

A | a

## **Bestemmingsplan La Hollande fase 2**

Toelichting

Gemeente Oisterwijk

## Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan La Hollande fase 2
Auteurs(s):	Frank van der Putten & Roel Mennen
Opdrachtgever:	Kalliste Woningbouwontwikkeling
Projectnaam:	Bestemmingsplan La Hollande fase 2
Projectnummer:	16016 (V04)
Datum:	17 november 2016
Status:	vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E <a href="mailto:contact@accentadviseurs.nl">contact@accentadviseurs.nl</a> I <a href="http://www.accentadviseurs.nl">www.accentadviseurs.nl</a>

Niets gebeurt zomaar.  
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

# Inhoudsopgave

	Pagina
<b>1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Geldende bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van het plan	7
<b>2 Beleidskader</b>	<b>8</b>
2.1 Europees beleid	8
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	11
2.4 Gemeentelijk beleid	15
<b>3 Het plangebied</b>	<b>19</b>
3.1 Ruimtelijke en functionele structuur	19
3.2 Visie op het plangebied	20
<b>4 Milieu- en andere planologische aspecten</b>	<b>22</b>
4.1 Bedrijvigheid	22
4.2 Bodem	25
4.3 Geluid	26
4.4 Externe veiligheid	27
4.5 Luchtkwaliteit	29
4.6 Archeologie & cultuurhistorie	30
4.7 Flora en Fauna	31
4.8 Verkeer en parkeren	32
4.9 M.e.r.- beoordeling	32
4.10 Explosieven	34
<b>5 Waterparagraaf</b>	<b>35</b>
5.1 Beleidskader	35
5.2 Huidige en toekomstige situatie	36
5.3 Buffer- en infiltratievoorzieningen	38
5.4 Vergunningen	38

<b>6</b>	<b>Juridische en bestuurlijke aspecten</b>	<b>39</b>
6.1	Algemeen	39
6.2	Verbeelding	39
6.3	Planregels	39
6.4	Wijze van bestemmen	40
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>42</b>
7.1	Inleiding	42
7.2	Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie)	42
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	42
<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>43</b>
8.1	Omgevingsdialoog	43
8.2	Ter inzage legging	43
8.3	Vaststelling	43

## Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek industrielawaai, d.d. 5 februari 2016

Bijlage 2: Geuronderzoek, d.d. 5 februari 2016

Bijlage 3: Evaluatie bodemsanering, , d.d. 2 oktober 2006

Bijlage 4: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï, d.d. 6 mei 2016

Bijlage 5: Risico-inventarisatie externe veiligheid, d.d. 9 mei 2016

Bijlage 6: Omgevingsdialoog

Bijlage 7: Nota zienswijzen

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel

De woningbouwontwikkeling 'La Hollande fase 2' was opgenomen in het bestemmingsplan Woongebieden zoals op 18 december 2014 door de gemeenteraad van Oisterwijk vastgesteld. De woningbouwontwikkeling was opgenomen als wijzigingsbevoegdheid.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 19 augustus 2015 deze wijzigingsbevoegdheid vernietigd. Naar het oordeel van de Raad van State was ten onrechte geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het aangrenzende autobedrijf Dominicus. Dit bedrijf bestaat uit een autoreparatiebedrijf met spuiterij en plaatwerkerij.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in de uitspraak van 19 augustus 2015 de gemeente op grond van artikel 8:72, vierde lid van de Algemene wet bestuursrecht, opgedragen voor het gebied een nieuw plan vast te stellen, in acht neming met hetgeen in de uitspraak is gesteld. In de uitspraak is daarbij gesteld, dat het te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht behoefde te worden voorbereid.

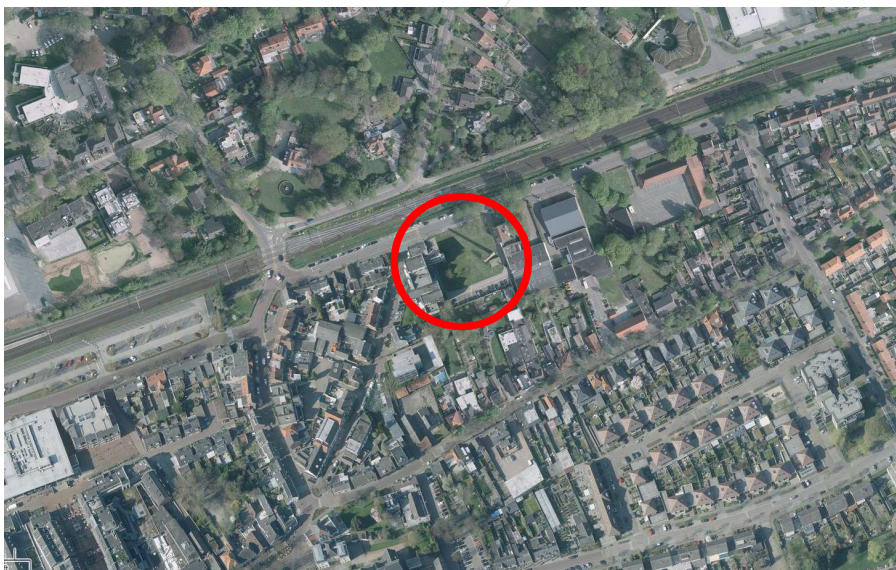
De gemeente Oisterwijk heeft in de tussentijdse periode met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst gesloten. De voorkeur van beide partijen gaat daarom uit naar het omzetten van de oorspronkelijke wijzigingsbevoegdheid naar een bestemmingsplan met een directe bouwtitel.

De gemeente heeft ervoor gekozen geen gebruik te maken van de door Raad van State geboden weg om een nieuw besluit te nemen en dat zonder afdeling 3.4 van de Awb voor te bereiden.

Het nieuwe plan wijkt namelijk af van het bestreden en door de Raad van State vernietigde plan. Het nieuwe plan voorziet immers in een directe bouwtitel en niet langer in een wijzigingsbevoegdheid. Gelet hierop is voor het vernietigde deel een nieuw bestemmingsplan opgesteld, dat ook als ontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk aan de Nicolaas van Eschstraat. Dit is aan de oostkant van Oisterwijk direct ten zuiden van de spoorlijn tussen Tilburg en Boxtel.



Figuur 1: planlocatie rood omlijnd (bron cyclomedia)

### 1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan "Woongebieden" dat op 18 december 2014 is vastgesteld. De vigerende bestemming op het plangebied is de enkelbestemming "Wonen – Woningen". Binnen het plangebied zijn geen directe woningbouwmogelijkheden aanwezig maar was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 28 woningen mits voldaan kon worden aan de gestelde ruimtelijke, planologische en milieuaspecten.

De afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bij uitspraak van 19 augustus 2015 deze wijzigingsbevoegdheid vernietigd. Naar het oordeel van de Raad van State was ten onrechte geen rekening gehouden met de maximale planologische mogelijkheden van het aangrenzende autobedrijf Dominicus. Dit bedrijf bestaat uit een autoreparatiebedrijf met spuiterij en plaatwerkerij.



Figuur 2: uitsnede vigerend bestemmingsplan (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

## 1.4 Opzet van het plan

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 met de beschrijving van het ruimtelijk relevante beleid. In hoofdstuk 3 staat een beschrijving van het plangebied en de stedenbouwkundige visie op dit gebied. In hoofdstuk 4 zijn de milieu- en planologische aspecten van het relevante beleid opgenomen. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5. Hoofdstuk 6 beschrijft de juridische en bestuurlijke aspecten. In hoofdstuk 7 is de economische uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 8 gaat tenslotte in op de procedure.

## 2 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

### 2.1 Europees beleid

#### 2.1.1 EG-Vogelrichtlijnen

De lidstaten moeten de nodige maatregelen treffen om de populatie van de in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied op een niveau te houden of te brengen dat met name beantwoordt aan de 'ecologische, wetenschappelijke en culturele eisen', waarbij tevens rekening wordt gehouden met 'economische en recreatieve eisen' (art. 2).

Daartoe moeten de lidstaten voor de bedoelde vogelsoorten een voldoende gevarieerdheid van leefgebieden en een voldoende omvang ervan bewerkstelligen (art. 3). Hiertoe dienen zij beschermingszones in te stellen, zorg te dragen voor onderhoud en ruimtelijke ordening binnen en buiten die zones conform de ecologische eisen die aan leefgebieden moeten worden gesteld als ook zorg te dragen voor het aanleggen van biotopen en het herstellen van vernietigde biotopen. De lidstaten dienen verder zorg te dragen voor de invoering van een algemene regeling ter bescherming van de bedoelde vogelsoorten (art. 5). In die regeling dienen - behoudens uitzonderingen voor onder meer jacht, waarover hierna meer - verbodsbepalingen te worden opgenomen betreffende het:

- opzettelijk doden of vangen van vogels, op welke wijze dan ook;
- opzettelijk vernielen, beschadigen of wegnemen van nesten en eieren;
- rapen van eieren in de natuur en het - zelfs leeg - in bezit hebben van die eieren;
- opzettelijk verstoren van vogels, met name gedurende de broedperiode; en het
- houden van vogels die niet mogen worden bejaagd of gevangen.

#### 2.1.2 EG-Habitatrichtlijnen

De EG-habitatrichtlijnen uit 1992 schrijven voor dat afzonderlijke lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van gebieden die bescherming verdienen. Dit vanwege de aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als er geen schade is te verwachten aan de natuur. Verder is het een voorwaarde dat er dringende redenen zijn van groot openbaar belang om een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen. Zowel de EG-Vogelrichtlijnen als de EG-Habitatrichtlijnen zijn vertaald in de Flora- en Faunawet.

### 2.1.3 Verdrag van Malta

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Het is de opvolger van een eerder verdrag uit 1969, dat zich echter vooral richtte op de bescherming van archeologische monumenten. Implementatie van het Verdrag van (Malta) in de Nederlandse Monumentenwet 1988 verplicht bodemverstoorders tot archeologisch vooronderzoek, waarna de provincie of het Rijk een beslissing neemt over wat er moet gebeuren met de aangetoonde archeologische waarden.

## 2.2 Rijksbeleid

### 2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en de mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen.

Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

#### Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- Kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- Bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- Financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- Kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

#### Ladder duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

### Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar onderhavig bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling voor maximaal 20 woningen, op een binnenstedelijke locatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

#### 2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen en zones van hoogspanningsleidingen. Dit plan valt niet binnen één van de projecten aangewezen in het Barro. Ook heeft geen van de overige nationale belangen betrekking op dit plangebied.

### 2.3 Provinciaal beleid

#### 2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 7 februari 2014 is de partiele herziening 2014 van de Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

#### Provinciale sturingsfilosofie

De provincie wil haar doelen bereiken door samen te werken aan kwaliteit. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is. Ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik
- er rekening wordt gehouden met de omgeving
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Dit principe is van toepassing op zowel het stedelijke, als het landelijke gebied en is uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014.

### *Zorgvuldig ruimtegebruik*

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. In eerste instantie krijgen initiatieven een plek binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek. Naast zuinig ruimtegebruik richt de provincie zich ook op herstructurering en hergebruik van verouderde locaties in het stedelijk gebied en op sanering van ongewenste functies in het buitengebied.

### *Rekening houden met de omgeving*

Gebiedskenmerken en omliggende waarden, gebaseerd op de lagenbenadering, zijn leidend bij de vraag 'waar' en 'hoe' de nieuwe ruimte wordt aangesneden. De toelichting van een ontwikkeling geeft aan hoe is omgegaan met de ambities, zoals verwoord in de structuren en in de gebiedspaspoorten. Hierbij wordt een relatie gelegd tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de gebiedskenmerken van de plek.

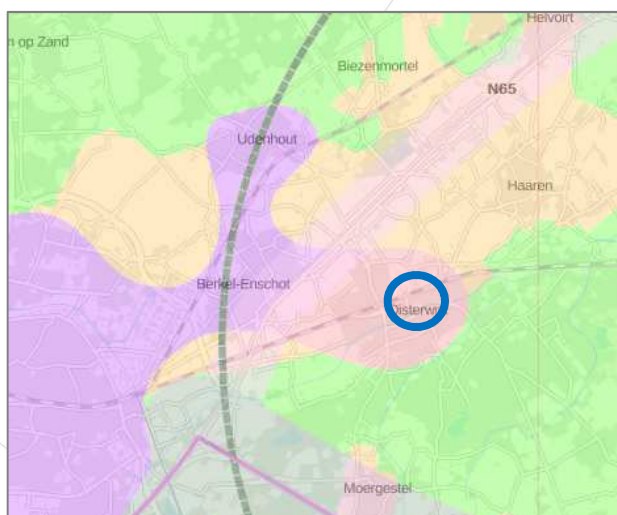
### **Structuren: ambitie, beleid en uitvoering in de structuurvisie**

De structuren geven een hoofdcoers aan, een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Ook geven structuren aan waar functies uitgesloten zijn of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De volgende vier structuren zijn onderscheiden:

- de groenblauwe structuur
- het landelijk gebied
- de stedelijke structuur
- de infrastructuur

### Toets van dit initiatief aan Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied en ligt binnen de kern in landelijk gebied. Het plan past daarmee binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.



Figuur 3: uitsnede uit de 'Visiekaart – Structuurvisie Ruimtelijke Ordening' (plangebied blauw omljnd, bron [www.ruimtelijkeplannenbrabant.nl](http://www.ruimtelijkeplannenbrabant.nl))

#### 2.3.2 Verordening Ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft regels waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van ruimtelijke besluiten. Op 19 maart 2014 trad de provinciale verordening in werking. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld.

De verordening gaat in op het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit, deelt het provinciale grondgebied in aan de hand van structuren, wijst aanduidingen toe en biedt rechtstreeks werkende regels waar bij het verlenen van vergunningen rekening mee moet worden gehouden.

In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

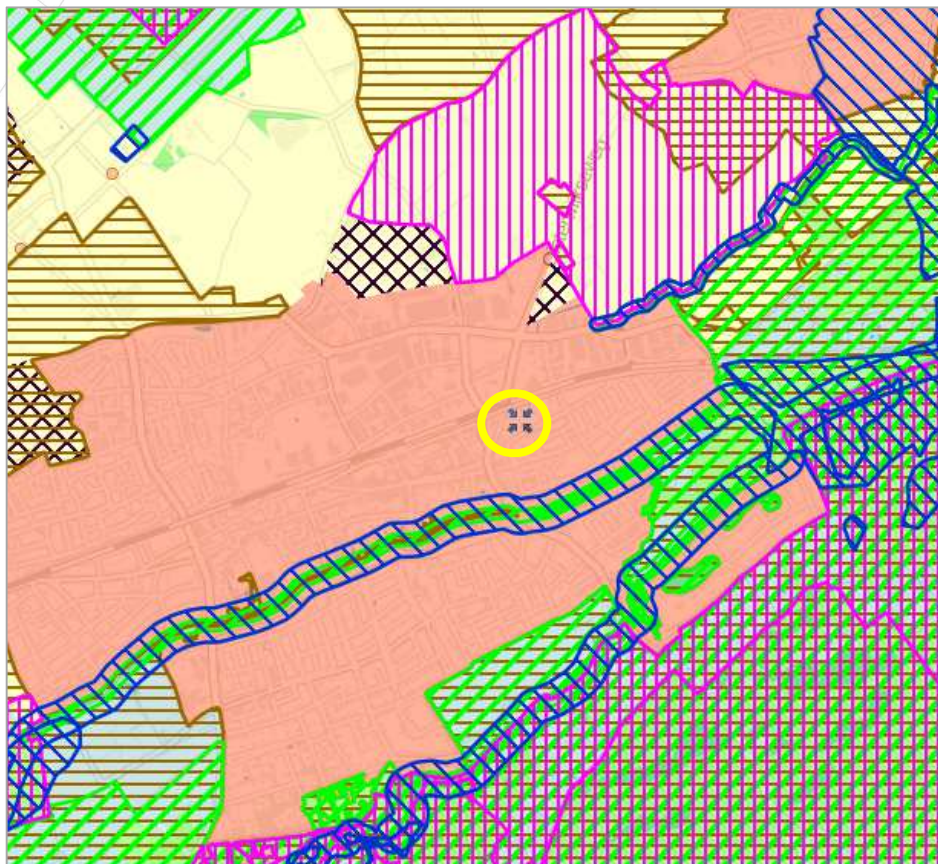
- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden

- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Gezien de ontwikkeling van het onderhavige initiatief, is voornamelijk het punt 'bestaand stedelijk gebied' van belang voor het plangebied. Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. Het plangebied is op de kaart aangeduid als kern in landelijk gebied.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Uitgangspunt is dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in bestaand stedelijk gebied.

De toelichting van bestemmingsplannen in bestaand stedelijk gebied die voorzien in de nieuwbouw van woningen bevatten een verantwoording over de gemaakte regionale afspraken met betrekking tot de capaciteit van nieuw te realiseren woningen. Dit initiatief vindt plaats in bestaand stedelijk gebied en de verantwoording is opgenomen in hoofdstuk 2.4.



Figuur 4: uitsnede uit de kaart 'Integrale structurenkaart – Verordening Ruimte' (plangebied geel omlijnd, bron [www.ruimtelijkeplannenbrabant.nl](http://www.ruimtelijkeplannenbrabant.nl))

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Plus

Met de Structuurvisie Plus uit 2005 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. Het belangrijkste uitgangspunt met betrekking op de ontwikkeling van het plan La Hollandse fase 2 is het 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. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan bovenstaand hoofduitgangspunten voor de kernen uit de Structuurvisie Plus.

### 2.4.2 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.

In de Woonvisie zijn de regionale woningbouwafspraken en de bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Oisterwijk en de Provincie Noord-Brabant geborgd. Hierbij zijn onder meer afspraken gemaakt over de volwaardige afronding van de pilot 'bouwen binnen strakke contouren'. De afspraak houdt in dat de gemeente Oisterwijk de locaties welke in het einddocument 'pilot bouwen binnen strakke contouren', in de periode tot 2020 mag ontwikkelen.

Daarbij staat ontwikkeling van de locatie voorop, niet zozeer het aantal woningen. In kwantitatieve zin bieden de 'pilotlocaties' meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de eigen woningbehoefte. De afspraak met de provincie is dan ook dat de gemeente Oisterwijk haar woningbouwopgave realiseert op de genoemde locaties. De locatie La Hollande fase II is één van de aangewezen locaties en is daarmee een zogeheten pilotlocatie welke door de gemeente is aangewezen als 'kansrijk project'.

De woningbouwontwikkeling in het plan La Hollande fase 2 past binnen de kaders en het programma uit de Woonvisie. Er wordt aangesloten bij de actuele vraag van woningen. De geplande woningbouw past binnen de harde plancapaciteit voor de gemeente Oisterwijk zoals op regionaal niveau is vastgelegd.

#### 2.4.3 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

De 'Beleidsnota en Uitvoeringsprogramma' vormt tezamen met de 'Nota Ambities en Uitgangspunten Verkeer en Vervoer 2014-2024' het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoerplan voor de gemeente Oisterwijk voor de periode 2014 tot en met 2024. Tevens biedt deze 'Beleidsnota en Uitvoeringsprogramma' een doorkijk tot 2030. In deze 'Beleidsnota en Uitvoeringsprogramma' is de visie zoals verwoord in de 'Nota Ambities en Uitgangspunten' uitgewerkt in twee prioriteitsthema's (fiets en verkeersveiligheid) en vijf andere belangrijke thema's (openbare ruimte en voetgangersverkeer, openbaar vervoer, (vracht)autoverkeer, parkeren en leefbaarheid en duurzaamheid. Voor de prioriteitsthema's fiets en verkeersveiligheid zijn duidelijke verkeerstructuren in de vorm van netwerken voor het jaar 2030 vastgelegd.

#### 2.4.4 Kadernota groen 2012 - 2021

De gemeente Oisterwijk is 'de parel in het groen'. Dat betekent dat het groen in elke verschijningsvorm, wordt gekoesterd en behouden. 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 is 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.

#### 2.4.5 Beleidsvisie Externe Veiligheid

Gemeenten hebben de wettelijke taak om te zorgen voor een schone, gezonde en veilige leefomgeving voor hun inwoners. Dit betekent dat gemeenten een belangrijke verantwoordelijkheid hebben bij de omgang met risico's. De Beleidsvisie Externe Veiligheid geeft aan hoe de gemeente Oisterwijk haar verantwoordelijkheid neemt en geeft haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen.

Om zowel ruimte te bieden voor de ontwikkeling van bedrijvigheid, de ruimtelijke ontwikkeling van de woonkernen én er voor te zorgen dat de veiligheidsrisico's beperkt en beheersbaar blijven is het wenselijk om sturing te geven aan de situering van bedrijven met een risicocontour en aan ruimtelijke ontwikkelingen binnen risicocontouren. Om die reden worden in de gemeente Oisterwijk de gebiedstypen 'woonwijken', 'buitengebied' en 'bedrijventerreinen' onderscheiden.

De woningbouwontwikkeling La Hollande fase 2 is gelegen in de kern Oisterwijk en valt onder het gebiedstype 'woonwijken'. De gemeente streeft er naar binnen dit gebiedstype om geen nieuwe kwetsbare objecten met verminderd zelfredzame personen toe te laten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportassen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd redzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

In paragraaf 4.4. is nader ingegaan op de beoogde ontwikkeling in relatie tot het aspect externe veiligheid.

#### **2.4.6 Toets ladder voor duurzame verstedelijking**

Zoals in paragraaf 2.2.1 is aangegeven, dient bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing te worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd, zoals is vastgelegd in artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd aan de hand van drie opeenvolgende stappen. Op basis van de analyse en toetsing van het relevante beleid stellen we ten aanzien van de ladder voor duurzame verstedelijking het volgende:

##### **Bepalen regionale vraag naar ruimte (trede 1)**

Trede 1 vraagt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor stedelijke ontwikkelingen te bepalen. Dit betreft wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen. Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Zoals beschreven in paragraaf 2.4.2. was zowel de projectlocatie van La Hollande fase I en II in het kader van de 'pilot bouwen binnen strakke contouren' aangewezen als pilotlocatie. Op basis van bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant zijn de desbetreffende pilotlocaties geborgd in de regionale woningbouwafspraken en doorvertaald in de gemeentelijke woonvisie. Door de gemeente Oisterwijk is beoordeeld dat het planvoornemen voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Met de realisatie van La Hollande fase II wordt de ruimtelijke invulling aan de Nicolaas van Eschstraat afgerond. Om overprogrammering in de kern Oisterwijk te voorkomen is overeengekomen dat het planvoornemen voorziet in de realisatie van gestapelde huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit zijn betaalbare en middeldure huurwoningen, waarvan de huur jaarlijks landelijk wordt bepaald.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de beoogde woningbouwontwikkeling past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve ruimtevraag van de gemeente Oisterwijk.

#### Bouwen binnen bestaand stedelijk gebied (trede 2)

Trede 2 motiveert of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. De beoogde ontwikkeling vindt op basis van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Provinciale Verordening Ruimte 2014 plaats binnen het bestaand stedelijk concentratiegebied. Daarnaast heeft op basis van de 'pilot bouwen binnen strakke contouren' reeds de keuze en afweging plaatsgevonden naar mogelijke inbreidings- en herstructureringslocaties binnen de gemeente Oisterwijk. De locatie La Hollande fase I & II is één van de aangewezen locaties.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan trede 1 en 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking en dat de ladder derhalve succesvol is doorlopen. Een nadere onderbouwing in het kader van trede 3 is derhalve niet noodzakelijk. Op basis van het voorgaande past de beoogde ontwikkeling binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

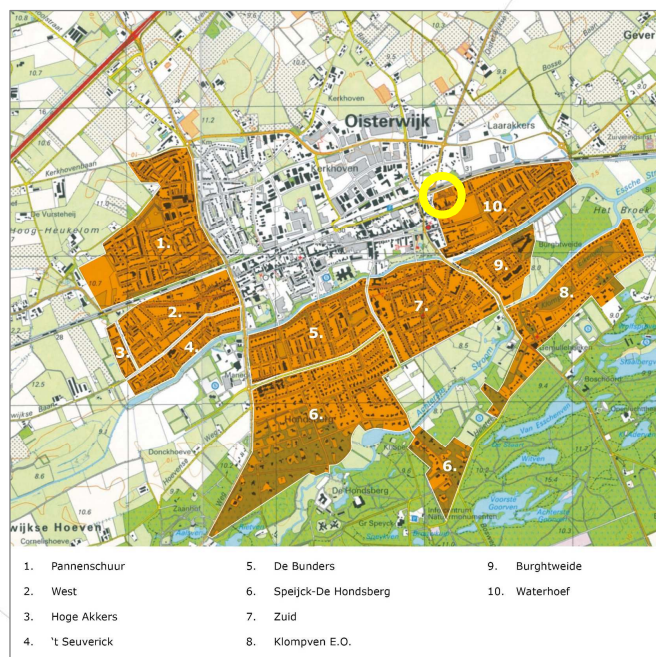
## 3 Het plangebied

### 3.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Kenmerkend voor de ruimtelijke structuur van de kern Oisterwijk is de oostwest/richting van langgerekte lijnvormige elementen als de Voorste Stroom-Achterste Stroom, de spoorlijn, wegen en het dorpshart-/centrum met het langgerekte marktplein. De lineaire ruimtelijke opbouw van de kern is weer nader verdeeld door de noordzuidgerichte oude uitvalswegen Moergestelseweg, Pannenschuurlaan en Gemullehoekenweg. Hierdoor is er sprake van min of meer homogene deelgebieden die elk mede als gevolg van een afgeronde ontwikkeling in verschillende perioden ook specifieke ruimtelijke kenmerken vertonen.

De algemene ruimtelijke karakteristiek voor de kern Oisterwijk geldt ook voor de woongebieden. Oisterwijk heeft gevarieerde woongebieden. Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur zijn diverse deelgebieden te onderscheiden. Het plangebied behoort hierbij tot het woongebied Waterhoef. Dit gebied ten oosten van het centrumgebied ligt ingeklemd tussen spoorlijn en de Voorste Stroom. Het westelijk deel (tussen centrumgebied en Secretaris van den Hoevelstraat) dateert grotendeels uit de eerste helft van deze eeuw. Functies, verkavelingspatroon en bebouwingswijze van dit deel zijn gevarieerd en sluiten meer aan bij het aangrenzende centrumgebied. Het oostelijk deel is veel strakker van opzet en functie: woningbouw (hoofdzakelijk rijenwoningen) binnen een duidelijke blokverkaveling.

De belangrijkste straten hebben naast laanbeplanting ook brede plantsoenstroken (Burgtakkerdreef, Terburghtweg, Secretaris van den Hoevelstraat). Verdichting met woonbebouwing heeft plaatsgevonden op het voormalige plantsoen tussen Kempenlandstraat en Graafschap Megenstraat. De afstemming op de Voorste Stroom is met zorg uitgevoerd (Waterhoefweg), de noordrand kent een harde en abrupte overgang (spoorlijn); ook aan de noordoosthoek (Kuiperstraat) is sprake van een abrupte overgang kernbebouwing-landschap.



Figuur 5: overzicht woongebieden uit bestemmingsplan Woongebieden - toelichting (plangebied geel omlind, bron [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

### 3.2 Visie op het plangebied

Uitgangspunt bij het ontwerp is de historie van de plek en de omgeving. Het project refereert aan de eerdere bebouwing van de toenmalige schoenfabriek 'La Hollande'. Een ander uitgangspunt is dat grote bouwmassa's er niet één keer staan, maar langzaam groeien. Zo ontstaan geclusterde ensembles. Dit komt terug in het ontwerp. Het complex bestaat uit meerdere geschakelde bouwmassa's die variëren in breedte en stijl. Er is sprake van een sterke vorm die aansluit op de historische stedenbouw van Oosterwijk, maar tegelijkertijd staat er een modern gebouw.

In lijn met de bovenstaande visie vindt de realisatie van de woningbouwontwikkeling La Hollande gefaseerd plaatst. Het project wordt in 2 fasen gerealiseerd. De 1e fase, welke reeds gerealiseerd is, voorziet in de nieuwbouw van 21 appartementen aan de Oude Haarensesweg. In de tweede fase zullen 20 appartementen gerealiseerd worden aan de Nicolaas van Eschstraat.

### 3.2.1 La Hollande fase 1

Fase 1 bestaat uit drie kleinere bouwmassa's. De eerste bouwmassa vanaf de Oude Haarenseweg heeft een L-vorm. Het meest zuidelijke deel van deze bouwmassa ligt op een afstand van ca. 26 meter vanaf de Oude Haarenseweg en wordt uitgevoerd in één bouwlaag. Het andere deel ligt op een afstand van ca. 11 meter van de Oude Haarenseweg en bestaat uit drie bouwlagen met een kap. Door het meest zuidelijke 'blok' zo ver naar achteren te leggen en in één bouwlaag uit te voeren, ontstaat een overgang met het naastgelegen perceel Oude Haarenseweg 12.

De volgende bouwmassa ligt 5 meter naar achteren ten opzicht van de eerste bouwmassa. Deze verspringing naar achteren volgt hiermee het verloop van de Oude Haarenseweg. Tussen de eerste en tweede bouwmassa ligt de entree van het gebouw vanaf de Oude Haarenseweg. De tweede bouwmassa oogt als één kleine en één grote massa doordat er twee verschillende materialen worden toegepast en twee kappen worden aangebracht. Als naar voren springende elementen komen op de eerste en tweede verdieping erkers. Ook deze bouwmassa bestaat uit drie bouwlagen met een kap. De laatste bouwmassa die het dichtst bij de Nicolaas van Eschstraat is gelegen, bestaat uit vier lagen met een kap. Ook hier zijn op de eerste en tweede verdieping erkers aangebracht. Aan de zijde van de Nicolaas van Eschstraat is ook een entree aanwezig.

Aansluitend zijn ten behoeve van de eerste fase van La Hollande de benodigde parkeervoorzieningen in de openbare ruimte en op het binnenterrein gerealiseerd. Tevens is de voormalige fabrieksschoorsteen die op het terrein aanwezig is opgeknapt en opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst.

### 3.2.2 La Hollande fase 2

Na de succesvolle realisatie en verkoop van de eerste fase van het project La Hollande in Oisterwijk is de ontwikkeling van de tweede fase gestart. De voormalige locatie van schoenfabriek La Hollande biedt ruimte aan 20 appartementen. Het appartementengebouw wordt aangesloten op de kopgevel van de eerste fase van het project aan de Nicolaas van Eschstraat. De architectuurstijl sluit aan op de eerste fase. Binnen de contouren van het gebouw is de ruimte flexibel in te delen voor de realisatie van appartementen. Parkeren vindt plaats op het binnenterrein.



*Figuur 6: La Hollande Oisterwijk, gevel Nicolaas van Eschstraatuitsnede (bron architectenbureau Wolfs, Moergestel)*

## 4 Milieu- en andere planologische aspecten

### 4.1 Bedrijvigheid

#### 4.1.1 Algemeen

Er moet een noodzakelijke ruimtelijke scheiding worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven moet worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukenmerken van typen bedrijven. Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen het omgevingstype 'gemengd gebied' kan de richtafstand uit de richtafstandenlijst met één afstandstap worden verminderd. Vanwege de functiemenging én de ligging aan het spoor (hoofdinfrastructuur) valt de locatie binnen het omgevingstype gemengd gebied, conform de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering".

Voor de inschatting van de gewenste richtafstanden op basis van de milieucategorie wordt derhalve uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

#### 4.1.2 Planspecifiek

De beoogde woningbouwontwikkeling heeft volgens de VNG-handreiking geen milieuzone ten opzichte van de milieugevoelige functies. De woningen zelf kunnen echter wel beïnvloed worden door milieuhinder, veroorzaakt door omliggende functies. Aan de oostkant van het plangebied ligt hierbij op een afstand van 10 meter autobedrijf Dominicus (Nicolaas Eschstraat 18).

Het autobedrijf valt onder milieucategorieën 2 (handel en verkoop), 3.1 (spuitwerkzaamheden) en 3.2 (plaatwerkzaamheden). De locatie van het bedrijf heeft in het bestemmingsplan de aanduiding bedrijven uit ten hoogste categorie B1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Dit zijn bedrijven in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid. Het gebruik van de plaatwerkerij was op grond van het voorheen geldende plan toegestaan en kan onder het overgangsrecht gedurende de planperiode worden voortgezet.

Er kan, wanneer dat planologisch wenselijk wordt geacht, worden afgeweken van de richtwaarden van de VNG-brochure. In een dergelijke situatie zal in ieder geval gemotiveerd moeten worden dat er in de specifieke situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast moet gekeken worden of, op basis van de planologische en vergunde mogelijkheden, de bestaande bedrijfsvoering niet onredelijk wordt ingeperkt.

Ten aanzien van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt de richtafstand (in een gemengd gebied) overschreden voor het aspect 'geluid' en 'geur'. Tot dit doel is een nader onderzoek verricht om te bepalen of er verantwoord afgeweken kan worden van de richtwaarden uit de VNG-brochure. In de navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de desbetreffende onderzoeken.

#### **Akoestisch onderzoek industrielaai**

Doel van het akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de akoestische invloed van het bestaande autobedrijf binnen het plangebied van La Hollande ter onderbouwing van de beoordeling of de activiteiten van het autobedrijf geen belemmering opleveren voor de nieuw te realiseren woningen (aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat) en of de nieuw te realiseren woningen de activiteiten van het bestaande autobedrijf en in de maximale planologische situatie niet beperken.

De door Antea Group opgestelde rapportage, d.d. 5 februari 2016, is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hieronder volgt een korte samenvatting van de aanleiding van dat onderzoek en vervolgens de uit dat onderzoek getrokken conclusies.

#### *Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau*

Onder representatieve bedrijfsomstandigheden, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van de bestaande woningen ten hoogste 58 dB(A) in de dagperiode en 57 dB(A) in de avondperiode. Daarmee wordt de vigerende geluidruimte van het bedrijf, vastgelegd in het Activiteitenbesluit milieubeer, in de dag- en avondperiode overschreden. Ook het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (LAr,LT) ter plaatse van het nieuwbouwplan wordt overschreden. Maatgevende bronnen zijn de open geveldelen tijdens werkzaamheden en een zestal dakbronnen.

Door het plaatsen van dempers en het gesloten houden van de open geveldelen (deuren) tijdens werkzaamheden kan worden voldaan aan de vigerende geluidruimte. Ook wordt er dan voldaan aan de geluidnormen gesteld in het Activiteiten milieubeheer bij de nieuw te bouwen appartementen. Daarmee wordt in het plangebied voldaan aan het gestelde toetsingskader en is er bij de geprojecteerde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Maximaal geluidniveau*

Het maximale geluidniveau (LA<sub>max</sub>) bedraagt ter plaatse van de geprojecteerde woningen ten hoogste 66 dB(A) in de dagperiode en 50 dB(A) in de avondperiode. In de dagperiode wordt het maximale geluidniveau veroorzaakt door de vrachtwagens (ten behoeve van laden en lossen). In het kader van het Activiteitenbesluit hoeft dit niet getoetst te worden. Daarmee wordt in het plangebied voldaan aan het gestelde toetsingskader en is er bij de geprojecteerde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### *Maximaal planologische situatie*

Ook indien in een toekomstige situatie waarbij een nieuw bedrijf op de locatie van het autobedrijf wordt gevestigd, is bij de geprojecteerde woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en kan een toekomstig bedrijf voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

#### *Conclusie*

Middels de bevindingen uit het akoestisch onderzoek is geconcludeerd dat de vigerende geluidruimte, gedefinieerd in het Activiteitenbesluit milieubeheer, van autobedrijf Dominicus overschreden wordt met maximaal 12 dB(A). De vigerende geluidruimte is bepaald op de meest nabijgelegen woningen. Dominicus zal maatregelen moeten treffen om de binnen de vigerende geluidruimte werkzaam te zijn. Door het nemen van maatregelen aan dakbronnen en te openen geveldelen kan voldaan worden aan de vigerende geluidruimte en tevens aan het gestelde toetsingskader op het nieuwbouwplan.

#### **Geuronderzoek**

Door buro Blauw is een onderzoek uitgevoerd naar de geuremissies en geurverspreiding van automobielbedrijf Dominicus. Het doel van het onderzoek is om na te gaan of op de woningbouwlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur. Daarnaast wordt nagegaan of het automobielbedrijf door de realisatie van het appartementencomplex wordt belemmerd in zijn groeimogelijkheden. De rapportage, d.d. 5 februari 2016, is als bijlage opgenomen. Op basis van het onderzoek zijn de volgende conclusies getrokken:

- De geuremissie van de spuitcabine van het automobielbedrijf bedraagt maximaal  $16 \cdot 10^6$  ou<sub>E</sub>/u. Deze geuremissie vindt gedurende 400 u/j plaats, verdeeld over 45 weken per jaar, 6 dagen per week en 11 uur per dag. Dit komt overeen met een gemiddelde spuitduur van 1,5 uur per dag.

- De berekende geurconcentratie bij bestaande en nieuw geplande woningen is lager dan het door de provincie Noord-Brabant vastgestelde aanvaardbaar hinderniveau voor nieuwe situaties.
- Ook bij een emissieduur, door maximale groei van het bedrijf, van 2.496 u/j (52 weken, 6 dagen per week en 8 uur per dag) wordt voldaan aan dit aanvaardbaar hinderniveau.
- Automobielfabriek Dominicus wordt door realisatie van nieuwbouw van appartementen aan de Nicolaas van Eschstraat niet beperkt in zijn groeimogelijkheden ten aanzien van de geurbelasting in de omgeving.

#### 4.1.3 Conclusie

De verrichte onderzoeken zijn ter beoordeling naar de omgevingsdienst Midden- en West-Brabant toegezonden en geaccordeerd. Op basis van de conclusies en bevindingen is vastgesteld dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde woningbouwontwikkeling waarbij de bestaande bedrijfsvoering niet onredelijk wordt ingeperkt.

Er kan derhalve verantwoord afgeweken worden van de richtwaarden uit de VNG-brochure. In het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het aspect bedrijven en milieuzonering.

## 4.2 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie

In het verleden zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd op deze locatie. Naar aanleiding van de resultaten van deze onderzoeken is de gehele locatie inmiddels gesaneerd. De aanleiding voor de uitgevoerde bodemsaneringen vormt de tijdens eerder onderzoek aangetoonde verontreinigingen op de locatie. Geofox-Lexmond BV heeft hierbij de milieukundige begeleiding verzorgd tijdens de sanering van verschillende spots op de planlocatie. Het evaluatieverslag, d.d. 2 oktober 2006, is voor de volledigheid als bijlage opgenomen. Het doel van de saneringsmaatregelen was het, voorzover redelijkerwijs haalbaar, verwijderen van de aangetoonde grondverontreiniging tot minimaal de BGW-1 waarden (wonen met tuin). Uit de analyseresultaten na de verrichte sanering is geconcludeerd dat er geen overschrijdingen van de BGW-1 waarde meer zijn aangetoond. Hiermee is voldaan aan de saneringsdoelstelling.

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

## 4.3 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de onderhavige situatie is de beoogde ontwikkeling geprojecteerd in het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg-Breda en van een aantal wegen in de omgeving. Tot dit doel is door M&A Milieuadviesbureau een akoestisch onderzoek weg- en railverkeer verricht om de geluidbelastingen op de maatgevende gevels van de appartementen te bepalen. De rapportage, d.d. 6 mei 2016, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies en bevindingen weergegeven.

### 4.3.1 Wegverkeerslawaai

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige gebouwen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 (Rijkswegen) en 63 dB (overige wegen binnen de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de appartementen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden ten gevolge van het wegverkeer op de Nicolaas van Eschstraat. Het geluidsniveau bedraagt 53 dB op de voorgevel en maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg zijn niet reëel vanwege financiële of stedenbouwkundige redenen. Hiervoor is een verzoek hogere waarde aangevraagd. Een hogere waarde kan worden toegestaan, omdat de appartementen beschouwd kunnen worden als opvulling tussen bestaande bebouwing.

Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek om hogere waarde voor de geluidsbelasting op de gevels verzocht. Ingevolge het bepaalde in artikel 110c, eerste lid Wet geluidhinder juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, wordt een ontwerp van dit hogere waarden besluit tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd.

De geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen gecumuleerd levert een maximaal geluidsniveau van 59 dB. Aan de hand van deze geluidsbelastingen kan ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning de gevelwering worden bepaald.

#### 4.3.2 Railverkeerslawaai

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB en de maximale grenswaarde van 68 dB worden overschreden op de voorgevel. Dit betekent dat de appartementen alleen gerealiseerd kunnen worden indien de voorgevel als dove gevel wordt gerealiseerd. In dat geval valt de voorgevel buiten de toetsing aan de normering.

#### 4.3.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat uit akoestisch oogpunt het plan kan worden gerealiseerd indien de voorgevel als dove gevel wordt gerealiseerd. Een dove gevel is een gevel zonder te openen geveldelen ter plaatse van de verblijfsruimten.

Tot dit doel is in het onderhavig bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' opgenomen. Hierdoor hoeft de voorgevel niet meegenomen te worden in de toetsing aan de normering. Ook voor wegverkeerslawaai is dan geen hogere waarde meer van toepassing. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

### 4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke externe veiligheidsrisico's is in het kader van het onderhavig bestemmingsplan door M&A Milieuvadvisbureau een risicoinventarisatie externe veiligheid uitgevoerd. De rapportage, d.d. 9 mei 2016, is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. Hierna zijn de conclusies en bevindingen beschreven.

#### 4.4.1 Inventarisatie risicobronnen

Qua externe veiligheid is het van belang na te gaan of er risicobronnen in de omgeving aanwezig zijn, waarvan het plangebied in het invloedsgebied is gesitueerd. Bij het raadplegen van de provinciale Risicokaart van Noord-Brabant is gebleken dat in de omgeving van het plan Opstalan BV aan de Beneluxstraat 1 te Oisterwijk is gesitueerd. Binnen de inrichting vindt opslag van pentaan in een ondergronds reservoir van 14 m<sup>3</sup> plaats. De 10-6 risicoafstand bedraagt 45 meter voor het bedrijf. Het onderhavig bouwplan is op ruim 400 meter afstand van het bedrijf gelegen, zodat hiervoor verder geen maatregelen noodzakelijk zijn. Er is geen verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk

Daarnaast is het plangebied op een afstand van ongeveer 50 meter gesitueerd van de dichtst bij gelegen buisleiding. Dit betreft een middendruk-aardgasleiding van de Gasunie (Z-520-01). Andere buisleidingen zijn op grotere afstand gesitueerd. De afstand van het plan tot de aardgasleiding is voldoende groot om te kunnen stellen dat de risico's van buisleidingen geen invloed hebben op het plangebied.

Tot slot zijn in de directe omgeving zijn eveneens geen routes gevaarlijke stoffen gesitueerd, behalve de spoorlijn Tilburg-Eindhoven.

#### 4.4.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Met betrekking tot de spoorlijn Tilburg-Eindhoven zijn berekeningen uitgevoerd conform het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Handleiding Risicoanalyse Transport (HART). In opdracht van het ministerie van V&W is hiervoor het computerprogramma RBMII ontwikkeld en ter beschikking gesteld. Het programma RBM II is een gestandaardiseerde rekenmethodiek voor het berekenen van de risico's van vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, over het spoor en over het water.

Op basis van de verrichte berekeningen blijkt dat de oriënterende waarde voor het groepsrisico zowel in de huidige als nieuwe situatie wordt overschreden. Door de toename van maximaal 48 personen door de realisatie van maximaal 20 appartementen in het op te richten gebouw, wijzigt het groepsrisico niet. Het maximaal aantal optredende slachtoffers blijft gelijk met 6.472 personen bij een frequentie van  $5,5 \cdot 10^{-7}$ . Ook blijkt het plaatsgebonden risico ( $10^{-6}$  contour) op het spoortraject zelf te liggen. Het bouwplan is op ongeveer 30 meter afstand van de spoorlijn gesitueerd, zodat dit geen belemmering oplevert.

#### 4.4.3 Verantwoording groepsrisico

Conform het Besluit externe veiligheid transportroutes dient bij overschrijding van de oriëntatiewaarde, ondanks het feit dat de risico's door het plan niet verder toenemen, een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden.

Voor de toename van het aantal personen door het bouwplan kan worden meegenomen dat de vluchtwegen aan de achterzijde van het pand gesitueerd, welke zijn afgekeerd van de betreffende spoorlijn. Dit garandeert te allen tijde dat vluchten mogelijk wordt gemaakt. Verder is de bereikbaarheid van het pand van verschillende richtingen mogelijk. Ook het feit dat de hulpdiensten het pand van twee verschillende zijden kunnen betreden, bevordert het mogelijke vluchten van gewonde of minder valide personen.

## 4.5 Luchtkwaliteit

### 4.5.1 Wettelijk kader

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekende mate' staat in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

### 4.5.2 Inventarisatie huidige situatie

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op maximaal 20 nieuwe appartementen. Met dit aantal wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

### 4.5.3 Beoordeling plan

De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

## 4.6 Archeologie & cultuurhistorie

### 4.6.1 Archeologie

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 5 november 2009 ingestemd met een nieuw gemeentelijk archeologiebeleid. In het vigerend bestemmingsplan is de verwachtingskaart en de bijhorende matrixnormen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Het gebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 en behoort tot de historische kern van Oisterwijk.

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' behouden. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied beschermd. Voor dit initiatief betekent het dat er bij de aanvraag omgevingsvergunning nader onderzoek uitgevoerd moet worden naar archeologie.

### 4.6.2 Cultuurhistorie

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (Momo) in werking getreden. Een belangrijke doelstelling van de Modernisering van de Monumentenzorg is het versterken van de koppeling tussen erfgoed en ruimte. In het kader van de Momo dient in de toelichting van elk bestemmingsplan of ruimtelijke onderbouwing beschreven te worden op welke wijze met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

De voormalige fabrieksschoorsteen die op het terrein is opgeknapt en opgenomen op de gemeentelijke monumentenlijst. In het onderhavig bestemmingsplan is op de locatie van deze schoorsteen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen, ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde.

### 4.6.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

## 4.7 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

### 4.7.1 Beschermde gebieden

Voor wat betreft het Natuurnetwerk Nederland (NNN; voorheen EHS) is alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Binnen het plangebied is geen NNN-gebied aanwezig. Er is van directe aantasting van het NNN-gebied geen sprake. Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten versus de ligging van beschermde natuurgebieden worden schadelijke effecten niet verwacht. Het projectgebied bevindt zich op geruime afstand van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. In hoofdstuk 4.9 wordt hier nader op in gegaan.

### 4.7.2 Beschermde soorten

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet van kracht. In deze wet is de soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig geïmplementeerd. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. De onderzoekslocatie is bij voorbaat onverdacht gezien het huidige gebruik als grasveld welke intensief wordt onderhouden (maairegime). Dit wordt tevens bevestigd door het in 2004 verrichte natuurwaardenonderzoek voor de planlocatie. Destijds is reeds geconcludeerd dat er geen beschermde planten, amfibieën, vleermuizen reptielen, vissen en ongewervelde dieren aanwezig of te verwachten zijn. Bij toekomstige werkzaamheden dient echter altijd rekening gehouden te worden met mogelijke natuurwaarden in of nabij het plangebied.

Mocht er onverhoopt ten tijde van de uitvoering van de werkzaamheden toch diersoorten binnen het gebied aanwezig zijn dan dient altijd voldaan te worden aan de algemene zorgplicht conform artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze zorgplicht houdt in ieder geval in dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevegd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevegd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.

### 4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen zijn voor de onderhavige bestemmingsplanprocedure ten aanzien van het aspect flora en fauna.

## 4.8 Verkeer en parkeren

Het parkeerterrein van de appartementen zal worden ontsloten middels een toegangsweg aan de Nicolaas van Eschstraat. De toegangsweg komt uit op het binnenterrein, waar een deel van de parkeerplaatsen worden gesitueerd.

De woningbouwontwikkeling van La Hollande vindt gefaseerd plaats. Met betrekking tot fase I is op basis van de ASVW 2004 en in overleg met de gemeente een parkeernorm gehanteerd van 1,6 pp per woning. Ten aanzien van fase II dient op basis van de parkeerfondsverordening van de gemeente Oisterwijk eveneens een parkeernorm van 1,6 pp per woning gehanteerd te worden. Dit voor woningen in de woningbouwcategorie 'goedkoop' (koop < €185.000, huur < €710,-).

Met de gefaseerde ontwikkeling van woningbouwlocatie La Hollande worden in totaal 41 appartementen (fase 1: 21 appartementen & fase 2: 20 appartementen) gerealiseerd. De totale parkeerbehoefte in het onderhavige project bedraagt op grond van deze norm:  
41 woningen x 1,6 per woning = 66 parkeerplaatsen.

Om invulling te geven aan deze parkeerbehoefte is in het verleden met de gemeente Oisterwijk overeengekomen dat 17 parkeervoorzieningen in het openbaar gebied worden gerealiseerd. De overige 49 parkeervoorzieningen (66 pp – 17 pp) worden op eigen terrein gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de totale parkeerbehoefte van La Hollande fase 1 en 2.

## 4.9 M.e.r.- beoordeling

### Algemeen

Bij besluit van 21 februari 2011 is het Besluit milieueffectrapportage en het Besluit omgevingsrecht gewijzigd. De belangrijkste wijziging betreft het meer in lijn brengen van het Besluit m.e.r. met de Europese richtlijn m.e.r. Dit houdt in dat onder andere de zogenaamde drempelwaarde voor activiteiten een indicatief karakter heeft gekregen. Met dit wijzigingsbesluit is bepaald dat voor activiteiten die op de bij het besluit behorende C- en D- lijst zijn opgenomen, altijd aandacht aan m.e.r. geschonken dient te worden. Dit strekt tot het bepalen of een m.e.r. of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Op hoofdlijnen komt het erop neer dat voor activiteiten die behoren tot de C-lijst een m.e.r.-plicht volgt en voor activiteiten op de D-lijst volgt dan wel een m.e.r.-beoordelingsplicht dan wel een motivering dat geen m.e.r.(beoordeling) nodig is. Hierbij is onder meer de bij de activiteit behorende drempelwaarde van belang.

## Onderzoek

De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is het creëren van de bouwmogelijkheid voor tien woningen met bijbehorende bouwwerken. Deze activiteit behoort niet tot de C-lijst dus is er geen directe m.e.r.-plicht. De activiteit valt eveneens buiten de D-lijst. Gezien de aard van de ontwikkeling is een m.e.r.-beoordelingsplicht niet aan de orde.

## Stikstofdepositie

Het plangebied gelegen binnen de invloedssfeer van het Natura 2000- gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', gesitueerd op een afstand van meer dan 1,2 kilometer van het plangebied. Om een indicatie te verkrijgen ten aanzien van de mogelijke schade (effecten) is door het ministerie van Economische Zaken de effectenindicator 'Natura 2000 – ecologische randvoorwaarden en storende factoren' beschikbaar gesteld. De effectenindicator is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en plannen kunnen worden verkend. De effecten van de storingsfactoren vermisting en verzuring zijn hierbij aangepast op grond van de nieuwe inzichten vanuit de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) over de effecten van stikstofdepositie uit de lucht.

Door deze informatie te confronteren met de specifieke kenmerken van de beoogde ontwikkeling, in combinatie met de locatiespecifieke gegevens over het richtlijngebied kan bepaald worden of er sprake zal zijn van mogelijke schadelijke effecten. De selectie is uitgevoerd op gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en activiteit 'Woningbouw'.

Op basis van de berekeningsresultaten zijn voor het Natura 2000-gebied 'Kampina en Oisterwijkse Vennen' geen storingsfactoren aangewezen ten aanzien van stikstofdepositie. Effecten van overige verstoringsfactoren, zoals onder andere verstoring door licht, geluid en optische verstoring, kunnen uitgesloten worden gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van het planvoornemen.

## Conclusie

Op grond van de in dit kader beschreven aspecten en het verschil tussen de daadwerkelijke activiteit in relatie tot de drempelwaarden waaruit een m.e.r.-beoordelingsplicht voortvloeit, wordt geconcludeerd dat bij de vaststelling van dit bestemmingsplan geen onevenredig nadelige milieueffecten voortkomen die het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling dan wel het doorlopen van de m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Omdat uit te sluiten is dat het plan effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-landschap 'Kampina en Oisterwijkse Vennen', is een 'passende beoordeling' (conform artikel 19, j van de Natuurbeschermingswet) niet aan de orde. Hierdoor is tevens geen Natuurbeschermingswet-vergunning noodzakelijk.

#### 4.10 Explosieven

In de naoorlogse periode is de gemeente Oisterwijk geconfronteerd met het spontaan aantreffen van niet gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog. Aangezien de gemeente verantwoordelijk is voor de openbare orde en veiligheid is in toenemende mate de behoefte ontstaan om alle risico's inzake mogelijk achtergebleven NGE in kaart te laten brengen.

In 2013 is door een grote hoeveelheid bronnenmateriaal te raadplegen, in kaart gebracht op basis van welke oorlogshandelingen er waar NGE kunnen worden aangetroffen. Aan de hand van deze kaart zijn de risico's inzake het aantreffen van NGE inzichtelijk en weet de gemeente vooraf of er in een bepaald project rekening gehouden dient te worden met het aantreffen van NGE.

Op basis van het beschikbare historisch feitenmateriaal is naar voren gekomen dat in de tweede wereldoorlog op korte afstand een munitietrein is ontploft. De planlocatie is echter in het kader van La Hollande fase I reeds volledig gesaneerd. Er zijn derhalve geen belemmeringen in het kader van de onderhavige bestemmingsplanprocedure voor het aspect explosieven.

## 5 Waterparagraaf

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

### 5.1 Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. 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 belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

- 1 Hergebruik
- 2 Vasthouden
- 3 Bergen en afvoeren
- 4 Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
- 5 Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen de planlocatie La Hollande, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

## 5.2 Huidige en toekomstige situatie

De locatie wordt begrensd door de straten Nicolaas van Eschstraat en Oude Haareneweg. In de toenmalige situatie was het gehele terrein verhard. Na de succesvolle realisatie en verkoop van de eerste fase van het project La Hollande in Oisterwijk is de ontwikkeling van de tweede fase gestart. Ten aanzien van de inventarisatie van het plangebied is onder meer gebruik gemaakt van de informatie uit het infiltratieplan (2006) alsmede de toegezonden informatie vanuit de gemeente Oisterwijk.

### 5.2.1 Verdeling verhard oppervlak

Het onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische kaders waarbinnen een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan plaatsvinden. In dit stadium is het daarom vrijwel niet mogelijk om een concrete beschrijving en uitwerking op te stellen van het toekomstig verhard oppervlak. Op basis van de verrichte stedenbouwkundige studie kan echter wel een nadere indicatie worden gegeven van het toekomstig verhard oppervlak.

Het is hierbij aannemelijk dat vrijwel het gehele bestemmingsplangebied wordt verhard. Er is derhalve uitgegaan van een 'worst-case scenario' waarbij circa 90% van het plangebied verhard wordt. Dit komt overeen met een toekomstig verhard oppervlak van circa 1.665 m<sup>2</sup>.

### 5.2.2 Bodem

Het huidige maaiveld varieert tussen 9,91 m + NAP en 10,27 m + NAP. Hierbij is vanaf het maaiveld een circa 1,9 tot 2,3 meter dikke siltige zandlaag aanwezig. De doorlatendheid van deze laag is naar verwachting redelijk tot goed. Derhalve wordt uitgegaan van een k-waarde van circa 1,0 m/dag. Lokaal wordt hieronder vanaf circa 8,0 á 8,8 m + NAP een slecht doorlatende leemlaag van ca. 0,5 m dikte aangetroffen. Hieronder bevindt zich een goed doorlatend zand tot grindpakket tot ca. 1m + NAP.

### 5.2.3 Grondwater

De gemeente Oisterwijk beschikt binnen het stedelijk en het landelijk gebied over een netwerk van grondwaterpunten. Op basis van het meetnet van peilbuizen van de Gemeente Oisterwijk is inzicht verkregen in de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied.

De meest relevante meetpuntlocaties betreft de Boxtelsebaan en De Lind waar sprake is van een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van respectievelijk 8,01 m + NAP en 8,25 m + NAP. Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de GHG ter plaats ruim 1,66 meter (9,91m – 8,25m) onder het maaiveld is gelegen. Op basis van deze inschatting kan gesteld worden dat het plangebied zich goed leent voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen.

## 5.2.4 Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het planvoornemen zijn geen watergangen of overig oppervlaktewater aanwezig.

## 5.2.5 Afvalwater

Voor afvalwater geldt dat uitsluitend stedelijk afvalwater mag worden afgevoerd via de al dan niet aanwezige riolering. Uitgangspunt bij elke nieuwe ontwikkeling moet zijn een volledige scheiding van hemel- en afvalwater.

## 5.2.6 Hemelwater

De gemeente Oisterwijk hanteert het principe dat de gehele ontwikkeling dient te worden afgekoppeld. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen. Het hemelwater van het totaal aan bebouwing en verhardingen op het nieuwe perceel moet via een infiltratiesysteem worden geïnfiltreerd.

Zoals beschreven onder paragraaf 5.2.1 is uitgegaan van een 'worst-case scenario' waarbij circa 90% van het plangebied verhard wordt. Dit komt overeen met een toekomstig verhard oppervlak van circa 1.665 m<sup>2</sup>. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

In de onderstaande tabel is een berekening opgenomen conform het rekenmodel van de gemeente Oisterwijk. De benodigde berging komt uit op 99,9 m<sup>3</sup>.

<b>Principe berekening compenserende berging HWA</b>		
Project	La Hollande fase 2	
Aanvrager	Accent Adviseurs	
Datum	42551	
<b>Specificatie rekengegevens</b>		
Toekomstig verhard oppervlak	1.665,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	8,25	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	9,91	M1 + NAP
Benodigde compensatie	99,90	m3

Tabel: gemeentelijk rekenmodel 'berging en infiltratie HWA'

### 5.3 Buffer- en infiltratievoorzieningen

Het onderhavig bestemmingsplan biedt de planologische kaders waarbinnen een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan kan plaatsvinden. De exacte ruimtelijke inpassing van een waterberging- of infiltratievoorziening zal daarom in een later stadium uitgewerkt moeten worden, en valt buiten de reikwijdte van deze watertoets.

Gezien de ligging en invulling van het plangebied gaat de voorkeur naar verwachting uit naar een ondergrondse infiltratievoorziening. Op basis van dit gegeven kan daarom reeds een globale indicatie gegeven worden van de benodigde omvang van de waterbergingsvoorzieningen. In navolgende tabel is een berekening opgenomen conform het rekenmodel van de gemeente Oisterwijk.

Gekozen type berging/infiltratievoorziening			kelder	
inwendige lengte kelder			25,00	m1
inwendige breedte kelder			3,33	m1
inwendige hoogte kelder			1,20	m1
inhoud kelder maximaal			99,90	m3

Tabel: berekening bergingsvoorziening conform gemeentelijk rekenmodel

De omvang en beoogde inrichting van het plangebied is zodanig dat er voldoende (fysieke) ruimte aanwezig is om de benodigde waterberging te realiseren. Bovendien kan bij een nadere detaillering van het planvoornemen tevens onderzocht worden of aanvullende maatregelen, zoals groendaken en/of de toepassing van halfverharding haalbaar is.

### 5.4 Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. De uiteindelijke situering, maatvoering en technische uitwerking van de toe te passen voorzieningen zal in overleg met de gemeente worden vormgegeven als onderdeel van de 'omgevingsvergunning voor de activiteit bouw'.

## 6 Juridische en bestuurlijke aspecten

### 6.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### 6.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### 6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

## 6.4 Wijze van bestemmen

In dit bestemmingsplan komen de volgende enkel- en dubbelbestemmingen voor:

### Enkelbestemming 'Wonen'

De desbetreffende gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, collectieve energievoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, tuinen, toegangswegen en water & waterhuishoudkundige voorzieningen. Daarnaast dient ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden, tevens het behoud en herstel van de voormalige fabrieksschoorsteen te zijn geborgd.

Binnen deze bestemming mag het maximum aantal woningen niet meer bedragen dan 20 woningen, uitsluitend bestaande uit gestapelde woningen. De maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk 12 en 16 meter. Daarnaast is opgenomen dat op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de voorgevel moet worden uitgevoerd en uitgevoerd gehouden als dove gevel.

### Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'

Ter bescherming van de potentieel aanwezige archeologische waarden is de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd en opgenomen in het onderhavig bestemmingsplan. Hiermee worden bij toekomstige ontwikkelingen de potentieel aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden beschermd.

## 7 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6, sub F van het Besluit ruimtelijke ordening moet inzicht worden gegeven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Het aantonen van de economische uitvoerbaarheid behoort ook hiertoe.

### 7.2 Toepassing afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie)

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten.

### 7.3 Financiële uitvoerbaarheid

Voor de ontwikkeling van onderhavige locatie heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten met Kalliste woningbouwontwikkeling, inclusief een planschadeverhaalsovereenkomst. Hiermee is voldaan aan de verantwoording van de financiële uitvoerbaarheid.

## 8 Procedure

### 8.1 Omgevingsdialoog

Voorafgaand aan het in behandeling nemen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden met de omwonenden. Het doel van deze bijeenkomst was om de omwonenden te informeren en mogelijke vragen te beantwoorden over de voorgenomen ontwikkeling en herbestemming. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage opgenomen.

De uitkomst van de omgevingsdialoog vormt naar de mening van het college geen beletsel om het bestemmingsplan als ontwerp ter visie te leggen.

### 8.2 Ter inzage legging

Het ontwerp van het bestemmingsplan La Hollande fase 2 met bijbehorende stukken heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 22 juli tot en met 1 september 2016 bij de Centrale Publieksbalie in het gemeentekantoor van Oisterwijk. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en op de landelijke website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De binnengekomen zienswijze is inhoudelijk beoordeeld en verwerkt in de Nota zienswijzen. De Nota zienswijzen is als bijlage opgenomen.

### 8.3 Vaststelling

Naar aanleiding van de ontvangen zienswijze en enkele ambtshalve aanpassingen is het bestemmingsplan aangepast. De aanpassingen in het bestemmingsplan zijn tekstueel van aard en hebben geen inhoudelijke aanpassing van de regels of verbeelding tot gevolg.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan La Hollande fase 2 in haar vergadering op 17 november 2016 gewijzigd vastgesteld.