

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Tilburgseweg 71-105a”

Gemeente Oisterwijk

Datum: 8 februari 2023

Status: Vastgesteld

Plancode: NL.IMRO.0824.BPTilburgsewg-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED.....	5
1.3	DOEL	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	8
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	BESTAANDE SITUATIE	9
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING.....	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID.....	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
5.1	INLEIDING	18
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	18
5.3	WATER.....	19
5.4	NATUUR	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
5.6	MILIEUZONERING	25
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	27
5.8	GELUID	27
5.9	LUCHTKWALITEIT	29
5.10	BODEMKWALITEIT	30
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	32
5.13	DUURZAAMHEID.....	32
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	34
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN.....	34
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	34
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	36
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	38
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	38
8.2	VOOROVERLEG.....	38
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	38
SEPARATE BIJLAGEN.....		40

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Tilburgseweg 71-105a in Oisterwijk zijn 36 huurwoningen van het type duplex aanwezig. De woningen zijn in bezit van woonstichting Leystromen. De woningen raken aan het einde van hun bouwkundige levensduur en zijn aan vervanging toe. Woonstichting Leystromen wenst haar huurders te kunnen voorzien van bouwkundig goede, gezonde en duurzame huisvesting en beoogd ter plaatse de bestaande duplexwoningen te vervangen door 46 gestapelde woningen. Door op een stedenbouwkundig verantwoorde wijze nieuwe woongebouwen in te passen is het mogelijk het aantal woningen te vergroten waardoor gelijktijdig met de vervanging van de bestaande woningen ook een bijdrage aan de kwantitatieve volkshuisvestelijke opgave geleverd wordt.

Het plangebied is onderdeel van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden' van de gemeente Oisterwijk. De bestemming is "Wonen-Woningen". Binnen de bestemming is de bouw en gebruik van 46 gestapelde woningen niet toegestaan. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, aan de westzijde van het dorp Oisterwijk. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het westelijk deel van het dorp Oisterwijk en de ligging van de locatie. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.450 m².



Luchtfoto ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: kadastralekaart.com



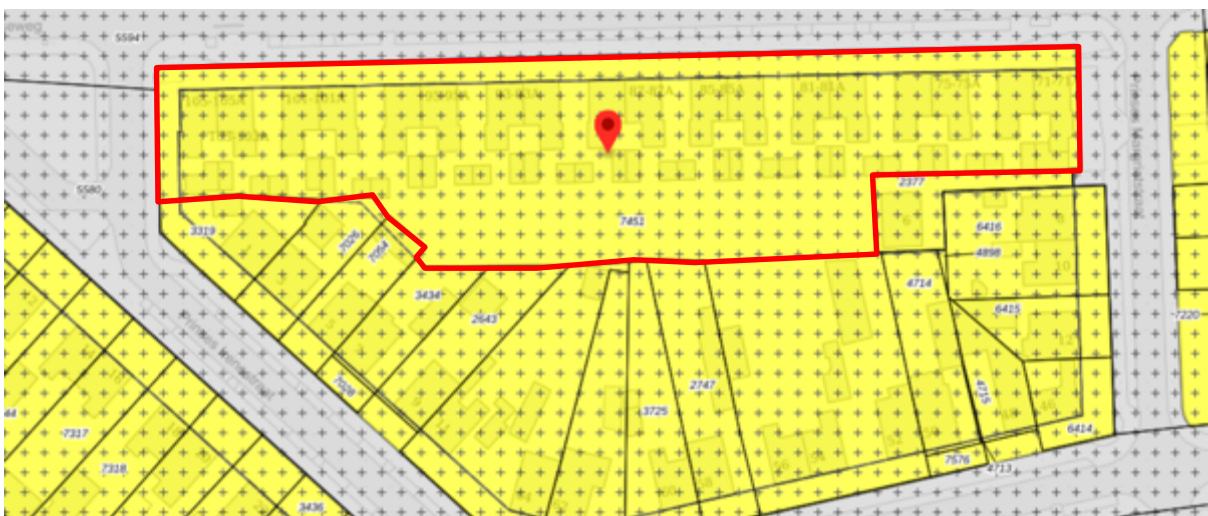
Luchtfoto ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: kadastralekaart.com

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de bouw en gebruik van 46 nieuwe gestapelde huurwoningen in het plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Woongebieden. De bestemming van het perceel is "Wonen-Woningen". Op het perceel is een bouwvlak gelegen. Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming "Waarde Archeologie-3". Deze dubbelbestemming is bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen. De maximum bouwhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte is nu 6 meter. Met de herziening zullen de bouwregels horende bij de bestemming "Wonen-Woningen" blijven gelden met dien verstande dat 46 gestapelde woningen worden toegestaan.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Woongebieden" met in rood het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het bestemmingsplan “Tilburgseweg 71-105a”, van de gemeente Oisterwijk.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die beperkend zijn voor het plan.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan één van de belangrijkste structuurdragers van Oisterwijk. De Tilburgseweg is een dorpsontsluitingsweg en loopt van west naar oost door de wijk Westend. Aan de Tilburgseweg zijn woningen van verschillende typen en uit verschillende tijden aanwezig. Zo zijn er vrijstaande, half vrijstaande en gestapelde woningen aanwezig. De bestaande woningen binnen het plangebied zijn van het type duplex. De negen gelijkvormige bouwvolumes bevatten elk vier woningen. Twee op de begane grond en twee op de verdieping. De bestaande woningen kennen een oriëntatie op de bestaande weg. Het parkeren van de bewoners vindt in zijn geheel in het bestaande openbaar gebied, langs de Tilburgseweg plaats.



Foto met de ligging van de negen bouwvolumes aan de Tilburgseweg.

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is gelegen in een woongebied. Andere functies dan de woonfunctie en daarbij horende infrastructuur en openbare gebieden zijn in de nabijheid niet aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 bestaande situatie

Binnen het plangebied bevinden zich negen bouwvolumes bestaande uit twee volledige bouwlagen met daarop een kap. Op de begane grond van elk volume bevinden zich twee woningen. Deze woningen beschikken over een voor-, en achtertuin. Tussen de volumes is een pad gelegen die toegang verschaft naar de twee woningen die elk zijn gelegen op de verdieping.



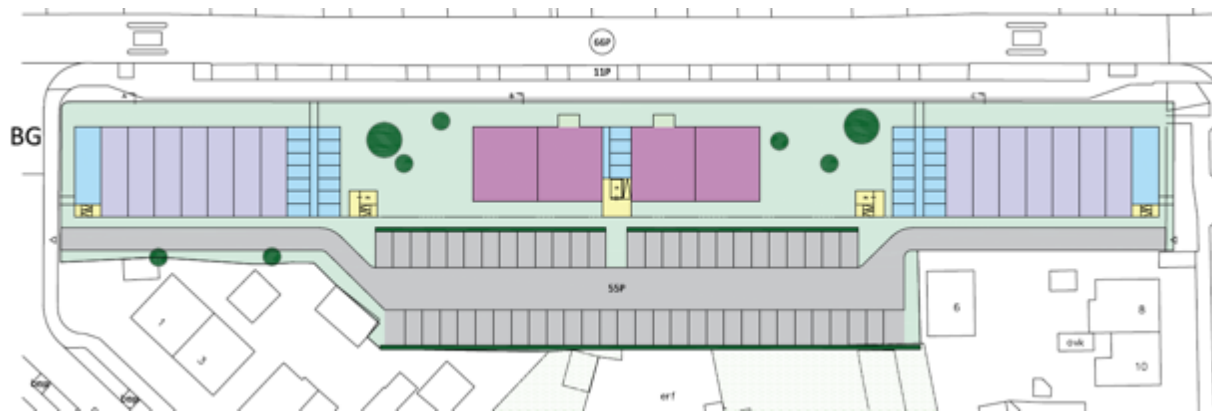
Foto van de Tilburgseweg met aan de rechterzijde de bestaande woningen.



Foto van een pad naar twee bovenwoningen.

3.2 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van maximaal 46 gestapelde huurwoningen kan worden mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de realisatie van drie bouwvolumes voor gestapelde woningen. Aan de achterzijde van de drie volumes wordt een parkeervoorziening gerealiseerd. De nieuwe woongebouwen bestaan uit drie bouwlagen. De maximale bouwhoogte bedraagt 11 meter. Dit sluit aan op de hoogten die reeds is geregeld in de bestemming "Wonen-Woningen". Tussen de drie woongebouwen is ruimte gereserveerd voor openbaar groen. Op de begane grond zijn de bergingen bij de woningen gelegen.



Illustratie van de beoogde stedenbouwkundige situatie. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg

Het plan voorziet in 14 appartementen van 42 m², 20 appartementen met een oppervlakte van 66 m² en 12 appartementen van 89 m². De 14 kleinste types bevinden zich allemaal op de begane grond en beschikken over een frans balkon aan de voorzijde. De grootste woningen zijn in het middelste gebouw gepland en hebben een eigen terras of balkon. De 20 appartementen met een oppervlakte van 66 m² zijn op de eerste en tweede verdieping van de oostelijk en westelijk gepositioneerde gebouwen gepland. Ook deze woningen beschikken over een balkon. De volgende afbeelding toont een animatie van het nieuw geplande straatbeeld aan de Tilburgseweg. Een volledige beschrijving van het plan is als bijlage aan de toelichting gevoegd.



Animatie van het nieuwe straatbeeld aan de Tilburgseweg. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg

De architectonische uitwerking van het plan is voorzien in materialen zoals deze in de omgeving veelal voorkomen, roodbruine baksteen met antracietkleurige dakpannen. Door het toepassen van pannen als gevelbekleding met goten en overstekken wisselend van hoogte verschaalt het volume optisch naar een gebouw van twee lagen met een dakopbouw. Hierdoor zoekt het nieuwe plan aansluiting op de omliggende bebouwing in materiaal en schaal. De in de bijlage opgenomen referenties geven een indicatief beeld.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een nieuwe woningbouwlocatie voor maximaal 46 woningen binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Ten opzichte van het bestaand aantal woningen betekent dit een toename van 10 (46 – 36) woningen.

Volgens jurisprudentie (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015) is de bestemming van 11 nieuwe woningen niet te beschouwen als een “stedelijke ontwikkeling” zoals het Bro dat heeft bepaald; De ontwikkeling is te klein om sprake te kunnen zijn van een “woningbouwlocatie”. De beoogde ontwikkeling maakt tien nieuwe woningen mogelijk.

Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd.

Voor het gehele bouwplan, waar ook de tien nieuwe woningen toe behoren geldt dat er een actuele, groeiende vraag is naar huurwoningen. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Omdat geen sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien niet nodig. Toetsing aan de “Ladder” is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de nieuwe woongebouwen op een passende wijze stedenbouwkundig is ingepast en onderdeel wordt van een bestaand bebouwingslint. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut voor de huisvestingsopgave waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw buiten het bestaand stedelijk gebied kleiner wordt. Aan de gekozen woonvorm en categorie (huur) bestaat een actuele behoefte. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

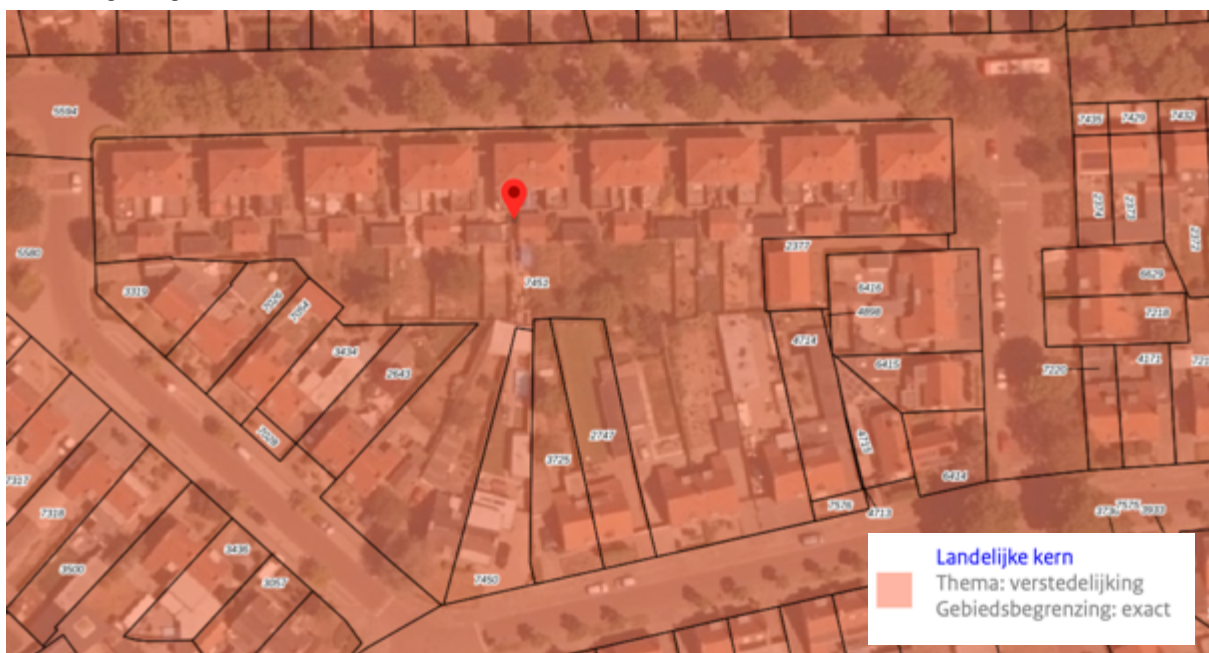
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.



Uitsnede kaart 3, Interim Omgevingsverordening

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van nieuw woongebouwen voor 46 huurappartementen in drie segmenten. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in de bestaande bebouwde kom van Oisterwijk. Het bestaand bebouwingspatroon aan de Tilburgseweg wordt benut voor de inpassing van drie gebouwen met een maat en schaal die past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur. De bouwhoogte is afgestemd op de hoogten van de bestaande panden in de omgeving. De ontwikkeling past daardoor binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied. De lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond (zoals bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerklaag (zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen en een goede afwikkeling van personen en goederenvervoer) en de bovenste laag (zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functies en de bebouwing de effecten op bestaande toekomstige functies en de effecten op volksgezondheid en milieu).

In deze toelichting is beschreven hoe wordt omgegaan met de verschillende effecten op de drie lagen. Hieruit blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op de waarden in het gebied met de beoogde ontwikkeling. Hierbij speelt nog dat een bestaand, oorspronkelijk bebouwingspatroon aan de Tilburgseweg dat één van de oude linten van het dorp Oisterwijk is, wordt benut. Hierdoor moet worden geconcludeerd dat vanuit het verleden gezien het plangebied is gelegen op een plek die van oudsher geschikt werd gevonden om te bewonen. Er is sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierbij kan de fysieke verbetering van de stedenbouwkundige kwaliteit deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Doordat sprake is van gebouwen die zijn ingepast in een bestaand dorpslint, is sprake van een versterking van de bestaande ruimtelijke (dorps)structuur.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld.

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

De visie dient als:

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

- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument)

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in het gebied “t Westend”. De Omgevingsvisie zegt over dit gebied onder andere het volgende;

‘De wijk Westend heeft zich ontwikkeld langs de Tilburgseweg. Ruimtelijk en stedenbouwkundig is er een duidelijk onderscheid te maken tussen het gedeelte gelegen binnen spoorlijn, Tilburgseweg en Moergestelseweg en het gedeelte gelegen tussen Tilburgseweg, Willem de Zwijgerlaan en Beukendreef. Het eerstgenoemde gebied kent een minder planmatige opzet.

De bebouwing en ruimtelijke structuur worden sterk bepaald door het oorspronkelijke dorpskarakter en het bouwen langs de uitvalsweg. Het gebied vormt feitelijk de ruimtelijk-structurele voortzetting van de oorspronkelijke dorps Tilburgseweg - Hoogstraat.

Kenmerkend is de individuele bebouwing langs de diepe tuinen/erven tussen Tilburgseweg en spoorlijn, in het midden onderbroken door de later ingevoegde strakke rijenbouw van de Pastoor van de Meijdenstraat.’

Ten aanzien van de functie “wonen” is in de Omgevingsvisie het volgende opgenomen;

Oisterwijk kent een hooggewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte in Oisterwijk naar verschillende type woningen.

De ontgroening en vergrijzing, het type huishoudens, maar ook de ontwikkelingen op de hypotheekmarkt, arbeidsmarkt en in het gereguleerde deel van de woningmarkt (corporatiesector), zijn medebepalend voor de opgave.

De focus voor woningbouwprojecten ligt de komende jaren op het aanpassen van de bestaande woningvoorraad op het gebied van energie en gebruiksmogelijkheden. Voor specifieke doelgroepen gaan we samenwerken met de woningbouwcorporatie.

Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaande stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking. Hierbij worden geen gebieden bebouwd met woningen die nu een groene of een speelinvulling hebben.

Met de beoogde ontwikkeling wordt aangehaakt op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Tilburgseweg. De nieuwe ontwikkeling vergroot het aantal beschikbare huurwoningen binnen het dorp Oisterwijk waardoor voorzien wordt in een actuele behoefte. De nieuwe woningen zijn duurzaam en energiezuinig.

Woonvisie “Herijkte woonvisie 2011-2021”

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten met het oog op de nieuwbouw zijn daarbij onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio, dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Op dit moment is de vraag groot naar betaalbare huurwoningen. Dit blijkt uit de gebiedsvisie van woningstichting Leystromen. Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente Oisterwijk om meer aanbod te creëren voor deze specifieke doelgroep. In de Woonvisie is bepaald dat het actuele tekort aan huurwoningen op 200 is bepaald.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

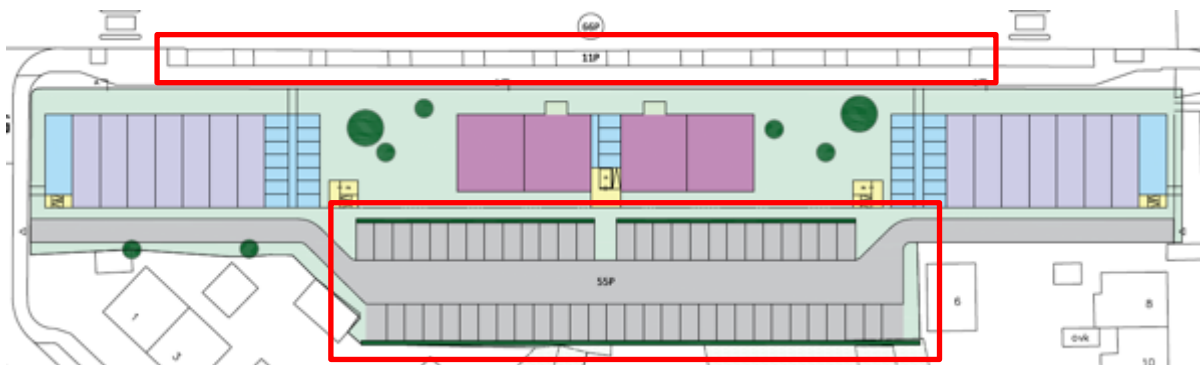
Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een huurhuis (huur, etage, midden/goedkoop) gelegen in de “rest bebouwde kom” in een weinig stedelijke omgeving moet een norm van 1,4 worden gehanteerd. Dit betekent een benodigd aantal parkeerplaatsen van 64,4 (afgerond 65).

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Huurhuis, etage, midden goedkoop (tot €900,-- per maand)	46	1,4	65

In de huidige situatie bij de 36 duplexwoningen wordt de volledige parkeerbehoefte afgewenteld op het openbaar gebied en vindt plaats langs de bestaande wegen. In de beoogde situatie wordt aan de achterzijde van de woongebouwen een centraal parkeerterrein voor 55 plaatsen aangelegd. Hiermee wordt de parkeerdruk op het openbaar terrein significant verkleind. Slechts voor 10 auto's is nog parkeergelegenheid in het openbaar gebied nodig. Aan de Tilburgseweg zijn reeds 11 plaatsen beschikbaar.



Ligging van de beschikbare parkeerplaatsen. Bron: Architectenburo Snijders en van Stekelenburg

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 65 plaatsen nodig zullen zijn. 55 plaatsen worden aangelegd op eigen terrein waardoor nog slechts 10 plaatsen beschikbaar moeten blijven in het openbaar gebied. Er zullen met de beoogde ontwikkeling geen bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied verdwijnen. Er wordt voldaan aan de parkeernormen uit de "Nota Parkeernormen 2016".

Ontsluiting

De woningen worden via de achterzijde centraal per woongebouw ontsloten. Het centrale parkeerterrein aan de achterzijde van de woongebouwen is middels een éénrichtingsweg bereikbaar. Naar aanleiding van de omgevingsdialog wordt het parkeerterrein naar voorkeur afgesloten. Aan de oostzijde van het plangebied is het terrein via de Prinses Margrietstraat toegankelijk. Aan de westzijde wordt het terrein via de Prinses Irenestraat verlaten. Het verkeer verlaat het gebied via de Tilburgseweg. De Tilburgseweg beschikt door haar functie als dorpsontsluitingsweg over voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen.

Het aspect "parkeren" en "ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e 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.

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 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 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 het plan met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. Het waterbeleid van Waterschap de Dommel stelt dat voor verhardingstoename van 500 m² of meer het hemelwater op het terrein moet worden geborgen/geïnfiltreerd moet worden. Met de beoogde splitsing is geen sprake van een toename van de verharding groter dan 500 m².

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

De Tilburgseweg bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. Op basis van de bodemkaart is de bodem een "hoge zwarte enkeerdgrond" en bestaat ze uit lemig fijn zand.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het plangebied is op dit moment deels verhard door de bestaande duplexwoningen paden en andere terreinverhardingen. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding ten opzichte van de vorige situatie toenemen als gevolg van de beoogde centrale parkeervoorziening. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding van de beoogde ontwikkeling de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen.

Inzicht in de verharding van de beoogde situatie is daarom nodig. Het totale plangebied is 4.450 m². De oppervlakte van de bebouwing is 1.425 m². 1.900 m² van het plangebied is verhard als gevolg van bestrating. 1.125 m² van het plangebied is onverhard. Onderstaande tabel geeft inzicht in de toekomstige verharding. Deze is gebaseerd op de oppervlaktetekening welke als bijlage aan de toelichting is toegevoegd.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m²
Bebouwd oppervlak	1.425
Bestrating	1.900
Groen (onbebouwd)	1.125
Totaal plangebied	4.450

Er is sprake van een verharding van 3.325 m². Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem en grondwater

Volgens een bestaande peilput (B51A0195) in het DINOlaket die is gelegen direct oostelijk van het plangebied valt af te leiden dat de maaiveldhoogte is gelegen op 10,92 m ten opzichte van NAP. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op 9,30 meter ten opzichte van NAP. De GHG is circa 1,62 meter lager dan het maaiveld. De bodem bestaat uit zand en is geschikt voor infiltratie.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en worden aangeboden aan de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 199,50 m³. Deze is gebaseerd op een verharding van 3.325 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan) 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de "algemene regels verhard oppervlak" een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Tilburgseweg	
Aanvrager	0	
Datum	0	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	3.325,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,00	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	9,30	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	10,92	M1 + NAP
Benodigde compensatie	199,50	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	kelder	
inwendige lengte kelder	20,00	m1
inwendige breedte kelder	9,98	m1
inwendige hoogte kelder	1,00	m1
inhoud kelder maximaal	199,50	m3

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Er zal gekozen worden voor de aanleg van een infiltratiekelder of infiltratiekratten onder het centrale parkeerterrein binnen het plangebied. De definitieve uitwerking zal samen met de bouwplannen vastgelegd worden volgens de hierboven beschreven wijze. Voor een dergelijke voorziening is bij een beschikbare diepte van 1 meter een oppervlakte van 20 x 10 meter benodigd. Bij de bouwplanuitwerking wordt dit nader uitgewerkt echter vast staat dat deze ruimte bijvoorbeeld onder het parkeerterrein beschikbaar is. Hierdoor is door de ontwikkeling in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Vergunningen

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

Het “waterbeleid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. De Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Kampina en Oisterwijkse Vennen. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om natuurgebieden waartoe ook de Natura 2000 gebieden behoren te beschermen via het provinciale beleid. De provincie Noord-Brabant heeft de natuurgebieden in haar Interim Omgevingsverordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Gezien de aard van de werkzaamheden in relatie tot de ruime afstand (circa 1.000 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kampina en Oisterwijkse Vennen) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen. Een stikstofberekening is uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Per 1 juli 2021 geldt op basis van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissie als gevolg van de **aanlegfase** in de bouwsector. De berekening van de emissie als gevolg van de aanlegfase is om die reden niet uitgevoerd.

Ten aanzien van de gebruiksfase geldt dat de woningen door middel van elektrische installaties worden verwarmd. Ten aanzien van het gebruik geldt dat alleen de verkeersbewegingen van en naar de woningen zal leiden tot een uitstoot van stikstof. Hiervoor is door middel van het programma AERIUS een berekening gemaakt. Op basis van de kengetallen van het CROW zijn per woning 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal aangehouden. Het totaal aantal voertuigbewegingen bedraagt daardoor (46 x 8) 384 per etmaal. In de berekening is een lijnbron ingevoerd die opgaat in de Tilburgseweg en het verkeer in westelijk en oostelijke richting in twee gelijke delen verdeeld. Gezien het grote, bestaande aantal verkeersbewegingen aan de Tilburgseweg kan worden aangenomen dat zodra de voertuigbewegingen als gevolg van het project de Tilburgseweg hebben bereikt, ze zijn opgegaan in het heersend verkeersbeeld. Als rekenjaar is 2022 aangehouden. Hierbij moet worden opgemerkt dat voor de aanvraag van een omgevingsvergunning een actuele stikstofberekening met het dan geldende Aerijs-rekensysteem nodig is.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00 mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 1 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van Natura-2000 gebieden kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in de gebruiksfase.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Er zijn in de bestaande situatie geen omstandigheden aanwezig die aanleiding geven aan het voorkomen van natuurwaarden of beschermde dier- en plantsoorten. De gebouwen worden nog steeds intensief gebruikt waardoor gesteld kan worden dat er geen omstandigheden zijn voor het verblijven van beschermde soorten. Voor de volledigheid is een quickscan uitgevoerd naar mogelijk aanwezige natuurwaarden. De rapportage is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd, de conclusie luidt als volgt;

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de plannen middels protocollair veldonderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter op de onderzoekslocatie. Op basis van de nader te verkrijgen informatie kan worden bepaald of overtreding van de Wet natuurbescherming als gevolg van de voorgenomen plannen aan de orde is.

Voor beschermde soorten behorend 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 te worden gehouden met de algemene zorgplicht. Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Ten aanzien van een vliegroute van vleermuizen langs de bomenlaan naast de Tilburgseweg kunnen effecten worden voorkomen door in het planvoornemen een toename aan verlichting richting de bomenlaan te voorkomen.

Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie op het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied zijn vanwege de sloop en nieuwbouwplannen niet op voorhand uit te sluiten. Vervolgonderzoek in het kader van de gebiedsbeschermingsparagrafen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van stikstof wordt noodzakelijk geacht. Dit kan in eerste instantie worden onderzocht middels een modelberekening (AERIUS-calculator). Met betrekking het Natuurnetwerk Nederland en de beschermde houtopstanden worden bij de voorgenomen werkzaamheden geen bezwaren voorzien in de uitvoering van de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie.

Voor de werkzaamheden zal nader inzicht worden verkregen in het voorkomen van de huismus, gierzwaluw, vleermuizen en steenmarter. Op basis van de zorgplicht zal in het geval sprake is van het voorkomen van deze soorten rekening worden gehouden met het broedseizoen.

Uit de in de in deze paragraaf toegevoegde stikstofberekening is gebleken dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 3) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde houdt in dat voor bodemverstoringen van 250 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uitzonderingen zijn activiteiten of bouwwerken ter vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering.

De drie nieuwe woongebouwen zijn beoogd ter plaatse van de bestaande duplexwoningen. Er is sprake van een vervanging binnen de contouren van de bestaande bebouwing waardoor op grond van de regels uit het bestemmingsplan vaststaat dat archeologisch onderzoek niet nodig is.

Voor het parkeerterrein binnen het plangebied is mogelijk een archeologisch onderzoek nodig. Dit deel van het plangebied is op dit moment nog steeds in gebruik door de huidige bewoners van de bestaande duplexwoningen en dus is archeologisch onderzoek nu niet mogelijk. Dit onderzoek zal indien nodig later, bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden uitgevoerd en aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. De bestaande beschermende waarde zal in dit bestemmingsplan worden overgenomen waardoor in het geval bij de bouwaanvraag toch niet aan de uitzonderingen voor het doen van onderzoek kan worden voldaan, onderzoek wordt uitgevoerd en eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden beschermd.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische of monumentale waarden aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

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 planologische toevoeging van 10 woningen (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

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 of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

Onderstaande afbeelding toont dat in de omgeving naast bestaande infrastructuur alleen de woonbestemming (geel) aanwezig is. In de nabijheid van het de projectlocatie zijn slechts enkele bedrijven of bedrijfsactiviteiten aanwezig. De cijfers 1 en 2 zijn bestaande bedrijfsbestemmingen. De cijfers 3 en 4 betreft een tweetal gemengde bestemmingen waar detailhandel plaatsvindt. Bij de beoordeling wordt uitgegaan van een rustige woonwijk.



Uitsnede bestemmingsplan met in rood de projectlocatie. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming met aanduiding 1 is een nutsvoorziening aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan zijn geen andere bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dergelijke voorzieningen voegen zich goed in woonomgevingen. De afstand tot het plangebied is groot. Bovendien zijn reeds bestaande woningen dichterbij deze voorziening gelegen waardoor de woningen in het plangebied niet maatgevend zijn.

Ter plaatse van de bedrijfsbestemming met aanduiding 2 is een bedrijf in rolluiken en zonwering aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan is maximaal de categorie B1 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegestaan. Dergelijke bedrijvigheid dient op basis van de VNG-brochure een bouwkundig afgescheiden te zijn van woningen. Dat is hier het geval. Bovendien zijn reeds bestaande woningen dichterbij dit bedrijf gelegen waardoor de woningen in het plangebied niet maatgevend zijn.

Het bedrijf ter plaatse van aanduiding 3 is een slagerij. Ter plaatse van aanduiding 4 is een kleine supermarkt aanwezig. Op basis van het bestemmingsplan is behalve detailhandel tevens dienstverlening en een kantoor toegestaan. Dergelijke activiteiten kennen op basis van de VNG-brochure een richtafstand van 10 meter. De afstand tot het plangebied is groter. Bovendien zijn reeds bestaande woningen dichterbij dit bedrijf gelegen waardoor de woningen in het plangebied niet maatgevend zijn.

Conclusie

Op ruime afstand van het plangebied zijn enkele bedrijven aanwezig. De woningen in het plangebied zijn niet maatgevend en bovendien op grotere afstand van deze bedrijven gelegen dan de richtafstand uit de VNG-brochure. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat en bedrijfsbelangen worden niet geschaad.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De aanmeldnotitie, d.d. 01-09-2022, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, 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, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

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

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe geluidsgevoelige objecten (woningen) worden toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid.

(Spoor)wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. De omliggende wegen maken allemaal deel uit van een 30-kilometerzone. Voor een dergelijke zone is een geluidsonderzoek op grond van de Wet geluidhinder niet verplicht. Wel is een afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening nodig. Hiervoor is onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is ook het spoorweglawaaï van de spoorweg Tilburg-Eindhoven betrokken. Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Railverkeerslawaaï spoorweg Boxtel - Tilburg

- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevel, linkergevel en rechtergevel.
- De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 65 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.
- Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek worden ingediend tot het vaststellen van een hogere waarde. De woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing.
- Gezien de omvang van het project is het niet reëel om maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen, met als doel om de geluidbelasting te reduceren. De kosten van dergelijke maatregelen zullen naar verwachting rond de 1 mln euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard. Andere maatregelen zoals bijvoorbeeld raildempers zullen naar verwachting een nog hogere kostenpost bedragen.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Dit kan betekenen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In de voorliggende situatie is bij alle drie de bouwblokken de achtergevel de geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB.

Tilburgseweg

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 63 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 58 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.6 kolom comforteis.

Prinses Irenestraat

- Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.

- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 58 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 53 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.*
- *Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.6 kolom comforteis.*

Prinses Margrietstraat

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 56 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 51 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.*
- *Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.6 kolom comforteis.*

Prinses Beatrixstraat

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 38 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 33 dB waarmee deze onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Het aspect "Geluid" is na het verlenen van een besluit voor het vaststellen van een hogere waarde geen belemmering voor de geplande ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;

- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

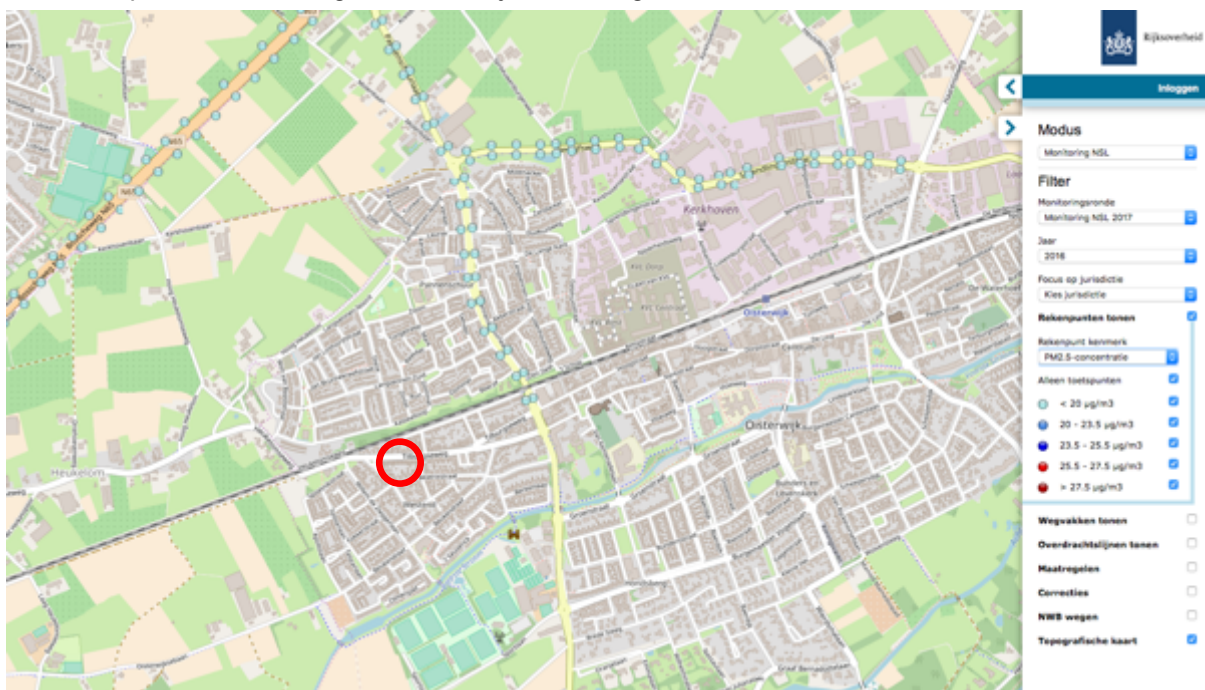
Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van 10 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of de ontwikkeling een (negatieve) bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Moergestelseweg zijn het dichtst bij het plangebied gelegen. Aan de Moergestelseweg wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat het plangebied verder van de Moergestelseweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

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 te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde

bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woningen wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet gewijzigd. De gronden in het plangebied worden reeds lange tijd louter gebruikt voor de woonfunctie. Verontreinigingen zijn hierdoor niet te verwachten waardoor geconcludeerd moet worden dat de bodem geschikt is voor het reeds bestaande en voort te zetten gebruik.

Het aspect "Bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

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.

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.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een bron (Spoorlijn Tilburg- Eindhoven). Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze transportroute. Op grond van artikel 8 lid 2 onder b kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico aangezien het groepsrisico redelijkerwijs, gelet op de dichtheid van personen in het invloedsgebied als gevolg van de toename van tien woningen niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen in de bebouwde omgeving niet zal worden overschreden.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan op basis van het bij dit advies horende stroomschema en de hiervoor beschreven toelichting gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico. De standaardverantwoording van het OMWB is toepasbaar, het standaardadvies van de Veiligheidsregio ook. Het standaardadvies en het stroomschema is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De basis voor het stroomschema is de locatie. Onderstaande kaart toont de ligging van het plangebied.

De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied binnen de 200 meterzone van de spoorweg.



Legenda

- 30 meter zone (vanaf inrichtingen, installaties, buisleidingen en transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties, transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Uitsnede kaart zone indeling standaardverantwoording groepsrisico. Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant.

Het Stroomschema, de standaardverantwoording en standaardadvies is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Het aspect “Externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied te voorzien in een deel van de actuele volkshuisvestelijke opgave. Hierdoor wordt voorkomen dat dit in het landelijk gebied moet worden gezocht. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik. Ten aanzien van de nieuwe woningen geldt dat deze gasloos (all-electric) zullen worden uitgevoerd en een verduurzaming zijn ten opzichte van de bestaande duplexwoningen.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Woongebieden. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de toekomstige ontwikkeling. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemming Wonen - Woningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde –Archeologie 3. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen - Woningen

Op de tot Wonen - Woningen bestemde gronden mogen ten hoogste 46 gestapelde woningen worden gebouwd. Alle gebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De maatvoering waar het hoofdgebouw aan moet voldoen, is opgenomen in de regels. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van bijgebouwen en overkappingen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

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 bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

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

Algemene afwijkingsregels

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

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

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particuliere ontwikkelaar (woonstichting) waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de planherziening. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Op 16 juni 2022 heeft Leystromen een inloopavond en een gesprek met omwonenden georganiseerd. Doel van de omgevingsdialoog is om informatie op te halen vanuit de wijk, maar ook om af te tasten hoe de omwonenden kijken tegen het project. Een deel van de betrokkenen wonen al lang in de wijk. De avond is bezocht door ongeveer 45 omwonenden. De sfeer tijdens de inloopavond was ontspannen. Bezoekers waren nieuwsgierig en toegankelijk. En lieten weten het als heel prettig te ervaren meer informatie te ontvangen en de mogelijkheid te hebben om opmerkingen of zorgen te bespreken. Veel vragen gingen over de hoogte van het complex, de ligging, hoe parkeren, overlast tijdens de sloop- en bouwphase, de bomen langs de Tilburgseweg.

Een volledig verslag van de dialoog is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

1. Beschrijving van het bouwplan, Architectenburo Snijders en van Stekelenburg
2. Oppervlaktetekening, Architectenburo Snijders en van Stekelenburg
3. Stikstofberekening gebruiksfase, AERIUS calculatie 25 november 2021.
4. Quicksan Wet Natuurbescherming Econsultancy, dd 31 augustus 2022
5. Aanmeldingsnotitie mer 1 september 2022
6. Geluidsrapport K+Adviesgroep 1 juni 2022
7. Standaardverantwoording groepsrisico OMWB
8. Standaardadvies Veiligheidsregio
9. Verslag Omgevingsdialoog