Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Bestemmingsplan Herziening Bosrand II, Gemeente Oisterwijk

Datum: 11 mei 2018
plancode: NL.IMRO.0824.BPherzBosrandII-VA01

Almystraat 14 | 5061 PA Oisterwijk | 06 232 74 307 | info@burogkracht.nl | burogkracht.nl

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 11
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR 11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR 12

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 13
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE 13
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/ CONCRETE BESCHRIJVING PLAN 13
3.3 BEELDKWALITEIT 15

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 17
4.1 RIJKSBELEID 17
4.2 PROVINCIAAL BELEID 18
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 22

HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 27
5.1 INLEIDING 27
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING 27
5.3 WATER 27
5.4 NATUUR 32
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 34
5.6 MILIEUZONERING 35
5.7 GELUID 36
5.8 LUCHTKWALITEIT 37
5.9 BODEMKWALITEIT 38
5.10 EXTERNE VEILIGHEID 39
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR 40
5.12 DUURZAAMHEID 40
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN 40

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 41
6.1 HOOFDOPZET 41
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING 41
6.3 WIJZE VAN BESTEMMEN 41

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 43

HOOFDSTUK 8 PROCEDURE 45
8.1 VOOROVERLEG 45
8.2 PROCEDURE 45

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Gemullehoekenweg 60 in Oisterwijk is enkele jaren geleden de mogelijkheid ontstaan voor de bouw van 6 woningen in combinatie met de aanleg van een duurzame ecologische verbindingszone langs de Achterste Stroom. De woningen konden worden bestemd door gebruik te maken van de BIO-regeling van de Provincie. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling moest het gebouw van het toenmalige hotel “Bosrand” worden gesloopt en moet de geplande ecologische zone worden gerealiseerd. Deze investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied gaf de mogelijkheid om de zes woningen te bestemmen met een gezamenlijke oppervlakte die even groot is als de oppervlakte van het toenmalig hotel en de daarbij horende verhardingen. De voormalige gebouwen van het hotel zijn inmiddels gesloopt, maar de natuur is nog niet gerealiseerd. Ook is er nog geen enkele woning gebouwd.

Het huidige plan voor de bouw van de zes woningen is qua bouwregelgeving behoorlijk star; Zo kent elke woning een eigen bouwvlak en geeft de vorm van het bouwvlak slechts beperkte “bewegingsvrijheid” voor de creativiteit voor de bouwplannen die het op basis van de beginselen van de plannen wel zou moeten hebben. Ook bestaat de behoefte om minder woningen dan zes te kunnen bouwen omdat potentiele kopers juist de behoefte blijken te hebben aan grotere percelen. Niet zozeer is er dus de behoefte aan meer bouwmogelijkheden, maar eerder aan meer ruimte rond de woningen.

Ter verruiming van de flexibiliteit voor bouwplanvorming en om het aantal woningen te kunnen verminderen heeft de grondeigenaar het verzoek gedaan aan het college van de gemeente Oisterwijk om het bestemmingsplan te herzien. Ook de aanleg van de natuurzone blijft onderdeel van de plannen. Ook zal het maximaal aantal woningen niet worden vergroot maar bestaat er wel de mogelijkheid om minder dan 6 woningen te bouwen. Het gaat louter om een aanpassing van bouwregelgeving zodat meer flexibiliteit voor de bouwplanvorming mogelijk is. De uiterste begrenzing van de bestaande bouwvlakken zal daarbij niet worden gewijzigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in de kern Oisterwijk aan de Gemullehoekenweg 60.

Luchtfoto van deel van Oisterwijk en de Gemullehoekenweg. In rood de projectlocatie; bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de bouwregelgeving ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan voorziet van meer flexibiliteit waarbij de uitgangspunten van het oorspronkelijke plan ten aanzien van natuurontwikkeling in stand blijven. Uitgangspunt is dat het aantal woningen niet kan toenemen maar wel kan afnemen en dat de totaal te bebouwen oppervlakte van het plangebied niet zal toenemen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bosrand dat op 26 mei 2011 door de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk is vastgesteld.

Binnen dit bestemmingsplan zijn drie bestemmingen aanwezig. Aan de westzijde, direct langs de Achterste Stroom is de bestemming “Natuur” aanwezig. Deze bestemming is bedoeld voor de aanleg van de ecologische verbindingszone. Deze bestemming en de bij deze bestemming horende regels zijn één-op-één overgenomen in dit bestemmingsplan. Aan de oostzijde is in geel de bestemming “wonen” gesitueerd. Binnen deze bestemming zijn de bouwvlakken opgenomen en zijn de verschillende aanduidingen ten aanzien van de bouwregels bestemd. Tussen de bouwvlakken zijn onder andere ook houtwallen aangeduid. Deze “houtwallen” (een gebouwde constructie bestaande uit 3,5 meter hoge houten palen) delen het terrein op in zes kavels. Het zijn de bouwvlakken en de houtwallen die ervoor zorgen dat de bouwregels star zijn bij de bouwplanvorming. Deze “houtwallen” komen in dit bestemmingsplan niet terug.

Tussen de bestemming “Wonen” en “Natuur” is de bestemming “groen” opgenomen. Deze bestemming voorziet in een overgang tussen de woonfunctie en de aan te leggen natuur. Binnen de bestemming “Groen” zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot de aanleg van een vlonder. De bestemming “Groen” is ook onderdeel van dit bestemmingsplan, mede omdat de langgerekte aanduidingen voor de bouw van de houtwallen in de vigerende bestemming “wonen” zullen verdwijnen.

Afbeelding bestemmingsplankaart “Bosrand”. bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde planherziening.

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 beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben 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 beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Gemullehoekenweg 60 is onderdeel van de historische structuur van het beekdal van de Achterste Stroom. Met de ontwikkeling van Oisterwijk in zuidelijke richting en de opkomst van de recreatieve sector nabij de zuidelijk gelegen “Oisterwijkse Bossen en Vennen” is het beekdal voor een belangrijk deel bebouwd geraakt. Op een aantal plaatsen is het beekdal in zijn geheel tussen de bebouwing verdwenen. De planvorming van “Bosrand” heeft het grondbeginsel om de beleefbaarheid van het beekdal door de natuurontwikkeling juist te vergroten en door gepaste afstand van de nieuwe woningen tot de beek te houden de herkenbaarheid van De Achterste Stroom als ruimtelijke eenheid te vergroten.

Historische kaart met aanduiding in rood van de projectlocatie omstreeks 1900; bron: Grote Historische Atlas en luchtfoto huidige toestand; bron: Ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt in functioneel opzicht gedomineerd door de woonfunctie. Enkele (recreatieve) bedrijven zijn op zekere afstand van het gebied aanwezig. Dat de woonfunctie de overhand heeft, komt door de ontwikkeling van de Gemullehoekenweg, de planmatige uitbreidingen zoals de ontwikkeling van het Klompven, en de bouw van enkele appartementencomplexen nabij de projectlocatie.

In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn voornamelijk vrijstaande woningen gelegen die bestaan uit twee lagen met een kap. Direct aan de overzijde, aan de Gemullehoekenweg is, eveneens in het beekdal van de Achterste Stroom onlangs een complex van geschakelde woningen gerealiseerd.

Foto van de Gemullehoekenweg in de nabijheid van de projectlocatie; bron: Google Street View juni 2014

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het perceel aan de Gemullehoekenweg 60 is nu tijdelijk onbebouwd. De gebouwen van het voormalige hotel zijn inmiddels gesloopt. Het perceel is nu tijdelijk ingericht als weiland.

Foto bestaande situatie Gemullehoekenweg 60; bron: Google Street View juni 2014

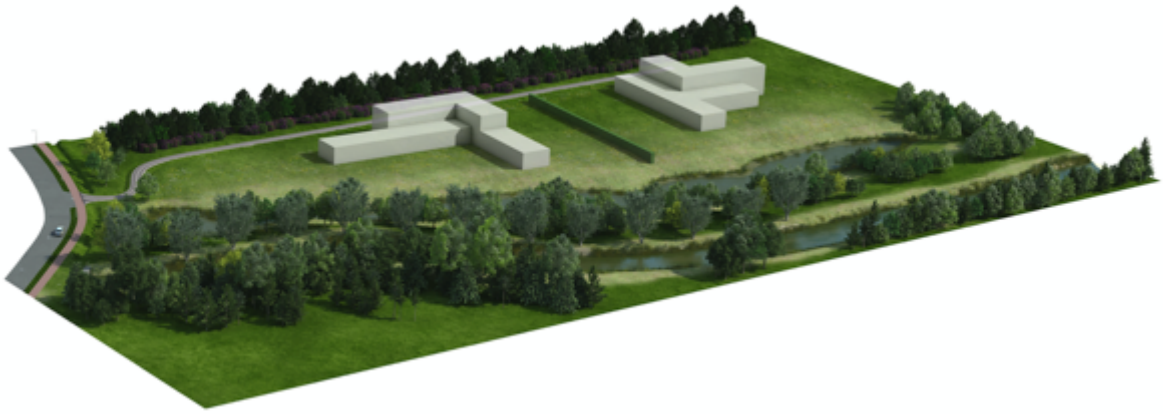
3.2 Nieuwe ontwikkeling/ concrete beschrijving plan

Zoals reeds in de inleiding beschreven voorziet dit bestemmingsplan in het bestemmen van één bouwvlak in plaats van de op dit moment bestemde zes bouwvlakken. Dit nieuwe bouwvlak ligt gelijk met de buitenste begrenzing van de huidige zes afzonderlijke bouwvlakken waardoor de woningen niet dichter op de naastgelegen percelen en de Gemullehoekenweg worden gepositioneerd dan dat nu reeds is toegestaan. Met de bestemming van één bouwvlak wordt het mogelijk om maximaal zes woningen vrij te positioneren binnen dit bouwvlak. De breedtemaat van de bouwpercelen kan hierdoor ook gaan variëren. Deze variatie kan tot gevolg hebben dat er minder dan zes woningen worden gebouwd. Het totaal te bebouwen oppervlak zal niet toenemen. Hiermee wordt voorzien in de behoefte van potentiele kopers om een vrijstaande woning te realiseren op een ruim kavel. Deze verruiming zal leiden tot meer openheid op het perceel dan dat met het vigerend bestemmingsplan werd beoogd. Ter vergroting van de mogelijkheden om ruimere percelen te realiseren worden de houtwallen uit het plan verwijderd. Door de actuele marktvraag naar grotere percelen en meer ruimte rond de woning is het eerder aannemelijk dat de verharding voor het totale terrein zal afnemen.

Er zijn talloze studies gedaan naar de mate waarin de bouwregelgeving geflexibiliseerd kan worden. In overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente Oisterwijk is op 16 november 2016 besproken op welke wijze deze flexibilisering gestalte kan krijgen. Hierbij is goed gekeken naar wat passend is voor de directe omgeving. Het grote verschil met het oorspronkelijke plan is dat er geen vastgelegde verkaveling met vaste kavelmaten meer bestaat. Er zijn talloze scenario's denkbaar waarop het kavel zal worden verdeeld. Elke nieuwe ontwikkeling dient bezien te worden in de omgeving waarin ze is gelegen. De omvang van nieuwe gebouwen (oppervlakte maar ook bouwhoogten) moet in verhouding staan tot ruimte die de omgeving biedt. Te grote bouwmassa's kunnen het stedenbouwkundig patroon van de omgeving verstoren. Echter te kleine bouwmassa's doen dat ook. Het gaat om het evenwicht tussen openheid en volume.

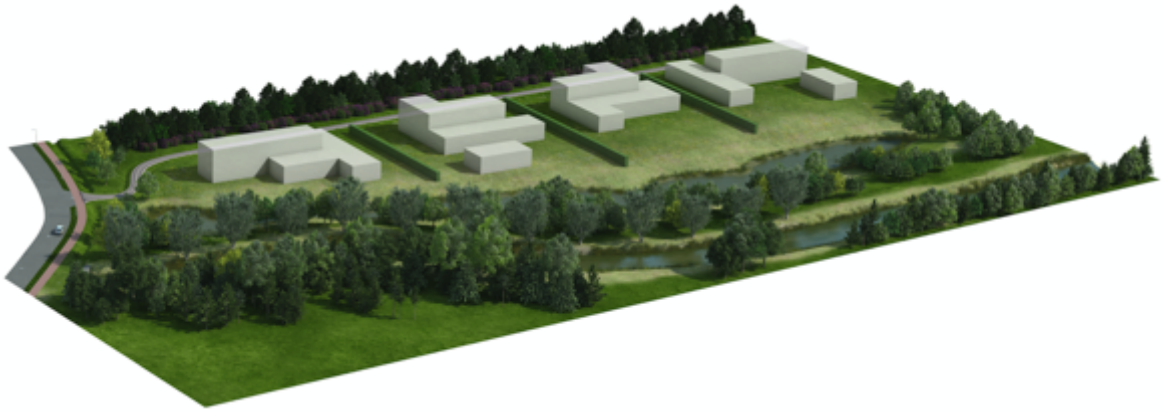
Omdat de totale oppervlakte van de bebouwing op het terrein ten opzichte van het oorspronkelijke plan niet zal toenemen, maar het aantal woningen wel kan afnemen is een belangrijke opgave om een verantwoorde "formule" te bedenken dat recht doet aan de omvang en oppervlakte van de gebouwen in relatie tot het beschikbaar terrein.

Het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan beschikte over een verhouding tussen de beschikbare ruimte van het terrein en de totale bebouwing. Uitgangspunt voor het nieuwe plan was om het terrein niet te laten verdichten. Gezien de genoemde marktvraag naar meer openheid is dit onwenselijk. Voor een deel is deze openheid al gevonden door de bouw van de “houtwallen” uit de plannen te verwijderen.



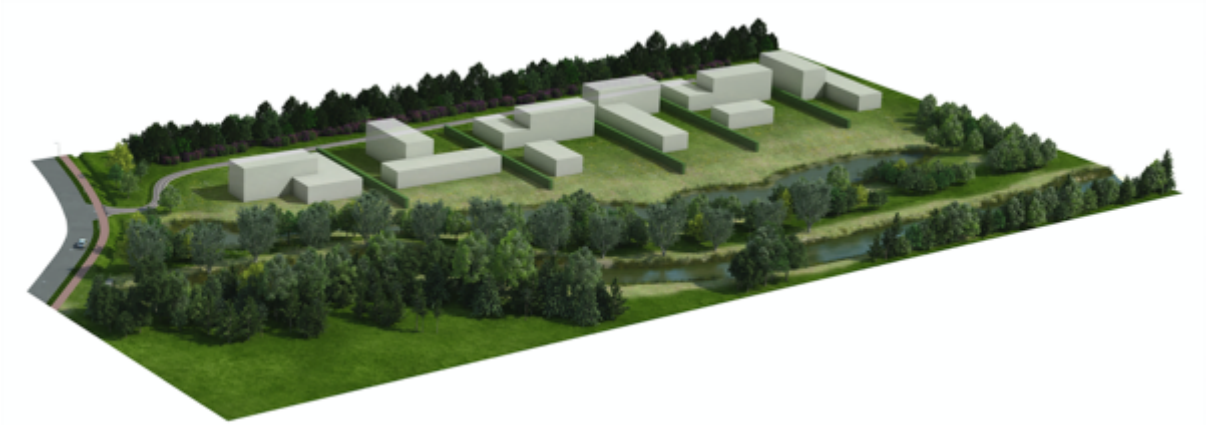
Studie naar een mogelijkheid voor de inpassing van twee woningen

Het is duidelijk dat als de maximale zes woningen worden gerealiseerd deze zes woningen -net als in het oorspronkelijke plan- gemiddeld 400 m^2 aan oppervlakte zullen hebben; De totaal te verdelen oppervlakte (2.400 m^2) neemt immers niet toe. Het vraagstuk met betrekking tot de inpasbaarheid doet zich voor bij de inpassing van 5 of minder woningen. Na een uitputtende massastudie is gebleken dat het gebied op het kavel bouwvolumes kan dragen tot een oppervlakte van maximaal 800m^2. Hierbij is aansluiting gezocht op de enige jaren geleden gebouwde villa die direct noordelijk van het terrein is gelegen. Op deze wijze bleek in de diverse studies dat er een uniform beeld ontstond voor beide oevers van de “Achterste Stroom”. Deze maximale oppervlakte is in dit bestemmingsplan opgenomen naast de regel dat het totaal aan bebouwing niet meer mag bedragen dan 2.400 m^2. Dus bij een maximale oppervlakte van 800 m^3 is het mogelijk maar 3 woningen te realiseren. Bij het scenario dat slechts 2 woningen worden gebouwd betekent dit ook een afname van de maximale bebouwing van 800 m^2 voor het gehele terrein.



Studie naar een mogelijkheid voor de inpassing van vier woningen

Een ander belangrijk aspect voor de stedenbouwkundige inpasbaarheid is de bouwhoogte. Om aansluiting te zoeken bij de omgeving is gekozen voor een hoofdzakelijk éénlaagse bebouwing. Op deze manier wordt gezorgd dat de bebouwing zal opgaan in het beekdal en dat aansluiting wordt gezocht op de woning direct noordelijk van het beekdal. In de directe omgeving zijn zuidelijk en oostelijk ook woningen gelegen die bestaan uit 2 lagen met een kap. Om ook hier aansluiting op te vinden is voor een deel van het bouwvlak dat is gelegen tegen de bosrand bepaald dat hier twee bouwlagen zijn toegestaan.



Studie naar een mogelijkheid voor de inpassing van zes woningen

3.3 Beeldkwaliteit

Niet alleen de stedenbouwkundige inpasbaarheid is een belangrijk uitgangspunt geweest voor het nieuwe plan. Dit geldt ook voor de gekozen architectuur. Ter borging van de architectuur, anders dan hoogten en oppervlakten is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft, rekening houdend met de in dit bestemmingsplan opgenomen bouwregels haar basis in het beeldkwaliteitsplan dat gold voor het oorspronkelijke plan. De kaders van het beeldkwaliteitsplan zijn in de regels van dit bestemmingsplan opgenomen en daarmee juridisch verankerd bij de beoordeling van de toekomstige bouwplannen. Voor een nadere uiteenzetting van de gewenste beeldkwaliteit wordt verwezen naar deze bijlage bij de regels.

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 SVIR verbindt haar belangen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De toevoeging van een extra woning binnen bestaand stedelijk gebied is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

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

De verruiming van de flexibiliteit in de bouwregels en positionering van de woningen is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De herziening van de regels van het bestemmingsplan Bosrand is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

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 dat toeziet op duurzame verstedelijking 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."

De voorgenomen ontwikkeling maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maar wijzigt de bouwregelgeving. Het aantal woningen zal niet toenemen. Geconcludeerd moet worden dat bij de voorgenomen planherziening geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van en toetsing aan de Ladder is daarom niet aan de orde.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO
Op 19 maart 2014 is De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.
Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.
In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuze die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

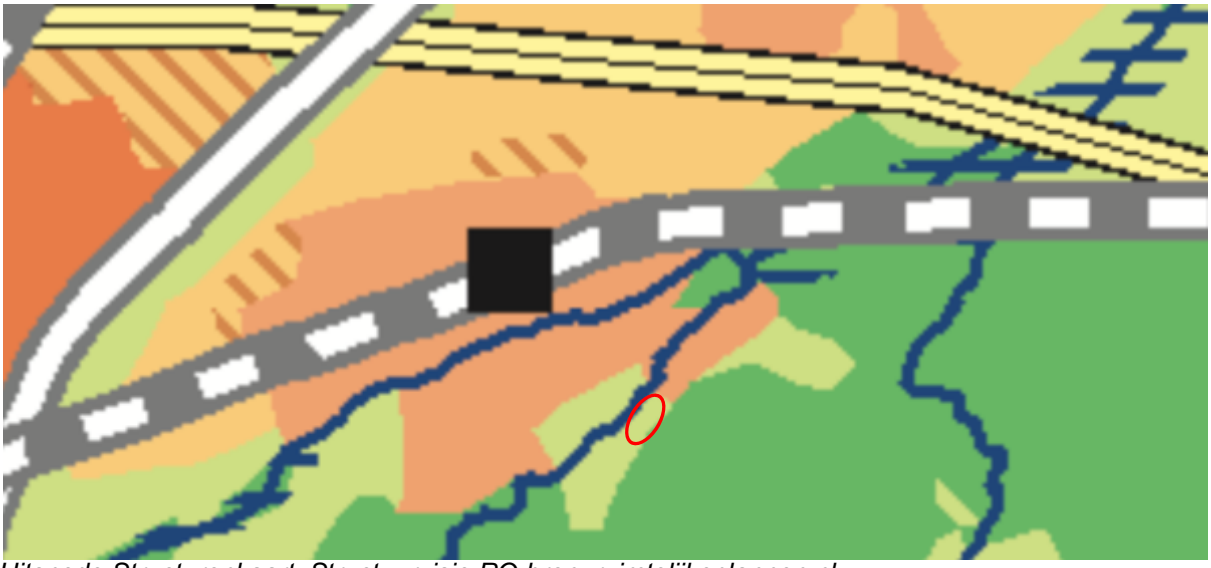
- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk;
- Groene geledingszone tussen steden;
- Gedifferntieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieingen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

Het plangebied valt op basis van de structurenkaart binnen de Groenblauwe structuur met de aanduiding Groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

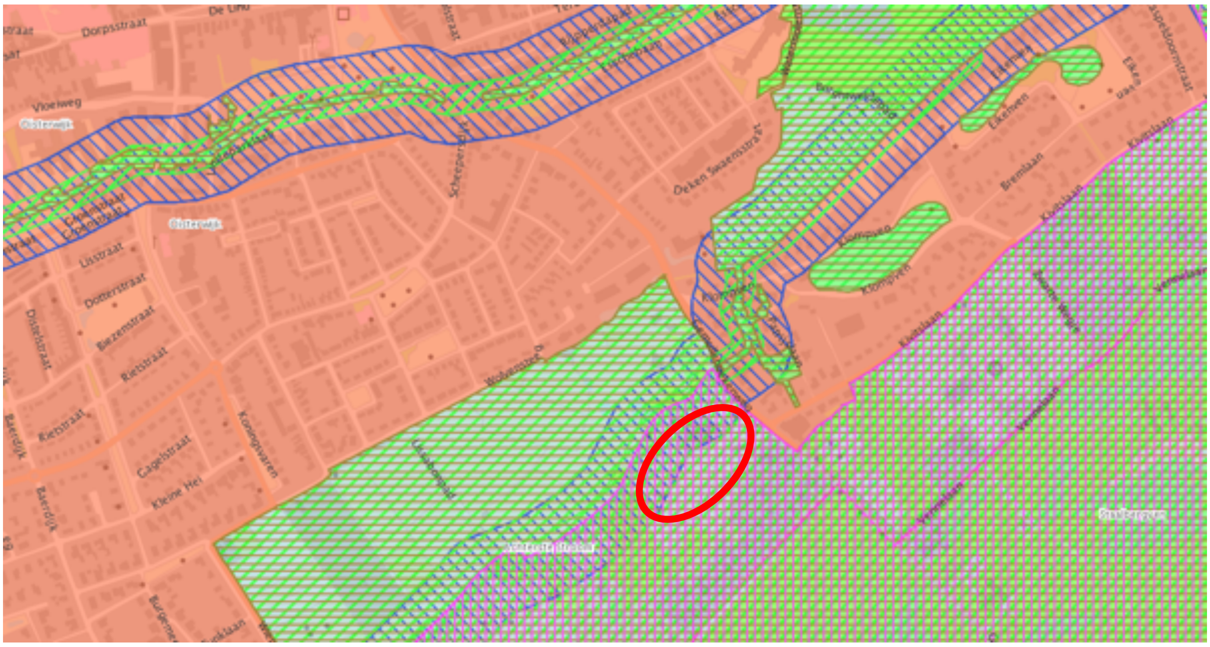
Bij de planvorming van het vigerend bestemmingsplan is door middel van de bestemming “Natuur” en de sloop van de gebouwen van het voormalige hotel vormgegeven aan de ambities van de provincie ten aanzien van de groenblauwe mantel. Zo geeft de nog aan te leggen natuurzone langs de Achterste Stroom vorm aan een kwaliteitsverbetering van de natuur en waterfuncties en de beleving van het landschap. Met dit bestemmingsplan wordt geen nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt, maar wordt louter de flexibiliteit ten aanzien van de positionering van de woningen verruimd. De bouwmogelijkheden worden niet vergroot, de verharding van het beekdal wordt niet groter. Door de actuele marktvraag naar grotere percelen en meer ruimte rond de woning is het eerder aannemelijk dat de verharding voor het totale terrein zal afnemen.



Uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie RO bron: ruimtelijkeplannen.nl

<u>Verordening ruimte</u>

In de Verordening ruimte, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in de “Groenblauwe mantel”.
De Verordening heeft op grond van artikel 6.1 van de verordening het volgende bepaald;

1. *Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:*
   a. *strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;*
   b. *stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

2. *De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.*

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkeling mogelijk, maar regelt louter een grotere mate van flexibiliteit in de positionering van zes woningen die op grond van het vigerend bestemmingsplan reeds zijn toegestaan.

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Met de grondverkoop zal de natuurontwikkeling langs de Achterste Stroom worden gefinancierd. Deze verplichting is door de grondeigenaar reeds aangegaan bij vaststelling van het vigerend bestemmeningsplan op basis van de BIO-regeling van destijds. Deze verplichting zal blijven bestaan.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*"De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten".*

De totale bouwoppervlakte zal met dit bestemmingsplan niet toenemen en gezien de marktvraag voor ruimere percelen is de verwachting dat de verharding juist zal afnemen. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op grond van de verordening zijn nog de volgende aanduidingen voor de projectlocatie opgenomen; artikel 12, "Attentiegebied NatuurNetwerkBrabant", artikel 18, "behoud en herstel watersystemen" en artikel 22 "cultuurhistorisch vlak".

Ten aanzien van artikel 12 "Attentiegebied NatuurNetwerkBrabant" heeft de verordening het volgende bepaald;

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:*
    a. *het verzetten van grond van meer dan 100 m^3 of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
    b. *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
    c. *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
    d. *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m^2, anders dan een bouwwerk.*
3. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.*

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe fysieke ontwikkelingen mogelijk maar regelt louter een grotere flexibiliteit ten aanzien van de positionering van reeds bestemde woningen. De totaal te bebouwen oppervlakte wordt daarbij niet groter. Bovendien wordt de aanduiding "attentiegebied ehs" die bedoeld is ter bescherming van de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur uit het vigerend bestemmingsplan overgenomen. Deze regels voorzien onder andere in een verbod op ontgrondingen van meer dan 100m^3 of tot een diepte van meer dan 60 centimeter zonder omgevingsvergunning. De verplichting tot het horen van het waterschapsbestuur is opgenomen in de regels.

Voor de aanduiding "behoud en herstel watersystemen" (artikel 18.1) heeft de verordening het volgende bepaald;

1. *In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' mede tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.*
2. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen aangaande:*
    a. *beperkingen aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;*

b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk;
c. het ophogen van gronden.

3. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bepaalt dat bij het toepassen van de regels bedoeld in het tweede lid onder b en c, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in fysieke ingrepen waardoor het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en behoud, beheer en herstel van het watersysteem. Het betreft louter een verruiming van de flexibiliteit in de positionering van de bebouwing. De verharding zal niet toenemen en gezien de huidige marktvraag voor grotere percelen juist afnemen.

Voor de aanduiding "cultuurhistorisch vlak" (artikel 22) heeft de verordening het volgende bepaald;

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:
a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Hoewel dit bestemmingsplan louter meer flexibiliteit regelt voor de positionering van de bebouwing dan in het vigerend bestemmingsplan is toegestaan wordt met de verkoop van de gronden nog steeds de aanleg van de natuur bekostigd. Deze aanleg van de natuur is een herstel van cultuurhistorische waarde van de Achterste Stroom. Daarnaast is het zo dat ten tijde van de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan onderzoek is gedaan naar de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied (zie paragraaf 5.5). De conclusie ten aanzien van cultuurhistorische waarden luidde als volgt;

"Uit de Cultuurhistorische waardenkaart (CHS-kaart) kan opgemaakt worden dat er, in en nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn die bescherming behoeven."

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing op het gebied. Daarmee voldoet de flexibilisering van de bouwregels en positionering van de geplande woningen aan de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Bosrand

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Bosrand. Dit bestemmingsplan voorziet reeds in de bouw van 6 woningen met een gezamenlijke oppervlakte van 2400 m2. Het vigerend bestemmingsplan beschikt over drie bestemmingen (Wonen, Groen en Natuur). De omvang van de bestemmingen zal met dit bestemmingsplan niet significant wijzigen; De bestemming "Groen" zal wat worden vergoot ten koste van de bestemming "Wonen" als gevolg van het verdwijnen van de bouw van de houtwallen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn zes bouwvlakken gelegen waarbinnen elk één woning is toegestaan. De wens is om als gevolg van de marktvraag ook de mogelijkheid te bieden voor het realiseren van een groter perceel per woning en de keuze voor de positie voor de woningen daarbij meer flexibiliteit te geven.

De bouw van woningen en gebouwen buiten de bouwvlakken is niet mogelijk. Om die reden voorziet dit bestemmingsplan in één bouwvlak waarbinnen maximaal 6 woningen kunnen worden gebouwd. Dit bouwvlak zal niet ruimer zijn dan de uiterste begrenzing van de zes bouwvlakken in het vigerend bestemmingsplan.

Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015

Ter uitwerking van de verbetering van de kwaliteit van het landschap heeft de gemeente Oisterwijk in regionaal verband afspraken gemaakt over de wijze waarop deze vanuit de verordening ruimte gestelde algemene zorgplicht ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bij nieuwe ontwikkelingen bepaald moet worden. Deze afspraken zijn vastgelegd in de notitie "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015.

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 heeft de provincie de verplichting voor gemeenten opgenomen om een kwaliteitsbeleid voor het landschap te voeren, ook wel voorheen rood-met-groen koppeling genoemd. Dit principe omvat kort samengevat dat er ontwikkelingsruimte wordt geboden, mits deze gepaard gaat met maatregelen die de kwaliteit van het landschap (in brede zin) versterken.

Deze verplichting gaat verder dan de regeling van landschappelijke inpassing die in artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 is genoemd. Artikel 3.2 vraagt dus een extra inspanning. De basisgedachte van dat artikel is dat in een aantal situaties er meer nodig en gewenst is dan alleen landschappelijke inpassing.

De Verordening ruimte 2014 definieert het begrip 'ruimtelijke ontwikkeling' als "*bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waarvoor een wijziging van het planologisch regime nodig is".* De vormwijziging van het bestemmingsvlak van de bestemming Wonen en een flexibilisering van de bouwregels waarbij de oppervlakte niet zal toenemen voldoet aan de beschrijving van dit begrip.

In de notitie is daarnaast bepaalt dat er in de regio overeenstemming bestaat over de wenselijkheid van een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen (in de zin van de provinciale begripsbepaling), gebaseerd op de invloed die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving. Die invloed wordt onder meer bepaald door:

- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

De notitie beschrijft, rekening houdend met de doelstelling van de Provincie en de regionale overeenstemming over de wenselijkheid voor een verdeling van alle denkbare buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkelingen een drietal categorieën;

Categorie 1

Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist (geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

Categorie 3

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Dit bestemmingsplan zal met de beoogde vormverandering van het bestaande bouwvlak en de flexibilisering van de bouwregels waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet zal toenemen een regeling creëren die ten opzichte van de regels uit het vigerend bestemmingsplan een zeer beperkte invloed heeft op de omgeving. Een dergelijke ruimtelijke ontwikkeling is opgenomen binnen categorie 1 van de notitie. Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling is daarom geen extra kwaliteitsverbetering vereist.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het gestelde uit de notitie "Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015"

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

Met de nieuwe omgevingsvisie willen de gemeente een beleidskader opstellen, 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 locatie is binnen de Omgevinsgvisie opgenomen in het gebied "Visie Achterste Stroom". Via een burgerinitiatief heeft de bewonersgroep een visie ontwikkeld die past binnen Rijks-, provinciaal-, gemeentelijk- en waterschapsbeleid. De realisering van de visie leidt er toe dat het gebied rond de Achterste Stroom aantrekkelijker wordt voor mens en dier. Zowel ecologisch (versterken natuurlijke verbinding tussen natuurgebieden en toename van biodiversiteit), hydrologisch (realiseren van een natuurlijke beek) als recreatief (door beleefbare natuur aan de dorpskernrand) vindt versterking plaats. De visie is nu integraal onderdeel van de omgevingsvisie. Het geeft inzicht in de bestaande waarden en functies in het gebied en het dient als toetsingsinstrument voor eventuele toekomstige ontwikkelingen. Er mist in feite een beleidsvisie die de verschillende bestemmingen en functies binnen het gebied verbindt met het oog op de toekomst en teneinde te voorkomen dat de bestaande en vaak kwetsbare waarden verloren gaan. Dit heeft uiteraard weer zijn directe weerslag op de uitstraling van de gemeente, de stand van de flora en fauna, en van de Achterste Stroom en op de leefomgeving van de bewoners. Dit houdt in dat de visie in beginsel conserverend van aard is, maar dat nieuwe ontwikkelingen wel degelijk mogelijk zijn, mits deze passend zijn bij en aansluiten op de bestaande functies én de bestaande waarden worden versterkt.

Kaart Visie Achterste Stroom

De bouw van de zes woningen uit het oorspronkelijke plan is onderdeel geweest van deze gebiedsvisie. *"Bij de opzet van de gebiedsvisie is gekeken naar lopende plannen (Bosrand, Heisteeg 28 en Mariaweide). Deze plannen passen in de gebiedsvisie of kunnen worden gezien als een versterking van elkaar*".

De vormwijziging van het bouwvlak, flexibilisering van bouwregels waarbij de te bebouwen oppervlakte niet zal toenemen doet niets af aan de waarden voor het gebied zoals die genoemd zijn in de gebiedsvisie.

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 op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen. Omdat het louter een wijziging van de bouwregels betreft wordt op enkele plaatsen verwezen naar de onderzoeksresultaten uit het vigerend bestemmingsplan.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde bij elk besluit dat een nieuwe ruimtelijke ingreep mogelijk maakt is dat het parkeren op ee goede wijze wordt opgelost en geen onevenredige overlast veroorzaakt voor de omgeving of omliggende percelen. Hoewel dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, maar louter voorziet in een grotere flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van gebouwen is toch inzicht nodig in de wijze waarop het parkeren wordt opgelost. Op basis van de Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk moet voor een vrijstaande koopwoning, gelegen in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Hiervoor biedt het perceel voldoende ruimte. Bij de toekomstige bouwplannen zal hier rekening mee worden gehouden. Omdat de nieuw te vormen percelen alle ontsloten worden op een op het terrein aan te leggen pad, en niet dus niet direct ontsloten worden op de Gemullehoekenweg, zal het parkeren vanzelfsprekend worden opgelost op het eigen terrein.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.3 Water

Inleiding

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 ontrokken 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) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:
1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan "Herziening Bosrand II", met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen. Hierbij wordt opgemerkt dat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden geregeld anders dan een flexibilisering van de bouwregelgeving en positionering van de woningen.

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan
Het verhard oppervlak zal door dit bestemmingsplan niet toenemen en gezien de vraag naar grotere percelen juist eerder afnemen. Ook zijn de uitgangspunten zoals de bodemopbouw, grondwater en de ligging niet gewijzigd. Voor een belangrijk deel is deze waterparagraaf daarom overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water
Het voormalige Hotel Bosrand had een relatief groot oppervlak aan dak en verharding (o.a. inrit, parkeren en terrassen). Het hemelwater werd opgevangen op het dak en de bestratingen en via regenpijpen en kolken afgevoerd op de gemeentelijke riolering. Hierin verdwijnt ook het overige afvalwater. De voormalige gebouwen zijn inmiddels gesloopt en het terrein is bouwrijp gemaakt maar op dit moment geheel onverhard. Er is op het terrein ook een grote poel (langs Achterste Stroom) en een zaksloot (aan de Gemullehoekenweg) aanwezig welke geschikt zijn voor waterberging maar vooralsnog onbenut blijven.

Nabij het gebied is een gemeentelijke transportriolering gelegen. Dit vrijverval riool ligt nabij de oever van de Achterste Stroom maar maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat het risico van dit riool voor het watersysteem, in geval van gebreken aan het riool, het oppervlakte en grondwater verontreinigd wordt met vuilwater. Dit heeft consequenties voor de waterkwaliteit en daarmee de ecologische toestand van het gebied. Daarom is regelmatige controle, onderhoud en bereikbaarheid in noodgevallen essentieel.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie
Op basis van het vigerend bestemmingsplan kunnen zes vrijstaande woningen worden gebouwd. De verharding van de daken en overige terreinverhardingen zijn gelijk aan de verhardingen van het oorspronkelijke hotel met terreinverhardingen. In deze waterparagraaf wordt uitgegaan van wat het vigerend bestemmingsplan mogelijk maakt, ook al is dit nog niet gerealiseerd.

Maximaal zes woningen zullen in de toekomst worden gesitueerd op de overgang van het bos naar de beek, waarbij in maaiveldhoogte en beplanting de historische opbouw van het beekdal wordt gerespecteerd. De woningen kennen een uniek woonconcept waarbij met spelregels de woningen nader vormgegeven kunnen worden.

De natuurzone (poel, vochtig bloemrijk grasland, struweel) is destijds in samenspraak met het Waterschap De Dommel vormgegeven en uitgewerkt in een beheersplan, en wordt in de toekomst beheerd door een collectief van eigenaren. Omdat er met dit bestemmingsplan geen wijzigingen ten aanzien van deze natuurdoelstellingen zijn, is de bestemming "Natuur" uit het vigerend bestemmingsplan geen onderdeel van dit bestemmingsplan.

Een duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd met deze ontwikkeling. Inspelen op landschappelijke karakteristieken (beekdal opbouw) en historische patronen vormt hierbij de basis. Ook het gebruik van

duurzame bouwmaterialen draagt hier ook aan bij. Belangrijk is ook het zorgvuldig omgaan met de omgeving en het voorkomen van overlast en consequenties van de ontwikkeling op de omgeving.

Ten tijde van het hotel werd het hemelwater via de riolering afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt het hemelwater ter plekke opgevangen, gebufferd en geïnfiltreerd. De poel in de natuurzone speelt hierin een belangrijke rol. Deze biedt ruimte voor de opvang van hemelwater. Dit is behalve functioneel voor hemelwateropvang ook onderdeel van het belevingsaspect voor de bewoners. Fluctuaties in grondwater en invloeden van het hemelwater zorgt hier voor ecologische waarde en natuurbeleving.

In het (nieuwe) profiel rondom de Achterste Stroom, gebaseerd op historische landschappelijke verschillen nabij de beek, komen maximaal zes woningen. De woningen hebben de mogelijkheid om onderkelderd te worden. Dit heeft nauwelijks invloed op de toestroom van grondwater op de beek. (zie verder onder “grondwater”)

Het gebied kent kwel. Met de beoogde ontwikkeling biedt de kwel kansen voor natuurontwikkeling in de tuinen van de woningen.

De gemeentelijke transportriolering gelegen nabij de Achterste Stroom blijft op zijn plek liggen en blijft toegankelijk voor onderhoud, beheer en calamiteiten voor de Gemeente Oisterwijk.

Maximaal 6 villa’s op ruime kavels nemen de plaats in van het oorspronkelijk hotel, parkeerplaats en terras. Daarnaast vindt in de zone tegen de Achterste Stroom de realisatie van een Ecologische Verbindingszone plaats, waarbij onder andere middels een poel wordt aangesloten op de doelstelling van deze zone.

Hoewel het terrein op dit moment in zijn geheel onverhard is, is in het vigerend bestemmingsplan uitgegaan van het feit dat de verharding ten opzichte van de verharding van het oorspronkelijke hotel niet zou toenemen. Ook in dit bestemmingsplan zal geen sprake zijn van een toename van de verharding ten opzichte van de verharding die op basis van het vigerend bestemmingsplan mogelijk is en die ten tijde van het hotel aanwezig was.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	**Huidig[1] m²**	**Toekomstig m²**
Daken/ terrein verharding	4.500	4.500
onverhard terrein	19.000	19.000
Totaal	23.500	23.500

Bodem
Uit het verkennend bodemonderzoek (Rapport verkennen bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres AM10022) komt de volgende bodemopbouw.

Diepte [m-mv.]	Geohydrologische Eenheid	Lithologie
0 -15,5	Formatie van Boxtel	leem, sterk zandig
15,5 – 56,4	Formatie van Sterksel	zand, zwak siltig
56,4 – 59	Formatie van Stramproy	klei
59 – 82	Formatie van Waalre	leem, sterk zandig
82 – 118,5	Formatie van Waalre	siltig zand,leemlagen
118,5 – 153,4	Formatie van Maassluis	zand, zwak siltig, zwak grindig

Op de bodemkaart (geraadpleegd via de wateratlas) is de bodem aangeduid als EZg23; Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand.

Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt de totale oppervlakte verharding niet toe. Het verhard oppervlak blijft gelijk aan de oorspronkelijke situatie ten tijde van het hotel. De totale verharding wordt

[1] De mogelijkheden die het vigerend bestemmingsplan “Bosrand” heeft bestemd zijn beschouwd als de huidige situatie

echter opgeknipt en verdeeld over maximaal zes woningen.

De k-waarde geeft de waterdoorlatendheid van de bodem of een constructie, de hydrologische conductiviteit. De k-waarde of doorlatendheidscoëfficiënt van zand kan horizontaal (kh) tot 50 m zijn en verticaal (kv) ca. 5 m per dag, van klei en veen ca. 0,1 m per dag. Uit de profielen behorende bij het verkennend bodemonderzoek is af te leiden dat de bodem bestaat uit een menging van zeer fijn zand, zwak siltig, zwak humeus. Deze bodem heeft de eigenschap redelijk tot matig goed te infiltreren.

Op basis van deze kennis is in de berekeningen met de HNO tool gerekend met een k-waarde van 0,5. Dit is een waarde waarbij de mogelijkheid voor infiltratie redelijk is.

Grondwater

De maaiveldhoogte ligt gemiddeld op 8,50 m +NAP. De stroming van het freatisch grondwater is globaal noordwestelijk gericht en bevindt zich op een hoogte van circa 7,50 m +NAP, overeenkomend met circa 1,0 m-mv. De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen de grenzen van een grondwaterbeschermingsgebied.

Uit de bodemkaart (Bodemkaart Nederland, 51 West, Stichting voor Bodemkartering, Wageningen 1987, 3de herziene uitgave) heeft het gebied twee verschillende grondwatertrappen. Een smal gedeelte dichtbij de Achterste Stroom heeft grondwatertrap III (GHG < 40), het overige terrein heeft een grondwatertrap VI (GHG 40-80).

De GHG voor het plangebied ligt op 7,50 m +NAP. Gebaseerd op bevindingen ter plekke, het verkennend bodemonderzoek en de grondwatertrappen.

De grondwaterstroming is noordwestelijk (verkennend bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres 100422) De bodemopbouw is zoals bij veel beekdalen in Brabant gelaagd en heeft een afwisseling van zand, fijn zand en leem. Op een plek zit ook nog veen in de ondergrond.

In het verleden (1968) is de beek verlegd naar een zuidelijke ligging. Deze nieuwe bedding is 2 á 3 meter diep. Hierbij is de gelaagde opbouw doorsneden, zonder grote gevolgen in vorm van leegloop of verstoring van de grondwaterstromen. Bij het aanleggen van de poelen zal op eenzelfde wijze, alleen minder diep, de gelaagdheid worden doorbroken. Omdat sprake is van afwisselende leemlagen in de onderliggende grondlagen en niet van één laag met een stagnerend grondwaterpeil, zal het effect hiervan op de beek gering zijn. Het (schone) water stroomt naar de poel en sijpelt dan via de bestaande zandlagen richting beek. Aanvoer en afvoer zijn in theorie gelijk.

Bij de aanleg van kelders of zwembaden zal het element op te vatten zijn als een dichte blok waar het water omheen stroomt (waterdicht bouwen van het element). Ook hierbij zal het niet storen dat de gelaagdheid wordt doorbroken. Dit vindt immers niet plaats over grote lengte maar op incidentele plekken.

Bij het langer dan enkele maanden ontwateren van een bouwput is het zaak het water buiten de bouwput te infiltreren. Teneinde de waterstromen zo min mogelijk te beïnvloeden. Dit geldt ook tijdens de bouw, er mag geen negatief effect optreden op de (grond)waterhuishouding van de omgeving (bijvoorbeeld door middel van drainage en bemaling).

Het streefpeil in het plangebied bedraagt 70 cm onder maaiveld. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is de Achterste Stroom aanwezig. Deze watergang is in beheer bij Waterschap de Dommel en maakt onderdeel uit van de Keur. Op het terrein bevinden zich een enkele poel, een laagte en greppels. Deze zijn niet in eigendom en beheer van het waterschap.

Het gebied kent een aanduiding van uit de GGOR natuurdoeltypen. De Achterste Stroom is aangeduid als beek, de oevers aan de zijde van het plangebied als ecologische verbindingszone.

In de Verordening Waterhuishouding is het gebied aangeduid als Attentiegebied. In deze attentiegebieden mogen geen ingrepen plaats vinden die een negatief effect op de waterhuishouding hebben van het gebied wat ze beschermen, een natte natuurparel.

Het gebied is tevens aangeduid voor ruimte voor beek- en kreekherstel. Daarnaast ligt hier de functie Ecologische verbindingszone. In gesprekken met het Waterschap de Dommel, ten tijde van de planvorming van het vigerend bestemmingsplan is besproken om voor realisatie van de Ecologische verbindingszone op particulier terrein te gaan. Middels een beheersovereenkomst tussen waterschap en toekomstige beheerders wordt deze ecologische verbindingszone gewaarborgd. (BOR Bosrand 2010)

Afvalwater
Het hemelwater binnen het plangebied zal niet worden afgevoerd naar de riolering. Het hemelwater wordt ter plaatse geborgen en langzaam infiltreren. De aanwezige waterplanten hebben een extra zuiverende werking van het hemelwater. Afvalwater verlaat middels een eigen riolering het terrein.

Hemelwater
Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak (deels bestaand uit elementverharding, vegetatiedak of houten vlonder) tot gevolg. Bij het vigerend bestemmingsplan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen. De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt gerealiseerd kent dezelfde uitgangspunten en mogelijkheden die relevant zijn voor de motivatie hoe om te gaan met het hemelwater. Dit bestemmingsplan voorziet immers alleen in een flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen. Het aantal woningen en het verhard oppervlak neemt met dit bestemmingsplan niet toe. Voor de volledigheid is de wijze waarop in het vigerend bestemmingsplan is bepaald hoe dat er om wordt gegaan met het hemelwater herhaald;

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor het stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 0,67 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van 100 jaar.

Om de benodigde waterberging binnen het plangebied te bepalen is het toets-instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van Waterschap de Dommel ingevuld. In dit toets-instrumentarium rekenen we met 2 extreme neerslagen die statistisch gezien, respectievelijk 1 keer per 10 jaar (T=10) en 1 keer per 100 jaar (T=100) kunnen voorkomen. Waterschap de Dommel hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10 % (T=10+10%). Bovendien dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt in bij een extreme neerslaggebeurtenis (T=100+10%)

Bij de T=10 situatie moet 216 m3 geborgen worden binnen het plangebied. Over de breedte van de percelen ligt in de tuinen van de woningen een langgerekte poel. Bij het ontwerpen van de poel is uitgegaan van een waterstand gelijk aan de GHG (7,50 m + NAP). Deze is opgenomen als bestemming natuur in de plankaart, behorende bij het bestemmingsplan. Binnen de bestemming natuur is water mogelijk. De bestemming natuur staat voor natte natuur en waarborgt hiermee de EVZ functie.

De poel heeft een oppervlakte van 2.383 m2 (bij ontwerpwaterstand, welke is bepaald op GHG 7,50 m + NAP) om de hoeveelheid te bergen hemelwater op te van- gen. De T=10 kan binnen de poel geborgen worden, en er zal zich slechts een kleine stijging van het waterpeil voordoen (ongeveer 9 cm). Hiermee wordt de maximaal toelaatbare waterstand niet overschreden. Het streefpeil voor drooglegging aanbevolen door de gemeente ligt op 0,70 m onder maaiveld. Het maaiveld rondom de woningen ligt op 8,30 m+NAP waarmee het streefpeil op 7,60 m +NAP uitkomt. Met een T=10 wordt dat streefpeil niet overschreden (water stijgt tot 7,59 m + NAP). De maximale toelaatbare waterstand, welke maximaal 4 weken per jaar voor mag ko- men, is gelegen op 0,50 m onder maaiveld (resp. 7,80 m +NAP). Ook deze wordt niet overschreden.

Bij de situatie dat een T=100 zich voordoet moet 285 m3 geborgen worden (volgens de HNO-tool).

Deze extra hoeveelheid water kan in dezelfde poel geborgen worden en levert geen probleem op voor de omgeving. Bij een T=100 stijgt het water met 12 centimeter over het gehele oppervlakte. De GHG ligt op 7,50 m +NAP, het waterpeil stijgt in deze situatie tot 7,62 m +NAP. Het streefpeil van de gemeente ligt op 0,70 m onder maaiveld, het maaiveld rondom de woningen ligt op 8,30 m+NAP waarmee het streefpeil op 7,60 m +NAP uitkomt. Met een T=100 wordt het streefpeil met 2 cm overschreden. De maximale toelaatbare grondwaterstand, dat maximaal 4 weken per jaar voor mag komen, gelegen op 0,50 m onder maaiveld (resp. 7,80 m +NAP) wordt niet overschreden.

Indien de grote hoeveelheid neerslag gevallen is, zal het waterniveau van de poel stijgen. Ook het water in de Achterste Stroom zal dan stijgen. Middels de peilregulatie op deze beekloop kan hier het water gecontroleerd afgevoerd worden en zal snel weer op eigen peil zijn.

De poel heeft deze regulering niet. In een periode wanneer het veel regent neemt de hoeveelheid water in de poel toe. Als bui naar bui valt, zal de waterhoogte (ontstaan na de eerste bui) nog niet gezakt zijn op het moment dat de tweede bui valt. Echter door het grote oppervlakte van de poel en omliggende zone, welke 'nat' mag worden, is de bergingscapaciteit groot.

Omdat het gemeentelijk uitgangspunt is dat de maximale toelaatbare (grond)waterstand 7,80 m +NAP is (gelegen boven GHG 7,50 m +NAP), is op deze hoogte een overstort op de Achterste Stroom gerealiseerd, middels een geknepen afvoer met een afvoernorm van maximaal 0,67 l/s/ha. Aan de zijde van de Gemullehoekenweg ligt deze geknepen afvoer (met terugslagklep) op 7,80 m +NAP.

De rioolbuis van het gemeentelijk transportriool ligt in de zone tussen de poel en de Achterste Stroom. De buis ligt in een stabiel fundament, welke door de grondwaterstijgingen en stijgingen van de waterhoogte van de poel niet wordt aangetast. De afvoer ligt boven deze riolering.

Tevens wordt het water afkomstig van het oppervlak van de toegangsweg in een nieuwe zaksloot naast de toegangsweg opgevangen. De zaksloot is een greppel die het hemelwater op kan vangen en na infiltratie droogvalt. Deze zaksloot is geheel gelegen op eigen terrein. Voor de toegangsweg is voor de volledigheid ook de HNO-Tool ingevuld, dit is een extra capaciteit op de berekening van het gehele terrein waarbij het water geheel opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd kan worden in de poel. De resultaten hiervan zijn toegevoegd in de bijlage.

De toegangsweg heeft een oppervlakte van 750 m2. Voor de zekerheid is gerekend met een oppervlak van 800 m2. Bij een T=10 moet in totaal 38 m3 geborgen worden, bij een T=100 situatie moet in totaal 51 m3 worden geborgen in de zak- sloot/greppel. De zaksloot heeft een oppervlakte van 186 m2 met een bodem op 7,40 m +NAP. Bij T=100 stijgt het waterpeil in de zaksloot 0,27 m. Uitgaande van de GHG komt het water hiermee tot een hoogte van 7,77 m +NAP, waardoor deze on- der de maximale toelaatbare grondwaterstand (7,80 m +NAP) blijft.

De zaksloot heeft voldoende capaciteit, in de uitwerking wordt bekeken of een verbinding met de sloot van de buren zinvol is. Indien de zaksloot wordt verbonden met de sloot van de buren, dient deze verbinding boven de GHG te liggen (7,50 m + NAP).

Vergunningen

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

Het aspect "water" is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

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. 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.

Dit bestemmingsplan voorziet slechts in een flexibilisering van de bestaande bouwregels en positionering van de woningen. Er heeft daarom geen nieuw locatiebezoek plaatsgevonden door een ecoloog.

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan

Ten tijde van de planvorming van het vigerend bestemmingsplan Bosrand zijn in twee stappen, ecologische onderzoeken[2] uitgevoerd. Het tweede onderzoek is uitgevoerd met betrekking op de bescherming van vleermuizen ten tijde van de sloop van de gebouwen van het voormalige hotel. Deze gebouwen zijn inmiddels gesloopt. Voor de volledigheid wordt de conclusie van deze onderzoeken herhaald;

"Planten

Er kunnen een aantal algemeen beschermde planten in het gebied voorkomen. Voor deze soorten geldt een vrijstelling voor de geplande maatregelen. Daarnaast komt mogelijk de streng beschermde drijvende waterweegbree voor. Het is nodig nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze soort.

Zoogdieren

Van de grondgebonden zoogdieren worden voornamelijk algemeen beschermde soorten verwacht. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Daarnaast gebruikt de eekhoorn het gebied mogelijk als foerageergebied. Het is niet waarschijnlijk dat de maatregelen een negatief effect op deze soort zullen hebben. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden of een ontheffing aangevraagd te worden. Er kunnen een aantal beschermde vleermuissoorten in de gebouwen en eventueel te kappen bomen voorkomen. Het is nodig nader onderzoek te doen naar de aanwezigheid van vleermuisverblijfplaat- sen.

Vogels

Er zijn geen vaste nesten gevonden op de locatie. Het is wel noodzakelijk de maatregelen die van invloed zijn op broedvogels buiten het broedseizoen uit te voeren (zie aanbevelingen), aangezien een ontheffingsaanvraag voor broedvogels vrijwel niet haalbaar is.

Amfibieën

Mogelijk komen er een aantal streng beschermde amfibieën voor in de wateren in het plangebied. Het is nodig nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van deze streng beschermde soorten.

Vissen

Mogelijk komen er twee strenger beschermde vissoorten voor in de Achterste Stroom. Het is derhalve nodig nader onderzoek uit te voeren of via een goedgekeurde gedragscode te werken.

Reptielen en ongewervelden

Er zijn geen beschermde reptielen of ongewervelden aanwezig of te verwachten in het onderzoeksgebied. Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag voor deze soortgroepen is niet nodig."

"Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van beschermde amfibieën, de drijvende waterweegbree en vleermuizen. In oktober 2010 is nader onderzoek uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat er in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis en op de grens ervan van de watervleermuis. Hotel Bosrand en het omliggende terrein zijn verder vooral van belang als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

De gebouwen op het terrein bieden waarschijnlijk onderdak aan enkele solitaire gewone dwergvleermuizen of kleine groepjes van deze soort. Er zijn dan ook vaste rust- en verblijfplaatsen

[2] Quickscan fase 1 Flora en Fauna voor het plangebied Bosrand te Oisterwijk, Elings, d.d. 25 mei 2009 en in tweede instantie; Notitie aanvullend onderzoek Bosrand Oisterwijk, Ecologica – ecologisch advies en onderzoek, d.d. 19 oktober 2010

aanwezig. Aangezien de bebouwing gesloopt zal worden dient er voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing aangevraagd te worden. Op plaatsen waar er een reële kans is dat er vleermuizen in een gebouw aanwezig zijn is het noodzakelijk de sloop op zo'n manier uit te voeren dat de kans dat vleermuizen gedood worden zo klein mogelijk is, en dat de sloop in een periode plaats vindt waarin ze niet bijzonder kwetsbaar zijn. Dit kan op de volgende manieren:

- *De sloop moet gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij eerst delen van o.a. hout en glas worden weggehaald. Deze werkzaamheden zullen de nodige onrust bij eventueel aanwezige vleermuizen veroorzaken. Aangenomen mag worden dat de dieren daardoor een ander onderkomen op zullen zoeken. Daarna kunnen de muren worden gesloopt.*
- *De sloop kan het beste in het najaar of het vroege voorjaar worden uitgevoerd. In deze tijd zijn er geen kraamkolonies of overwinterende dieren aanwezig. In een kraamkolonie kan een groot aantal dieren dicht opeen zitten, en kunnen jonge dieren aanwezig zijn die nog niet kunnen vliegen. Beide zaken maken een kraamkolonie bijzonder kwetsbaar. Ook zijn vleermuizen in het najaar en in het vroege voorjaar niet in winterslaap. Tijdens de winterslaap verkeren ze in een toestand waaruit ze heel langzaam ontwaken, wat ze ook zeer kwetsbaar maakt. In het najaar vindt bij veel vleermuissoorten de paring plaats, en zijn er verspreid over een groot aantal verblijfplaatsen paargezelschappen aanwezig. In de te slopen gebouwen is mogelijk zo'n paargezelschap aanwezig.*
- *Als dit enigszins mogelijk is zou de sloop niet moeten plaats vinden bij temperaturen onder 8 graden Celsius. Vleermuizen kunnen dan in lethargie gaan, een toestand die veel lijkt op de winterslaap. Daardoor reageren ze veel trager dan bij hogere temperaturen, wat de kwetsbaarheid verhoogd.*
- *Graafwerkzaamheden aan de langwerpige poel dienen bij voorkeur in de periode half augustus tot 1 november uitgevoerd te worden."*

De gebouwen van het voormalige hotel zijn reeds gesloopt. De graafwerkzaamheden aan de poel zullen plaatsvinden in de periode gelegen tussen half augustus tot 1 november.

Nadelige gevolgen als gevolg van de flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen zijn niet te verwachten.

Het aspect "natuur" is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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. Ten tijde van de planvorming van het vigerend bestemmingsplan "Bosrand" is een onderzoek[3] gedaan naar de archeologische verwachtingswaarde voor het gebied. Op basis van het bureauonderzoek werd aan het plangebied een lage verwachting voor archeologische waarden toegekend en werd er geen vervolgonderzoek aanbevolen. Dit advies moest, voordat bodemverstorende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid worden beoordeeld en worden onderschreven in een selectiebesluit. Het selectiebesluit is toen genomen. Het gehele plangebied is toen vrijgegeven voor ontwikkeling.

[3] Archeologisch bureauonderzoek, Oisterwijk (NB), Gemullehoekenweg 60, BAAC-BILAN rapport 2010/B1732, d.d. 09-03-2010

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan

Omdat het gehele plangebied destijds is vrijgegeven voor ontwikkeling zijn er voor de flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen wat met dit bestemmingsplan wordt beoogd geen nadelige effecten voor archeologische waarden te verwachten.

Cultuurhistorie

Er zijn in en nabij het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig die bescherming behoeven of die door de flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen nadelig beïnvloed worden.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen. De aanwezigheid van archeologische resten of sporen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel uitgesloten worden. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)34, hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken bij de bevoegde instanties.

5.6 Milieuzonering

Bij het toevoegen van een nieuwe woningen of woonbestemmingen zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat nieuwe 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 de komst van nieuwe gevoelige objecten. Op basis van de richtlijnen uit de handreiking van de VNG, “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” (verder: VNG-brochure) kan bepaald worden of er sprake is van mogelijke bedrijfshinder voor de extra woning of dat belangen van bedrijven met de toekomstige bouw van de extra woning geschaad worden. Dit gaat op basis richtafstanden.

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe gevoelige objecten bestemd. Bovendien worden de woningen niet dichter op omliggende percelen gepositioneerd dan dat in het vigerend bestemmingsplan reeds is toegestaan. Daarnaast is het zo dat in de directe omgeving geen relevante bedrijfsactiviteiten te vinden zijn.

Uitsnede bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaai 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 wegverkeerslawaai.

In het kader van de planvorming van het vigerend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek[4] uitgevoerd naar wegverkeerslawaai van de Gemullehoekenweg. Dit onderzoek had de volgende conclusie:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van zijgevel (zijde Gemullehoekenweg) van de 1e woning (gezien vanaf de Gemullehoekenweg) overschreden, de geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB;
- De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt levert een ge- luidreductie op van maximaal 4 dB. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op 150m x 6m x € 50,--/m2 = € 45.000,-- en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard;
- Het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren;
- Bij de gemeente Oisterwijk dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare grenswaarde te worden ingediend;
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh.

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan

Bij beschikking heeft op 6 april 2011 het College van de gemeente Oisterwijk vervolgens een hogere toelaatbare grenswaarde verleend. Omdat met dit bestemmingsplan geen extra woningen worden bestemd en dat bovendien de geplande woningen niet dichter dan nu al is toegestaan op de Gemullehoekenweg worden gepositioneerd, is geen nieuw geluidsonderzoek uitgevoerd. De flexibilisering van de bouwregels die dit bestemmingsplan mogelijk maakt hebben geen relevantie met de doelstellingen van de Wet geluidhinder.

Het aspect “geluid” is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

[4] Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai bouwplan “Bosrand” te Oisterwijk d.d. 26 maart 2010 NM/AV/M10 028.401.doc

5.8 Luchtkwaliteit

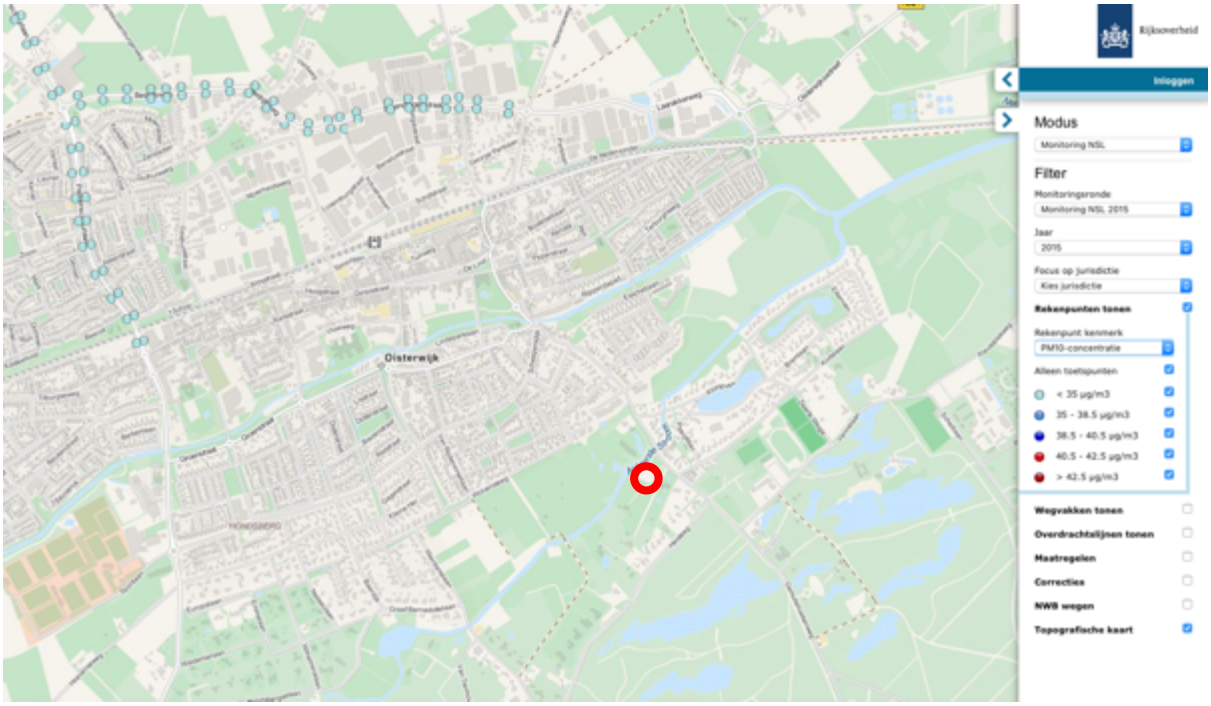
Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke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

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

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in 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 betreft louter een flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen en voorziet niet in een toename van het aantal woningen. Het is daarom een ruimtelijke 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.

<u>Goede ruimtelijke ordening</u>
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (https://www.nsl-monitoring.nl).



Uitsnede NSL-viewer; bron: nsl-monitoring.nl

De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich aan De Sprendlingenstraat op ca. 1000 meter ten noorden van de projectlocatie. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 60 µg/m3 en fijn stof : 40 µg/m3), dus aangenomen kan worden dat dit ter plaatse van het plangebied ook het geval is. Naarmate de afstand tussen het meetpunt en het plangebied toeneemt worden de concentraties NO_2 en Pm_{10} immers minder.

Het aspect "luchtkwaliteit" is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.9 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.

Relatie met het oorspronkelijke bouwplan

Hoewel dit bestemmingsplan geen woonfunctie ter plaatse bestemd (de gronden hebben deze bestemming al) maar louter voorziet in een flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen is een nieuw onderzoek niet nodig. In het kader van de planvorming van het vigerend bestemmingsplan is een tweetal bodemonderzoeken[5] uitgevoerd. Hieronder worden de conclusies van deze onderzoeken voor de volledigheid herhaald;

"Uit het verkennend onderzoek kan geconcludeerd worden dat er enkele matige en sterke verontreinigingen in de grond aanwezig zijn (boorpunten 11 en 21). Daarnaast is een sterke verontreiniging in het grondwater afkomstig uit peilbuis 3 (bo- ring 21) geconstateerd. Deze resultaten geven aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. Een aanvullend bodemonderzoek is uitgevoerd voor twee deellocaties.

Op basis van de analyseresultaten van het verkennend en nader onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van deellocatie A over een oppervlakte van circa 80 m2 licht tot sterk met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 VROM) verontreinigd is. De maximaal geanalyseerde diepte waarin een sterke verontreiniging met PAK is gemeten bedraagt 1,0 m-mv. Op grotere diepte zijn nog slechts lichte verontreinigingen met PAK vastgesteld. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK in het dieptetraject 0,4 – 1,0 m-mv bedraagt ca. 48 (vaste) m3.

Voor deellocatie B blijkt dat de bodem over een oppervlakte van circa 380 m^2 licht tot sterk met diverse metalen en PAK verontreinigd is. De sterke verontreinigingen zijn te relateren aan het ter plaatse aangetroffen stortmateriaal (geconstateerde bijmengingen van puin, kolen, slakken, teerhoudend materiaal, plasticresten e.d. De omvang van de matig tot sterk verontreinigde grond in het dieptetraject 0 – 2,5 m- mv wordt op basis van de onderzoeksresultaten geraamd op circa 625 (vaste) m^3.

Het freatisch grondwater is ter plaatse van boring 21 (= pb 3) uit het verkennend bodemonderzoek sterk verontreinigd met tetrachlooretheen. Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging in zowel horizontale als verticale richting is afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging van het freatisch grondwater met tetrachlooretheen wordt geraamd op circa 500 m^3. Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging in de grond en het grondwater kan worden afgeleid dat er ter plaatse van beide deellocaties sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de uitgevoerde Sanscrit berekening kan worden geconcludeerd dat beide deellocaties niet met spoed gesaneerd hoeven te worden."

---

[5] Verkennend bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres Milieu BV, d.d. 20 april 2010, projectnummer AM10022 Nader bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres Milieu BV, d.d. 30 augustus 2010, projectnummer AM10022

Bij een bestemmingswijziging naar 'Wonen met tuin' dienen beide deellocaties echter gesaneerd te worden."

Inmiddels is de grond gesaneerd en schoon bevonden. Dit is gebeurd op basis van een saneringsplan dat is goedgekeurd door het bevoegd gezag. Er zijn sindsdien geen activiteiten geweest die de bodemkwaliteit nadelig hebben kunnen beïnvloeden.

Het aspect "bodemkwaliteit" is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

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.

Met dit bestemmingsplan worden geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten bestemd. Het aspect externe veiligheid is daarom niet aan de orde. Voor de volledigheid is op basis van de risicokaart gekeken naar mogelijke bronnen

Uitsnede risicokaart met rood is de projectlocatie aangeduid; bron: risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke

stoffen.

Kabels en leidingen
Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen.

5.11 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.

Evenwijdig aan de Voorste Stroom is net buiten het plangebied een rioolleiding gelegen. De leiding heeft geen directe invloed op de voorgenomen ontwikkeling. In de regels en op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan is een bebouwingsvrije zone opgenomen.

5.12 Duurzaamheid

Met de bouw van de woningen en de oorspronkelijke plannen voor de aanleg van de natuurlijke zone langs de Achterste Stroom wordt een duurzame ontwikkeling voor het gebied nagestreefd. Deze uitgangspunten zaten reeds verwerkt in de oorspronkelijke plannen door de eisen die gesteld werden aan de architectuur.

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een flexibilisering van de bouwregelgeving en positionering van de woningen. Hiermee wordt voorzien in de behoeft die er leeft om meer ruimte te creëren rondom de woningen. Ook is het met dit nieuwe bestemmingsplan mogelijk om minder dan de maximaal 6 woningen te realiseren. De marktvraag naar meer ruimte rond de woning en daarmee verband houdend de mogelijkheid om minder woningen te bouwen werkt clustering van de bebouwing in de hand en kan leiden tot meer openheid en minder verstening dan dat nu reeds is toegestaan. De flexibilisering van de bouwregels en positionering van de woningen is daarmee een duurzame verbetering van de huidige bouwregels.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor het vergroten van de flexibiliteit in bouwregelgeving en positionering van de woningen

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmigsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de flexibilisering van de bouwregels van de bestemming "wonen" van het perceel aan de Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Wijze van bestemmen

Het bestemmingsplan Bosrand kent twee bestemmingen en één gebiedsaanduiding en twee dubbelbestemmingen.

Bestemming Groen

De bestemming Groen is bestemd voor groenvoorzieningen. Bebouwing is slechts zeer beperkt toegestaan.

Bestemming Natuur

De bestemming Natuur is bestemd voor de aanleg en instandhouding van de nieuw aan te leggen natuurzone. In de bestemming zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen; "Leiding-Riool", ter bescherming van de aanwezige rioolleiding en "Waterstaat – Beschermingszone watergang", ter bescherming van de (oevers van) de Achterste Stroom.

Bestemming Wonen

De doelstelling van deze bestemming staat al uitgebreid beschreven in deze toelichting. Vooral belangrijk is dat deze bestemming de flexibiliteit die het plan beoogt te bieden, juridisch vastlegt. Er geldt een minimum en maximum aantal bouwpercelen (2 en 6) en er geldt een gezamenlijk maximum oppervlaktemaat (2.400 m^2). Deze maximale oppervlaktemaat is beperkt tot 30% van het deel van het bouwvlak dat is gelegen in een bouwperceel tot maximaal 800 m^2 per bouwperceel. Aan alle drie de voorwaarden moet voldaan worden. Omdat het vrijstaande woningen betreft, mag er niet in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd en moet er een afstand van 5 meter tot deze grens worden aangehouden. Tot slot geldt nog de hoogtebeperkingen voor de hoofdgebouwen en de bijbehorende bouwwerken en is bepaald dat er in hoofdzaak één bouwlaag mag worden gebouwd waarbij is toegestaan dat ter grootte van 40% van de oppervlakte aan gebouwen per bouwperceel twee bouwlagen mogen worden gehanteerd. Dit is alleen mogelijk binnen de zone die het dichts bij de bosrand is gelegen (oostelijk deel). De kaders voor de architectuur (beeldkwaliteit) zijn beschreven in het beeldkwaliteitsplan. Middels nadere eisen zijn deze kaders in de regels geborgen.

Gebiedsaanduiding attentiegebied ehs

Deze aanduiding is gelegen op de bestemmingen "Groen" en "Wonen". Ter behoud en bescherming van de ehs is een beschermingsregime opgenomen in verband met het uitvoeren van werken en werkzaamheden.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een ontwikkelaar waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de flexibilisering van de bouwregels en de positionering van de woningen. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze herziening voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Als met een bestemmingsplan, 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 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp bestemmingsplan “Bosrand” aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners zijn gedurende de zienswijzetermijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 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 ontwerp bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn zal een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.