

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg

De raad van de gemeente Oisterwijk,

gelezen het voorstel van het college d.d. 12 augustus 2014, van de afdeling Ruimte, raadsvoorstel nr. 14/68;

Met inachtneming van de volgende overwegingen:

Voor het plangebied Vinkenberg - Heuvelstraat te Moergestel is het nieuwe bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg opgesteld. Met dit bestemmingsplan worden 8 nieuwe ruimte voor ruimte kavels gecreëerd en een boerderijsplitsing in twee woningen mogelijk gemaakt, waarmee wordt aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Om het gewenste architectuurbeeld, inzake eenheid/harmonie in het plangebied en hoogwaardige afwerking van de woningen, te waarborgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld.

Het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg (NL.IMRO. 0824.BPVinkenberg-ON01) heeft met de bijbehorende stukken met ingang van 18 april 2014 tot en met 29 mei 2014, samen met het ontwerp besluit 'hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï', gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan kenbaar te maken. Van de terinzagelegging is vooraf mededeling gedaan in de Staatscourant en de Nieuwsklok.

Tijdens de terinzagelegging is een zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze, de beoordeling en beantwoording van de zienswijze is weergegeven in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'. De zienswijze is binnen de termijn van de terinzagelegging ingekomen en is daarmee ontvankelijk.

Het wordt wenselijk geacht naar aanleiding van ambtshalve overwegingen het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. De overwegingen die aan de ambtshalve wijzigingen ten grondslag liggen zijn eveneens weergegeven in de bij dit besluit behorende bijlage 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen'.

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen, zoals hierbij voorgesteld: beeldkwaliteitstypering en archeologie, reeds zichtbaar ingevoegd.

gelet op de Wet ruimtelijke ordening

besluit :

- I. Op basis van artikel 6.12 lid 2 sub a Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden waarop het plan is voorzien;

- II. In te stemmen met de bijgaande 'Nota van zienswijzen en ambtelijke wijzigingen';
- III. De zienswijzen van de Provincie Noord- Brabant in de genoemde nota ontvankelijk te verklaren;
- IV. Het ontwerpbestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Vinkenberg en het bijbehorende beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - A. Wat betreft de **Toelichting** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld :
 1. De beeldkwaliteitscriteria (beeldkwaliteitsplan) worden aangepast. Er worden twee verschillende woningtypen mogelijk gemaakt in plaats van slechts een. Daarmee worden de bouwmogelijkheden verruimd en wordt aangesloten bij soortgelijke mogelijkheden in het plan Buitengebied;
 2. Het hoofdstuk Archeologie en cultuurhistorie wordt aangevuld met de bevindingen uit het op de locatie uitgevoerde proefsleuvenonderzoek. De resultaten geven aan dat de dubbelbestemming voor archeologische waarden 'Waarde - Archeologie 5' kan komen te vervallen;
 - B. Wat betreft de **Regels** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:
 1. De begrippen in artikel 1 inzake de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' komen te vervallen;
 2. Artikel 4 'Waarde - Archeologie 5' komt te vervallen, e.e.a. wordt vernummerd;
 - C. Wat betreft de **Verbeelding** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:
 1. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5', zoals deze op een deel van de Woonbestemming lag, komt te vervallen;
 - D. Wat betreft het **Beeldkwaliteitplan** wijzigingen aan te brengen zoals hierna wordt vermeld:
 1. In de Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekavels Heuvelstraat wordt het volgende verwijderd:
"Architectuur
Hoofdvorm
 Voor de nieuwe woningen wordt qua hoofdvorm aansluiting gezocht bij die van de typische langgevelboerderijen uit deze omgeving.
 • Voor zadeldaken geldt een minimale hellingshoek van 45° en een maximale hellingshoek van 55°.
 • Nokrichting is vrij.
 • De woningen mogen traditioneel uitgevoerd worden of een eigentijdse vertaling zijn van het langgevel boerderijtype."
 2. Aan de Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekavels Heuvelstraat wordt daarvoor het volgende toegevoegd:
"Beeldkwaliteitseisen nieuwbouwwoningen
 De aansluiting bij de traditionele woningen in de omgeving wordt vooral gezocht in traditionele hoofdvormen van de nieuwe woningen. Daarom is gekozen om vanuit de beeldkwaliteit voor te schrijven dat de woningen in verschijningsvorm in een van twee woningtypologieën kunnen worden ingedeeld. Die twee categorieën zijn langgevelboerderijen en dorpswoningen. Deze zijn op alle kavels mogelijk.
Woningtypen
1) Langgeveltype
 De hoofdvorm van deze woningen wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen.

- De verhouding van het grondvlak, breedte in relatie tot de lengte is minimaal 1:1,7."

(overige criteria langgeveltype ongewijzigd)

3. Aan de Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekavels Heuvelstraat wordt het volgende toegevoegd:

"2) Dorpswoningen

In het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de bebouwingmogelijkheden in de rest van het buitengebied. Dat betekent dat een maximale goothoogte is toegestaan van 6 meter en een bouwhoogte van 10 meter. Met name die goothoogte sluit niet aan bij het type langgevelboerderij.

Om de maximale bebouwingmogelijkheden uit het bestemmingsplan te kunnen benutten is ervoor gekozen om vanuit beeldkwaliteitseisen het langgeveltype niet verplicht te stellen, maar ook een alternatief woningtype toe te staan, waarbij de bebouwingmogelijkheden uit het bestemmingsplan meer worden benut. We noemen dit type de dorpswoningen.

Voor woningtype zijn de volgende kenmerken voorgeschreven.

- Hoofdvorm bestaat uit 1,5 tot 2 bouwlagen, met daarop een kapdak.
- Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.
- Het dak mag zijn samengesteld uit meerdere dakvlakken.
- Schilddaken zijn niet toegestaan. Wolfseinden wel.
- De woning mag zowel in klassieke als eigentijdse vertalingen worden uitgevoerd. Klassiek wordt gekenmerkt door landelijke detaillering. Er wordt met nadruk geen jaren '30-stijl bedoeld.
- Eigentijds betekent vooral strak in detaillering en creatief gebruik van materialen.
- Dakkappen en dakramen mogen prominenter aanwezig zijn dan bij het langgeveltype.

Algemene uitgangspunten:

Bij beide typen geldt dat de nokrichting vrij is en dat de woningen traditioneel of eigentijds mogen worden uitgevoerd.

4. Aan de Beeldkwaliteitscriteria 8 Ruimte voor Ruimtekavels Heuvelstraat wordt na **Kleurgebruik en materialisatie** het volgende toegevoegd:
"(richtlijn)"

- V. De 'imro-code' van het bestemmingplan NL.IMRO.0824.BPVinkenbergon01 te wijzigen naar NL.IMRO.0824.BPVinkenbergon01.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Oisterwijk op 25 september 2014

de griffier,

Nelleke van Wijk

de voorzitter,

Hans Janssen

BESCHIKKING

Hogere waarde Wet geluidhinder

Algemeen

Burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk zijn voornemens een hogere waarde krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder vast te stellen voor het plan "Ruimte voor ruimte Vinkenberg" te Moergestel (gemeente Oisterwijk).

Het college stelt vast dat het verzoek betrekking heeft op een stedenbouwkundig plan wat bestaat uit de ontwikkeling van acht kavels langs bestaande agrarische linten waarvan zes kavels worden ontsloten aan de Heuvelstraat en twee aan de Heuveldwarsstraat. In de zin van de Wet geluidhinder betreft de ontwikkeling van de kavels een "nieuwe situatie".

Daarnaast stelt het college vast dat het plan betrekking heeft op het splitsen van de bestaande langgevelboerderij aan de Vinkenberg 16, in het oosten van het plangebied, in twee wooneenheden. Het deel van de boerderij met de agrarische bedrijfswoningfunctie wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. In de zin van de Wet geluidhinder is dit een bestaande situatie. De aanpandige schuur wordt omgezet in een aparte wooneenheid. Dit betreft een nieuwe situatie in de zin van de Wet geluidhinder.

De bouwkavels/wooneenheden zijn alle gesitueerd in een buitenstedelijk gebied, waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB geldt voor het aspect wegverkeerslawaaï. Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zijn twee akoestisch onderzoeken uitgevoerd. Het betreft de onderzoeken:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Vinkenberg, gemeente Oisterwijk, uitgevoerd door Grontmij Nederland BV, met projectnummer 290121 d.d. 31 januari 2014;
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Vinkenberg 16 te Moergestel, uitgevoerd door Agel milieu adviseurs, projectnummer 20080330 d.d. 3 februari 2014

Uit de rapportage blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van alle acht bouwkavels wordt overschreden door het wegverkeer op de nabij gelegen A58 en de Heuvelstraat. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Ter plaatse van de woning Vinkenberg 16 wordt de voorkeursgrenswaarde alleen overschreden vanwege de Vinkenberg. Op de oost- en zuidgevel van deze woning c.q. ontwikkeling wordt tevens de maximale ontheffingswaarde overschreden met ten hoogste 13 dB.

Maatregelen aan de A58 ten aanzien van de 8 bouwkavels

Indien de A58 wordt voorzien van een geluidreducerende asfaltverharding (bijvoorbeeld Fijn dubbellaagslaags ZOAB), zal de geluidbelasting op de maatgevende waarneempunten met ca. 1 tot 1,7 dB afnemen. De voorkeursgrenswaarde wordt dan nog steeds overschreden. Uitgaande van € 50 per m² bedragen de kosten voor het vervangen van ca. 14.400 m² asfalt ca. € 720.000. Een dergelijke maatregel is met het oog op het aantal te bouwen woningen en het te bereiken resultaat niet doelmatig en financieel niet haalbaar.

Op basis van de huidige stand ter techniek is er nog geen wegdekverharding die toegepast kan worden om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen onder de voorkeursgrenswaarde terug te brengen.

Overdrachtsmaatregelen, in de vorm van geluidschermen, kunnen getroffen worden. Om aan de voorkeursgrenswaarde bij alle woningen in het plangebied te voldoen dient er een geluidscherm over een totale lengte van 1.000 m aangebracht te worden met een hoogte van 4,5 m. Ter plaatse van de aansluiting van de op- en afrit aan de Vinkenberg is het scherm onderbroken. De kosten voor een dergelijk scherm bedragen ca. € 2.250.000 (kengetal € 500 per m² scherm). Het aanbrengen van een dergelijk scherm zal problemen opleveren in het kader van stedenbouwkundig, financieel en verkeerskundig oogpunt en is derhalve niet wenselijk.

Het verplaatsen van de woningen verder van de A58 is niet mogelijk omdat de woningen al nagenoeg op de zuidelijke rand van het plangebied geprojecteerd zijn.

Maatregelen aan de Heuvelstraat ten aanzien van de 8 bouwkavels

Indien op de Heuvelstraat over een afstand van ca. 300 meter een andere, meer geluidreducerende, asfaltverharding wordt aangebracht (bijvoorbeeld Dunne deklagen B) dan zal de geluidbelasting op de maatgevende waarneempunten met ca. 1 tot 1,5 dB afnemen. De voorkeursgrenswaarde wordt dan nog steeds overschreden. De kosten voor het vervangen van ca. 1.800 m² wegdek bedragen circa € 90.000. Een dergelijke maatregel is met het oog op het aantal te bouwen woningen en het te bereiken resultaat niet doelmatig en financieel niet haalbaar.

Op basis van de huidige stand ter techniek is er nog geen wegdekverharding die toegepast kan worden om de geluidbelasting ter plaatse van de woningen onder de voorkeursgrenswaarde terug te brengen.

Overdrachtsmaatregelen in de vorm van geluidschermen kunnen getroffen worden. Om aan de voorkeursgrenswaarde bij alle woningen in het plangebied te voldoen dient er een geluidscherm over een totale lengte van 190 m aangebracht te worden waarvan circa 70 m met een hoogte van 5,5 m en voor het overige traject met een hoogte van 4,5 m. Bij het uitwerken van het stedenbouwkundige plan dient men rekening te houden dat de ontsluiting van de woningen niet direct op de Heuvelstraat kan plaats vinden omdat het scherm ononderbroken aangebracht moet worden. De kosten voor een dergelijk scherm bedragen ca. € 462.500. Het aanbrengen van een dergelijk scherm zal problemen opleveren in het kader van stedenbouwkundig, financieel en verkeerskundig oogpunt en is derhalve niet wenselijk.

Het verplaatsen van de woningen richting van de A58 is niet onderzocht omdat uit het akoestisch onderzoek reeds blijkt dat de berekende geluidbelasting vanwege verkeer op de A58 zonder aanvullende maatregelen in onderhavige situatie nog net onder de ten hoogst gestelde ontheffingswaarde vanwege de A58 blijft. Het treffen van maatregelen aan de bron of in het overdrachtgebied van de A58 zal problemen opleveren in het kader van stedenbouwkundig, financieel en verkeerskundig oogpunt en is derhalve niet wenselijk.

Maatregelen aan de Vinkenberg ten aanzien van de Vinkenberg 16

Als gevolg van het wegverkeer van de Vinkenberg is ter plaatse van de oost- en zuidgevel van de nieuwe woning sprake van een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 53 dB. De overschrijding is respectievelijk 13 en 6 dB op de oost- en zuidgevel van de ontwikkeling.

Het vergroten van de afstand tot de weg is in deze situatie niet mogelijk omdat sprake is van een woningsplitsing binnen een bestaande langgevel boerderij.

Bronmaatregelen voor de Vinkenberg zijn in principe toepasbaar. Met het toepassen van een stil asfalttype kan een geluidsbeperving worden gerealiseerd van maximaal circa 3 dB (dunne deklagen). Om deze geluidreductie te halen dient over een lengte van circa 100 meter de bestaande asfaltverharding vervangen te worden door dunne deklagen. De kosten van deze maatregel worden geraamd op circa €50.000. Na het toepassen van deze maatregel is echter nog steeds sprake van een overschrijding van de voorkeurswaarde met 10 dB. Voor één woning kunnen deze kosten als niet kostenefficiënt aangemerkt worden.

Ten aanzien van de geluidbepervende maatregelen in het overdrachtsgebied (afscherming) kan gesteld worden dat ter plaatse van de oostgevel van de woning onvoldoende ruimte hiervoor beschikbaar is. Daarnaast is hierbij zeker sprake van bezwaren op grond van stedenbouwkundige en verkeerstechnische gronden.

Het toepassen van bronmaatregelen in de vorm van een geluidarm wegdek en geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied worden voor deze situatie als niet haalbaar aangemerkt.

Aangezien het treffen van maatregelen niet doelmatig is, maar de maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï wel wordt overschreden, is het noodzakelijk dat de zuid- en oostgevel van de ontwikkeling doof¹ worden uitgevoerd. In de bijgevoegde figuur 1 zijn de doof uit te voeren gevels grafisch weergegeven.

Gecumuleerde geluidbelasting

Voor een beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt uitgegaan van een toetsing aan de Milieukwaliteitsmaat (MKM Lden). De MKM Lden is een methode om de gecumuleerde geluidsbelasting te beoordelen op hinderlijkheid.

Uit de rekenresultaten van de uitgevoerde akoestisch onderzoeken blijkt dat als gevolg van de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle onderzochte wegen samen, ter plaatse van de 8 bouwkavels, een geluidklimaat heerst dat als redelijk tot matig kan worden geclassificeerd. Ter plaatse van de nieuwe ontwikkeling aan de Vinkenberg 16 heerst, aan de westelijke gevel, een goed tot redelijk geluidklimaat.

Gegeven de situering van de geprojecteerde woningen in de nabijheid van de rijksweg, als inpassing van open plaatsen in de bestaande lintbebouwing, achten wij een dergelijk geluidklimaat aanvaardbaar.

Zienswijzen

De ontwerpbesluit heeft vanaf 18 april 2014 tot 29 mei 2014 gedurende zes weken gelijktijdig met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Naar aanleiding hiervan zijn geen zienswijzen ingediend. De definitieve beschikking wijkt hierdoor niet af van het ontwerp.

Besluit

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oosterwijk:

gelet op artikel 83 de Wet geluidhinder;

¹ In afwijking van artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt onder een gevel in de zin van deze wet en de daarop berustende bepalingen niet verstaan:

- een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede;
- een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

besluiten:

1. als hogere grenswaarden voor het plan "Ruimte voor ruimte Vinkenberg" te Moergestel, vast te stellen de waarde van maximaal:

ten gevolge van de A58:

Immissiepunt	L _{den} in dB
3	52
4	50
7	52
8	49
10	49
11	52
12	50
15	52
16	50
18	49
19	53
20	50
22	50
23	52
24	50
26	50
27	52
28	50
29	51
30	53
31	49

Voor de situering van de immissiepunten wordt verwezen naar de bijgevoegde figuur 1, overgenomen uit de rapportage van het akoestisch onderzoek "Rapport akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, Vinkenberg, gemeente Oisterwijk", uitgevoerd door Grontmij Nederland BV, met projectnummer 290121 d.d. 31 januari 2014.

ten gevolge van de Heuvelstraat:

Immissiepunt	L _{den}
1	53
2	49
4	49
5	53
9	53
13	53
17	53
21	53
25	51

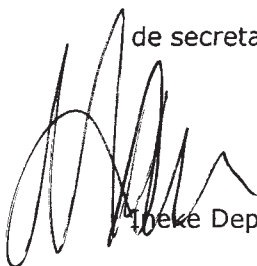
Verklaring van eensluidendheid

Een afschrift met een verklaring van eensluidendheid, zoals beschreven in de Uitvoeringsregeling Kadasterwet, ter inschrijving van de openbare registers, aan te bieden aan het regiokantoor van het kadaster.

Oisterwijk, 12 augustus 2014,

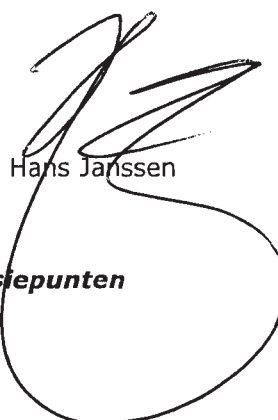
Het college,

de secretaris,



Ineke Depmann

de burgemeester,



Hans Janssen

Figuur 1 situering van de imissiepunten

