

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Torenpad”

Gemeente Oisterwijk

Datum: 20 januari 2020

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0824.BPTorenpad-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
2.2	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	13
3.2	ARCHITECTUUR/ BEELDKWALITEIT	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	22
5.1	INLEIDING	22
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	22
5.3	WATER	23
5.4	NATUUR	27
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	28
5.6	MILIEUZONERING	29
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	31
5.8	GELUID	32
5.9	LUCHTKWALITEIT	34
5.10	BODEMKWALITEIT	35
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	37
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	44
5.13	DUURZAAMHEID	44
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	45
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	45
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	45
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	48
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	48
8.2	VOOROVERLEG	48
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	48
SEPARATE BIJLAGEN		50

Hoofdstuk 1 Inleiding

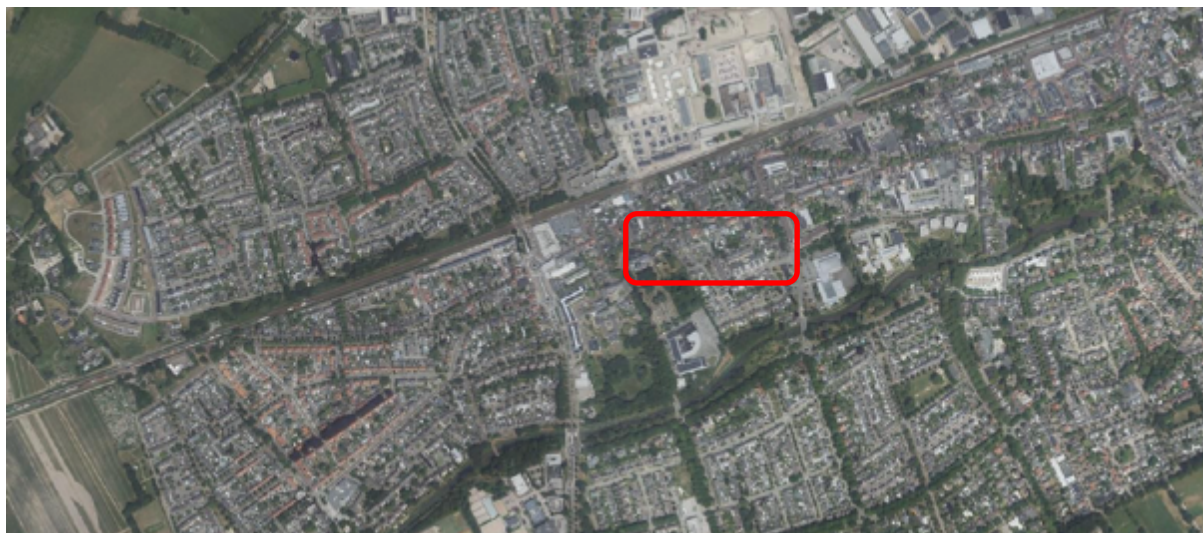
1.1 Aanleiding

Voor een terrein aan het Torenpad in Oisterwijk is een herontwikkeling gepland voor de bouw van 6 nieuwe woningen. De ontwikkeling bestaat uit vier rijwoningen bedoeld voor de huisvesting van starters en twee half vrijstaande woningen bedoeld voor senioren. Binnen het plangebied staan nu nog de gebouwen van het magazijn van een voormalige ijzerwarenhandel aan de Kerkstraat 89. Het winkelgedeelte van de voormalige ijzerwarenhandel was aanwezig in het pand aan de Kerkstraat. Het magazijn ligt achter dit pand. De gebouwen van het voormalig magazijn worden gesloopt en hiervoor in de plaats komen de nieuwe woningen. Het bestaande pand van de voormalige winkel van de ijzerwarenhandel aan de Kerkstraat blijft bestaan.

Op grond van het bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” van de gemeente Oisterwijk is de ontwikkeling niet mogelijk. Daarom is een nieuw bestemmingsplan benodigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van het dorp Oisterwijk. Het perceel is gelegen aan de Kerkstraat 89. De ontwikkeling vindt plaats aan het oostelijk gelegen Torenpad. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het westelijk deel van het dorp Oisterwijk en de ligging van de locatie. De rode aanduiding in luchtfoto 1 is het kader van luchtfoto 2.



Luchtfoto 1: westelijk deel van Oisterwijk, bron: ruimtelijkeplannen.nl



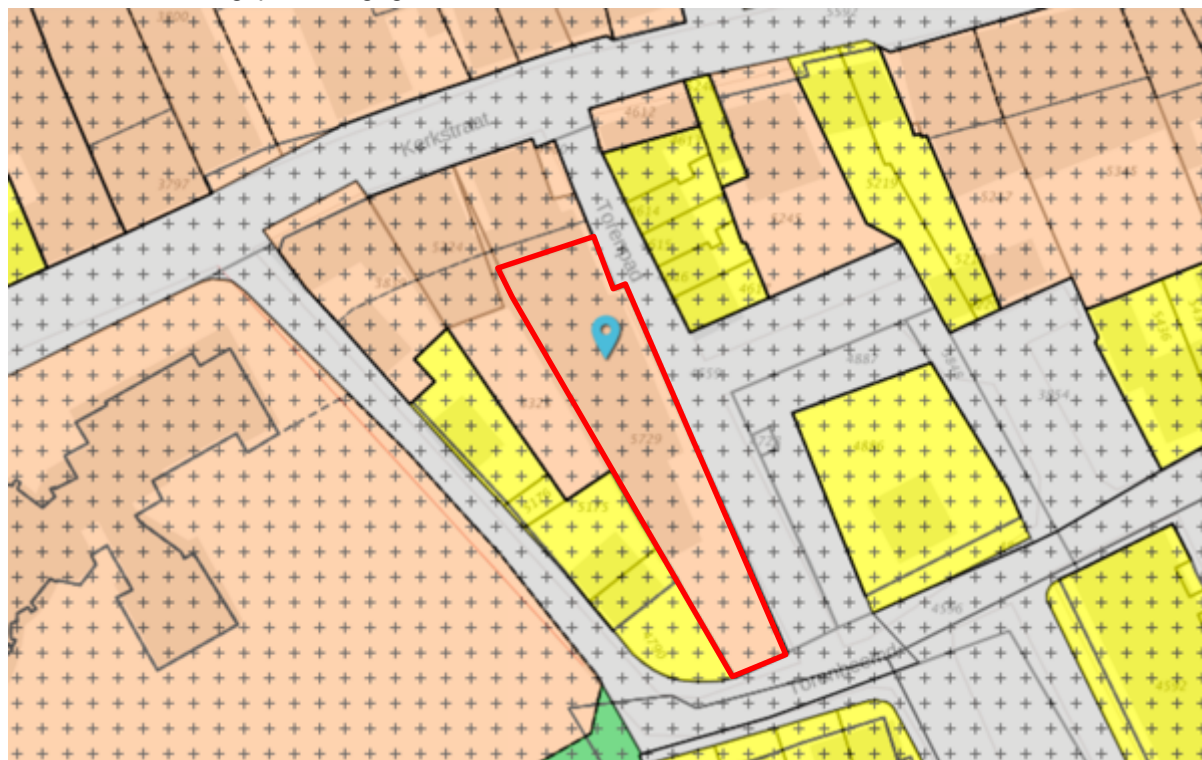
Luchtfoto 2: ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bouw van zes nieuwe woningen op het perceel gelegen achter het bestaande pand aan de Kerkstraat 89 mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk”. De bestemming binnen het plangebied is “Gemengd - 5”. Op het gehele plangebied is een bouwvlak gelegen. Binnen de bestemming zijn allerlei functies toegestaan. Ook het wonen in een woning is toegestaan. Echter het toevoegen van nieuwe woningen is niet mogelijk. De ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 nieuwe woningen. Er kan daarom geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om ten hoogste twee woningen toe te voegen. Het partieel herzien van de bestemming is daarom nodig. Op het gehele perceel zijn de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie – 1” en de dubbelbestemming “Waarde – Beschermd Dorpsgezicht” opgenomen. Deze dubbelbestemmingen dienen ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden en de bescherming van kenmerkende waarden van het beschermd dorpsgezicht. Voor het deel van het plangebied waar de 6 nieuwe woningen zijn gepland geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter. Dit is niet voldoende voor de geplande nieuwe woningen. Onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van het vigerend bestemmingsplan. In rood is het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan aangegeven.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Centrum Oisterwijk”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Torenpad” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de geplande ontwikkeling.

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 ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. 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 en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in één van de meest rustige delen van het centrum van Oisterwijk. De voormalige winkel van de ijzerwarenhandel is gelegen op de hoek van de Kerkstraat met het Torenpad. De Kerkstraat is een straat in het beschermd dorpsgezicht van het centrum van Oisterwijk. Er zijn veel karakteristieke panden. De panden aan de Kerkstraat beschikken over een eigen, autonome uitstraling. Bijna alle panden bestaan uit twee lagen met een kap. De panden nemen een eigen positie in ten opzichte van de rijbaan. De afgelopen jaren zijn veel winkels in dit deel van de Kerkstraat verdwenen. De woonfunctie is toegenomen.



Foto van het bestaande pand aan de Kerkstraat 89 (voormalige ijzerwarenwinkel). Bron: Google.nl

Het Torenpad is een rustige verbinding tussen de Kerkstraat en de zuidelijk gelegen woonstraat Torenbeemd. Aan de zijde van het Torenpad, recht tegenover het plangebied zijn enkele kleine starterswoningen gelegen. Ook is een parkeerterrein aanwezig. Het Torenpad is geen doorgaande weg en wordt vooral gebruikt door direct aanwonenden en gebruikers van het aanwezige parkeerterrein. Binnen het plangebied zijn nu oude loodsen van het voormalige magazijn van de ijzerwarenhandel aanwezig. Door deze voormalige functie is de beeldkwaliteit van het aanzicht van deze oude gebouwen laag. Onderstaande foto geeft zicht op het Torenpad met rechts, in rood de gebouwen van het voormalig magazijn.



Foto Torenpad gezien vanaf de Kerkstraat. Bron: Google.nl

Onderstaande foto geeft zicht op de bestaande situatie aan het Torenpad gezien vanuit zuidelijke richting. Op de achtergrond is de Kerkstraat gelegen. In rood zijn de gebouwen van het voormalig magazijn zichtbaar. Aan de rechterzijde is het bestaande parkeerterrein zichtbaar.



Foto Torenpad gezien vanuit zuidelijke richting. Bron: Google.nl

2.2 Uitgangspunten/bestaande situatie

Binnen het plangebied bevinden zich de gebouwen van het magazijn van de voormalige ijzerwarenhandel. Deze zullen worden gesloopt. Een deel van deze gebouwen (noordelijk deel) heeft een bouwhoogte van circa zes meter (twee bouwlagen). Verder zuidelijk is sprake van één bouwlaag. Uitgangspunt bij de ontwikkeling is dat de nieuwe woningen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreffen. De nieuwe woningen dienen ook op een verantwoorde wijze stedenbouwkundig te worden ingepast. Grote schaalverschillen met de omliggende woningen dienen voorkomen te worden. De nieuwe ontwikkeling dient, mede omdat ze plaatsvindt in het beschermd dorpsgezicht de kenmerken van het beschermd dorpsgezicht te behouden en zo mogelijk te versterken.



Luchtfoto ingezoomd op de locatie. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van maximaal 6 grondgebonden woningen kan worden mogelijk gemaakt. Het plan voorziet in de bouw van vier rijwoningen en twee half vrijstaande woningen. De nieuwe woningen bestaan uit maximaal 1 woonlaag op de begane grond en één woonlaag onder de kap. De goot is gelegen halverwege de tweede woonlaag. De maximale bouwhoogte bedraagt hierdoor voor de rijwoningen 8,5 meter en de maximale goothoogte bedraagt 4,5 meter. De twee half vrijstaande woningen hebben een goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van 7,5 meter. De woningen beschikken allemaal over een achtertuin. Hierdoor worden de gebouwen, in vergelijking met de huidige situatie op een grotere afstand tot de aanliggende percelen gepositioneerd. Het plan is op 17 juli 2018 als stedenbouwkundig passend beoordeeld:

“Het ingediende planvoorstel voor de stedenbouwkundige opzet met de 6 nieuwbouwwoningen is akkoord. Met deze herontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van deze straat sterk verbeterd. De keuze voor de volumeopbouw en oriëntatie is verantwoord en past zodoende prima in de bestaande omgeving.”



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie. Bron: Van der Wiel Architectuur

Vier van de 6 woningen zijn rijwoningen. Deze woningen kennen een beperkte inhoud en programma waardoor ze bijzonder geschikt en bedoeld zijn voor de huisvesting van jonge gezinnen. De twee half vrijstaande woningen worden op de begane grond voorzien van een slaapkamer. Hierdoor zijn deze woningen vooral geschikt voor senioren.

Het bestaande, voormalige winkelpand blijft behouden. De bestemming voor dit deel van het plangebied verandert niet.

3.2 Architectuur/ beeldkwaliteit

Omdat het plangebied is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk moet de ontwikkeling voorzien in behoud en versterking van de karakteristieke waarden van het beschermd dorpsgezicht. Het plan is hiervoor beoordeeld door de onafhankelijke gemeentelijke monumentencommissie. De commissie heeft de ontwikkeling positief beoordeeld.

“De commissie staat positief tegenover de bouw van de woningen met deze korrel en schaal. Zij vraagt de architectonische expressie van de woningen terughoudend en ingetogen te houden en reagerend op de tegenoverliggende bebouwing. Aandacht wordt gevraagd om bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met regelgeving rondom energieprestatie en gasloos bouwen. De inrichting van de openbare ruimte moet geïntegreerd worden bij de ontwikkeling van dit plan”.

De toekomstige bouwplannen zullen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning van een advies worden voorzien door de monumentencommissie. De bouwplannen worden in lijn met de bovengenoemde beoordeling vormgegeven.

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, het Natuur Netwerk Nederland, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaagen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een

goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. 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.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*”

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 6 nieuwe woningen mogelijk. Volgens jurisprudentie is de bestemming van zes nieuwe woningen niet te beschouwen als een “woningbouwlocatie”. 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. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

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 omgevingskwaliteit doordat een bestaande locatie in het centrum van Oisterwijk wordt opgeknapt. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

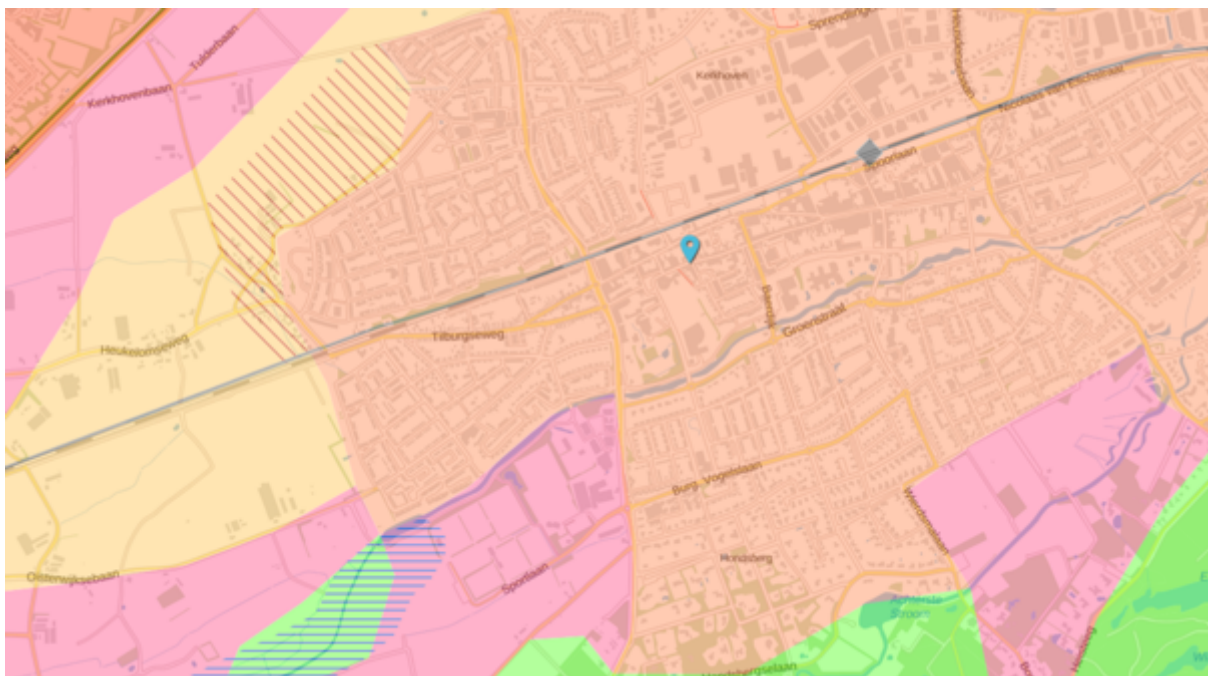
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

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 geleedingszones 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).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen. Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: de "Groenblauwe structuur", "Landelijk gebied", "Stedelijke structuur" en "Infrastructuur". In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in het gebied "Kernen in het landelijk gebied" en is onderdeel van de "Stedelijke structuur". De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad. De groene geleedingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. De leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt.

De bouw van de nieuwe woningen past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening; De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Concrete regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

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 januari 2021 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 6 woningen. 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). Met de bouw van twee woningen die met name geschikt zijn als nultredenwoning wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd.

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 een bestaande woonomgeving. Het bestaand bebouwingspatroon wordt aangevuld. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

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 ordeningsbeleid.
- 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 “Centrum”.

Ten aanzien van de functie “wonen” heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald; *“Wonen komt er veel voor, steeds meer. Wonen met name op de verdieping, is belangrijk in het centrumgebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook ‘s avonds.”*

Ten aanzien van (de kwaliteit van) het “Oisterwijks wonen” is in de Omgevingsvisie het volgende beschreven:

“Inbreiden voor uitbreiden met ook voor kwaliteit, groen en gezonde leefomgeving

De kwaliteit van het wonen in de gemeente Oisterwijk is een enorme kracht. Het woningaanbod heeft een bijzondere en onderscheidende samenstelling, er is veel groen en de wijken stralen die kwaliteit over het algemeen ook uit. De kern Oisterwijk heeft soms de allure van de stad, maar met een dorpse maat en schaal, zonder echte hoogbouw en met de ligging tegen bijzondere bos- en natuurgebieden aan. De gemeente wil deze woonkwaliteit in de toekomst vasthouden.”

En verder:

“Om het buitengebied te sparen en geen “rotte plekken” in de kern te krijgen gaat inbreiding met nieuwe woningen voor uitbreiding. Inbreiding moet echter zorgvuldig gebeuren en in balans met de kwaliteiten. Cultuurhistorische waardevolle elementen (zoals monumenten en beschermde dorpsgezichten) dienen bijvoorbeeld in hun context beschermd te worden.”

Met de bouw van de 6 nieuwe woningen wordt een bestaande locatie in het bestaand bebouwd gebied op een passende wijze, met oog voor de aanwezige cultuurhistorische context ontwikkeld. Het initiatief geeft vorm aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

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 beoogde ontwikkeling 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.

Uit het Regionaal, kwalitatief woningbehoefteonderzoek uit 2018 (Regionaal Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek, Hart van Brabant, dd 17 september 2018) blijkt dat het woonmilieu van groot belang is voor de verhuisbereidheid. Een zogenaamd dorps woonmilieu, waartoe Oisterwijk behoort is sterk. De meeste huishoudens wensen een eengezinswoning. De voorkeur voor een eengezinskoopwoning overheerst. Daarnaast geldt dat 71% van de woningzoekenden van 55 jaar en ouder een woning wenst waarbij het woonprogramma gelijkvloers is en in de nabijheid van voorzieningen (winkels) is gelegen. Men wil betere woningen: minder standaard, luxer/ ruimer, waar men ook in de toekomst kan (blijven) wonen. Het woningbouwplan is gelegen in het dorpse woonmilieu en biedt het mogelijk om, eventueel gelijkvloers te wonen.

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Op dit moment is de vraag naar grondgebonden woningen in de directe nabijheid van voorzieningen gericht op bijzondere doelgroepen groot. Vier van de 6 woningen zijn bijzonder geschikt voor starters. Twee half vrijstaande woningen zijn geschikt voor senioren.

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 woningen 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 “schil centrum” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor vier rijwoningen gelegen in de zone “schil centrum” in een matig stedelijke omgeving moet een norm van 1,8 parkeerplaatsen worden gehanteerd. De twee half vrijstaande woningen kennen een norm van 2,0 parkeerplaatsen per woning.

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
rijwoning	4	1,8	7,2
half vrijstaande woning	2	2,0	4,0

In totaal betekent dit dat er 11,2 parkeerplaatsen voor de woningen binnen het plangebied aanwezig moeten zijn. Binnen het plangebied is ruimte voor 11 parkeerplaatsen. Deze plaatsen worden allemaal aangelegd aan het openbaar gebied. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van de parkeerplaatsen weer.



Afbeelding van de situatie met in roze de ligging van de 11 parkeerplaatsen. Bron: Van der Wiel Architectuur

De woningen worden allemaal ontsloten op het bestaande Torenpad. Via het Torenpad is het mogelijk het gebied in zuidelijke richting via Torenbeemd met de auto te verlaten. Het Torenpad is vanaf de Kerkstraat in te rijden. Andersom is dat niet mogelijk. Deze situatie zal met de ontwikkeling niet wijzigen. Torenbeemd beschikt over voldoende wegcapaciteit om de extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling op te vangen.

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 11,2 (afgerond 11) parkeerplaatsen benodigd zijn. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig. 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 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 2016-2019 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 het plan, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Oisterwijk bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. De locatie is direct noordelijk van De Lind gelegen en bevindt zich op deze oeverwal. De oeverwal is een zandafzetting. Zand kent een goede doorlatendheid (k-waarde) waardoor geconcludeerd moet worden dat de bodem geschikt is voor infiltratie.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone".

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein is op dit moment geheel verhard met gebouwen en terreinverharding. In de toekomstige situatie zal de verharding afnemen als gevolg van het feit dat de nieuwe woningen ook over een tuin gaan beschikken. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding in de toekomstige situatie de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding is daarom nodig.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m²
Daken	336
Terreinverharding	322
Totaal	658

Er is sprake van een verharding van 657,50 m². Dit is als volgt opgebouwd; Het dakvlak van de

woningen met aanbouwen is circa 336 m². De terreinverharding is 322 m². Hierbij is het uitgangspunt gehanteerd dat 75% van de tuinen (75% x 207m² = 155m²) verhard worden. De achterpaden bedragen 29 m². De 11 parkeerplaatsen bedragen 138 m². De totale verharding die meegenomen wordt bedraagt daardoor 658 m². Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 89-89A te Oisterwijk, Milon dd 10 september) dat in zijn geheel als toelage aan de toelichting is toegevoegd blijkt dat het terrein tot een diepte van 5 meter beneden maaiveld uit zand bestaat. Zand is uitermate geschikt om hemelwater op een goede wijze te laten infiltreren. Gezien de invulling van het plangebied is er overigens weinig ruimte voor infiltratie in tuinen. Daarom wordt ervoor gekozen om het hemelwater middels een ondergronds infiltratiesysteem in de bodem te laten infiltreren. (zie onder 'hemelwater').

De locatie kent een aflopend maaiveld. De hoogte van het maaiveld is ingemeten op 7 september 2018 (hoogtemeting Torenpad, Coenradie, dd 7 september 2018). Ter plaatse van de Kerkstraat is de hoogte van het maaiveld gelegen op 12,09 meter t.o.v. NAP. Aan de zuidzijde van het plangebied is de maaiveldhoogte gelegen op 9,92 meter t.o.v. NAP. Een kaart van de hoogtemeting is als bijlage toegevoegd.

Grondwater

Op basis van het meetnet van peilbuizen van de Gemeente Oisterwijk is inzicht in de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Het meest relevante meetpunt is hieronder opgenomen. Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse 8,6 meter t.o.v. NAP, dus in het zuiden van het plangebied minstens 1,32 meter onder het maaiveld is gelegen. Op basis van deze inschattingen kan gesteld worden dat het plangebied zich goed leent voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater tot de perceelgrens worden aangeboden.

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 ruim 39,48 m³. Deze is gebaseerd op de verharding van 658 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2016-2019) 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	Torenpad	
Aanvrager	0	
Datum	0	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	658,00	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)	8,60	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	9,92	M1 + NAP
Benodigde compensatie	39,48	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	kelder	
inwendige lengte kelder	15,00	m1
inwendige breedte kelder	2,63	m1
inwendige hoogte kelder	1,00	m1
inhoud kelder maximaal	39,48	m3

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Gezien de beperkte omvang van de projectlocatie is het niet wenselijk om te voorzien in een vijver of bergingssloot. Daarom wordt gekozen voor een systeem van infiltratiekratten (IT-kratten) of kelder aan de zuidzijde van het plan tussen en onder de parkeerplaatsen. Hier is een ruimte van circa 125 m² beschikbaar. In onderstaande afbeelding is deze locatie (blauw en roze) zichtbaar. De beschikbare ruimte, rekening houdend met de GHG is voldoende groot om te voorzien in een kelder van voldoende omvang.



Afbeelding van de zuidzijde van het plangebied met in blauw en roze de locatie voor de infiltratiekelder.
Bron: Van der Wiel Architectuur

Andere vormen, dimensies en types van infiltratievoorzieningen zijn ook mogelijk, zolang het benodigde bergingsvolume maar gerealiseerd wordt. Voor de toekomstige verharding aangelegd wordt, dient een voldoende grote voorziening gerealiseerd te worden. Op de voorziening dient een (nood)overloop voorzien te worden welke bovengronds afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel.

De definitieve combinatie van oplossingen en een tekening met de uiteindelijke infiltratievoorziening

dient samen met de bouwplannen vastgelegd te worden, waarbij het uitgangspunt is al het hemelwater in het plangebied op te vangen en ter plaatse te hergebruiken/infiltreren. 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.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet 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. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek (bureauonderzoek en veldinspectie) uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Gebieden

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Natura 2000-gebied Kampina en Oisterwijkse vennen. De geplande ontwikkeling betreft sloop van een bestaand bedrijfsgebouw in de bebouwde kom van Oisterwijk. Tussen de planlocatie en het Natura-2000 gebied is de bebouwde kern van Oisterwijk gelegen. De instandhoudingsdoelstellingen van de Natura-2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzichte van het huidige gebruik. Er vinden geen verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op het Natura-2000 gebied. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soorten

Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich niet op de locatie.”

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 woningen 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.

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het

dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen circa 1,2 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen

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. 1,2 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Kampina & Oisterwijkse Vennen heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling voor de bouw van gasloze woningen een positieve bijdrage aan het verduurzamen van de woningvoorraad.

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 in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Ook is bepaald dat als sprake is van 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 geen onderzoek nodig is. De nieuwe bebouwing is hoofdzakelijk geprojecteerd ter plaatse van de bestaande gebouwen en zal op een klein deel na niet verder dan 3 meter van de bestaande fundering worden opgericht. Slechts 4,6 m² van de woningen is gelegen buiten deze zone. Deze oppervlakte is kleiner dan de drempelwaarde van 50 m² voor het uitvoeren van onderzoek. De volgende afbeelding geeft het deel van het bouwplan aan dat op een afstand van meer dan 3 meter van de fundering van bestaande gebouwen is gelegen. Dit deel is gelegen in de uiterst zuidelijke hoek van het bouwplan.

De arcering geeft de ligging van de huidige bebouwing aan. De zwarte stippellijn is gelegen op 3 meter van de fundering van de bestaande gebouwen. Het rood gemarkeerde gebied (4,6 m²) is het deel van de toekomstige bebouwing dat op meer dan 3 meter van de fundering van bestaande gebouwen is gelegen.



Overzicht van de nieuwe bebouwing op een afstand van meer dan 3 meter van de fundering van bestaande gebouwen

Conclusie

Een archeologisch onderzoek is voor het bouwen van de woningen daarom niet nodig. De dubbelbestemming zal voor de volledigheid worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Het doen van onderzoek is voor de bouwplannen niet nodig.

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

De ontwikkeling is gelegen in het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk. Ter bescherming van het dorpsgezicht is een dubbelbestemming in het bestemmingsplan opgenomen. Er zijn diverse criteria opgenomen voor het bouwen en slopen van bouwwerken. Het bouwplan is beoordeeld aan de hand van deze criteria en voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie. De commissie heeft positief geadviseerd over de plannen. Het bestaande pand aan de Kerkstraat 89 zal niet worden gewijzigd.

De huidige dubbelbestemming ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen waardoor ook bij eventuele toekomstige bouwplannen de bescherming van de cultuurhistorische waarden blijft bestaan.

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 toevoeging van 6 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.

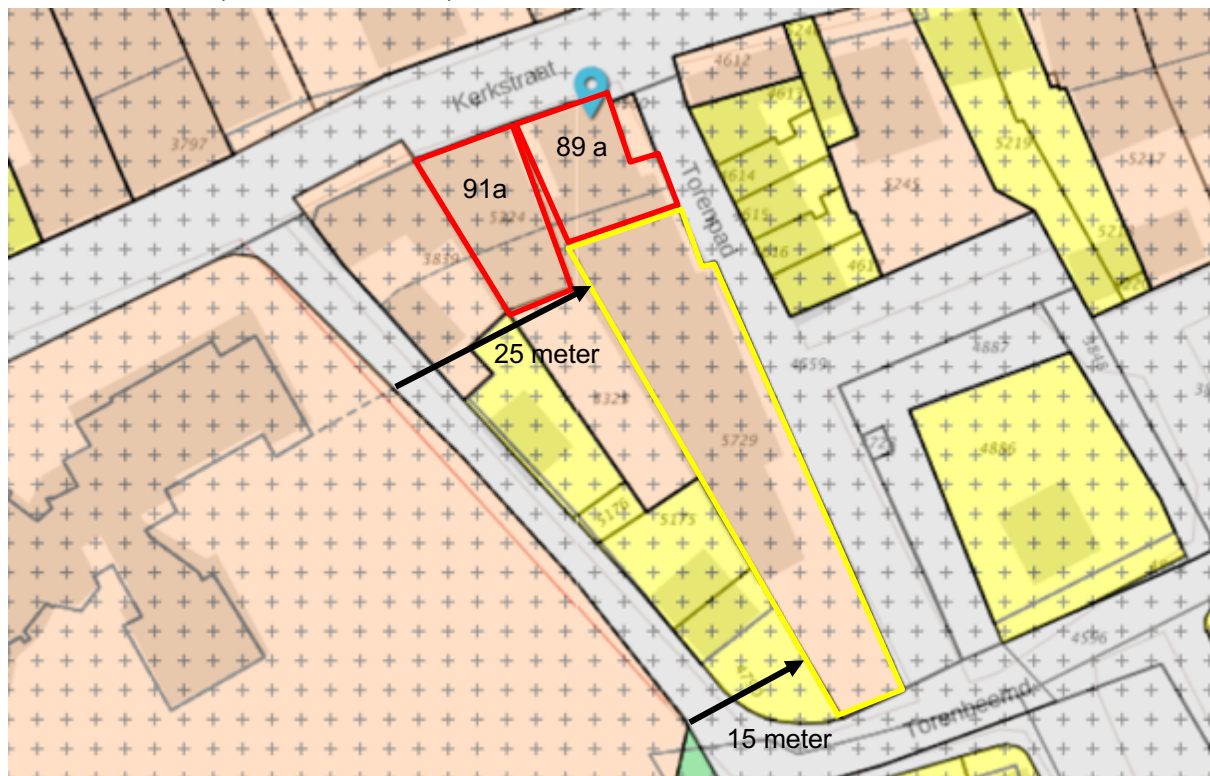
Zonering of functiemenging

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

In de nabijheid van het plangebied is aan de Kerkstraat 91a een detailhandelszaak aanwezig. In het bestaande pand van de voormalige winkel van de ijzerwarenhandel aan de Kerkstraat 89a is op de begane grond nu geen functie aanwezig. De begane grond wordt in de toekomst mogelijk opnieuw gebruikt voor detailhandel.

In de volgende afbeelding zijn de detailhandelszaak aan de Kerkstraat 91a en het pand aan de Kerkstraat 89a met rood aangeduid. De bouwlocatie van de 6 nieuwe woningen is in geel aangeduid. De afstand tussen de bedrijvigheid en de nieuwe woningen is 0 meter. Op basis van de VNG-brochure kent detailhandel (VNG SBI-2008: 47) een richtafstand van 10 meter.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijven. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Aan het Kerplein is de Sint-Petrus Bandenkerk gelegen. De kerk beschikt over een begraafplaats. Ook voor een kerkgebouw en een begraafplaats bestaan richtafstanden. De richtafstand voor het kerkgebouw is op basis van de VNG-brochure 30 meter (VNG SBI-2008: 9491). Voor een begraafplaats is dat 10 meter (VNG SBI-2008: 96031). In de voorgaande afbeelding is aangegeven wat de afstand tussen het kerkgebouw/ begraafplaats tot de woningbouwlocatie is. De kleinste afstand tussen de begraafplaats en de woningbouwlocatie is 15 meter. Voor het kerkgebouw is dat 25 meter.

Er wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor de detailhandelszaken en het kerkgebouw.

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige functies (detailhandel en het kerkgebouw) is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Dit betekent dat de richtafstand voor de detailhandelszaken 0 meter bedraagt. Voor het kerkgebouw is dat 10 meter. Afgezet tegen de omgeving waar verschillende functies naast elkaar voorkomen, er geen sprake is van een rustige woonwijk kan worden voldaan worden aan het gestelde in de VNG-brochure en de genoemde richtafstanden. Er is sprake van een voldoende scheiding tussen de verschillende activiteiten en functies en de nieuwe woningen.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven/ functies en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de nieuwe woningen.

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.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

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.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. Hiervoor is een aanmeldnotitie aan het college voorgelegd. Deze aanmeldnotitie is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

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.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling 6 nieuw woningen (geluidsgevoelig objecten) worden toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai 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 wegverkeerslawaaai.

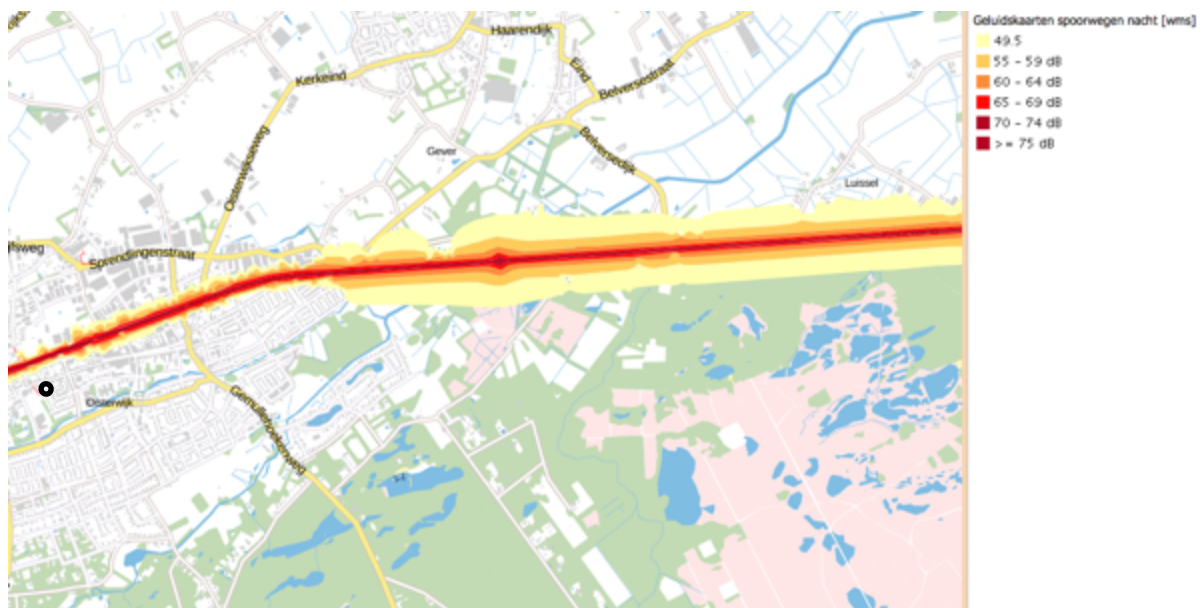
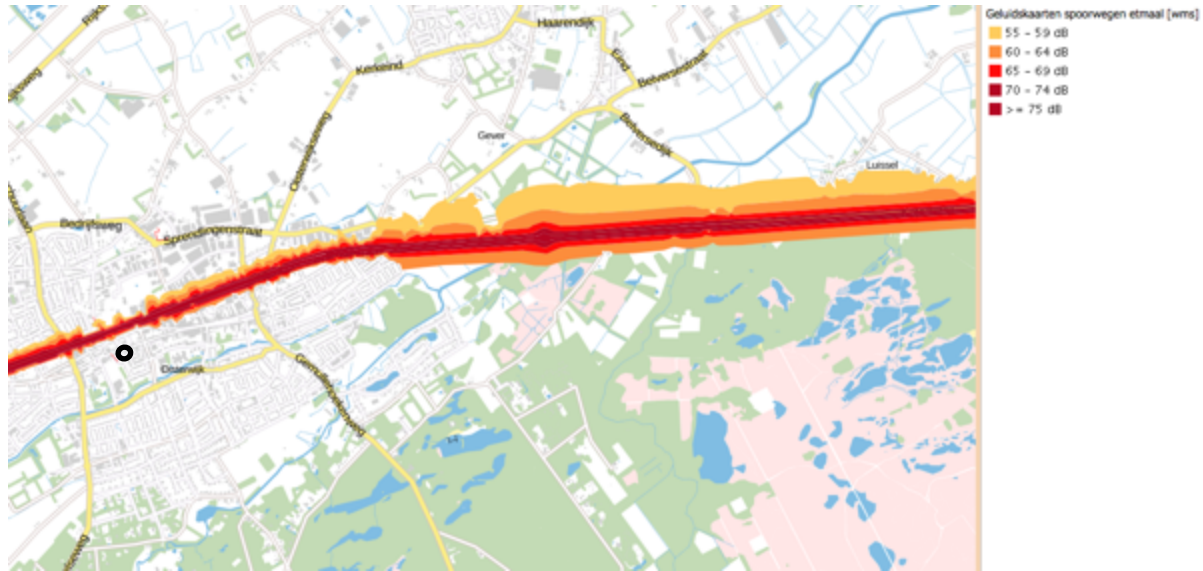
De Kerkstraat, Torenpad en andere in de nabijheid van de locatie gelegen wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder vrijgesteld van het uitvoeren van onderzoek. Ten behoeve van de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging gemaakt worden op sprake is van een goed woon-, en leefklimaat zodat kan worden gesteld dat sprake is van goede ruimtelijke ordening. Hiervoor kan worden gesteld dat dit deel van de Kerkstraat en het Torenpad een zeer lage verkeersintensiteit kennen. Voor het Torenpad wat voor de woningen de dichtstbijzijnde geluidbron is, geldt bovendien dat het louter door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. De rijsnelheid is hierdoor in de praktijk nog veel lager dan de toegestane 30 kilometer per uur.

Ook geldt dat de bestaande panden in de omgeving reeds sinds jaar en dag worden gebruikt als woning.

Er is bij deze bestaande woningen nooit sprake geweest van klachten als gevolg van wegverkeerslawaai. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Spoorweglawaai

Noordelijk van de Kerkstraat is de spoorweg Tilburg-Eindhoven en de Spoorlaan gelegen. Op grond van de geluidskaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied lager dan 55 dB voor Lden en 50 dB Lnight. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai op de gevel van een woning is bepaald op 55 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer voldoet daarom aan deze voorkeursgrenswaarde. De volgende afbeeldingen zijn uitsneden uit de geluidskaarten. Het plangebied is met zwart aangeduid.



Uitsnede Geluidkaarten (Lden en Lnight) met in zwart het plangebied; bron: PDOK-viewer

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde 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.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

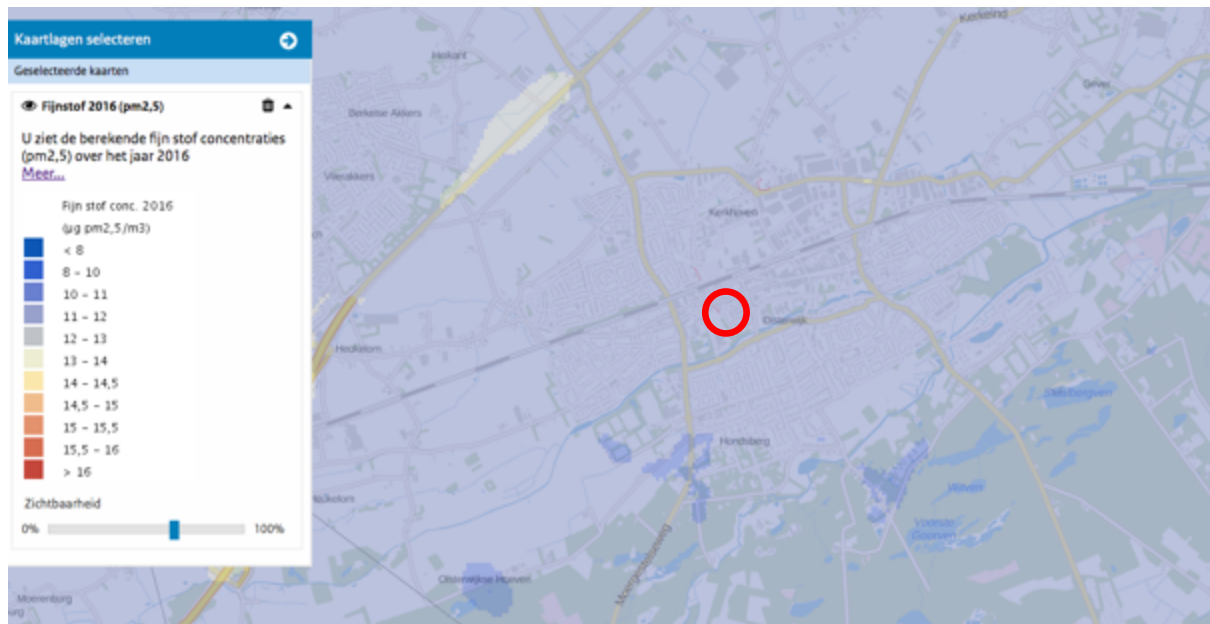
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende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

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 6 nieuwe woningen mogelijk. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (atlasleefomgeving.nl). Hieruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de projectlocatie op basis van de actuele kaartbeelden niet is gelegen in een gebied met een slechte luchtkwaliteit (in de buurt van de grenswaarden) en niet is gelegen in de nabijheid van een drukke weg kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede kaart Fijnstof 2016 (pm_{2,5}) met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.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.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek (Verkennd bodemonderzoek Kerkstraat 89-89A te Oisterwijk, Milon dd 10 september) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Op het perceel zijn matig tot sterk verhoogde gehalten aan PAK en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten aan verontreinigingen vormen conform de NEN 5740 aanleiding om aanvullend of nader onderzoek te verrichten. Tevens dient in verband met de aangetroffen puinbijmengingen aanvullend asbestonderzoek te worden uitgevoerd.

Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.”

Het aanvullend onderzoek (fase 1) naar de verhoogde gehalten aan PAK en zink en een aanvullend asbestonderzoek is uitgevoerd voor het deel van het plangebied waar het verkennend bodemonderzoek de verontreiniging heeft gevonden. Dit onderzoek (Aanvullend bodemonderzoek Torenpad te Oisterwijk, Aeres Milieu dd 19 juli 2019) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Uit de analyseresultaten blijkt dat ter plaatse van het hele buitenterrein/parkeerplaats licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK en zink voorkomen.

De verhoogde gehalten hebben een duidelijke samenhang met de zintuiglijk aangetroffen bijmengingen aan puin, baksteen, slakken e.d. Met uitzondering van het licht verhoogde gehalte in monster M10 (boorpunt 105, traject 1,5-2,0 m-mv) zijn in de geanalyseerde zintuiglijk schone grondmonsters geen verhoogde gehalten aangetoond.

De hoogste concentraties (> interventiewaarde) zijn aangetoond ter plaatse van de boringen 106 (traject 0,6- 1,0 m-mv), 109 (0,65-1,15 m-mv) en 110 (0,5-0,65 m-mv). Bij alle drie de boringen zijn in onderliggende bodemtrajecten geen verhoogde gehalten aangetoond.

Uit het onderzoek naar asbest in bodem blijkt dat in de fijne fractie een licht verhoogd asbestgehalte aanwezig is. Visueel zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

De aangetoonde licht tot sterk verhoogde gehalten aan PAK en zink hebben een duidelijke samenhang met de aangetroffen bijmengingen aan bodemvreemde materialen (ophooglaag). De zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten past in het beeld van een historische binnenstedelijke verontreiniging.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan worden gesteld dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met PAK en zink. De omvang van de verontreiniging is (nog) niet geheel vastgesteld.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie vormt mogelijk een belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Voor het opstellen van een definitieve omvangsbepaling dient na sloop van het magazijn aanvullend afperkend onderzoek uitgevoerd te worden.

Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (bijv. groundbewerking door slopen van funderingen, graven e.d.) ter plaatse van de planlocatie is niet toegestaan."

Het aanvullend onderzoek (fase 2) naar de verhoogde gehalten aan PAK en zink en een aanvullend asbestonderzoek is uitgevoerd voor het deel van het plangebied waar het verkennend bodemonderzoek de verontreiniging heeft gevonden. Dit onderzoek (Aanvullend bodemonderzoek Torenpad te Oisterwijk, Aeres Milieu dd 31 oktober 2019) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

"Uit de analyseresultaten blijkt dat de ondergrond van boring 214 (0,5 – 1,0 m-mv.) sterk verhoogd is met PAK en matig verhoogd is met zink. Bij boring 214 is in de laag (1,0 – 1,5 m-mv.) een lichte verhoging met zink en een matige verhoging met PAK aangetoond. In onderliggend bodemtraject (1,5 – 2,0 m-mv.) van boring 214 zijn geen verhoogde gehalten meer aangetoond. De ondergrond van boring 205 (0,5 – 1,0 m-mv.) is matig verhoogd met zink. Bij boring 205 is in onderliggend bodemtraject (1,0 – 1,5 m-mv.) een lichte verhoging met zink aangetoond.

Verder blijkt dat de ondergrond met bijmengingen onder het hele magazijn licht verhoogd is met PAK en/of zink.

In de geanalyseerde zintuiglijk schone grondmonsters zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De verhoogde gehalten hebben een duidelijke samenhang met de zintuiglijk aangetroffen bijmengingen aan puin, baksteen, slakken e.d.

Uit het onderzoek naar asbest in de bodem blijkt visueel en analytisch geen asbest aangetoond.

De aangetoonde verhoogde gehalten aan PAK en zink hebben een duidelijke samenhang met de aangetroffen bijmengingen aan bodemvreemde materialen (ophooglaag). De zintuiglijke waarnemingen en analyseresultaten past in het beeld van een historische binnenstedelijke verontreiniging.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de planlocatie vormt mogelijk een belemmering voor het voorgenomen gebruik van de locatie (wonen met tuin). Uit de resultaten van de uitgevoerde aanvullende bodemonderzoeken (fase 1 en 2) blijkt dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ter plaatse van het parkeerterrein is circa 30 m³ grond sterk verontreinigd met PAK en zink. Ter plaatse van het te slopen magazijn bevindt zich bij boorpunt. 214 een verontreinigingsspot van circa 17 m³ met PAK (bodemtraject 0,5 – 1,5 m-mv.).

Voor de realisatie van het gewenste gebruik (wonen met tuin) zijn sanerende maatregelen noodzakelijk. Voor het uitvoeren van een bodemsanering is goedkeuring van de bevoegde overheid (provincie Noord

Brabant) nodig. Voor onderhavig geval kan gebruik worden gemaakt van het Besluit Uniforme Saneringen.

Het uitvoeren van grondroerende activiteiten (bijv. grondbewerking door slopen van funderingen, graven e.d.) ter plaatse van de planlocatie voorafgaand aan de sanering niet toegestaan.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is na uitvoeren van het aanvullend, afperkend onderzoek en noodzakelijke saneringswerkzaamheden geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Schone grond is een eis voor het verlenen van een omgevingsvergunning en daardoor is een goede bodemkwaliteit voor het beoogde gebruik verzekerd.

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 en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. 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. 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 de Regeling 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.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

De 6 nieuwe woningen zijn niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

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. In onderstaand overzicht is te zien wanneer de standaardverantwoording kan worden gebruikt. In de kaart daaronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt.

Gebied	Verantwoording en advies
Op korte afstand van een risicobron: tot 30 meter	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten 200 of 750 ² m van een risicobron	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten invloedsgebieden	<u>Geen</u> verantwoording groepsrisico en geen <u>advies</u> Veiligheidsregio

Toepassingsbereik standaardadvies; bron: OMWB



Legenda

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

Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood de projectlocatie.

Het plangebied is deels gelegen binnen het invloedsgebied van een bron. De standaardverantwoording van het OMWB is niet toepasbaar.

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

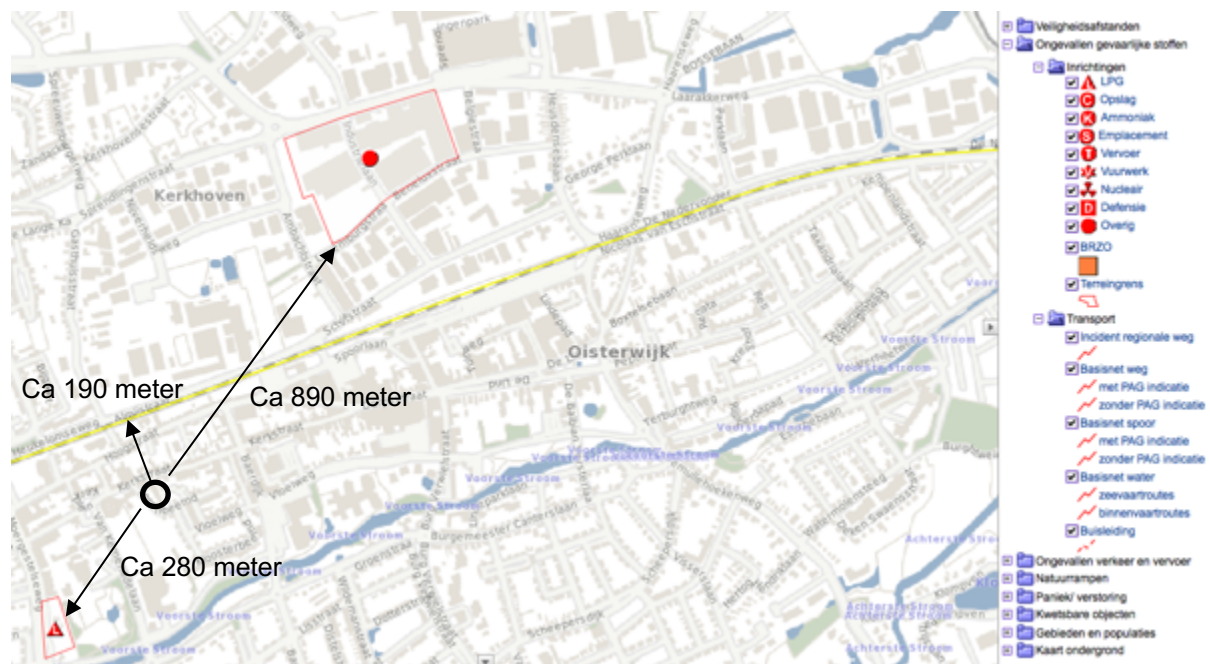
² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, het Bevb en het Bevt is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Bij deze verantwoordingsplicht dient het bevoegd gezag op een juiste wijze de toename en ligging van het groepsrisico te onderbouwen en te verantwoorden. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. Bij de verantwoording van het groepsrisico dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij de veiligheidsregio. De verantwoordingsplicht van het groepsrisico dient naast de rekenkundige hoogte van het groepsrisico, dat berekend wordt door middel van een kwantitatieve risicoanalyse (QRA), tevens rekening te houden met een aantal kwalitatieve aspecten, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Risicobronnen

Ten behoeve van de bouw van de 6 nieuwe woningen is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende risicobronnen.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Tankstation met LPG aan de Moergestelseweg 5

De Bevi inrichting; Tankstation aan de Moergestelseweg 5 is op grote afstand (circa 280 meter) van de projectlocatie gelegen. Dit tankstation verkoopt ook LPG. De jaarlijkse doorzet is minder dan 500 m³. Hiervoor geldt een PR 10⁻⁶ contour van 45 meter vanuit het vulpunt. Deze veiligheidscontour reikt niet tot het plangebied. Daarnaast reikt ook het invloedsgebied voor het groepsrisico (150 meter) niet tot het plangebied. Deze inrichting is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied en de beoogde ontwikkeling.

Unilin Insulation bv

Ten noordoosten van het plangebied op circa 890 meter afstand bevindt zich Unilin Insulation bv. Dit bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi of het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo). Binnen deze inrichting bevindt zich een ondergrondse pentaanopslag. Voor deze opslag geldt een PR 10⁻⁶-contour van 45 meter. Deze contour reikt niet tot het plangebied. Deze inrichting is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Spoorlijn Tilburg – Eindhoven

De spoorlijn Tilburg – Eindhoven bevindt zich ten noorden van het plangebied. Over deze spoorlijn vindt, conform de Regeling basisnet, vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Het plangebied is gelegen op circa 190 m van het dichtstbijzijnde spoor.

Plaatsgebonden risico

Het risicoplafond van het vervoer van gevaarlijke stoffen over Basisnetroutes is vastgelegd in de Regeling basisnet. Hierin staat in bijlage II vermeld dat er voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven ter hoogte van het plangebied een maximale PR 10^{-6} -contour van 6 meter geldt. Binnen deze contour zijn geen ontwikkelingen geprojecteerd. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Plasbrandaandachtsgebied

De spoorlijn Tilburg – Eindhoven heeft een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter. Voor het bouwen binnen het PAG gelden aanvullende bouwvoorschriften vanuit het Bouwbesluit. De geprojecteerde ontwikkelingen bevinden zich buiten het PAG.

Groepsrisico

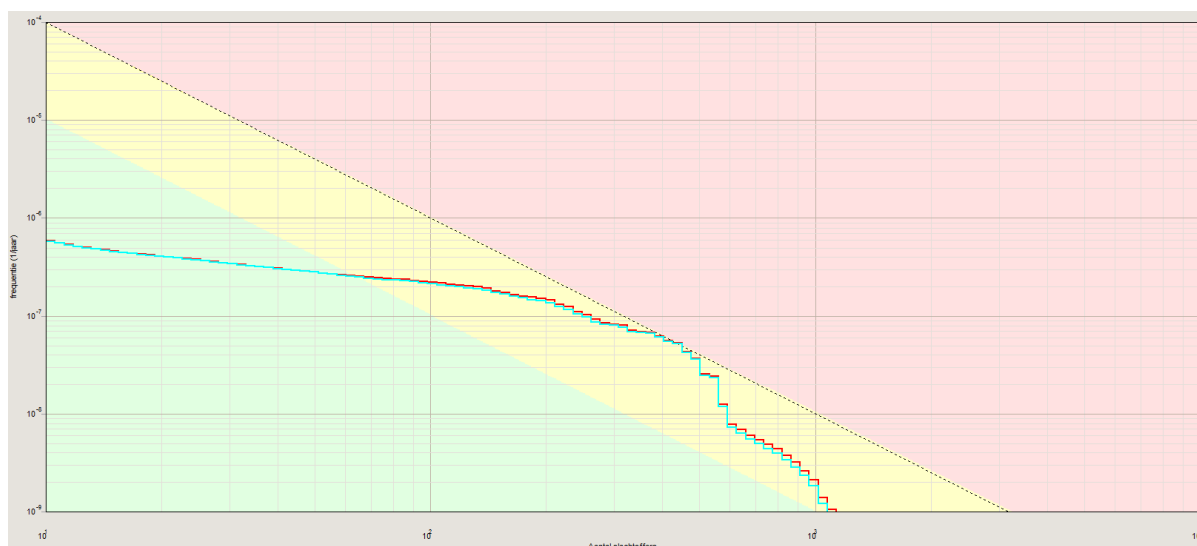
In de Regeling basisnet is de transportintensiteit voor de spoorlijn Tilburg – Eindhoven (route 12) aangegeven die dient te worden gehanteerd bij groepsrisicoberekeningen. Deze transportintensiteit is weergegeven in de volgende tabel.

Spoorlijn	A, brandbaar gas	B2, toxisch gas	B3, zeer toxisch gas	C3, zeer brandbare vloeistof	D3, toxische vloeistof	D4, zeer toxische vloeistof
Route 12	3.650	2.300	0	4.600	3.750	0

Vervoerswaarden ten behoeve van risicoberekeningen bij ruimtelijke procedures (conform Regeling basisnet; aantal ketelwagenequivalenten per jaar)

In het kader van de ruimtelijke procedure van het bestemmingsplan 'KVL-terrein' in een QRA uitgevoerd. Gelet op de afstand tot het spoor en de beperkte schaalomvang van de voorgenomen ontwikkeling, zal het groepsrisico niet meetbaar toenemen in vergelijking tot berekende waarde in deze QRA. In dit bestemmingsplan "Torenpad" wordt daarom aangesloten bij de QRA met kenmerk "Externe veiligheid: beschouwing risicobronnen en elementen ter verantwoording groepsrisico, Adviesgroep SAVE, dd 18 augustus 2014" die in zijn geheel is opgenomen in de bijlage.

In onderstaande figuur is het groepsrisico van de spoorlijn weergegeven na de realisatie van het KVL-terrein.



Groepsrisico (zwart) op basis van recent uitgevoerde risicoberekening voor het KVL-terrein te Oisterwijk

Uit deze figuur blijkt dat het groepsrisico na de ontwikkeling van het KVL terrein de oriëntatiewaarde overschrijdt. De maximale waarde van het groepsrisico is na de realisatie van het KVL terrein toegenomen tot 1,074 keer de oriëntatiewaarde.

Populatieverandering t.g.v. voorgenomen ontwikkeling

In de huidige situatie is het plangebied niet (meer) in gebruik. In de toekomstige situatie worden er zes nieuwe woningen toegevoegd. Conform de handreiking verantwoording groepsrisico bevinden zich bij een woning maximaal 2,4 personen. (1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de avond-/nachtperiode) Dit komt in de toekomstige situatie neer op een toename van 14,4 personen. Dit is meer dan de personendichtheid die voor het voormalig magazijn geldt (1 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)). De oppervlakte van het voormalig magazijn is 440 m². De personendichtheid voor deze functie was (4,4 x 1) 4,4 personen.

De personendichtheid neemt door het voorgenomen plan toe met 10,0 personen. Hierdoor zal de populatie zeer licht toenemen³ en dit zal niet leiden tot een toename van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

Omdat de personendichtheid door de voorgenomen ontwikkeling niet afneemt kan het groepsrisico niet dalen tot onder de oriëntatiewaarde. In het kader van de ruimtelijke procedure is daarom een volledige verantwoording van het groepsrisico conform het Bevt verplicht. Aangezien het plangebied binnen 200 meter van het spoor is gelegen, is verantwoording conform artikel 7 en 8 van het Bevt van toepassing. Het betreft een dusdanig klein plangebied, er zijn geen mogelijkheden om meer afstand te nemen van de risicobron. Het plan heeft geen meetbaar effect op het groepsrisico, waardoor er geen mogelijkheden zijn voor ontwikkelingen met een lager groepsrisico. De volledige verantwoording is hieronder beschreven.

Verantwoording groepsrisico

Verantwoording van het groepsrisico is zoals geconcludeerd verplicht ten aanzien van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven.

In dit hoofdstuk worden elementen aangedragen voor de invulling van de verantwoordingsplicht door het bevoegd gezag: de gemeenteraad van Oisterwijk. Deze elementen zijn afgeleid uit het Bevt en zijn tevens omschreven in de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico (VROM, 2007). Ter

³

Op basis van de ingevoerde bevolkingsaantallen in de QRA tbv de realisatie van het KVL-terrein

verantwoording van het groepsrisico dienen, naast de hoogte van het groepsrisico, enkele kwalitatieve elementen beschouwd te worden. Hierbij is de volgende indeling gehanteerd:

- algemene beschouwing veiligheidssituatie;
- ruimtelijke veiligheidsmaatregelen;
- bronmaatregelen
- object gerelateerde veiligheidsmaatregelen;
- zelfredzaamheid;
- bestrijdbaarheid.

Algemene beschouwing veiligheidssituatie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de spoorlijn Tilburg – Eindhoven. Bij deze risicobron kan een plasbrand, een BLEVE of een toxisch scenario optreden. De gevolgen van deze scenario's zijn verschillend. De volgende scenario's worden beschouwd:

Plasbrandscenario

Bij een calamiteit met brandbare vloeistoffen kan een plasbrand ontstaan (een plas van brandende vloeistof). Het gevolg is een korte, maar extreme hittestraling. De omvang van het effect wordt bepaald door de oppervlakte van de plas. Uitgaande van een calamiteit waarbij een gehele tankinhoud vrijkomt, is het invloedsgebied van een plasbrand ongeveer 35 meter (Handleiding Risicoanalyse Transport). Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een plasbrand.

BLEVE-scenario

Een koude BLEVE houdt in dat een tot vloeistof verdicht gas bij instantaan falen van de tank onder druk expandeert tot een dampwolk die vervolgens ontsteekt. Er ontstaat dan een vuurbal. De BLEVE geeft zowel een drukgolf als een intense warmtestraling en treedt meteen op bij een calamiteit met een wagon gevuld met brandbare gassen.

Toxisch scenario

Een toxisch scenario treedt op wanneer zich een vloeistofplas ten gevolge van een ongeval met een treinwagon met (zeer) toxische vloeistoffen vormt. Vervolgens verdampen deze toxische vloeistoffen waardoor een gaswolk ontstaat (met dezelfde gevolgen als een gaswolk van toxisch gas). Bij een ongeval met een wagon beladen met toxisch gas ontstaat direct een toxische gaswolk. Bij een percentage aanwezige personen zal letaal letsel optreden door blootstelling aan de gaswolk. Bij de toxische scenario's zit er enige tijd tussen het ontstaan van het ongeval en het optreden van letsel bij aanwezigen. Daarbij is ook de duur van de blootstelling van invloed op de ernst van het letsel. De omvang, verplaatsingsrichting en verstrooiing van de gaswolk is mede afhankelijk van de weersgesteldheid op dat moment. Het plangebied is relatief gunstig gelegen ten opzichte van de meest voorkomende windrichting (zuidwesten).

De hoogte van het groepsrisico

De hoogte van het groepsrisico overschrijdt zowel in de huidige als de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde. De ontwikkelingsmogelijkheden leiden tot een toename van de personendichtheid binnen het invloedsgebied van de spoorlijn. Het groepsrisico van de spoorlijn neemt door deze geprojecteerde ontwikkelingen verwaarloosbaar toe, en komt na afronding uit op 1,074 keer de oriëntatiewaarde (blijft gelijk).

Bronmaatregelen

De meest effectieve veiligheidsmaatregelen zijn maatregelen aan de spoorlijn zelf. Het is echter niet mogelijk voor de gemeente Oisterwijk om bronmaatregelen ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoor af te dwingen in het kader van deze ruimtelijke procedure. Via het rijksbeleid is het Basisnet gerealiseerd. De inwerkingtreding van Basisnet, en de hieraan verbonden veiligheidsmaatregelen, hebben een substantiële verbetering van de veiligheid betekend. Zo is recent het derde spoor gesaneerd. Hierdoor bevinden zich minder wissels op het traject waardoor de kans op calamiteiten sterk is verkleind.

Object gerelateerde veiligheidsmaatregelen

Veiligheidsmaatregelen aan de zes nieuwe woningen binnen het plangebied kunnen de veiligheid verbeteren. Mogelijke object gerelateerde veiligheidsmaatregelen zijn:

- bouwtechnische veiligheidsmaatregelen;
- interne vluchtwegen afstemmen op externe veiligheid;
- alarmering verbeteren;
- rampoefeningen houden.
-

Bouwtechnische veiligheidsmaatregelen

Indien een koude BLEVE plaatsvindt ter hoogte van het plangebied, wordt de eerste ring bebouwing weggevaagd en bieden bouwkundige maatregelen geen bescherming. De kans op een dergelijk incident is bijzonder klein. In geval van een incident op grotere afstand zijn de ramen van de bebouwing het kwetsbaarst. Eventuele bouwtechnische veiligheidsmaatregelen dienen dus aan de ramen genomen te worden.

Op het gebied van bouwtechnische maatregelen (zoals het aanbrengen van versterkte of scherfwerende beglazing) bestaat veel onduidelijkheid. Onduidelijk is hoe verstevigd glas (gelamineerd glas) zich gedraagt in geval van een drukgolf van een explosie, voorafgegaan door intense hittestraling. Daarnaast kan, als verstevigd glaswerk de drukgolf weerstaat, het kozijn of de buitenspouwmuur van het gebouw het begeven. Het verstevigen van kozijnen of buitenspouwmuren op haar beurt werkt weer dusdanig door in de constructiekosten dat deze maatregelen niet realistisch zijn, zeker gezien het effect van de maatregelen onduidelijk is.

In het algemeen is het beperken van glasoppervlakken aan de risicozijde van de bebouwing een effectieve maatregel. Gezien de grote afstand tot de bron, de gevels niet loodrecht op de bron zijn gepositioneerd en er veel gebouwen tussen de bron en de nieuwe woningen aanwezig zijn, wordt er geen extra maatregelen aan beglazing en gebouwen genomen.

In geval van een calamiteit met toxische stoffen op het spoor is het van belang dat de aanwezige bebouwing bescherming biedt. Zo zijn woningen algemeen geaccepteerd als schuillocatie en kunnen andere gebouwen ook geschikt zijn (of worden gemaakt) als schuillocatie. Het is daarbij wenselijk dat daarbij de (eventueel aanwezige) mechanische ventilatie centraal afgesloten kan worden (via een noodschakelaar). Dit voorkomt dat bij het optreden van een incident de ramen en deuren gesloten zijn, maar toch toxische stoffen via de ventilatie (versneld) tot het gebouw toetreden. Het is een goedkope maatregel die bij een calamiteit met giftige stoffen zeer effectief kan zijn. Omdat de woningen, snel en gemakkelijk te ontvluchten zijn via het zuiden, dus van de bron af, wordt een afsluitbare ventilatie niet toegepast.

Alarmering en oefening

Gerichte communicatie met bewoners (bijvoorbeeld via NL-Alert) kan ertoe bijdragen dat alarmering binnen de ontwikkelingslocatie sneller verloopt. Hierbij dient aan te worden gegeven wat het gewenste handelingsperspectief is (schuilen of vluchten) en op welke manier hieraan invulling kan worden gegeven.

Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. Binnen het plangebied zijn woningen gepland. Alhoewel deze bestemming niet gericht is op de aanwezigheid van minder zelfredzame personen/ groepen, is verblijf van minder zelfredzame personen niet uit te sluiten. De kans hierop wordt echter klein geacht.

Bestrijdbaarheid

Bestrijdbaarheid is de mate waarin een rampscenario door de brandweer te bestrijden is. De verschillende scenario's vragen allen een ander aanvalsplan. De mate waarin uitvoering aan deze aanvalsstrategieën kan worden gegeven hangt af van de capaciteit van de brandweer (opkomsttijd en beschikbare blusmiddelen) en de bereikbaarheid van het plangebied (opstelplaatsen).

BLEVE-scenario

Het ontstaan van een koude BLEVE is niet te bestrijden. De kans op een warme BLEVE is sterk gereduceerd doordat treinen met brandbare gassen zodanig worden samengesteld, dat de kans op een warme BLEVE sterk is afgenomen.

Toxisch scenario

Bij een incident met toxische vloeistoffen en gassen kan de brandweer, afhankelijk van de aard van de gevaarlijke stof en de ontwikkeling van het ongevalsscenario, optreden door de gaswolk neer te slaan of te verdunnen/op te nemen met water.

Conclusie

In deze paragraaf zijn elementen ter verantwoording van het groepsrisico aangedragen. Het bevoegd gezag, de gemeenteraad van Oisterwijk, kan deze elementen betrekken bij de besluitvorming ten aanzien van de ruimtelijke procedure.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2018 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkeling buiten de 30 meter en tot een afstand van 200 meter van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan.”

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 21 december 2018) is als bijlage aan deze onderbouwing 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 wijzigingsplan 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 rechtstrook 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 om een deel van het bebouwd gebied dat haar functie heeft verloren en al jaren onbenut is te gebruiken voor de huisvesting. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

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 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 Centrum Oisterwijk. 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 bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. 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 bestemming Wonen-Woningen. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie 1 en Waarde – Beschermd Dorpsgezicht. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Wonen - Woningen

Op de tot Wonen - Woningen bestemde gronden mogen ten hoogste 6 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. Op basis van specifieke gebruiksregels zijn beroepen en bedrijven aan huis toegestaan.

Waarde – Archeologie 1

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.

Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. De regels zijn gelijk aan die van het moederplan. Er geldt een (sloop)vergunningstelsel om te voorkomen dat deze waarden zonder meer kunnen worden aangetast.

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 en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. 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 19 juni 2019 heeft een omgevingsdialoog met de omwonenden van het plangebied plaatsgevonden. Tijdens deze ontmoeting is het plan uitgelegd en hebben de genodigden de gelegenheid gekregen vragen te stellen en opmerkingen te maken. De genodigden waren positief over het planvoornemen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan "Torenpad" 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 van 6 december 2019 tot en met donderdag 16 januari 2020 zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan 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

- Verkennend bodemonderzoek Kerkstraat 89-89A te Oisterwijk, Milon dd 10 september 2018
- Aanvullend bodemonderzoek Torenpad te Oisterwijk, Aeres milieu dd 19 juli 2019
- Aanvullend bodemonderzoek Torenpad te Oisterwijk, Aeres Milieu dd 31 oktober 2019
- Hoogtemeting Torenpad, Coenradie, dd 7 september 2018
- Quick scan flora en fauna, IJzerman advies dd 16 oktober 2018
- QRA KVL-terrein, Adviesgroep SAVE dd 18 augustus 2014
- Standaardadvies Veiligheidsregio 21 december 2018
- AERIUS-berekening en toelichtend memo, 4 november 2019
- Aanmeldnotitie mer, 21 november 2019