

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN BEEKDALPARK, OISTERWIJK





BESTEMMINGSPLAN BEEKDALPARK OISTERWIJK GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	19 - 03 - 2024
Plan identificatie	NL.IMRO.0824.Beekdalpark-va01
Auteur(s)	Ordito



Ordito b.v.	E	info@ordito.nl
Postbus 94	T	0161 801 022
5126 ZH	I	www.ordito.nl
Gilze	KVK	54811554



TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
3.2	Duurzaamheid	12
3.3	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.2	Provinciaal beleid	17
4.3	Gemeentelijk beleid	20
5.	Randvoorwaarden	24
5.1	Archeologie	24
5.2	Bedrijven en milieuzonering	26
5.3	Bodemkwaliteit	27
5.4	Cultuurhistorie	28
5.5	Externe veiligheid	30
5.6	Flora & fauna	33
5.7	Stikstof	37
5.8	Geluid	38
5.9	Luchtkwaliteit	40
5.10	Water	41
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	45
6.	Juridische aspecten	47
6.1	Systematiek van de regels	47
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	48
7.	Uitvoerbaarheid	49
7.1	Economische uitvoerbaarheid	49
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen bij de toelichting

- | | |
|----|---|
| 1 | Beeldkwaliteitsplan |
| 2 | Archeologisch onderzoek |
| 3 | Standaard verantwoording 2020 Midden- en West-Brabant |
| 4 | Bodemonderzoek |
| 5 | Quicksan natuurwetgeving |
| 6 | Aanvullend onderzoek vleermuizen |
| 7 | Stikstofonderzoek |
| 8 | Akoestisch onderzoek |
| 9 | Infiltratieonderzoek en waterparagraaf |
| 10 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling |
| 11 | Bezonningsstudie |
| 12 | Verslag omgevingsdialoog |
| 13 | Nota van zienswijzen |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het Beekdalpark in Oisterwijk. De aanleiding voor het opstellen van een bestemmingsplan is de ontwikkeling van woningbouw op de locatie van het voormalige zwembad De Leye in Oisterwijk. Het gebouw van het voormalige zwembad en sporthal zal gesloopt worden, waardoor de locatie vrij komt voor een invulling met woningbouw in combinatie met een parkomgeving aan de Voortse Stroom.

Door de gemeente is samen met betrokken partners gewerkt aan het ontwikkelscenario “Beekdalpark”, waarin de kaders voor de herontwikkeling zijn vastgelegd. Momenteel wordt uitgegaan van een invulling met 77 nieuwe woningen in de vorm van appartementen en patiowoningen. Het openbare gebied wordt ingericht als park en het doorgaande fietspad wordt verlegd. De bestaande parkomgeving krijgt een kwaliteitsimpuls.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, dient het geldende planologische regime, zijnde bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” aangepast te worden. Hiervoor moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan wordt samen met een beeldkwaliteitsplan de basis om de locatie via een tender aan een ontwikkelende partij te verkopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vloeiweg 41, 43 en 43a in de kern Oisterwijk, ten zuiden van het historisch hart. De noordzijde van het perceel grenst aan de Vloeiweg. De zuidzijde van het perceel grenst aan de Voorste Stroom. Aan de westzijde bevinden zich aan de overzijde van de Baerdijk lichte bedrijvigheid in een woonomgeving met één bouwlaag. Aan de oostzijde van het perceel bevindt zich het woon-zorgcomplex De Vloet. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1,8 ha. Het plangebied bevindt zich in de kadastrale sectie F met bijbehorende perceelnummer 3084.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 februari 2017;
- Parapluplan 'Parkeren Oisterwijk'
Vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 4 oktober 2018.

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen'. In het aangegeven bouwvlak ter plaatse van de Leye is een maximale bouwhoogte van 8 meter toegestaan. Op de overige gebieden binnen de planlocatie bevinden zich de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Water'. Binnen de enkelbestemming 'Groen' zijn enkel groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden toegestaan. Over de gehele enkelbestemming 'Groen' ligt de functieaanduiding 'natuur'. Ter plaatse van de functieaanduiding natuur zijn de gronden bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden. Aan de zuidzijde van het plangebied bevindt zich de enkelbestemming 'Water'. Op de westzijde van het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' en op de oostzijde van het plangebied rust de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:

In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.

- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt de bestaande situatie omschreven, met onder andere daarin de ligging, de historie en de ruimtelijke opbouw. In het derde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie besproken. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Hoofdstuk zes geeft de planbeschrijving en de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Vloeiweg 41, 43 en 43a in de gemeente Oisterwijk. Oisterwijk kreeg in 1212 marktrechten van de hertog Hendrik I van Brabant en werd gesticht op het grondgebied van de parochie Oost-Tilburg. Dit verklaart ook de naam 'Oisterwijk', het was de oostelijke wijk van Tilburg. In het jaar 1230 kreeg het voor het eerst stadsrechten en zo ontstond de 'stad' Oisterwijk.

Tegen het einde van de 14e eeuw had Oisterwijk reeds zijn huidige hoofdstructuur, bestaande uit een brede, plein-achtige straat van bijna een kilometer lang, de Plaatse geheten, voortgekomen uit de oude marktplaats die in 1212 stadsrechten kreeg. Aan beide zijden lagen knooppunten van wegen. In het oosten waren wegen naar Oirschot, Boxtel, 's-Hertogenbosch, Haaren en Heusden. Vanuit het westen waren wegen naar Moergestel, Tilburg en Heukelom.

In Oisterwijk bestond vanouds enige met textiel verbonden nijverheid, gebaseerd op laken en linnen. Verder was ook de leerlooierij van belang. Deze was toeleverancier voor onder meer de schoenindustrie. Ook was er een belangrijke meubelindustrie, die nu behoorlijk ingekrompen is. Daarnaast kreeg Oisterwijk een spoorwegstation in 1865.



Afbeelding 3 Topografische gemeentekaart Oisterwijk (plangebied is rood omlijnd)

De gemeente Oisterwijk kreeg haar huidige vorm in 1997. De nieuwe gemeente bestaat uit de kernen, Oisterwijk, Heukelom en Moergestel. Per 1 april 2016 heeft de gemeente Oisterwijk 25.813 inwoners. Per 1 januari 2021 wordt de gemeente uitgebreid met de kern van de gemeente Haaren. De gemeente Oisterwijk is een groene gemeente, gelegen tussen Tilburg, Boxtel, Oirschot en Vught. De gemeente geldt als een toeristische trekpleister vanwege de vele vennen en bossen, zoals de natuurgebieden Oisterwijkse Bossen en Vennen, De Kampina, Oude Hondsborg, Ter Braakloop en Galgeven en het Moergestelse Broek. De natuurgebieden vallen (grotendeels) onder Het Groene Woud, een overkoepelend nationaal landschap, gelegen in verscheidene Noord-Brabantse gemeenten. Verder doet ook het Brabants Vennenpad de gemeente Oisterwijk aan. Het noordelijke en westelijke deel van de gemeente (waar de kern Oisterwijk ligt) rekent men tot de streek van de Meierij van 's-Hertogenbosch, het zuidoostelijke deel (waar de kern Moergestel ligt) tot de streek van de Kempen.

Voor de 20e eeuw gaf het landschap ten zuiden van de kern Oisterwijk een andere aanblik, in plaats van bossen waren er uitgestrekte heidevelden. Doordat men ophield de schapen de heidevelden te laten begrazen en door aanplanting van bomen ontstonden er grote bosgebieden. Bijzonder was dat er veel meer vennen waren dan in andere soortgelijke gebieden van Noord-Brabant. Ook nu nog is dat het geval. In 1801 werd reeds met de bebossing begonnen. Ten noorden van Oisterwijk vindt men voornamelijk landbouwgebied.

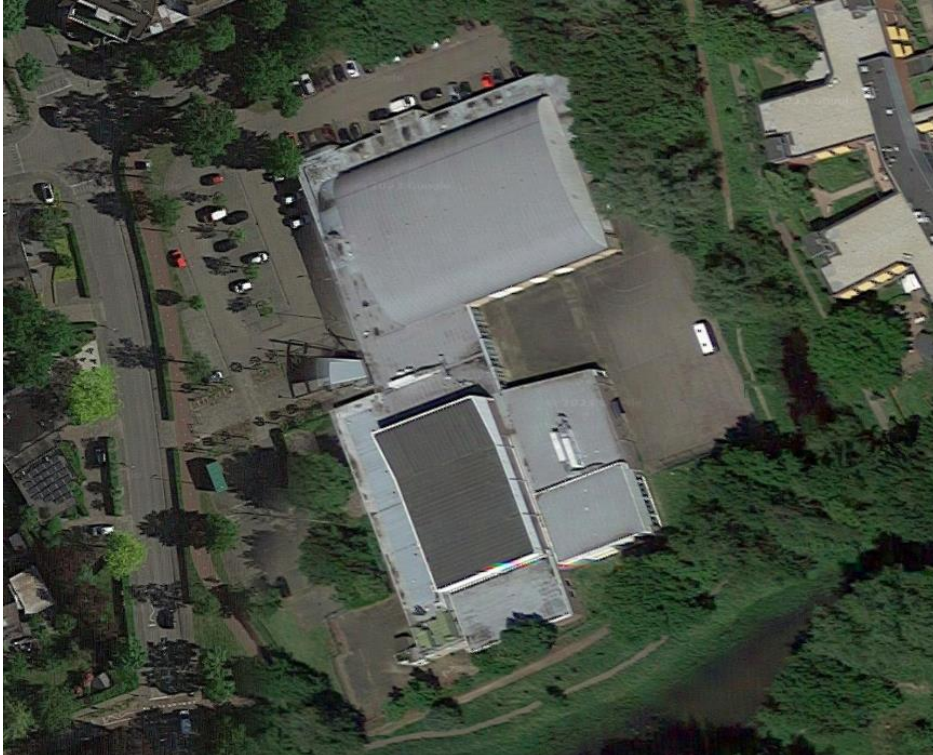
Door Oisterwijk stromen verscheidene beken, zoals de van de zuidkant binnenkomende Reusel, de Voorste Stroom in de kern Oisterwijk en de door De Kampina stromende beek de Rosep, die uitmondt in de Esschestroom. Laatstgenoemde verlaat in noordoostelijke richting de gemeente om zich verderop bij de Dommel te voegen.

De ruimtelijke structuur van de kern Oisterwijk wordt gekenmerkt door de oostwest-richting van langgerekte lijnvormige elementen, zoals de Voorste Stroom-Achterste Stroom, de wegen, de spoorlijn en het dorps hart-/centrum met het langgerekte marktplein. De noord-zuidgerichte oude uitvalswegen: Moergestelweg, Pannenschuurlaan en Gemullehoekenweg zorgen voor een verdere verdeling van de lineaire ruimtelijke opbouw van de kern. Hierdoor is er sprake van min of meer homogene deelgebieden die elk mede als gevolg van een afgeronde ontwikkeling in verschillende perioden ook specifieke ruimtelijke kenmerken vertonen. Deze algemene ruimtelijke karakteristiek voor de kern Oisterwijk geldt ook voor de woongebieden. Oisterwijk heeft gevarieerde woongebieden. Die afwisseling en het karakter van de verschillende gebieden, is het waard om te behouden.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan de Voorste Stroom en de noordkant aan de Vloeiweg. Het plangebied wordt ontsloten via Baerdijk, Groenstraat, Moergestelseweg en Pannenschuurlaan naar de N65. Het perceel bevindt zich ten zuiden van het historisch centrum van de kern Oisterwijk. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mix van bedrijvigheid en wonen. Voor de omringende percelen met de functies 'Wonen' en 'Gemengd' geldt een variatie aan bouw- en goothoogten. De bouwhoogten variëren tussen de 8 en 15 meter en de goothoogten tussen de 3 en 10 meter. De bedrijven aan de westzijde aan de Baerdijk bestaan uit één bouwlaag, de appartementen 't Hoogh Heem en 't Laagh Heem aan de noordzijde aan de overzijde van de Vloeiweg hebben 2 tot 3 lagen met een kap en het complex van Thebe aan de oostzijde bestaat uit 2 tot 4 bouwlagen.

De volledige oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 1,8 ha. Op het bouwvlak binnen het plangebied bevindt zich sportcentrum De Leye. Deze heeft een oppervlakte van 4.700 m² en variërende bouwhoogten tot een maximum van 8 meter. Op de noordelijke en westelijke gronden van het plangebied bevindt zich een parkeerplaats. Deze parkeerplaats was bedoeld voor het sportcentrum, maar wordt nu door onder andere bezoekers van het centrum. De parkeerplaats wordt aan de noordzijde ontsloten op de Vloeiweg en aan de westzijde op Baerdijk. Langs de noordelijke en westelijke rand van het plangebied loopt een fietspad. Aan de zuid- en oostkant van het plangebied bevindt zich groen. Door het stuk groen loop het Stroomdalpad. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie afgebeeld.



Afbeelding 4 Bestaande plansituatie 'De Leye, Oisterwijk'



Afbeelding 5 Bestaande plansituatie 'De Leye, Oisterwijk'

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

De ontwikkeling 'Beekdalpark' voorziet in de bouw van circa 80 nieuwe woningen verdeelt over vier verschillende bouwblokken. De vier architectonische bouwblokken worden in een parkachtig landschap gepositioneerd waar groen de drager van het gebied wordt. De bouwblokken worden gelaagd uitgevoerd. Hierdoor ontstaat een mooie ruimtelijke afbouw richting de Voorste Stroom. De gebouwen krijgen een robuuste en groene uitstraling die door de schaal (gelaagdheid), maat en details op een soepele wijze het landschap richting de beek volgen.

De open ruimtes tussen de bouwblokken worden openbaar gemaakt waarmee ingezet wordt op ontmoeting en het houden van activiteiten. Een toekomstige uitbreiding op de locatie van De Vloet brengt kansen met zich mee om qua uitstraling en functie aan te sluiten bij de ontwikkeling op de locatie van De Leye.

De herontwikkeling betekent de sloop van het bestaande gebouw (zwembad en sporthal). Met de nieuwbouw wordt er een plan gerealiseerd dat aansluit op het ambitieniveau zoals beschreven in de Woonzorgvisie van de gemeente Oisterwijk. Het plan bestaat uit vier bouwdelen, drie gestapelde bouwblokken en één bouwblok met patiowoningen. De vier bouwdelen onderscheiden zich in architectuur en uitstraling.



Afbeelding 6 Plattegrond toekomstige situatie Beekdalpark

Het totale oppervlak van het plangebied Beekdalpark bedraagt ca. 1,8 ha. In de toekomstige situatie maakt het sportcentrum plaats voor vier verspreide bouwdelen. Op de bovenstaande afbeelding is de indeling van het Beekdalpark te zien.

Gebouw 1 betreft een gelaagd appartementengebouw van vier bouwlagen met een bouwhoogte van 13 meter en een oppervlakte van circa 1.000 m². Het aantal appartementen in gebouw 1 bedraagt 27 tot 30.

Gebouwen 2 en 4 betreffen beide gelaagde appartementsgebouwen van drie lagen met 25 wooneenheden voor gebouw 2 en 15 tot 20 voor gebouw 4. Gebouw 2 en 4 hebben een maximale bouwhoogte van respectievelijk 10 en 11 meter. Gebouw 2 heeft een oppervlakte van 1.200 m² en gebouw 4 een oppervlakte van 950 m².

Gebouw 3 betreft patiowoningen van één bouwlaag met een bouwhoogte van maximaal 5 meter met gedeeltelijk een beperkte tweede bouwlaag en een oppervlakte van 1.400 m². In gebouw 4 is ruimte voor 10 tot 12 patiowoningen.

In de plint van gebouw 1 en 3 zijn centrale ruimtes ten behoeve van bewoners en ontmoeting voorzien. Er worden beperkte commerciële ruimten mogelijk gemaakt met functies die passen binnen de zorgverlening. De parkeermogelijkheden binnen het Beekdalpark worden deels op het maaiveld gerealiseerd voor het goedkopere segment en deels ondergronds voor het duurdere segment. Gebouwen 1 en 4 worden voorzien van een ondergrondse parkeeroplossing. Onder gebouw 1 worden maximaal 35 parkeerplaatsen gerealiseerd en onder gebouw 4 maximaal 26 parkeerplaatsen. Voor de bewoners van gebouwen 2 en 3 worden aangewezen parkeerplaatsen gerealiseerd. De bewoners van gebouw 3 krijgen aangewezen parkeerplaatsen in de parkeerkoffer aan de westzijde van het plangebied en de bewoners van gebouw 2 worden voorzien van aangewezen parkeerplaatsen op het centrale parkeerterrein. Op het maaiveld worden in totaal maximaal 69 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De natuur van het Beekdalpark versterkt de kwaliteit van het plangebied. Het bestaande groen aan de zuid- en oostkant van het plangebied wordt behouden en in kwaliteit versterkt. De groene openbare ruimte vormt de basis van het plan. In die openbare ruimte worden logische paden aangelegd waarmee het centrum van Oisterwijk verbonden wordt met het groen langs de Voorste Stroom. Zo wordt ook het fietsbad dat zich nu nog aan de noord- en westkant van het plangebied bevindt omgelegd door het Beekdalpark heen.



Afbeelding 7 Vogelvlucht perspectief toekomstige situatie



Afbeelding 8 Sfeerimpressie toekomstige situatie



Afbeelding 9 Sfeerimpressie toekomstige situatie

Beeldkwaliteit

Om zo veel mogelijk aan te sluiten op de bestaande kwaliteiten en nieuwe kwaliteiten toe te voegen, is voor de ontwikkeling van Beekdalpark een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan geeft richtlijnen voor de bebouwing en de openbare ruimte. Voor de ontwikkelaar(s) en gemeente vormen de richtlijnen een toetsingskader waarbinnen het plan verder uitgewerkt kan worden. Ze garanderen dat de samenhang, ambities en uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan overeind blijven.

Het stedenbouwkundig plan gaat uit van vijf leidende principes:

1. Beekdal als gezamenlijk park
2. Zorg verbinden met de omgeving
3. Wonen en ontmoeten als gezamenlijke activiteit
4. Wonen als landschappelijke interventie
5. Beekdal Park verbinden met het historisch centrum

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage en wordt als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota vastgesteld.

3.2 Duurzaamheid

De gemeente onderkent de effecten van klimaatverandering, de noodzaak voor het besparen en opwekken van duurzame energie en voelt de verantwoordelijkheid om hieraan te werken. Er zal op een bewuste en verantwoorde manier met de aarde om worden gegaan. De gemeente wil bovendien bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen veel meer aansluiten bij natuurlijke systemen, water langer vasthouden en het watersysteem leidend laten zijn bij locatiekeuzes. In alle integrale ambities komen duurzame ambities terug.

De gemeente wil meer grip krijgen op de betekenis en effecten van duurzaamheid, zodat het preciezer kan zijn in de acties die ze onderneemt en in het inspireren van de samenleving om bij te dragen aan de duurzame samenleving. Hiervoor kan samengewerkt worden met de regio, een gemeentelijke aanjager op het gebied van duurzaamheid worden benoemd en/of een duurzaamheidsagenda opgesteld worden. De gemeente wil daarin niet enkel zicht op het vraagstuk van energie, water en de natuurlijke leefomgeving, maar ook de perspectieven van een circulaire economie. (Bron: Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk/samenwerken aan duurzaamheid en klimaat adaptatie)

Bewoners van Oisterwijk hechten veel waarde aan de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving. De gemeente kiest ervoor om vanuit deze maatschappelijke betrokkenheid bij de eigen leefomgeving bewoners en ondernemers te betrekken bij het neerzetten van duurzame projecten. De gemeente wil de betrokkenheid van inwoners omzetten in daadkracht door meer kennis over het natuurlijke systeem en de energietransitie te verspreiden. Daarbij zal de gemeente zelf het goede voorbeeld geven.

In het plan Beekdalpark wordt op de volgende manier bijgedragen aan duurzaamheid. Het landschap vormt de basis voor wonen en verblijven. Er is sprake van een groene uitstraling van het Beekdalpark. Met meer ruimte voor de bestaande watergang (Voorste Stroom) aan de zuidzijde van het plangebied. Daarnaast is er de ambitie om groene gevels en daken te creëren op de nieuwe woongebouwen. De openbare ruimte binnen het Beekdalpark is de gezamenlijke ‘tuin’ van alle woningen die gebouwd zullen worden. Door hiervoor te kiezen wordt bebouwing beperkt en biodiversiteit binnen het plangebied gestimuleerd. De bebouwing binnen het plangebied voldoet aan de BENG-normeringen.

3.3 Verkeer en parkeren

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag- en aanbod waarbij de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de ‘Nota Parkeernormen 2016’ vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans. Een nieuwe parkeernota is in ontwikkeling. Deze zal gelden wanneer het plan in de vergunning- en bouwfase zit.

Verkeer

Het plan voorziet in een hoofdontsluiting aan de noordzijde van het perceel aan de Vloeiweg. Hier is het gedeelte van de parkeerplaatsen gelegen dat zich bevindt op het maaiveld. Aan de Baerdijk is een toegang voorzien voor de woningen in de zuidwesthoek van het plan. De Vloeiweg is direct

gelegen aan Baerdijk. Via de Groenstraat, Moergestelseweg en Pannenschuurlaan wordt het gebied ontsloten richting de N65.

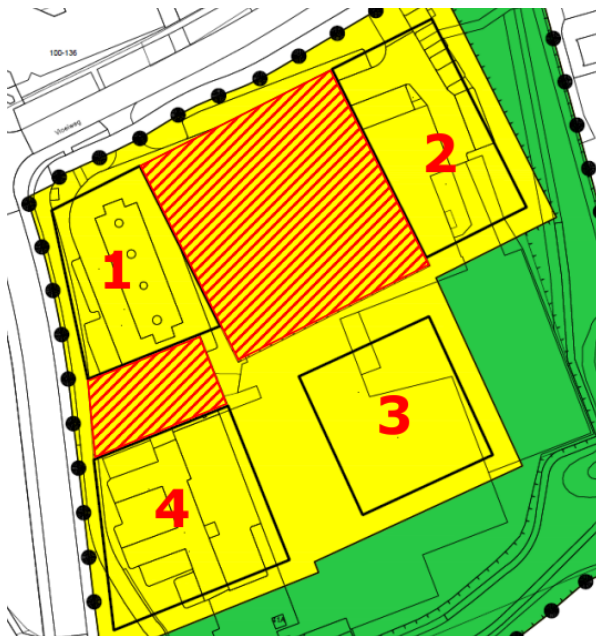
Parkeren

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich mee brengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat alle benodigde parkeerplaatsen in het plangebied worden gerealiseerd. Dit is deels verplicht in kelders en voor eigen bewoners. De bezoekers parkeren op het centrale deel met een parkeerregeling (parkeerschijf of betaald parkeren).

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kerncijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek betekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de nieuw vast te stellen parkeernota is het plangebied gelegen in de zone “centrum” en de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “matig stedelijk”. In de planregels is een regeling opgenomen om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Dit is enkel een indicatieve berekening. Het werkelijke programma en een eventueel mobiliteitsplan worden bepalend voor het benodigde aantal parkeerplekken. Voor de woningen gelegen in ‘centrum’ in een ‘matig stedelijke’ omgeving worden onderstaande normen gehanteerd. Dit betekent een benodigd aantal parkeerplaatsen van minimaal 78 en maximaal 139.



Uitgangspunten parkeren

- Norm voor het centrum
- Exclusief korting deelauto's bewoners
- Aangewezen plaatsen bewoners blok 2 en 4
- Gereguleerd parkeren voor bezoekers
- Alleen parkeerbehoefte project zelf

Kelder blok 1

Bewoners (1,0-1,2 pp/woning)	35 (max.)
------------------------------	-----------

Kelder blok 3

Bewoners (1,1-1,3 pp/woning)	26 (max.)
------------------------------	-----------

Centrale parkeervoorziening

Bezoekers alle woningen (0,3 pp/woning)	26
---	----

Bezoekers maatschappelijke functie	6
------------------------------------	---

Bewoners blok 2 (0,8-1,0 pp/woning)	25
-------------------------------------	----

Totaal	57
--------	----

Parkeerkoffer blok 4

Bewoners (1,2 pp/woning)	12 (max.)
--------------------------	-----------

Totaal

Kelder	61
--------	----

Maaiveld	69
----------	----

In de huidige situatie vindt parkeren plaats op het maaiveld. In de toekomstige situatie wordt gewerkt met twee verschillende parkeeroplossingen. Voor twee gebouwen in het duurdere segment wordt parkeren ondergronds opgelost. Overige benodigde parkeerplaatsen worden voor het overgrote deel centraal aan de Vloeiweg tussen de gebouwen gerealiseerd.

In het plan Beekdalpark kan een zelfstandige sociaal maatschappelijke functie gerealiseerd in de plint van gebouwen 1 en 3. De zelfstandig sociaal maatschappelijke functie wordt enkel door bewoners van het Beekdalpark in gebruik genomen. Extra parkeervoorzieningen ten behoeve van deze functie wordt niet noodzakelijk geacht.

Met een gebiedsgerichte parkeeroplossing en een mobiliteitsplan kunnen lagere normen worden gehanteerd. De ruimte die beschikbaar is voor (ondergronds) parkeren zal bepalend zijn voor het definitieve woonprogramma.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct

of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het besluit is 30 december 2011 in werking getreden.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie 'Beekdalpark, Oisterwijk' relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het 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. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Conform artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro wordt onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.' Uit jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de ondergrens van wat als nieuwe stedelijke ontwikkeling moet worden gezien, ligt op 12 woningen.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 77 woningen en is daarmee aan te merken als nieuwe stedelijk ontwikkeling. Derhalve zal navolgend de behoefte van de ontwikkeling worden onderbouwd.

Relevantie plangebied:

De gemeente Oisterwijk maakt samen met acht andere gemeenten deel uit van de regio Hart-van-Brabant. In deze regio maken de gemeenten periodiek samen met de provincie Noord-Brabant afspraken over de kwantitatieve woningbouwopgave, dit voor een voortschrijdende tienjaarsperiode. Basis hiervoor vormt de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarvan de recentste dateert uit 2020. In de periode 2020-2030 bedraagt de bouwopgave voor Oisterwijk volgens deze regionale prognose ca. 800 woningen.

In de komende tien jaar behelst de gemeentelijke woningbouwopgave zeker 150 woningen per jaar, volgens de woonzorgvisie van de gemeente Oisterwijk. Het plan tot de bouw van in totaal 77 woningen past binnen de gemeentelijke bouwopgave.

Met de beoogde ontwikkeling wordt er bijgedragen aan de behoefte van nieuwbouw in het betaalbare segment. De gemeente Oisterwijk beoogt dat 75% van de nieuwbouw betaalbaar is. Het woningbouwprogramma van de ontwikkeling Beekdalpark bestaat uit 43% sociale huur en koop, 34% betaalbare koopwoningen en 23% dure, vrije sector koopwoningen. Met een percentage van 77% aan betaalbare woningen in de voorziene ontwikkeling wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid met betrekking tot de bouw van betaalbare nieuwbouw.

Op basis van bovenstaande onderbouwing kan worden gesteld dat de voorgenomen bestemmingswijziging passend is binnen artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil laten zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wil daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Noord-Brabant. Daarbij ligt de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proef Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier opgaven staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het stedelijk gebied en voldoet aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimte gebruik. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de vier gestelde ambities van de provincie. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en de Verordening ruimte 2014. Op 25 oktober 2019 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. Daarna is de Omgevingsverordening een aantal keren gewijzigd vastgesteld. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Inmiddels is, in het traject naar de definitieve Omgevingsverordening een Ontwerp Omgevingsverordening vastgesteld,

die ter inzage is gelegd. Bedoeling is dat de omgevingsverordening gelijk met de Omgevingswet in werking treedt (voorzien datum inwerkingtreding 1 januari 2024).

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Het plangebied valt volgens de Interim Omgevingsverordening onder de volgende gebieden:

- **Diep grondwaterlichaam**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Geen attentiezone waterhuishouding**
(rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen)
- **Stalderingsgebied**
(rechtstreeks werkende regels: landbouw en instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkeling)
- **Stedelijk gebied landelijke kern**
(instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed)
- **Behoud en herstel van watersystemen**
(instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden)
- **Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone**
(instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden)
- **Reservering waterberging**
(instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging)
- **Norm wateroverlast stedelijk gebied**
(instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging)

Diep grondwaterlichaam (art. 2.20)

Boven, in of onder een Diep grondwaterlichaam is de onconventionele winning van koolwaterstoffen verboden. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Geen attentiezone waterhuishouding (art. 2.21)

Een vergunning tot het onttrekken van grondwater ten behoeve van een bodemenergiesysteem is niet vereist voor een onttrekking binnen deze zone als de te onttrekken hoeveelheid grondwater ten hoogste 10 m³ per uur bedraagt en de onttrekkingsput niet dieper is dan 30 meter minus maaiveld. Dit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

Stalderingsgebied (art. 2.74)

Het gebied is aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat binnen het plangebied geen stallen voorkomen.

Stedelijk gebied Landelijke kern

De bestemming Beekdalpark ligt in stedelijk gebied binnen de kern Oisterwijk. De herontwikkeling betreft een duurzame ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoud en herstel van watersystemen (art. 3.27)

Verder ligt over het plangebied de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen'. In gebieden die aangeduid zijn met 'Behoud en herstel van watersystemen' zijn regels van kracht die betrekking hebben op; het beperken van bebouwing, het beperken van aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte en het beperken van ophogen van gronden. In het nieuwe plan neemt het aantal m² bebouwing en verharde oppervlak toe. In het plan wordt

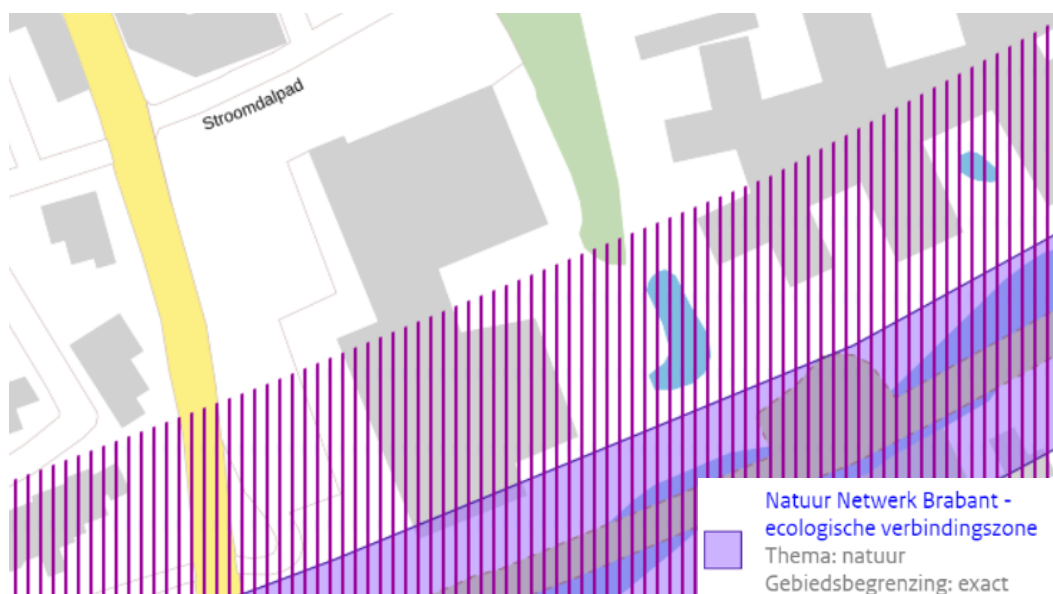
rekening gehouden met de eisen die worden gesteld rondom het behoud en herstel van watersystemen. Hiermee voldoet het plan aan de eisen die gesteld zijn in het kader van behoud en herstel van watersystemen.



Afbeelding 10 Uitsnede interim omgevingsverordening (Behoud en herstel van watersystemen)

Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone (art. 3.25)

Een deel van de bestemming Beekdalpark bevindt zich binnen het gebied Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone. Binnen deze gebieden wordt oprichten van bebouwing en aanbrengen van verharding beperkt. De gebieden met de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant – ecologische verbindingszone' worden niet voorzien van verharding of bebouwing. Voor de gebieden met deze aanduiding is tevens de bestemming Natuur/Groen opgenomen.



Afbeelding 11 Uitsnede interim omgevingsverordening (NNB – ecologische verbindingszone)

Reservering waterberging (art 3.36)

Een bestemmingsplan van toepassing op 'Reservering waterberging' strekt mede tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. Het waterbergend vermogen van het gebied blijft met

het planvoornemen behouden en er wordt tevens extra waterberging in de vorm van een wadi gecreëerd, zoals nader toegelicht in paragraaf 5.2. Daarnaast is de bebouwing buiten dit vlak voorzien, waardoor een en ander niet van negatieve invloed is op het waterbergend vermogen van het gebied.



Afbeelding 12 Uitsnede interim omgevingsverordening (Reservering waterberging)

Norm wateroverlast stedelijk gebied (art 4.2)

Voor het plangebied Beekdalpark geldt een inspanningsverplichting omtrent wateroverlast in stedelijk gebied. De norm voor overstromingskans in het betreffende plangebied is 1/100 per jaar. Het concept bestemmingsplan wordt voorgelegd aan het waterschap. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande kans op overstromingen in het plangebied.

Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling Beekdalpark is in lijn met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

De visie is opgesteld 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.

Toetsing plangebied

Per gebied heeft de gemeente Oisterwijk thema's, Waarden en Ambities uitgelegd. Het planperceel Beekdalpark maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Centrum Oisterwijk'. Hieronder volgen de belangrijkste thema's, waarden en ambities voor dit deelgebied:

Thema: Wonen

Oisterwijk kent een hooggewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte in Oisterwijk aan verschillende type woningen. Een grote (maatschappelijke) opgave die op de gemeente afkomt, zijn de veranderingen in de zorgvraag in combinatie met de vergrijzing. Dit kan niet uitsluitend via nieuwbouw worden gerealiseerd, maar vraagt ook om aanpassingen en vervanging van de bestaande woningvoorraad. Het is belangrijk dat de woningen passen binnen de omgeving.

Waarde: Wonen 2

De bewoners van Oisterwijk hebben zich bij het invullen van de enquête erg positief uitgesproken over het woonklimaat in de gemeente en specifiek van hun woonwijk. De hele gemeente kent een dorpse maatvoering, hoogbouw is er eigenlijk niet. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grote van de woningen en percelen. De hele gemeente kent een dorpse maatvoering. De specifieke kenmerken van dit woongebied zijn:

- De aanwezigheid van verschillende functies (winkels, horeca, zorg, sport en cultuur);
- In het centrum worden veel evenementen georganiseerd, waar de inwoners volop van kunnen meegenieten;
- De oude structuren van het centrum met veel oude bebouwing zorgen voor karakteristieke en mooie woonstraten;
- Ook het centrum kent veel groen met De Kop van De Lind, het trouwlaantje, het Lindepark, de groene oevers van de Voorste Stroom en het groen rondom het Kerkplein.

Ambitie: Gezonde wijken

Meer accent op het oplossend vermogen van de wijk. De gemeente is ervan overtuigd dat allerlei vraagstukken in de wijk kunnen samenkomen. Voor het betrekken van bewoners, het vormgeven aan de veranderingen in de samenleving en het voorkomen en oplossen van gezondheidsproblemen is de directe leefomgeving van bewoners een heel relevant schaalniveau. De gemeente gaat daarom meer accent leggen op de behoeften in wijken en de rol die bewoners daarin zelf kunnen en willen hebben. De wijk komt in het gemeentelijk beleid en de activiteiten meer centraal te staan. En in een gezonde wijk staat de gezondheid van bewoners voorop.

Door de grote verantwoordelijkheid van de gemeente in het sociale domein (incl. de bezuiniging die daarin gehaald moeten worden), de vergrijzing en de aanwezige sociaal maatschappelijke

problemen (zoals eenzaamheid en gezondheidsproblemen) staat de gemeente voor een grote opgave. Door vergrijzing en de noodzaak langer zelfstandig te wonen zijn mensen meer dan voorheen aangewezen op de sociale verbanden in de buurt. De gemeente zal daarom oog moeten hebben voor specifieke nieuwe woonwensen van b.v. ouderen, alleenstaanden of andere kwetsbare doelgroepen. Waar mogelijk werkt de gemeente mee aan inbreidings- en herstructureringsplannen waarbij woningen voor doelgroepen worden gerealiseerd.

Conclusie

De ontwikkeling 'Beekdal park' draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod en speelt daarmee in op de problematiek binnen de gemeente Oisterwijk. Er is grote zorgen over het tekort aan arbeidskrachten binnen de zorg. Inwoners van Oisterwijk zullen in de toekomst nog meer aangewezen zijn op zichzelf en op elkaar. De ontwikkeling van Beekdalpark combineert zorgvragers en zorgdragers. In samenwerking met partners in het gebied wordt een inclusieve wijk gecreëerd waar bewoners voor elkaar zorgen en naar elkaar omkijken.

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

Er ligt een grote opgave om de komende jaren veel woningen toe te voegen om te voorzien in de woningbehoefte. Positief is dat er ook veel potentiële locaties voor woningbouw in de gemeente liggen. De totale plancapaciteit ligt medio 2021 op ongeveer 2.560 woningen. Dit is ruimschoots voldoende om te voorzien in de behoefte voor de komende tien jaar (1.500 woningen voor de komende tien jaar) en het realiseren van het eerste deel van de opgave van 2.000 extra woningen voor de komende twintig jaar in het kader van de gebiedsontwikkeling Oostflank SRBT.

Centrum

Het centrum van Oisterwijk is met haar beschermde dorpsgezicht, het winkel- en horeca aanbod een van de meest beeldbepalende plekken van onze gemeente. Zowel qua woningvoorraad als bewoners is het een atypische wijk. Ongeveer de helft van de bewoners is 65 jaar of ouder en bijna twee derde van de woningvoorraad is een meergezinswoning. Aandachtspunt is dat er met de verdichting in het centrum wel voldoende ruimte voor groen blijft. Het is daarom ook de ambitie om de groene zone rondom de Voorste Stroom te versterken. Diezelfde Voorste Stroom vormt een kans om woningen op termijn via aquathermie van een duurzame energiebron te voorzien.

Woonleeflandschap

De sleutel tot langer zelfstandig thuis wonen zit in de verbinding die we opbouwen tussen burens onderling en de buurt. Landelijk zijn er grote zorgen over het tekort aan arbeidskrachten in de zorg. Inwoners van Oisterwijk zullen in de toekomst nog meer dan nu zijn aangewezen op zichzelf en op elkaar. Aansluitend op het Strijdplan Sociaal Domein streven we daarom naar een sterkere 'samenredzaamheid' van inwoners in de gemeente, waarbij ondersteuning voor wie dat nodig heeft dichtbij en goed vindbaar is. Met het programma Samenredzaam Oisterwijk investeren wordt geïnvesteerd in leefbare wijken waarin buurtgenoten elkaar kennen en voor elkaar klaar staan: door het subsidiëren van wijk- en buurtwerk, maatschappelijk werk, vrijwilligersorganisaties, mantelzorgondersteuning, wijkraden en buurthuizen. Het doel is een inclusieve samenleving waarbij iedereen kan meedoen en er toe doet. Door vergrijzing en de toename van het aantal alleenstaanden is de kans groot dat ook het aantal mensen dat kampt met eenzaamheid en zingevingsvraagstukken toeneemt. Wooninitiatieven die gericht zijn op een mix van doelgroepen en leeftijden, en een mix van 'zorgvragers' en 'zorgdragers' kunnen bijdragen aan onderling contact en steun, en daarmee ook aan preventie van zwaardere zorg en ondersteuning.

Met de ligging in het centrum van Oisterwijk biedt Beekdalpark alle kansen om een inclusief en toekomstbestendig woonleeflandschap te realiseren waar mensen comfortabel wonen en elkaar op een laagdrempelige manier kunnen ontmoeten in een parkachtige omgeving. Er is niet alleen aandacht voor het ontwerp van de gebouwen en de fysieke inrichting van het gebied, maar ook voor betekenisvol sociaal contact tussen bewoners, bezoekers en passanten. Met een goede en vernieuwende inrichting van voorzieningen en diensten in de plinten van de vier bouwblokken wordt de sociale basis versterkt.

Toetsing plangebied

Voor het woningbouwprogramma is de Woonzorgvisie als basis genomen. In die visie wordt gestreefd naar 75% betaalbare woningen waarvan 25% sociale huur en 10% sociale koop. In de scenario uitwerking voor het woningbouwprogramma is rekening gehouden met het uitgangspunt van de raad om op deze locatie 50% aan sociale woningbouw te realiseren. In het Beekdalpark zijn met de huidige inzichten 77 nieuwe woningen voorzien in 4 bouwblokken. Het woningbouwprogramma bestaat uit 43% sociale huur en koop, 34% betaalbare koopwoningen en 23% dure, vrije sector koopwoningen. Van alle woningen wordt 87% uitgevoerd als appartement. De blokken 1, 2 en 3 zijn appartementencomplexen. Blok 4 betreft patiowoningen. Het woningbouwprogramma sluit aan bij de Woonzorgvisie van de gemeente Oisterwijk. Binnen drie van de vier bouwblokken zijn enkele woningen extra toegestaan mits parkeren voldoende is geregeld. Hiermee ontstaat voor de toekomstige ontwikkelaar ruimte om het plan te optimaliseren.

5. RANDVOORWAARDEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

In 1998 heeft het parlement het Europese Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed goedgekeurd. Dit zogeheten Verdrag van Malta voorziet in een beperking van de risico's op aantasting van cultureel erfgoed. Dit kan door het archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in oorspronkelijke vindplaats te bewaren en door de integratie van archeologie in de ruimtelijke ordening.

Monumentenwet

De implementatie van het Verdrag van Malta is gekomen met het in werking treden van de nieuwe Wet op de archeologische Monumentenzorg op 1 september 2007. Het belangrijkste uitgangspunt om rekening met te houden is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond te behouden zodat deze beter geconserveerd worden. De herziening van de monumentenwet bepaald dat gemeenten een eigen archeologiebeleid op stellen.

Beleidsplan Archeologie (2018)

De gemeenteraad heeft in 2018 het 'Beleidsplan Archeologie – gemeente Oisterwijk' vastgesteld. Het beleidsplan gaat in op hoe de gemeente Oisterwijk kan voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg en geeft tevens aan hoe de gemeente in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten.

Voor de gehele gemeente is daarbij een verwachtingskaart opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in het archeologisch erfgoed binnen de gemeente. Op de verwachtingskaart is door de aanduidingen laag-, middelhoog- en hoog verwachtingsgebied aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn. De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart waaraan matrixnormen zijn gekoppeld. Op de beleidskaart en in de matrixnormen is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsgebieden. Vervolgens staat in het beleidsplan wanneer archeologisch onderzoek wel of niet verplicht is en aan welke eisen dat onderzoek moet voldoen.

Onderzoek

Op 6 februari 2023 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd aan De Leye te Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). Het volledige onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. De onderzoekslocatie ligt volgens de Archeologische Beleidskaart van de gemeente Oisterwijk (2018) deels in een zone met Waarde - archeologie 1 en grotendeels in een zone Waarde - archeologie 3. Voor de Waarde - archeologie 1 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 50 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld. Voor de Waarde - archeologie 3 geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en een verstoringsdiepte vanaf 50 centimeter onder maaiveld. Binnen het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk (vastgesteld 2017) gelden respectievelijk de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 1 en 3.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de natuurlijke ondergrond bestaat uit beekafzettingen van het Laagpakket van Singraven (Formatie van Bortel). De beekafzettingen bestaan uit (humeus) zwak siltig matig fijn zand. De natuurlijke ondergrond is alleen in boringen 1, 3, 5, 6 en 10 aangetroffen en bevindt zich op een diepte van circa 180 tot 210 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde diepte van circa 7,10 tot 7,59 meter +NAP.

Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. In het plangebied is sprake van een AC-bodemprofiel. In deze boringen zijn geen sporen van een podzolbodem (E-, B- en/of BC-horizont) waargenomen. De grijsgroene tot bruinbeige kleur van de natuurlijke ondergrond duidt op natte omstandigheden binnen het plangebied. De scherpe overgang naar de C-horizont is mogelijk het gevolg van moderne grondbewerking. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de kans laag geacht dat er nog archeologische resten uit deze periode aanwezig zijn in het. De verwachting voor deze periode was al laag.

Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Echter, het grijsgroene tot bruinbeige pakket duidt op een natte en daarmee ongunstige landschappelijke ligging voor nederzettingen. Alleen in boringen 1, 3, 5, 6 en 10 is de natuurlijke ondergrond aangetroffen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de top van de natuurlijke ondergrond tot onbekende diepte is verstoord. Dit heeft als gevolg dat eventueel aanwezige sporen afgetopt zijn. Hierdoor is de informatiewaarde van dergelijke sporen mogelijk beperkt. De verwachting voor de periode neolithicum – vroege middeleeuwen was al laag.

Het plangebied ligt direct ten zuiden van dichtbebouwde historische kern van Oisterwijk. Uit bestudering van de historische kaarten blijkt dat het plangebied sinds begin 19e eeuw onbebouwd was en in gebruik was als weiland en bouwland. Dieper gefundeerde muurresten kunnen ondanks het 'aftoppen' beter bewaard zijn gebleven dan 'reguliere' sporen. Er zijn echter geen aanwijzingen dat dergelijke archeologische resten ter plaatse aanwezig zijn. Op basis hiervan blijft de lage verwachting voor de periode late middeleeuwen – nieuwe tijd gehandhaafd.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel. Hieruit blijkt dat het plangebied in een natte omgeving ligt en daarmee niet aantrekkelijk was voor bewoning. Op basis van de landschappelijke ligging (natte omstandigheden) worden er geen archeologische sporen meer verwacht in het plangebied uit de periode laat-paleolithicum – nieuwe tijd. Om deze reden wordt de kans op het aantreffen van archeologische resten laag geacht voor deze perioden.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Het selectieadvies betekent nog niet dat al bodemverstorende of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en de conventionele methoden. Het doel van dit onderzoek is het inzichtelijk maken van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging, dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen versterking van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter, kan door de aard van het onderzoek, dat steekproefsgewijs wordt uitgevoerd, niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten, conform de Erfgoedwet van 2016, artikel 5.10 (Archeologische toevalsvondst) en 5.11 (Waarneming), een meldingsplicht van toepassing.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie ‘Bedrijven en Milieuzonering’ (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen voor milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig versterking door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Voor onderhavig planvoornemen dient aangetoond te worden of omliggende bedrijven belemmerd worden in hun bedrijfsvoering en/of in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het planperceel is gelegen ten zuiden van het centrum van de kern Oisterwijk. Het plangebied wordt omringd door zowel woningen als bedrijven in de sector detailhandel. Om die reden wordt er gerekend met de richtafstanden t.o.v. een gemengd gebied.

Belemmering omliggende bedrijven

De functies in de omgeving van het plangebied vormen geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Baerdijk 20	Bank	1	0 meter	28 meter
Baerdijk 22	Schoonheidssalon	1	0 meter	18 meter
Baerdijk 24	Makelaar	1	0 meter	18 meter
Kloosterbeemd 8	Telefoonwinkel	1	0 meter	53 meter
Kerkstraat 37a	Motorsportwinkel	2	10 meter	71 meter
Vloeiweg 78	Fietsverhuur	1	0 meter	26 meter
Vloeiweg 85	Woonzorgcomplex	2	10 meter	18 meter

Aan de richtafstanden wordt voldaan. De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven wordt door de nieuwe woningen niet nadelig beïnvloed.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.3 Bodemkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om de bodemkwaliteit te onderzoeken. Bij functiewijzigingen moet gekeken worden of de bodemkwaliteit voldoende is ten dienste van de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur op schone grond worden gerealiseerd.

Onderzoek

Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Op basis van het bodemonderzoek en asbest-in-grondonderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem tot een diepte van minimaal 4,0 m -mv (maximale boordiepte) bestaat uit zand. Vanaf 1,5 à 3,0 m -mv is plaatselijk veen aanwezig.
- De bovengrond licht verontreinigd is met PAK. Dit relateren wij aan eventueel teerhoudend asfalt en verhoogde achtergrondwaarden.
- De ondergrond plaatselijk licht verontreinigd is met PAK, minerale olie en lood.
- Het grondwater maximaal licht verontreinigd is.
- Visueel asbestverdacht materiaal in de vorm van een funderingslaag is waargenomen.
- In de asbestmonsters is analytisch geen asbest aangetoond.
- De hypothese 'de bodem is verdacht op zware metalen, PAK en minerale olie' is juist gebleken.
- De hypothese 'de fundering is verdacht op de aanwezigheid van asbest' is niet juist gebleken.
- Het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen. Zo wordt er onder meer een beschrijving verlangd van de manier waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. De wetgever wil hiermee bereiken dat aandacht voor cultuurhistorische waarden voortaan in het planproces naar voren wordt gehaald.

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Het plangebied heeft geen cultuurhistorische waarde op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart.



De gemeente Oisterwijk hanteert de erfgoedvisie 2021-2026 voor beleid rondom gemeentelijk erfgoed. In deze visie staat beschreven hoe de bouwstenen van het erfgoed in de gemeente kan worden versterkt en bij kan dragen aan het behoud, beschermen, beheren en beleven van het Oisterwijks erfgoed. De Erfgoedagenda is geïntroduceerd als dynamisch uitvoeringsinstrument. De Erfgoedagenda bestaat uit sleutelprojecten die uitvoering geven aan de visie. De projecten bieden inspiratie op welke manier erfgoed gekoppeld kan worden aan de maatschappelijke opgaven en ambities van de gemeente.

In de kern Oisterwijk is het centrum het meest bekende gebied met cultuurhistorische waarde. Maar er zijn in de kern nog twee andere gebieden aangewezen als gemeentelijk beschermd dorpsgezicht. Het eerste gebied ligt rond de Burgemeester Canterslaan, Burgemeester De Keijzerplein-Juliana Bernardplein en de Burgemeester van Beckhovenstraat. Het gebied is één van de eerste uitbreidingslocaties van de kern Oisterwijk. Het tweede gebied ligt in de wijk Waterhoef rond de Buxtelsebaan en de Nicolaas van Eschstraat. Hier gaat het om historische bebouwing langs één van de historische invalswegen van Oisterwijk. De beoogde ontwikkeling Beekdal Park valt niet binnen deze beschermde gebieden van de gemeente Oisterwijk.

Conclusie

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden.

5.5 Externe veiligheid

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit. De wet- en regelgeving omtrent externe veiligheid is vastgesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) de Structuurvisie buisleidingen en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het beleid richt zich op het beschermen van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbare objecten zijn onder andere woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderdagverblijven. Onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen worden als beperkt kwetsbare objecten aangewezen.

De beoogde ontwikkeling omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Om de externe veiligheid ten behoeve van een nieuwe ontwikkeling te beoordelen wordt er een onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt door een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het PR wordt op de kaart van het gebied weergegeven middels zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico leidt daarmee tot geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Groepsrisico

Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang (10 personen of meer) overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit wil zeggen dat elke wijziging inzake planologische keuzes, zowel moet worden onderbouwd als ook verantwoord moet worden door het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag geeft hierbij aan of het groepsrisico in de betreffende situatie verantwoord wordt beschouwd.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het 'risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'. Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de 'cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is'.

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10⁻⁶ per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm). Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingsplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Inventarisatie risicobronnen

Voor de inventarisatie van de risicobronnen is gebruik gemaakt van de risicokaart van Nederland.



Afbeelding 14 Uitsnede Risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 525 meter van het plangebied en betreft een LPG-inrichting. De beoogde ontwikkeling Beekdalpark ligt ruimschoots buiten de risico contour van de LPG-inrichting. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over wegen

In de nabij omgeving van het plangebied zijn geen wegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over water

In de nabij omgeving van het plangebied zijn geen vaarwegen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Transport over spoor

Op circa 260 meter afstand van het plangebied bevindt zich een 'basisnet-spoortraject met PAG-indicatie'. De beoogde ontwikkeling Beekdalpark ligt buiten de risicocontour van het spoortraject. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

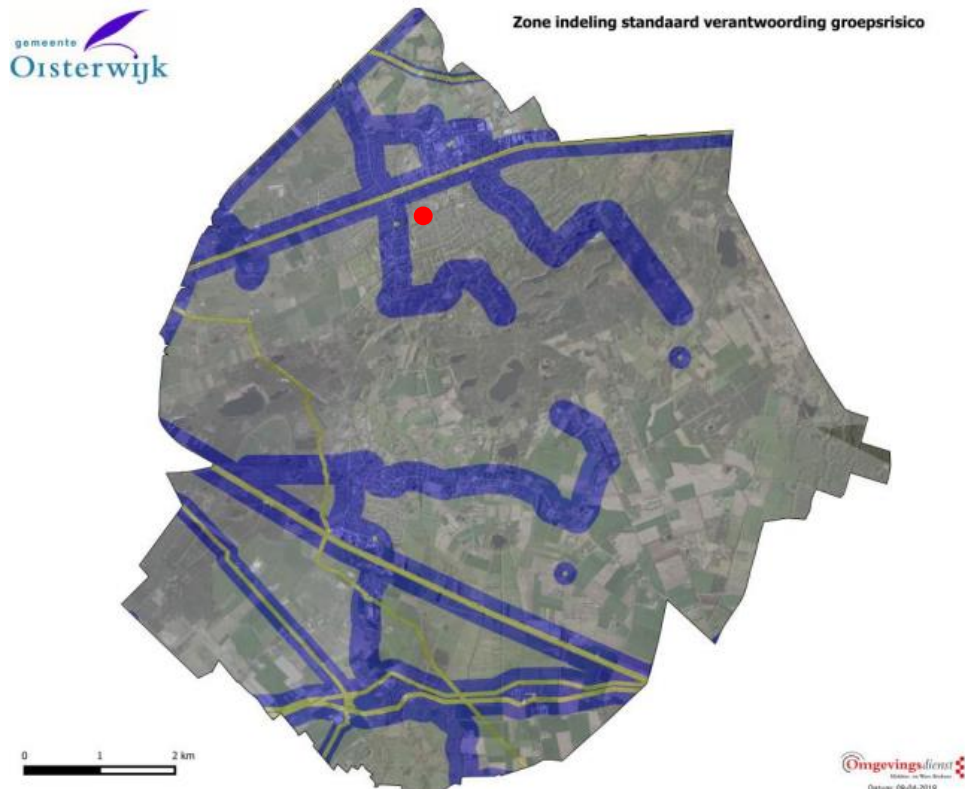
Transport per buisleiding

In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen aanwezig die een beperking vormen in het kader van externe veiligheid.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan op basis van het bij dit advies horende stroomschema gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie ligt buiten het invloedsgebied van een risicobron (Spoorlijn Tilburg- Boxtel). Ten westen van het plangebied vindt transport plaats over Moergestelseweg. De locatie ligt buiten het invloedsgebied van deze weg. Zowel de standaard verantwoording van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant als ook het standaardadvies van

de Veiligheidsregio zijn toepasbaar. Het standaardadvies is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.



Afbeelding 15 Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico (plangebied rode cirkel)

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2020 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. De beoogde ontwikkeling initiatief past binnen de kaders van het Standaardadvies; 'Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding'. Het standaardadvies van de Veiligheidsregio is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Flora & fauna

Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming is de Nederlandse wet die de bescherming van natuurgebieden en soorten regelt. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de vogel- en habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. Bovendien sluit het instrumentarium van de Wet natuurbescherming aan op het huidige omgevingsrecht en de toekomstige Omgevingswet. Het eerste aanspreekpunt voor de aanvraag van een omgevingsvergunning is de gemeente. De bevoegdheden om te toetsen aan de Wet natuurbescherming is bij de provincie gelegd. Het uitgangspunt van de wet is dat er geen schade mag worden toegebracht aan beschermde dieren of planten, tenzij dit nadrukkelijk is toegestaan.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland worden deze gebieden aangewezen binnen de EU-vogelrichtlijn en de EU-habitatrichtlijn. In Natura 2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. In het opgestelde beheerplan wordt beschreven hoe de instandhoudingsdoelstellingen bereikt dienen te worden. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), vroeger de Ecologische hoofdstructuur genoemd (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het bestaat uit gebieden die samen een netwerk vormen door Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. In het NNN geldt het 'nee, tenzij' principe. Dit houdt in dat ruimtelijke ingrepen niet zijn toegestaan, tenzij er geen alternatieven zijn en er sprake is van een groot openbaar belang. De effecten van de ingreep moeten bovendien worden gecompenseerd. Naast ongeveer 20 Nationale parken, meren, rivieren en de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee vallen alle Natura 2000 gebieden onder het NNN. De landbouwgebieden worden beheerd volgens agrarisch natuurbeheer.

Beschermde planten en dieren

De lijsten met beschermde soorten zijn veranderd. Er zijn soorten die voorheen beschermd waren en onder de Wet natuurwetbescherming (Wn) niet meer en andersom. Zo zijn een aantal soorten orchideeën, de kleine modderkruiper en rode bosmier sinds 1 januari 2017 niet meer beschermd. De Wn kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming:

- Vogels
alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wn). Verder nemen de meeste provincies de onder de Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd over. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.
- Internationaal beschermde soorten
alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wn).
- Overige beschermde soorten
soorten genoemd in de bijlage bij de Wn, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wn). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wn niet meer is beschermd).

De beschermde status van soorten kan echter per provincie verschillen. Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten. Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wn worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wn) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen.

Onderzoek

Voor de locatie is een ecologische quickscan uitgevoerd (bijlage, BrabantEco, 2023 BE-0489, 28 januari 2023). Met het uitvoeren van het veldbezoek en de gegevens van de NDFF kunnen de volgende resultaten worden gepresenteerd. De beoogde ontwikkelingen zijn getoetst aan verschillende aspecten die van belang zijn voor de Wet natuurbescherming.

De gebiedsbescherming betreffende de Natura 2000 en NNN-gebieden laten geen negatief effect zien in relatie tot de beoogde ontwikkelingen. De gebieden liggen op dergelijke afstand dat negatief effect uit is te sluiten. Externe effecten op Natura 2000 gebieden in relatie tot stikstofdepositie kan worden aangetoond met een Aeries- berekening.

De soortbescherming laat zien dat de aanwezigheid van beschermde plantensoorten niet mogelijk wordt geacht in het directe plangebied. Geschikte habitats voor beschermde plantensoorten ontbreken en tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde planten aangetroffen. In de directe omgeving kunnen beschermde plantensoorten voorkomen bij de beek de Voorste Stroom en aanliggende waterpartijen. De beoogde ontwikkelingen hebben echter geen effect op deze structuren. De aanwezigheid van houtopstanden is uit te sluiten aangezien het merendeel van de aanwezige vegetatie behouden zal blijven. Indien er tot kap van bomen wordt overgegaan moet worden gecontroleerd bij de gemeente of een kapvergunning noodzakelijk is.

Onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen toont aan dat gebouw bewonende soorten mogelijk een verblijfplaats hebben binnen het plangebied. Er zijn tijdens het veldbezoek meerdere structuren aangetoond waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. Deze structuren betreffen stootvoegen, dilatatievoegen en beschadigingen. Onderzoek naar de aanwezigheid van een verblijfplaats is noodzakelijk om een overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen. Vleermuizen oriënteren zich op lijnvormige structuren welke in het gebied aanwezig zijn in de vorm van laanbeplanting en struikgewas. Deze structuren zijn te volgen naar de beek de Voorste Stroom en nabijgelegen waterpartijen. Deze gebieden kunnen door vleermuizen worden gebruikt om te foerageren. Wanneer er tot kap van deze lijnvormige structuren wordt overgegaan kunnen vleermuizen worden geschaad aangezien zij niet meer hun foerageergebied kunnen bereiken. Onderzoek naar vliegroutes is hiervoor van belang om negatief effect uit te sluiten.

De aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats van marterachtige lijkt in het gebied niet mogelijk. De gebouwen zijn niet betreedbaar voor deze soortgroep. In de directe omgeving zijn voldoende ecologische structuren te vinden in de vorm van ruigte en struikgewas waar marterachtige gebruik van kunnen maken en bij verstoring naar toe kunnen vluchten. Negatief effect ten aanzien van deze soortgroep is daarmee uit te sluiten.

Overige beschermde zoogdieren zoals de bever en de eekhoorn kunnen mogelijk voorkomen in de directe omgeving maar worden niet in het directe plangebied verwacht. In het plangebied ontbreken namelijk geschikte habitats voor deze diersoorten. Bij de beek de Voorste Stroom en de aanliggende waterpartijen kunnen deze soorten mogelijk wel voorkomen maar negatief effect is uit te sluiten.

Onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde vogelsoorten toont aan dat deze in het plangebied niet voorkomen. Er is weinig tot geen mogelijkheid om te broeden bij de bebouwing en in de omliggende bomen zijn geen nesten van beschermde soorten aangetroffen. Het voorkomen van algemene soorten is niet uit te sluiten maar kan worden gemitigeerd door te werken buiten het broedseizoen. De aanwezigheid van beschermde amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen en overige soorten lijkt in het directe plangebied niet mogelijk. Juiste biotopen ontbreken namelijk in het directe plangebied. De beek de voorste stroom en aanliggende waterpartij kunnen mogelijk beschermde soorten herbergen. Aangezien deze structuren niet worden beïnvloed door de beoogde ontwikkelingen is negatief effect op voorhand uit te sluiten ten aanzien van beschermde soorten.

Algemene soorten kunnen voorkomen binnen het gebied. Bij het aantreffen van een individu van één van deze soorten is de zorgplicht altijd van kracht. De realisatie van het nieuwe Beekdalpark zal zorgen voor een versterking van de ecologie van het gebied. Eerder genoemde soorten zullen hier baat bij hebben.

Aanvullend onderzoek vleermuizen

Uit een ecologische potentie-inschatting uitgevoerd door Brabant Eco (Ecologische Quicksan met projectnummer 2023-BE-0489 d.d. 31 januari 2023) blijkt dat in het plangebied mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Alle soorten vleermuizen zijn beschermd. Daarom heeft Brabant Eco in het plangebied onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen uitgevoerd. Het volledige aanvullende onderzoek is als bijlage bij de toelichting toegevoegd. (Nader onderzoek vleermuizen met projectnummer 2023-BE-0489 d.d. 5 oktober 2023).

Er zijn in en nabij het plangebied twee soorten vleermuizen waargenomen, de gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en de laatvlieger (*Eptesicus Serotinus*). Het onderzoek vond plaats van mei tot en met september 2023. Het gehele plangebied met daarbij alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Bij inspectie van het plangebied bij daglicht zijn geen vleermuiskeutels of andere sporen gevonden die duiden op vleermuisverblijfplaatsen. Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in het te slopen pand. De omgeving rond het plangebied fungeert als foerageergebied voor maximaal twee of drie dwergvleermuizen en een enkele laatvlieger. Gelet op dit kleine aantal en het ruime aanbod aan vergelijkbaar foerageergebied in de omgeving is het geen essentieel foerageergebied. Een onmisbaar foerageergebied binnen de plangrenzen is niet aan de orde. Er zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op een essentiële vliegroute. Eventuele vliegroutes zullen behouden blijven. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Het zogenaamde najaarszwermgedrag is niet waargenomen. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen invloed hebben op de in het plangebied of directe omgeving voorkomende vleermuizen. Er worden geen verblijfplaatsen aangetast en er worden geen essentiële vliegroutes of essentieel foerageergebied aangetast. Daarmee kan gesteld worden dat de duurzame instandhouding van de aangetroffen vleermuissoorten niet in gevaar zal komen door de geplande ontwikkeling. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor het uitvoeren van de plannen is daarmee niet nodig. Er zijn geen zomer-, kraam-, paar-, of winterverblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied. Zodoende worden er met de sloop geen verbodsartikelen overtreden van de Wet natuurbescherming en is een ontheffingsverzoek bij bevoegd gezag niet noodzakelijk. De gewone dwergvleermuis is in Nederland de meest algemene

soort. Hij kan vrijwel overal in Nederland aangetroffen worden. Ook komt de gewone dwergvleermuis algemeen voor in de omgeving van het plangebied, de gemeente Helmond en elders in de provincie Noord-Brabant. De laatvlieger is ook een zeer algemene soort in Nederland en is in het verleden regelmatig waargenomen in de buurt van het plangebied.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Stikstof

Beleid

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de 'AERIUS Calculator 2020') welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is 'AERIUS Calculator (versie 2022)' de meest recente versie waarmee gerekend kan worden. Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Voor de woningbouwontwikkeling op de locatie van het voormalige zwembad De Leye in Oisterwijk is een stikstofonderzoek uitgevoerd (bijlage, Ordito BV, 14-11-2023). Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn - gedurende de aanleg- en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd. Het is namelijk in dat geval mogelijk dat een Wnb-vergunningsplicht toch noodzakelijk is.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Geluid

Beleid

Het aspect geluid speelt een belangrijke rol in de omgevingskwaliteit. Er bestaan verschillende geluidsbronnen die van invloed kunnen zijn op deze omgevingskwaliteit. Overlast van geluid op geluidsgevoelige functies dient te worden voorkomen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industrielawaaï. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in beschouwing te worden genomen tenzij de weg binnen een woonerf gelegen is of voor de weg een maximum rijsnelheid van 30 km/uur geldt. De te beschouwen wegen hebben een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient plaats te vinden. De grootte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de definitie van het gebied (buitenstedelijk of binnenstedelijk). Op grond van de Wgh bedraagt de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen.

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt een beperkt aantal type objecten aangemerkt als geluidsgevoelig object. Dit zijn: woningen, geluidsgevoelige terreinen en andere geluidsgevoelige gebouwen (onder andere onderwijsgebouwen, ziekenhuishuizen en verpleeghuizen). Objecten die niet onder deze categorieën zijn te scharen zijn op basis van de Wgh niet beschermd tegen geluidhinder.

Beoordeling

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van Beekdalpark te Oisterwijk, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeer- en railverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Baerdijk/Poststeeg, Groenstraat, Spoorweg Boxtel-Tilburg, Vloeiweg en Kloosterbeemd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Wet geluidhinder

Baerdijk/Poststeeg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Baerdijk is maximaal 56 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh).
- Voor de ontwikkeling wordt een besluit hogere grenswaarde genomen.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd ter vervanging van een bestaande bebouwing, in nabijheid van bestaande woningen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Tenminste de oost- en zuidgevels van de bouwblokken zijn geluidluwe gevels.

- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.6 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Groenstraat

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Spoorweg Boxtel-Tilburg

- De gevelbelasting bedraagt maximaal 55 dB.
- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden.
- In het kader van de Wet geluidhinder wordt vanwege railverkeerslawaaï geen restricties aan het onderzochte bouwplan opgelegd.

Niet gezoneerde wegen

Vloeiweg

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 59 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 54 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Om onder een niveau van 33 dB te blijven en wooncomfort en gezondheid te garanderen kunnen maatregelen worden getroffen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.6 kolom 'comforteis' uit bijlage 7 bij deze toelichting.

Kloosterbeemd

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 43 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 38 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Ter plaatse van de Baerdijk/Poststeeg wordt de voorkeursgrenswaarde wel, maar de maximale ontheffingswaarde niet overschreden. Er wordt een besluit hogere grenswaarde genomen. De Wet geluidhinder legt geen verdere restricties op aan het plan.

5.9 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit is het Besluit luchtkwaliteit 2005 komen te vervallen. De Wet luchtkwaliteit bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood en koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in Nederland met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM_{2,5} en PM₁₀) van belang. De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	20 µg/m ³

Daarnaast voorziet de Wet luchtkwaliteit in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate (Besluit NIBM)' en de ministeriële regeling NIBM zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. De definitie NIBM is 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Op grond van de regeling NIBM zijn onder andere woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen vrijgesteld van toetsing.

Onderzoek

NIBM

Uit de regeling NIBM blijkt dat een project met minder dan 1.500 woningen niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is sprake van een woningbouwproject met een toevoeging van 77 woningen, waardoor de luchtkwaliteit aspecten geen belemmering vormen voor dit project.

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn geen rekenpunten aanwezig langs de Vloeiweg. Uit de resultaten van omliggende rekenpunten blijkt dat voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.10 Water

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn water is een Europese richtlijn die moet leiden tot een verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De Kaderrichtlijn moet in landelijke wet- en regelgeving worden omgezet. Met de komst van de Implementatiewet EG-kaderrichtlijn water is de KRW vertaald in de Nederlandse wetgeving. De Europese Kaderrichtlijn heeft gevolgen voor de gemeente op het gebied van riolering, afkoppelen, toepassing van bouwmaterialen en het ruimtelijke beleid. Er worden ecologische en fysisch-chemische doelen geformuleerd die afhankelijk zijn van de functie van een watergang.

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is vastgesteld in het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 door de minister van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (IenW).

Het nationaal waterbeleid voor de komende jaren is in 2015 vastgesteld in het Nationaal Waterplan 2016-2021 door het kabinet. Het Rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie om de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. In de jaren voorafgaand aan de vorige Nationale Waterplannen, gaven de Vierde Nota waterhuishouding, de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw en het Nationaal Bestuursakkoord Water een belangrijke impuls aan het waterbeheer. Dit gaat met het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 een nieuwe fase in.

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Het doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterschap De Dommel

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap De Dommel is gericht op water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 van het waterschap schetst de visie en ambities voor de lange termijn (2050). De Dommel is anders gaan denken dan in het voorgaande Waterbeheerplan 2016-2021. In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving en zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat omgang met water fundamenteel móét veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet

schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de veranderingen zijn gericht op:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar beekdal;
- Van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- Van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Brabant Keur

Voor de beheergebieden van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geldt dezelfde keur: Brabant keur. De keur bevat regels ter bescherming van de waterwerken die nodig zijn voor een goed waterbeheer (kwantiteit) en voor de bescherming van het gebied tegen hoog water. Bij veel projecten is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Hieromtrent is bij de Algemene regels bij de keur het volgende opgenomen:

1. Bij een toename van het verharde oppervlak van minder dan 500 m² stelt het waterschap geen andere eisen aan de verwerking van het hemelwater. Hiervoor geldt het gemeentelijk beleid.
2. Bij een toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² maar minder dan 10.000 m² moeten compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater worden getroffen conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m²) X gevoeligheidsfactor X 0,06 (in m²).

Bij een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m² is een watervergunning nodig.

Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Gemeente Oisterwijk

Binnen de gemeente Oisterwijk is het waterbeleid ingebed binnen het ruimtelijk beleid en de reguliere werkzaamheden. Oisterwijk is volledig voorzien van riolering in stedelijk en buitengebied.

Over het algemeen is het beleid voor stedelijk afvalwater duidelijk. Hemelwater en afvalwater worden gescheiden. De afgelopen 20 jaar is ruim 20% van de verharding afgekoppeld van het gemengde rioolstelsel. Voor de opvang, buffering en infiltratie van hemelwater is een stelsel aangelegd van infiltratieriolering, open infiltratievoorzieningen en infiltratiekelders. Bij nieuwe ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld Pannenschuur zijn direct voorzieningen aangelegd.

Binnen Oisterwijk is het beleid steeds meer gericht op het voorkomen van (de gevolgen van de klimaatverandering zoals) wateroverlast, tegengaan van verdroging en zorg voor een veilige leefomgeving. Als gevolg van 'global warming' krijgen we meer te maken met hittestress. Hittestress is een fenomeen waarbij, door versterking van de omgeving, het ontbreken van water en groen bij

hitte, de effecten van de opwarming toenemen en leiden tot slechtere leefomgeving. Door toepassing van maatregelen zoals bijvoorbeeld 'groene daken' of andere warmte onttrekkende maatregelen (groene voortuinen, Kop van de Lind) wordt de omgeving beter leefbaar.

Vanuit water wordt steeds meer 'klimaatadaptief' gewerkt met hemelwater. Daarmee wordt bedoeld dat hemelwater opgevangen wordt, gebufferd, waar mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd en pas als laatste afgevoerd naar oppervlaktewater. De Waterwet schrijft voor dat iedereen op eigen terrein daarvoor zelf verantwoordelijk is.

Het beleid voor de toekomst is er vooral op gericht om door afkoppeling en buffering/infiltratie water vast te houden en terug te brengen in de bodem. Het water moet dan bij voorkeur oppervlakkig (bijv. vijver/sloot) gebufferd worden. Totaal moet nog minimaal 20% van het verharde areaal afgekoppeld worden in kern Oisterwijk en kern Moergestel. Binnen het stedelijk gebied is er door de inbreidingen en het groenareaal niet meer voldoende ruimte om die voorzieningen te realiseren. Aan de randen van de kernen zijn zoekgebieden aangegeven in de visie voor de buffering en infiltratie van water.

De gemeente Oisterwijk zelf hanteert het uitgangspunt dat het gehele verharde oppervlak dient te worden afgekoppeld. Hemelwater van daken en verhardingen mag dus niet via het (gemengde) rioolstelsel worden afgevoerd. In buitengebieden is afvoer van hemelwater via de riolering veelal niet eens haalbaar gezien de capaciteit van de (druk)riolering aldaar.

Bij nieuwe bebouwing wordt hydrologisch neutraal gebouwd. Elke verslechtering in kwantitatieve zin moet gecompenseerd worden. In geval van de gemeente betekent dit veelal het aanleggen van retentie. Waar mogelijk wordt gekozen om afvloeiend hemelwater zichtbaar in te zamelen, te bergen en/of af te voeren op basis van de beleidsnotitie afkoppelen.

In nieuwe bestemmingsplannen en/of wijzigingsplannen wordt in de waterparagraaf opgenomen hoe de berekening van de waterberging plaatsvindt. Aan de hand van de werkelijke uitwerking wordt de definitieve berekening gemaakt. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de hoeveelheid regen in mm1 zoals die in de Keur van het Waterschap is opgenomen. De rekenmethode is als volgt:

Hoeveelheid toe te rekenen verharding in m² (gewoonlijk 100% van het verharde opp.)

Hoeveelheid regen in mm1 (op dit moment 60 mm1 = 0,06 m1)

Berekening is opp. in m² x regen in m1 = hoeveelheid m3 water.

Voor het gedeelte water dat niet op eigen terrein verwerkt kan worden, wordt het aantal m3 vermenigvuldigd met de kosten/m3. Voor 2023 is dit bedrag vastgesteld op € 368/m3 excl. BTW. Dit bedrag wordt vanaf 2019 opgenomen in de legesverordening en dan jaarlijks geïndexeerd.

Bij de behandeling dient de volgende voorkeursvolgorde (waterkwantiteit) zoveel mogelijk te worden gevolgd: hergebruik, vasthouden, bergen, infiltreren, afvoeren.

Grondwater

Bij de aanleg van nieuwe bebouwing worden zo min mogelijk ontwateringsmiddelen toegepast. Waar mogelijk zal gekozen worden voor het ophogen van terreinen om de ontwateringsdiepte op acceptabel niveau te houden. Voor nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het volgende uitgangspunt:

GHG 0,70 m1 - mv met een overschrijdingskans van maximaal 4 weken p/jr. 0,50 - mv

Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022

Door klimaatverandering worden droogteperioden langer en buien heviger. Daarom dient er voldoende bergings- en verwerkingscapaciteit te zijn van hemelwater. Het anders dan afvoeren via de riolering omgaan met hemelwater is nodig om de riolering in de toekomst niet te overbelasten tijdens hevige regenbuien voor klimaatadaptatie en om de grondwaterstanden aan te vullen en in stand te houden.

In de verordening worden drie situaties geschilderd:

- Percelen waar omgevingsvergunning-plichtige bouwactiviteiten worden uitgevoerd of waar water afvoerende verharding wordt aangebracht. Hier wordt 100% van het verhard oppervlak tot 60mm op eigen terrein verwerkt;
- Waar voor berging of afvoer van hemelwater een gemeentelijke voorziening aanwezig is. Hier wordt minimaal 40% verhard oppervlak afgevoerd naar de gemeentelijke voorziening. Tenzij voorgaande van toepassing is;
- Het gebied waar de gemeentelijke riolering is uitgevoerd door middel van drukriolering. De afvoer van hemelwater via de gemeentelijke drukriolering is ten alle tijden niet toegestaan geweest.

In alle overige bestaande situaties is deze verordening niet van toepassing, totdat de situatie gewijzigd wordt. Hiermee worden natuurlijke momenten aangegrepen om de verwerking van het hemelwater aan te passen aan het veranderende klimaat.

Voor de lozing van het (overtollige) hemel- en/of grondwater op gemeentelijke voorziening wordt door de beheerder de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

1. Op open maaiveld;
2. Op niet afvoerende sloot (berging en infiltratie)
3. Op open retentievoorziening;
4. Op infiltratie riolering;
5. Op afvoerende sloot; (evt. toestemming waterschap)
6. Op hemelwater riolering;
7. Op gemengde riolering;
8. Op vuilwater riolering.

Waterparagraaf

Op 17 maart 2023 heeft Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld voor het plangebied. De volledige waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Door het nemen van de genoemde maatregelen, de ruimte voor de aanleg van een hemelwatervoorziening en door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld en is geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Infiltratieonderzoek

Op 17 maart 2023 heeft Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de ontwikkeling Beekdalpark. Uit de resultaten van het infiltratieonderzoek (Bijlage 7 bij deze toelichting) kan worden geconcludeerd dat er in de onverzadigde zone een slechte verticale infiltratiesnelheid aanwezig is en een zeer goede horizontale infiltratiesnelheid. Dit komt overeen met de verwachting gezien de matig fijn, humeuze (oorspronkelijke) bodemlaag waarin deze metingen uitgevoerd zijn.

In de verzadigde zone, onder de grondwaterstand, is in alle drie de meetpunten een slechte doorlatendheid van ca. 0,1 meter per dag. Dit komt overeen met de verwachting gezien de uitvoering van de metingen in de sterk siltige zand en venige ondergrond.

Rekening houdend met een veiligheidsfactor van 2 bedraagt de horizontale verspreiding 1,6 meter per dag. De verticale infiltratiesnelheid is slecht met 0,1 meter per dag waarmee rekening gehouden dient te worden bij een ontwerp.

De inpassing van absolute infiltratievoorzieningen is gezien de slechte verticale doorlatendheid en de infiltratie belemmerde ondergrond niet toepasbaar. Derhalve wordt op een voorziening een leegloopvoorziening geadviseerd voor een tijdige lediging bij volledige vulling of langdurig natte periodes. De horizontale infiltratiesnelheid in de onverzadigde bodem laat wel verspreiding toe waardoor bijvoorbeeld de inpassing van wadi's met een vertraagde leegloop/noodoverloop op het oppervlaktewater toepasbaar is. Verder dient men rekening te houden met de verwachte relatief hoog optredende grondwaterstanden gezien de slechte bodemdoorlatendheid van de ondergrond.

Watertoets

Op 20 november 2023 heeft waterschap de Dommel gereageerd op het concept ontwerp bestemmingsplan. Het waterschap heeft te kennen gegeven geen bezwaar te hebben tegen de bestemmingswijziging, omdat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Wel heeft het waterschap gevraagd om in de planregels de dubbelbestemming 'Waterstaat – reserveringsgebied waterberging' op te nemen. Het plan is hierop aangepast.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in Bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aangesloten gebied en 2.000 of meer woningen.

Het plan voorziet in de bouw van 77 woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 1,8 ha. De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. De vormvrije m.e.r.-beoordeling is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Conclusie

Gelet op het inzicht in de milieugevolgen van het project op basis van de aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling kan gesteld worden te beslissen af te zien van het opstellen van een milieueffectrapport.

5.12 Bezonnig en schaduwwerking

Onderzoek

Om de effecten van bezonnig en schaduwwerking op omliggende woningen in beeld te brengen is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is uitgevoerd op basis van de maatvoering in het ontwerpbestemmingsplan. De maximale bouwhoogte in het vastgestelde bestemmingsplan zijn voor de noordelijk geprojecteerde gebouwen 1 meter lager. De bezonningsstudie is gebaseerd op de richtlijnen van Rijkswaterstaat en TNO. De rapportage is opgenomen in de bijlage.

Conclusie

Uit de zonnestudie blijkt dat er geen onevenredige zonlichtbeperking optreedt ter plekke van de omliggende woningen. De nieuwbouw leidt maar zeer beperkt tot schaduw op de woningen aan de noordzijde van het plangebied. Het gaat om extra schaduw ten opzichte van de bestaande situatie aan het einde van de middag in de maanden november tot en met januari. Op het LaaghHeem is dan ook al schaduwwerking op de woning(en) vanwege het naastgelegen Hoogheem.

In de maanden augustus tot en met oktober is er in de ochtend schaduwwerking op het pand op de hoek van de Baerdijk en Vloeiweg aan de westzijde van de geplande nieuwbouw.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling.

6.1 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met de daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen “Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012)”. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en voet- en fietspaden en bij deze bestemming behorende nutsvoorzieningen.

Artikel 4 Wonen - Woningen

De voor 'Wonen – Woningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woningen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Waterstaat – reserveringsgebied waterberging

De voor 'Waterstaat – reserveringsgebied waterberging' aangewezen gronden zijn bestemd voor behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor (tijdelijke) opvang van water.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatie wet opgenomen. Deze afdeling regelt verplicht kostenverhaal door de gemeente. In onderhavig plan is de gemeente Oisterwijk zelf ontwikkelaar. De kosten en opbrengsten van het project worden via de grondexploitatie geregeld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

In het kader van het zgn. 3.1.1. Bro wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Omgevingsdialoog

Gemeente en woningcorporatie Leystromen hielden op 24 oktober 2023 een omgevingsdialoog. Tijdens deze avond zijn tekeningen van de mogelijke nieuwbouw en onderdelen van het concept bestemmingsplan en concept beeldkwaliteitsplan getoond. Omwonenden konden vragen stellen en reageren. Het verslag is als bijlage toegevoegd.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 22 december 2023 tot en met 15 februari 2024 gedurende 8 weken ter inzage gelegen. Er zijn 2 zienswijzen op het plan ingediend. In de nota van zienswijzen (bijlage) wordt achtereenvolgens inhoudelijk ingegaan op zienswijzen en worden de eventuele aanpassingen aan het bestemmingsplan toegelicht.