterwijk' reeds is toegestaan.

Op de gronden achter de bedrijfswoning mag de bedrijfsbebouwing worden opgericht, waarbij een maximum bedrijfsvloeroppervlak van 200 m² wordt gehanteerd om ook uiting te geven aan de beperkte omvang van de bedrijfsbebouwing. Hierbij is tevens een beperkte bouwhoogte van maximaal 6 meter gehanteerd. Qua gebruiksmogelijkheden is gekozen voor een maximale milieucategorie 2 wat als passend wordt beschouwd in een woon-werksituatie en waarmee een overgang van gebieden zoals in de gebiedsvisie Nijverheidsweg e.o. wordt bewerkstelligd.

Waarde - Archeologie 3 en Waarde - Archeologie 5

Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van de (potentiële) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. De toekenning van deze bestemmingen is in overeenstemming met de reeds aan een deel van de gronden toegekende archeologische dubbelbestemmingen in het vigerende bestemmingsplan. Op grond van het uitgevoerde archeologische bureauonderzoek is geconcludeerd dat deze archeologische dubbelbestemmingen niet zonder nader onderzoek kunnen komen te vervallen, derhalve zijn deze gehandhaafd.

5.3.3 Hoofdstuk 3: Algemene regels*Anti-dubbeltelregel*

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergronds bouwen en ondergeschikte bouwdelen. Ook kent dit artikel een bepaling met betrekking tot bestaande afstanden en maten.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

Dit artikel regelt op welke wijze het bevoegd gezag met een wijziging van het bestemmingsplan bestemmingen te wijzigen indien daartoe bijvoorbeeld een technische noodzaak bestaat of een wijziging in de wetgeving daartoe noodzaakt.

5.3.4 Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

Bij de vaststelling van een ruimtelijk besluit ten behoeve van een ontwikkeling heeft de gemeente de wettelijke verplichting om de kosten, die de gemeente moet maken om deze ontwikkeling mogelijk te maken, te verhalen op de eigenaar/ontwikkelaar. Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt met een bestemmingsplan.

6.2 Toepassing afdeling 6.4 Wro (Grondexploitatie)

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijk regie bij locatieontwikkeling.

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 afwijkingsbesluit.

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 artikel 6.2.1 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 bedrijfsvloeroppervlak (bvo) of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten 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 tenminste 1.500 m² bvo bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bvo.

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

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is én er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. Indien de kosten minder dan € 10.000,- bedragen, kan ervoor gekozen worden deze middels andere wijze dan een exploitatieplan te verhalen. Voor gronden waarop al gebouwd mocht worden (onbenutte bouwruimte) hoeft ook geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

6.3 Financiële haalbaarheid

Er is een anterieure overeenkomst tussen gemeente Oisterwijk en initiatiefnemer gesloten. Een exploitatieplan is niet nodig. Voor de planontwikkeling en planuitvoering heeft de initiatiefnemer voldoende middelen gereserveerd. Voor de gemeente is het plan derhalve financieel haalbaar.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het project is een omgevingsdialoog gevoerd. Met de omliggende bedrijven en omwonenden zijn in november 2021 informatieve gesprekken gevoerd over de plannen. Tijdens deze gesprekken was ook de gelegenheid tot het stellen van vragen. In totaal zijn er met 23 omwonenden en belanghebbenden informatieve gesprekken gevoerd over de ontwikkeling die het voorliggende bestemmingsplan mogelijk maakt. De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage 8 aan de toelichting toegevoegd. Hierbij dient rekening te worden gehouden met het anonimiseren van de verslaglegging op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

7.2 Vooroverleg

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt het concept ontwerp bestemmingsplan toegezonden aan de vooroverlegpartners. In het kader van het vooroverleg is door PM op PM een vooroverlegreactie ingediend. Hieruit volgt dat PM.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode vanaf PM voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Hiermee is de formele bestemmingsplanprocedure gestart. Gedurende deze periode van de tervisielegging kon iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen op het plan of onderdelen daarvan inbrengen. Op het plan zijn PM zienswijzen ingebracht.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het plan wederom voor de duur van 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.