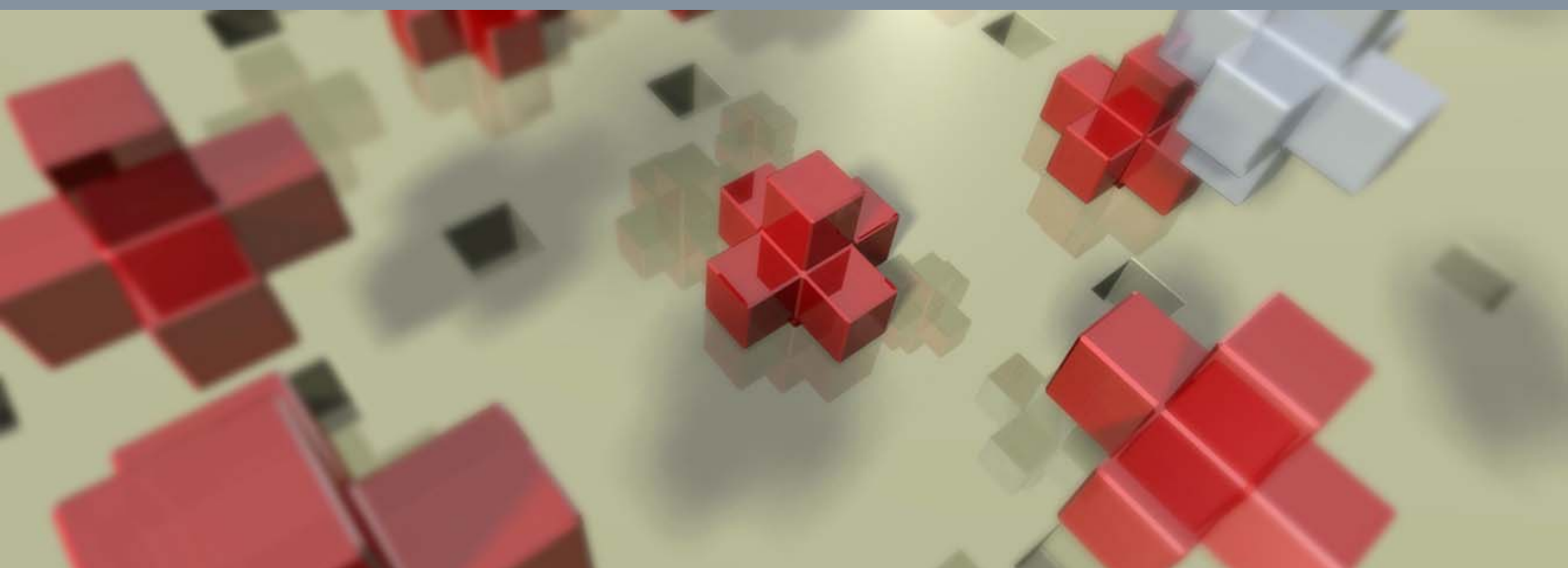


Bestemmingsplan 'Bosrand'

Gemeente Oisterwijk

Vaststelling



Bestemmingsplan 'Bosrand'

Gemeente Oisterwijk

Vaststelling

Rapportnummer:	211x03915.057496_1_7
Datum:	07 april 2011
Contactpersoon opdrachtgever:	Bosrand BV
Projectteam BRO:	Gijs Nouwens, Gineke Schalken, Annemarie Schellekens
Concept:	maart 2010, april 2010
Voorontwerp:	
Ontwerp:	december 2010
Vaststelling:	26 mei 2011
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	BRO (Abstract (1))
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Leeswijzer	3
2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Ligging plangebied	5
2.3 Vigerend bestemmingsplan	5
3. PLANBESCHRIJVING	7
3.1 Huidige situatie	7
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
4. BELEIDSKADER	17
4.1 Rijksbeleid	17
4.2 Provinciaal- en regionaal beleid	17
4.3 Gemeentelijk beleid	25
5. PLANOLOGISCHE ASPECTEN	29
5.1 Geluid	29
5.2 Luchtkwaliteit	30
5.3 Bedrijven en milieuzonering	30
5.4 Bodem en grondwater	31
5.5 Externe veiligheid	32
5.6 Kabels en leidingen	33
5.7 Waterparagraaf	33
5.8 Flora en Fauna	45
5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden	48
6. JURIDISCHE PLANOPZET	51
6.1 Algemene opzet	51
6.2 Toelichting op de verbeelding	52
6.3 Toelichting op de regels	52

7. FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	57
8. PROCEDURE	59
8.1 Algemeen	59
8.2 Wettelijk (voor)overleg	59
8.3 Vaststellingsprocedure	59
BIJLAGEN (separaat)	
Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 2: Bodemonderzoeken	
Bijlage 3: Flora en Fauna onderzoeken	
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 5: Selectiebesluit gemeente Oisterwijk	
Bijlage 6: Waterparagraaf	
Bijlage 7: Goedkeuring provincie Noord-Brabant	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Bosrand BV is voornemens om een zestal duurzame vrijstaande woningen op te richten op de voormalige locatie van Hotel Bosrand, Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). Naast de oprichting van de woningen voorziet het plan in de aanleg van poelen, een kwaliteitsimpuls van de ecologische verbindingszone, nieuwe aanplant om de biodiversiteit te vergroten en het openbaar toegankelijk maken van het natuurgebied.

De beoogde (her)ontwikkeling is echter niet direct uitvoerbaar op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Oisterwijk is bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan betreft een gedeeltelijke herziening om de ontwikkeling aan de Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk planologisch - juridisch mogelijk te maken.

1.2 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op het gebiedsprofiel van de locatie. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstuk omvat een motivering van het project, waarbij onder andere beleidsmatige, milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten aan de orde komen (hoofdstuk 4 en 5). Hoofdstuk 6 bevat de juridische vertaling. Daaropvolgend wordt de financiële en economische haalbaarheid van het plan aangeduid. Afgesloten wordt met het hoofdstuk voor de te volgen procedure.



Figuur 1: Aanduiding ligging plangebied t.o.v. de kern Oisterwijk

2. INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk omvat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving. Allereerst is het plangebied afgebakend. Vervolgens wordt het vigerende bestemmingsplan kort toegelicht.

2.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Oisterwijk aan de Gemullehoekenweg nummer 60. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, nabij de rand van de kern langs de rivier De Reusel (Achterste Stroom).

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen, aan de oostzijde door de Gemullehoekenweg, aan de zuidzijde door een woonperceel en aan de zuidzijde door natuurgebied de Oisterwijkse Vennen en Bossen.

Het perceel is kadastraal bekend als, gemeente Oisterwijk, sectie E, nummer 5291.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad van Oisterwijk op 28 april 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 9 november 1999.

De gronden behorende bij het plangebied hebben de bestemming 'Horeca' met de subbestemming 'café-restaurants / zaalaccommodaties en/of hotels' (Hh 3(1)). Op het perceel is een bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 2: Ligging plangebied ingezoomd

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving

De omgeving van het plangebied heeft een gemengd karakter. Ten noorden van het plangebied is de bebouwingskern van Oisterwijk gelegen. Direct grenzend aan de noordzijde van het plangebied is de Achterste Stroom gelegen. De Achterste Stroom is de benaming voor de benedenloop van De Reusel tussen Moergestel en Oisterwijk, waar zij samen met de Voorste Stroom de Esschestroom vormt.

Ten oosten van het plangebied is de Gemullehoekenweg (50 km/u) gelegen. De Gemullehoekenweg betreft een ontsluitingsweg richting Oirschot. Ten oosten van de weg zijn veelal vrijstaande woningen gelegen en kleinschalige bedrijvigheid.

Ten zuiden en ten westen van het plangebied is het natuurgebied de Oisterwijkse Vennen en Bossen gelegen met een enkele vrijstaande woning.

Plangebied

In de huidige situatie is in het plangebied Hotel Bosrand gevestigd. Het hotel bevat diverse hotelkamers, een restaurant en enkele vergader- en conferentiezalen.

Het (noord)oostelijk deel van het plangebied is voor een groot gedeelte verhard middels bebouwing, terrasvoorziening, ontsluiting en parkeergelegenheden. De bebouwing behorende tot de hotelaccommodatie bestaat grotendeels uit twee bouwlagen en een plat dak en een gedeelte uit één bouwlaag met een plat dak.

In het zuidwestelijk deel van het plangebied is een bedrijfswoning gelegen, behorende bij de hotelaccommodatie. De woning bestaat uit één bouwlaag en een plat dak.

Naast verharding heeft het plangebied een groen karakter. Rondom het hotelcomplex is een vijvertje gelegen inclusief groenvoorzieningen.

Het plangebied wordt ontsloten via de Gemullehoekenweg. Het parkeren voor hotelbezoekers en werknemers vindt plaats aan de voorzijde van het hotelcomplex (noordoost kant plangebied). De verharding ten behoeve van de ontsluiting en het parkeren bestaat uit teerhoudend asfalt.



Figuur 3: impressie voorgenomen ontwikkeling (M30 Architecten en Elings, 1 november 2010)

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Bosrand BV is voornemens om in totaal zes vrijstaande duurzame woningen op te richten aan de Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk. Hiervoor zal de bestaande bebouwing van het hotel, de bedrijfswoning en het teerhoudend asfalt gesloopt worden. De landschappelijke waarden van het plangebied en directe omgeving hebben als leidraad gediend voor het ontwerp van de woningen en omgeving.

Verkaveling en bebouwing

In totaal worden zes vrijstaande duurzame woningen opgericht. De kavels worden in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. De verkavelingstructuur is zodanig ontworpen dat er een balans is tussen openbaar en privé. Het betreft een open verkavelingstructuur, waardoor de ruimtelijke en landschappelijke waarden van het plangebied en omgeving gewaarborgd blijven en worden versterkt.

De kavels zijn haaks gesitueerd op de Achterste Stroom. Dit in analogie op de historische landschappelijke verkavelingstructuur met bossages en houtwallen. De kavels kunnen in acht zones verdeeld worden (zie figuur 4), te weten:

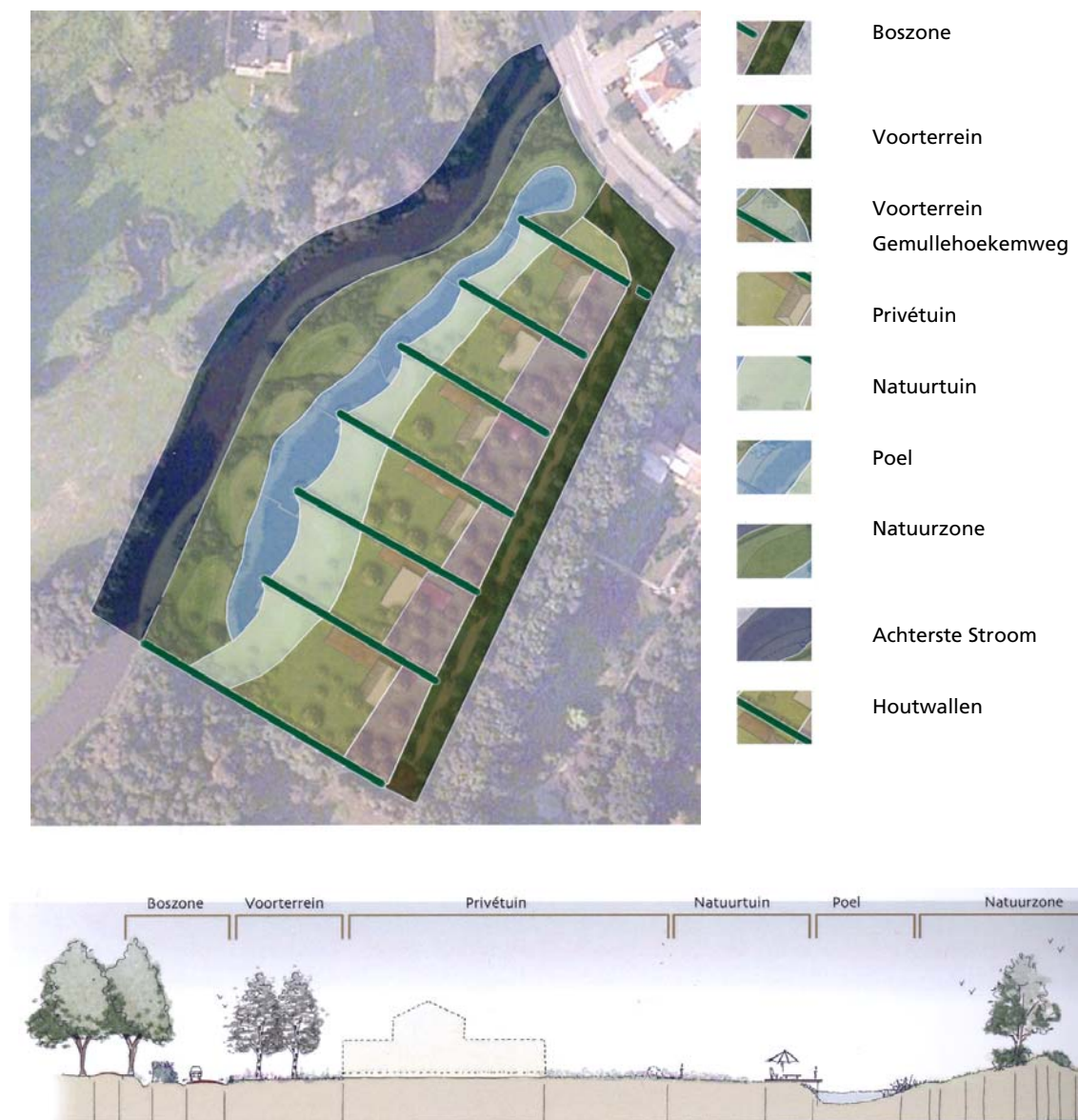
1. Boszone;
2. Voorterrein;
3. Voorterrein Gemullehoekenweg;
4. Privétuin;
5. Natuurtuin;
6. Poel;
7. Natuurzone;
8. Houtwallen.

Boszone

De entree richting de woningen maakt onderdeel uit van de bosrand. Door deze bosrand loopt een pad om de woningen te bereiken en is in collectief beheer bij de woningeigenaren. Vanaf de Gemullehoekenweg loopt het pad door een houtwal. Ter hoogte van de houtwal is een toegangspoort gesitueerd.

Voorterrein

In dit deel komen de voortuinen die eveneens onderdeel uitmaken van de bosrand. De voorterreinen bevatten een grote variatie aan bomen en struiken. De woningeigenaar is verplicht om een tweetal inheemse bomen en/of een drietal grote struiken in de voortuin te planten.



Figuur 4: Landschappelijke terreininrichting

Voorterrein Gemullehoekenweg

Op het voorterrein van de Gemullehoekenweg behoort bij het bouwkaavel dat het dichtst op de Gemullenhoekenweg is gelegen. Dit terrein blijft onbebouwd.

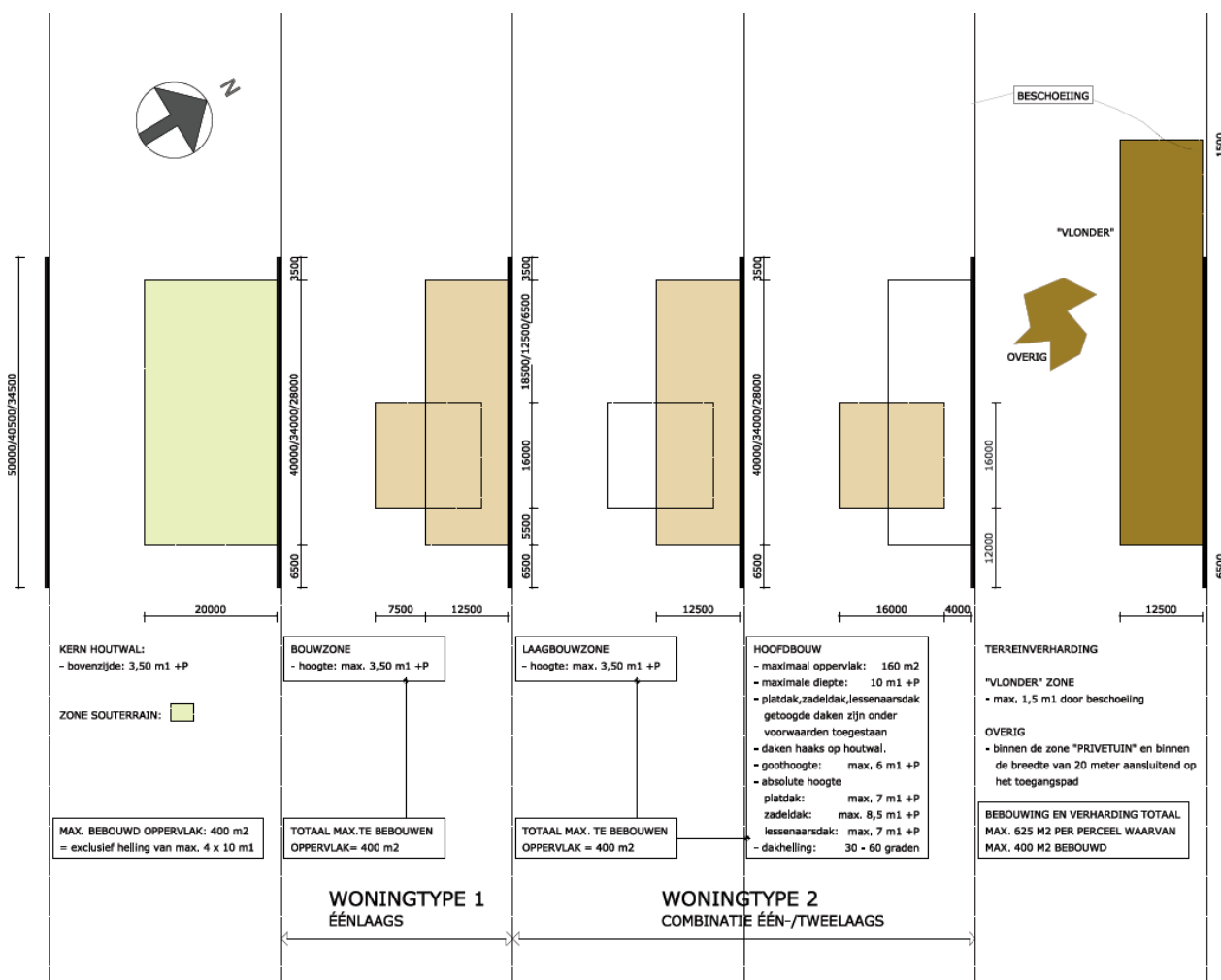
Privétuin

De hoofdbouwzone is een zone van 16 bij 16 meter waarbinnen het hoofdgebouw van de woning gesitueerd kan worden. De woning heeft een maximale maat van 10 bij 16 meter. De verhouding 1 : 1,6 is een eis. Ten aanzien van de dakvorm kan gekozen worden uit drie typen vormen:

1. Plat dak (maximale bouwhoogte 7 meter);
2. Zadeldak (maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 9 meter met een dakhelling van 35 graden);
3. Lessenaarsdak (maximale goothoogte 7 meter, maximale bouwhoogte 9 meter).

Het hoofdvolume van de woning dient eenvormig te zijn en bevat geen decoratieve elementen. Toevoegingen aan daken c.q. dakkapellen zijn niet toegestaan. Naast de hoofdbouwzone kent de woning een laagbouwzone. De laagbouwzone van de woning is een strook van 8,5 bij 36 meter waarbinnen laagbouw gerealiseerd kan worden. Dit deel bestaat uit één bouwlaag met plat dak. Uit beeldkwaliteit oogpunt dient de laagbouw afgedekt te worden met een groen dak. De tuin rondom de woning kan geheel naar eigen invulling ingericht worden.

Voor een overzicht van de bouwregels voor de woningen dient onderstaande grafiek. Deze bouwregels zijn verankerd in de regels van dit bestemmingsplan



Natuurtuin

Vanuit de privé tuin hebben de bewoners zicht op de poel en de natuurzone. De tussengelegen zone is de natuurtuin. Dit gedeelte is in eigen beheer, heeft een natuurlijk karakter en kent enkele restricties. De natuurtuin vormt de overgang tussen het culturele en natuurlijke gedeelte. Het gebied wordt door de vormgeving en randvoorwaarden aantrekkelijk voor de ontwikkeling van flora en fauna. Het aflopende talud met extensief beheerde vegetatie is overwegend open en zorgt voor doorzichten vanaf de woningen op de eilanden. Het talud loopt vanaf het maaiveld van de privé tuin nabij de woning met peil 7,90 +NAP naar de beschoeiende rand van de poel op 6,50 +NAP. De zone bestaat uit gras en ruigte kruiden met enkele opgaande elementen zoals elzen, wilgen en essen. In het verlengde van de laagbouwzone ligt een zone waarin terrein verharding mogelijk is (vlonder). De vlonder biedt ruimte voor een terras, uitrustpunt of het plaatsen van een zwembad. Deze elementen zijn optioneel. Bij de aanleg van de vlonder ligt het peil van de vlonder op 7,50 + NAP, om zodoende het water te kunnen beleven en zeker te zijn van droge voeten. Vanaf hier is het ook mogelijk om middels een eenvoudige houten brug de natuurzone te bereiken.

Poel

Deze langgerekte poel heeft de uitstraling van een verlaten stroombedding, met water en natuurontwikkeling. De randen van de poel zijn gevormd in de periode dat de beek hier stroomde, en hebben hierdoor een natuurlijke glooiing en uitslijting van het water. Zowel de poel als de aangrenzende natuurzone maken onderdeel uit van de ecologische verbindingszone en de te ontwikkelen ecologische waarde voor het gebied.

Door een minimale diepte van 1,0 meter en een breedte van 5,0 meter (ten opzichte van de ontwerphoogte) beschikt de poel grotendeels van de tijd over water. De oevers van de poel variëren: aan de zijde van de woningen kent deze een relatief steil talud en deels beschoeid, de andere zijde kent een flauwe natuurvriendelijke oever. Middels de mogelijkheid een eenvoudige houten brug te realiseren, met een loophoogte die niet hoger is dan 0,20 meter boven vlonderhoogte of lager is dan 0,40 meter van de vlonderhoogte, is het mogelijk om de natuurzone te bereiken. De verlaten beekloop is in collectief beheer van de vereniging van eigenaren. Het beheerprogramma is in afstemming met het waterschap in verband met de doelstellingen ten aanzien van beheer en onderhoud ecologische verbindingszone.

Natuurzone

Tussen de poel en de Achterste Stroom ligt een natuurzone met bloemrijk grasland, droge en natte opgaande vegetatie en enkele solitaire bomen. Deze strook heeft de uitstraling natuurlijk gevormd te zijn door het meanderen van de stroom in het verleden. Hierdoor kent de zone hoogte verschillen, variatie in breedte, flauwe oevers en gedeeltes die onder invloed van het fluctuerende waterpeil kunnen overstromen.

De vegetatie anticipeert op deze natuurlijke gevormde verschillen. De natuurzone kent opgaande beplanting bestaande uit solitaire bomen en struweel (afhankelijk van de ondergrond natte of droge vegetatie), en op enkele plekken hagen (veldesdoorn/meidoorn). De natuurzone is optioneel te bereiken via een eenvoudige houten loopbrug. De zone is gericht op de ontwikkeling van natuur- en ecologische waarde. Hierdoor zijn de gebruiksmogelijkheden van de zone beperkt; verhardingen en vlonders zijn niet toegestaan. Het beheer van deze zone is in handen bij de eigenaren (collectief) en tevens afgestemd met het waterschap in verband met de ecologische doelstellingen. Tevens ligt hier een gemeentelijke riooltransportleiding, waarbij in het geval van onderhoud de putten bereikbaar dienen te zijn. Hiervoor is de strook langs de Achterste Stroom voor beschikbaar. De partiële openstelling van de zone zorgt voor toegankelijkheid voor wandelaars. Het gebied zal 4 maal per jaar worden opengesteld voor het publiek, elk seizoen eenmaal. De openstelling zal in de lokale huis aan huisbladen worden aangekondigd.

Houtwallen

Dit element doorsnijdt de verschillende zones van het landschapsplan en vormt daarmee de basis en verankering van de woningen in het gebied. Het element is geïnspireerd op een natuurlijke houtwal maar kent een culturele en hedendaagse vormgeving. De culturele basis (bestaande uit een frame met houten stammen) wordt omgeven door een zandtalud waarop bomen en struiken geplant worden, waardoor een levende houtwal ontstaat. Het is een landschappelijk element met waarde voor flora en fauna.

Het zandtalud is aan de zijde van de houtwal waar geen woning gebouwd wordt een verplicht element rondom de constructie. Met gegronde redenen mag hiervan worden afgeweken, bijvoorbeeld de bouw van het huis tegen de houtwal, de aanleg van parkeerplaatsen. De houtwal vormt een semi ondoordringbare perceelsscheiding en de scheiding tussen de verschillende percelen. Aan de houtwal is eventueel de vlonder in de natuurtuin gekoppeld. De vlonder is middels een wandelpad (naar eigen invulling) te bereiken (mits gelegen binnen de aanduiding vlonder). De kern van de houtwal biedt beschutting tijdens het vertoeven op de vlonder. Hierop is ook de hoogte afgestemd.

Verschijningsvorm van de houtwal rondom de woning:

- Hoogte circa 3,50 meter boven ontwerpniveau maaiveld;
- Plantkeuze: Hazelnoot, krent, hult, weigela, sering, osmanthus.

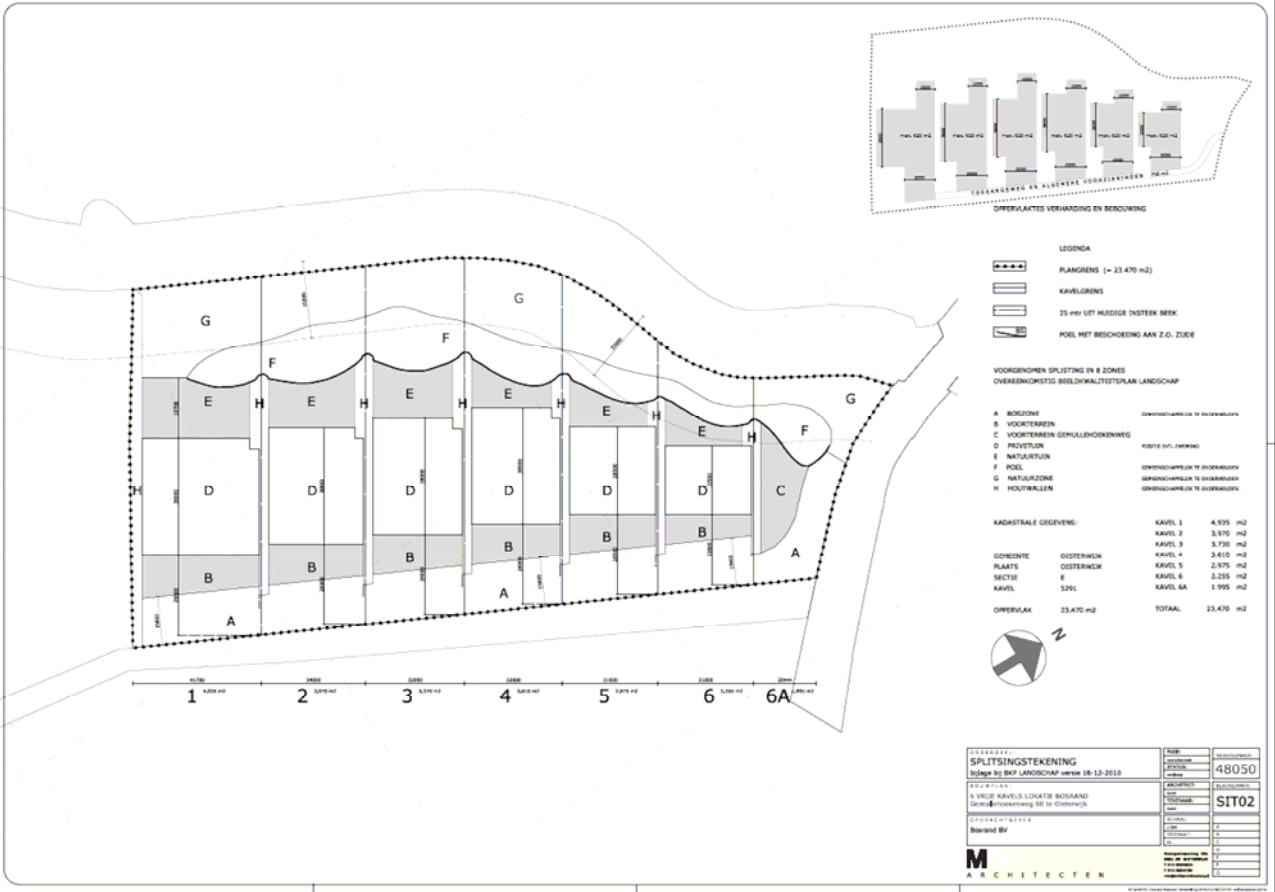
Ontsluiting en parkeren

De zes kavels worden vanaf de Gemullehoekenweg via een nieuw aan te leggen bospad ontsloten (zie eveneens Boszone).

Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. Op eigen terrein moeten een drietal parkeergelegenheden gerealiseerd worden (parkeernorm = 2,6). De parkeergelegenheden moeten achter de houtwal in het verlengde van de laagbouwzone gesitueerd worden. Bij de bouw van een kelder heeft het de voorkeur het parkeren ondergronds te laten plaatsvinden.

Duurzaamheid en ambitie

Het plan heeft een hoog ambitieniveau voor onder meer de architectuur van de nieuwe woningen, de houtwallen, de aan te leggen natuur en de boszone met het bospad. Het plan voorziet in een regeling die dit ambitieniveau in de toekomst in stand houdt. Voor de zones A,F,G en H wordt (de wijze van) het gezamenlijk beheer om de kernkwaliteiten van de ontwikkeling ook middels een overeenkomst vastgelegd.



Het plan is gericht op duurzaam en hydrologisch neutraal ontwikkelen. De woningen worden op een duurzame manier gebouwd waarbij materialen, gebouwen, energie en het landschap centraal staat en hoge doelstellingen gehaald worden. Mogelijke manieren die gebruikt worden zijn bijvoorbeeld het gebruik van warmte/koude opslag, zonnecollectoren, sedumdaken, hergebruik regenwater, energiebesparende domotica, compostinstallaties e.d. komen terug in de plannen.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte¹

In de Nota Ruimte is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland. Wat betreft het buitengebied is een omslag in het beleid te lezen. De Nota Ruimte laat het landelijke restrictieve woningbouwbeleid los. Het taboe 'niet bouwen in het buitengebied' wordt doorbroken en is bespreekbaar in het kader van bijvoorbeeld de regeling Ruimte-voor-Ruimte en het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing. Door toepassing ziet het rijk kansen voor de ontwikkeling van meer kwaliteit en vitaliteit in het buitengebied van Nederland. Het ontwikkelen van meer kwaliteit en vitaliteit is echter wel regionaal maatwerk waardoor het als een taak voor de provincies wordt gezien om de kaders voor het bouwen in het buitengebied op te stellen.

Conclusie en doorwerking plangebied

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

4.2 Provinciaal- en regionaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft recent de provinciale ruimtelijke beleiddocumenten vervangen. Vanaf 1 juni vigeert de eerste fase van de verordening ruimte. De tweede fase is 17 december 2010 goedgekeurd door gedeputeerde staten en is sinds 1 maart 2011 in werking getreden. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is per 1 januari 2011 in werking getreden. Hiermee zijn de interimstructuurvisie en de paraplunota met de onderliggende beleidsdocumenten, uitgezonderd de 'beleidsregel natuurcompensatie' en de 'ruimte-voor-ruimte regeling', komen te vervallen.

Structuurvisie

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

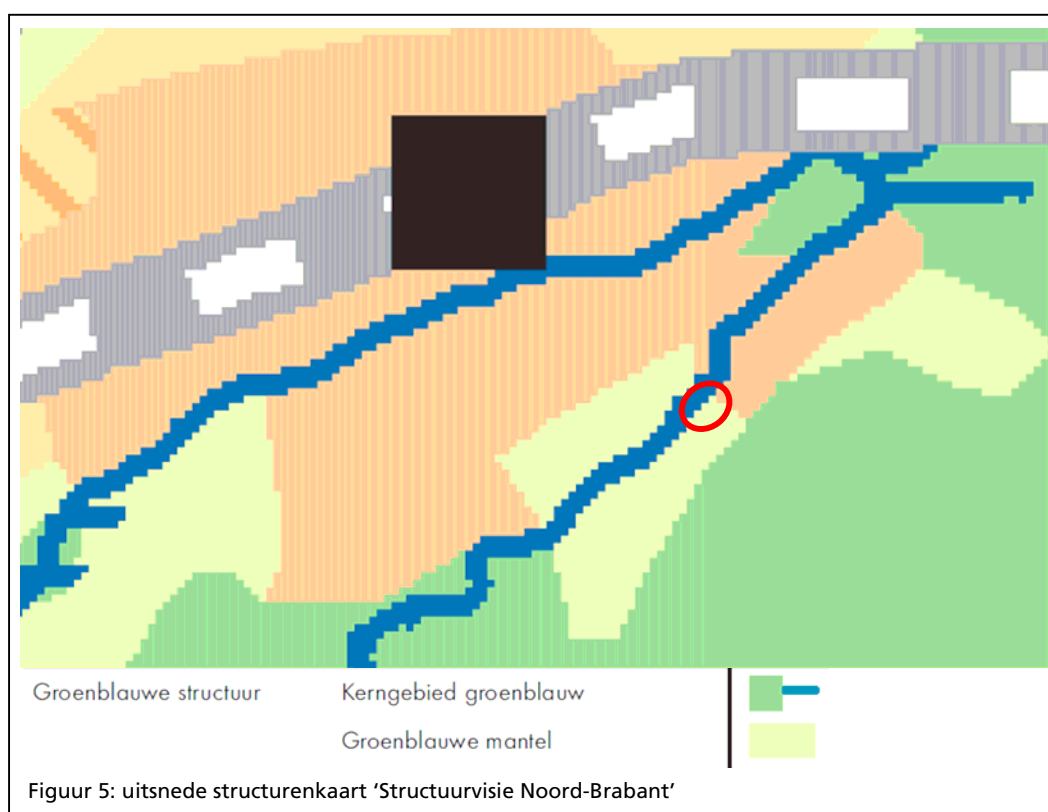
1. Regionale contrasten;

¹ Nota Ruimte, aangenomen door de Tweede Kamer op 17 mei 2005 en door de Eerste Kamer op 17 januari 2006.

2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Het plangebied bevindt zich in een zone dat is aangewezen als 'groenblauwe mantel' en grenst aan 'kerngebied groenblauw' in de vorm de rivier De Reusel (Achterste Stroom) (zie figuur 5).

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen zoals het verschijnsel wijst dat aan het oppervlak kan treden op de Peelrandbreuk in Oost Brabant. Herstel van kwelstromen speelt ook in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de zone Roosendaal – 's-Hertogenbosch, in de zogenaamde Naad van Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (deel A paragraaf 4.4). Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Verordening ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarische gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;

- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.



De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'groenblauwe mantel', 'cultuurhistorisch vlak' en voor een klein deel 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen'. Het plangebied grenst tevens aan een ecologische verbindingzone in de vorm van de rivier De Reusel (Achterste Stroom).

Groenblauwe mantel

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Het realiseren van woningen past in principe niet binnen de groenblauwe mantel

Cultuurhistorische vlakken

Een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid stelt, voor zover zulks nodig is om te voorkomen dat dit gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² dienen te worden opgesteld.

Verordening Ruimte

Op 1 juni 2010 is de 'Verordening Ruimte, fase 1' van de provincie Noord-Brabant in werking getreden. De provinciale ruimtelijke verordening is een nieuw provinciaal instrument. De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten. De provincie Noord-Brabant stelt de verordening Ruimte in twee fases vast:

- fase 1: betreft de onderwerpen die aan bod komen in de AMvB Ruimte en onderwerpen die inhoudelijk niet ter discussie staan (zoals de integrale zonering van intensieve veehouderij);
- fase 2: overige in de verordening te regelen onderwerpen worden eerst bepaald en vervolgens uitgewerkt.

In fase 1 van de Verordening komen de volgende onderwerpen aan bod:

- stedelijke ontwikkeling;
- regionale planningsoverleggen;
- de ecologische hoofdstructuur;
- waterbergingsgebieden;
- de integrale zonering van de intensieve veehouderij;
- concentratiegebieden van glastuinbouw;
- ruimte-voor-ruimte regeling.

Het plangebied is volgens de Verordening Ruimte, fase 1, is gelegen binnen een extensiveringsgebied en, attentiegebied EHS. Een klein gedeelte van het plangebied

maakt onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. De Voorste Stroom is aangeduid als zoekgebied voor ecologische verbindingszone.

Artikel 14, lid 4 overgangbepalingen

Sub 3. In afwijking van artikel 11.4, eerste lid, kan een bestemmingsplan dat voor 1 juli 2011 is vastgesteld en gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of binnen agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, als bedoeld in artikel 11.4, tweede lid.

Notitie 'Buitengebied in Ontwikkeling'

In het kader van Revitalisering Landelijk Gebied (RLG) is in de voormalige reconstructieplannen beleid opgenomen om de sociaaleconomische ontwikkeling van de buitengebieden te kunnen versterken. Om deze doelstelling extra draagkracht te geven heeft de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' opgesteld. Door de voortdurende krimp van de landbouwsector dient de sociaaleconomische teruggang opgevangen te worden. Om deze reden worden alternatieve economische mogelijkheden gestimuleerd om de leefbaarheid van het platteland te versterken. Verruiming van de mogelijkheden zijn uitsluitend aanvaardbaar wanneer ter plaatse of elders een kwaliteitsverbetering plaats vindt. Hieronder wordt onder andere het behoud en de versterking van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle kwaliteiten, maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving verstaan. Bij verruimde ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied kan daarom een tegenprestatie worden gevraagd in de vorm van bijvoorbeeld landschapsverbetering op basis van een landschapsplan. De verruimde mogelijkheden zijn ondergebracht in vier beleidslijnen:

- beleidslijn bebouwingsconcentraties;
- beleidslijn Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB);
- beleidslijn paardenhouderijen;
- beleidslijn verbrede landbouw.

Beleidslijn bebouwingsconcentraties

De provincie wil met name de gebieden die al enigszins versteend zijn nieuwe economische activiteiten toestaan indien dit bijdraagt aan sociaaleconomische verbeteringen van het gebied. Het begrip bebouwingsconcentraties vormt een verzamelbegrip waaronder linten, bebouwingsclusters en kernrandzones die in het landelijk gebied zijn gelegen. De verruimde mogelijkheden mogen niet als gevolg hebben dat de gebieden als nieuw stedelijk ruimtebeslag beschouwd worden. De verruiming van het beleid heeft betrekking op die gebieden waar reeds een hogere bebouwingdichtheid met wisselde functies aanwezig zijn. In de bebouwingsconcentraties zijn verruimde hergebruikmogelijkheden van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor

niet-agrarische functies evenals (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk.

De provincie geeft geen beperkingen aan de mogelijke functies en/of maximaal toelaatbare oppervlakten. De provincie verwacht dat gemeenten aangeven welke functies en bebouwing passend is in de desbetreffende bebouwingsconcentratie. De gemeente moet tevens aangeven onder welke voorwaarden de nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. De provincie stelt als eis dat de verruiming van mogelijkheden alleen aanvaardbaar is, doordat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt'. De notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' is met de goedkeuring van de 'Verordening ruimte' komen te vervallen. In de verordening is echter een overgangsbepaling opgenomen dat bestemmingsplannen die woningen in het kader van het BIO-beleid mogelijk maken tot 1 juli vastgesteld mogen worden.

Conclusie

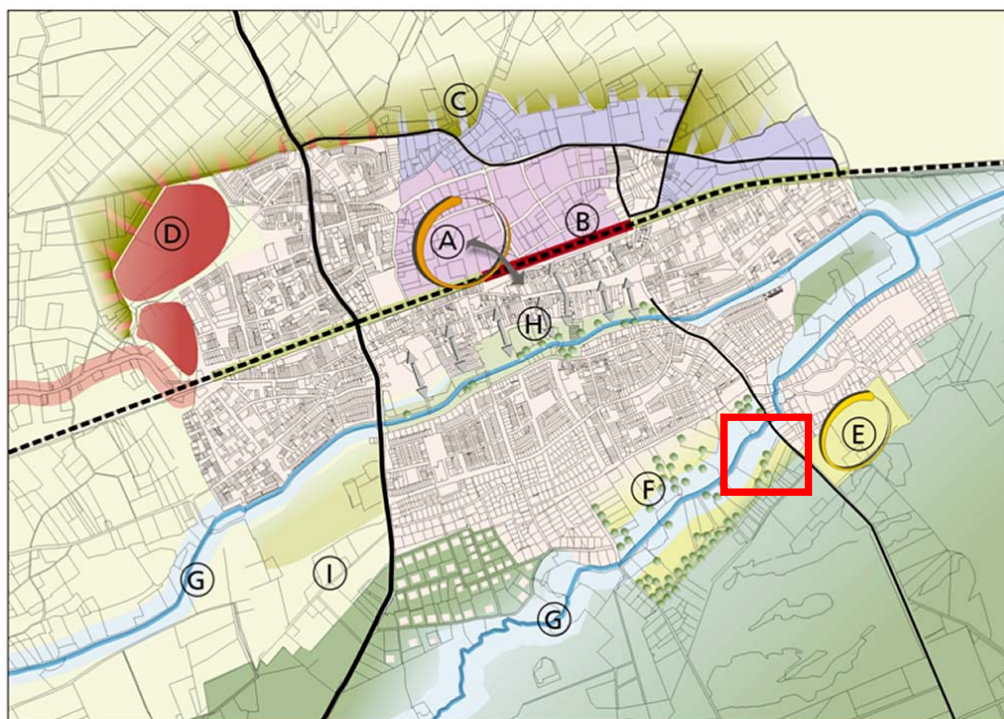
De ontwikkeling is geent op de beleidsregel 'Buitengebied in Ontwikkeling', beleidslijn 'bebouwingsconcentraties' in verband met de ligging in het stedelijk uitloopgebied van Oisterwijk. Dit beleid is in de 'Verordening ruimte' mogelijk gemaakt tot 1 juli 2011.

Belangrijk kader bij de BIO-regeling is dat er ter plaatse (of elders) een substantiële verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt bereikt. Het plan is in dit kader voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft hiermee ingestemd². Het college van de gemeente Oisterwijk heeft in de vergadering van 25 mei 2010 besloten in te stemmen met het voornemen een ontwerp bestemmingsplan Bosrand voor te bereiden.³

Voor de bescherming van het attentiegebied EHS voorziet het plan in een maximalisering van het verhard oppervlak. De bestaande toestand (hotel en parkeerplaats) voorziet in een verhard oppervlak van 4500 m² (terreinverharding en bebouwing). Binnen het plan is de verharding op de kavels beperkt tot 625m² per bouwkvael. Daarnaast is het mogelijk een toegangsweg aan te leggen met een oppervlakte van maximaal 750 m². Het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer 60 centimeter is binnen het plan niet op voorhand mogelijk wat betekent dat voor de realisatie van kelders of zwembaden een vergunning noodzakelijk is. Deze vergunning kan verleend worden na toestemming van het waterschap. Het plan verzekert daarmee de in de verordening gestelde voorwaarde dat de ontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de waterhuishouding van de ecologische hoofdstructuur.

² Reactie provincie op plan Bosrand, afstemming BIO-regeling/landschappelijke investering t.a.v. planwijzigingen, Elings BV, d.d. 30 oktober 2010, projectnaam: Bosrand

³ Collegebesluit 25 mei 2010



Figuur 7: Uitsnede plankaart StructuurvisiePlus, gemeente Oosterwijk



Figuur 8: Uitsnede plankaart welstandsnota, gemeente Oosterwijk

4.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus (vastgesteld d.d. 19 mei 2005) geeft in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied weer. De kernambitie betreft 'Groene parel tussen de steden' en krijgt vorm met een viertal strategieën.

1. Compleet maar niet alles: een zelfstandig functionerende gemeente met eigen voorzieningen en werkgelegenheid maar complementair aan (en dus deels afhankelijk van) omliggende gemeenten;
2. De groene parel: duurzaam in stand houden van het bossen- en vennengebied en een kwaliteitsslag maken in het overige deel van het grondgebied (landschap groene waarden in de kernen de stromen en de ecologische verbindingzones).
3. De rode parels: aantrekkelijke kernen door middel van herstructurering en herinrichting verder profileren naast de groene parel;
4. Kernen in balans: betere balans tussen Oisterwijk en Moergestel. Moergestel kan meer profiteren van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente als geheel en op termijn wordt groei van Moergestel gestimuleerd.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt gezocht naar een balans tussen landschappelijke ecologische en natuurwaarden enerzijds en economische (gebruiks)waarde anderzijds. Waar natuur en landschap er niet onder lijden en er geen belemmerende functies aanwezig zijn wordt ruimte gecreëerd voor een sterke agrarische sector en waar mogelijk ruimte geboden aan nieuwe economische activiteiten. De ambitie van groene parel tussen steden wordt niet alleen vormgegeven in de groene gebieden maar juist ook in de overgangszones tussen de stedelijke gebieden en landelijke gebieden. In deze gebieden is de druk op de ruimte het grootst.

Voor het gebied tussen de Heisteeg en Wolvensteeg (onderliggend plangebied maakt hier onderdeel van uit) ligt een kleinschalig landschap waarin verschillende dorpsrandfuncties (zoals volkstuinen paardenweitjes trapvelden) een plek hebben. Kortom een belangrijke uitloopzone voor het dorp. Het gebied is enerzijds een schakel tussen dorp en bosgebieden en anderzijds een schakel in de groen-blauwe ader van de Achterste Stroom. De gemeente Oisterwijk ziet kansen in dit gebied ruimte te geven aan het water. Het verder inpassen van dorpsrandfuncties zoals nu aanwezig zijn in dit gebied is goed mogelijk zolang het extensieve functies zijn. Het verbeteren van de route langs de Achterste Stroom en daarmee het verbeteren van de bereikbaarheid van de Stroom is een interessante toevoeging in dit gebied. In eerste instantie gaat de gemeente niet uit van het ontwikkelen van woonbebouwing. Kernwoorden zijn hermeandering, waterberging, overgangsgebied en ecologische verbindingzone.

Welstandsnota

Ten aanzien van de beeldkwaliteit is de welstandsnota van toepassing. Welstandsbeleid heeft als doel het beschermen van de ruimtelijke kwaliteit van gebouwde zaken en hun omgeving. Dit met in het achterhoofd dat een aantrekkelijkere leefomgeving een hogere economische waarde heeft dan een minder aantrekkelijke leefomgeving. De kern Oisterwijk is opgedeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied zijn gebiedsgerichte welstandscriteria geformuleerd. Het plangebied valt binnen welstandsniveau 2. De voorgenomen ontwikkeling zal voorgelegd worden aan de welstandscommissie.

Daarnaast is een tweetal beeldkwaliteitplannen⁴ voor de bebouwing en de landschappelijke inrichting voor het plangebied opgesteld. Deze dienen als toetsingskader. De beeldkwaliteitplannen zullen onderdeel uitmaken van de welstandsnota. Hiervoor worden ze vastgesteld in de gemeenteraad.

Politiekeurmerk Veilig wonen

Het bieden van bescherming en veiligheid is een kerntaak van de overheid. Door toename van de criminaliteit is het algemene gevoel van veiligheid onder druk komen staan. Om deze onveiligheid aan te pakken is voor een nieuwe aanpak gekozen in de vorm van de Woonkeur. Dit keurmerk heeft als kern: een veilig gevoel begint bij een thuis en een veilige woonomgeving. De gemeente Oisterwijk hecht veel waarde aan het creëren van een veilige woon- en leefomgeving. Bij nieuwbouwprojecten, maar ook bij aanpassingen in bestaande omgevingen zal aandacht besteedt moeten worden aan het aspect veilig wonen. Sociale veiligheid is zoals aangegeven een belangrijk item voor het beheer en de ontwikkeling van woongebieden. Dit zal met name op het detailleringniveau een belangrijke rol spelen. Op structuurniveau wordt hiermee echter al een begin gemaakt.

Bij nieuwbouwontwikkelingen speelt bij de inrichting van de openbare ruimte verlichting een belangrijke rol. De openbare verlichting moet duidelijk en helder zijn, waarbij het verlichtingsplan en de straatbomen op elkaar afgestemd zijn. Het parkeren op eigen erf, zodat controle vanuit de woning mogelijk is, is (indien de stedenbouwkundige structuur dit mogelijk maakt) het meest wenselijk. Het straatmeubilair moet spaarzaam worden toegepast op goed gemotiveerde en zichtbare plaatsen; het mag geenszins aanleiding vormen tot vandalisme en/of overlast.

Op het niveau van het individuele pand is het belangrijk dat er geen dode hoeken ontstaan in de rooilijn als gevolg van de architectonische/stedenbouwkundige vormgeving. Aan de overzichtelijkheid mag derhalve geen afbreuk worden gedaan.

⁴ Beeldkwaliteitsplan Landschap, Bosrand Oisterwijk, ecologische verbindingszone, Elings BV, d.d. 18 december 2010
Beeldkwaliteitsplan Woningen, Bosrand Oisterwijk, ecologische verbindingszone, Elings BV en M30 Architecten, d.d. 18 december 2010

Daarnaast is er in onderhavig plan rekening gehouden met de situering van aan- en bijgebouwen. Zo zijn bijgebouwen bij de aaneengebouwde woningen alleen mogelijk aan in de achtertuin en soms in de zijtuin.

Bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer en blusvoorzieningen

Het plan is beoordeeld door de preventist van de plaatselijke brandweer. Ten aanzien van de bereikbaarheid van de woningen voor hulpdiensten worden op basis van de gemeentelijke bouwverordening door de brandweer de volgende eisen gesteld:

- Indien de toegang tot een bouwwerk dat voor het verblijf van mensen is bestemd, meer dan 10 meter is verwijderd van een openbare weg, moet een verbindingsweg tussen die toegang en het openbare wegennet aanwezig zijn die geschikt is voor verhuisauto's, vuilnisauto's, ziekenauto's, brandweerauto's en het overig te verwachten verkeer.
- Een geschikte verbindingsweg moet, tenzij de gemeenteraad voor de desbetreffende weg in een bestemmingsplan of in een verordening of anderszins voorschriften heeft vastgesteld:
 1. een breedte hebben van ten minste 4,50, over een breedte van ten minste 3,25 meter zijn verhard en een vrije hoogte boven de kruin van de weg hebben van ten minste 4,20 meter.
 2. zijn verhard op een wijze die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kg. (asdruk 10T)
 3. op doeltreffende wijze kunnen afwateren.

Het plangebied zal middels een af te sluiten toegangspoort afgesloten worden. De bereikbaarheid zal worden gegarandeerd door toepassing van een sleutelbuis. Deze maatregel wordt door de brandweer positief beoordeeld.

Ten aanzien van de afstand tussen de primaire bluswatervoorziening en een object worden de volgende eisen gesteld:

1. In het algemeen mag de afstand tussen de primaire bluswatervoorziening en de ingang van een object (voordeur) niet meer bedragen dan 40 meter over de weg. Indien deze afstand meer dan 50 meter is, wordt de ligging van de bluswatervoorziening aangepast. Indien een object meerdere ingangen heeft die de eerste tankautospuut naar keuze kan gebruiken dan geldt deze eis voor elke ingang.
2. De capaciteit van een primaire bluswatervoorziening levert standaard voor een primaire bluswatervoorziening een continu beschikbare capaciteit van 60 m³/h. Onder de voorwaarden uit het KIWA- rapport kan de continu beschikbare capaciteit gereduceerd worden tot 30 m³/h.

Het plan is op deze punten akkoord bevonden door de brandweer.

Conclusie

Specifiek voor het plangebied is het gemeentelijk beleid gericht op hermeandering van de Achterste Stroom, waterberging en het versterken van de ecologische verbindingszone. Het beleid geeft aan dat eventuele extensieve functies in het gebied zijn toegestaan.

Onderliggend initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van een zestal duurzame vrijstaande woningen. Naast de oprichting van de woningen voorziet het plan in het herstel van het beekdal, aanleg van poelen, nieuwe aanplant om de biodiversiteit te vergroten en het deels toegankelijk maken van het natuurgebied. Hiervoor zal de bestaande bebouwing van het hotel en de bedrijfswoning gesloopt worden. Daarnaast wordt het teerhoudend asfalt verwijderd. Bij de ontwikkeling van het plan zijn de landschappelijke kwaliteiten en waarden als uitgangspunt genomen. Het verhard oppervlak zal gelijk blijven ten opzichte van de bestaande situatie. Door het verdwijnen van de hotelfunctie zal het plangebied minder intensief gebruikt worden ten opzichte van de nieuwe situatie. Daarnaast zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden middels de aanleg van poelen, het versterken van de ecologische verbindingszone en directe omgeving. In het plan is eveneens rekening gehouden met de waterberging (zie paragraaf 'Bodem en Grondwater') en het politiekeurmerk. Het bouwplan voldoet aan de eisen van het politiekeurmerk en eisen van de brandweer.

Het bestemmingsplan voorziet in het versterken van de ecologische verbindingszone en geeft daarmee vorm aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisiePlus.

5. planologische ASPECTEN

5.1 Geluid

In de Wet geluidhinder (WGH) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een akoestisch onderzoek⁵ uitgevoerd naar wegverkeerslawaaï van de Gemullehoekenweg. Het onderzoek formuleert de volgende conclusie:

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van zijgevel (zijde Gemullehoekenweg) van de 1e woning (gezien vanaf de Gemullehoekenweg) overschreden, de geluidbelasting bedraagt maximaal 50 dB;
- De maximale grenswaarde van 63 dB wordt niet overschreden;
- Het terugbrengen van de geluidbelasting tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door middel bronmaatregelen in de zin van geluidarm asfalt levert een geluidreductie op van maximaal 4 dB. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding wordt geraamd op $150\text{m} \times 6\text{m} \times \text{€ } 50,-/\text{m}^2 = \text{€ } 45.000,-$ en stuit op overwegende bezwaren van financiële aard;
- Het aanbrengen van een geluidscherm stuit op stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële bezwaren;
- Bij de gemeente Oisterwijk dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare grenswaarde te worden ingediend;
- Indien dit verzoek wordt ingewilligd worden eisen gesteld aan de optredende geluidbelasting binnenshuis. In een aanvullend akoestisch onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan het binnenniveau van 33 dB. Bij dit onderzoek mag geen rekening worden gehouden met de aftrek van artikel 110g Wgh.

Bij beschikking heeft op 6 april 2011 het College van de gemeente Oisterwijk een hogere toelaatbare grenswaarde verleend.

⁵ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï bouwplan “Bosrand” te Oisterwijk d.d. 26 maart 2010 NM/AV/M10 028.401.doc

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10} .

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De zes te ontwikkelen woningen die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, vallen onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dat betekent dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten⁶. Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

⁶ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2007.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering (afstand) tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Omdat er met het initiatief wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing hebben hinderzones van eventuele omliggende bedrijven invloed op de ontwikkeling. Uit de analyse blijkt dat er in de directe omgeving van het plangebied geen relevante bedrijvigheid aanwezig is. Ten oosten van de Gemullehoekenweg is een (voormalig) restaurant gevestigd. De bebouwing zal geheel gesloopt worden. Plannen zijn er om hier woonbebouwing op te richten.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor de bestaande bedrijvigheid in de omgeving en andersom.

5.4 Bodem en grondwater

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van functiewijziging en herinrichting vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is tweetal bodemonderzoeken⁷ uitgevoerd. Hieronder wordt enkel de conclusies van deze onderzoeken weergegeven. De volledige rapportages zijn een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

Op basis van de analyseresultaten van het verkennend en nader onderzoek blijkt dat de bodem ter plaatse van deellocatie A over een oppervlakte van circa 80 m² licht tot sterk met Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen (PAK (10 VROM) verontrei-

⁷ Verkennend bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres Milieu BV, d.d. 20 april 2010, projectnummer AM10022

Nader bodemonderzoek Gemullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres Milieu BV, d.d. 30 augustus 2010, projectnummer AM10022

nigd is. De maximaal geanalyseerde diepte waarin een sterke verontreiniging met PAK is gemeten bedraagt 1,0 m-mv. Op grotere diepte zijn nog slechts lichte verontreinigingen met PAK vastgesteld. De omvang van de sterke verontreiniging met PAK in het dieptetraject 0,4 – 1,0 m-mv bedraagt ca. 48 (vaste) m³.

Voor deellocatie B blijkt dat de bodem over een oppervlakte van circa 380 m² licht tot sterk met diverse metalen en PAK verontreinigd is. De sterke verontreinigingen zijn te relateren aan het ter plaatse aangetroffen stortmateriaal (geconstateerde bijmengingen van puin, kolen, slakken, teerhoudend materiaal, plasticresten e.d. De omvang van de matig tot sterk verontreinigde grond in het dieptetraject 0 – 2,5 m-mv wordt op basis van de onderzoeksresultaten geraamd op circa 625 (vaste) m³.

Het freatisch grondwater is ter plaatse van boring 21 (= pb 3) uit het verkennend bodemonderzoek sterk verontreinigd met tetrachlooretheen. Uit de resultaten van het nader onderzoek blijkt dat de verontreiniging in zowel horizontale als verticale richting is afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging van het freatisch grondwater met tetrachlooretheen wordt geraamd op circa 500 m³. Gezien de mate en de omvang van de verontreiniging in de grond en het grondwater kan worden afgeleid dat er ter plaatse van beide deellocaties sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit de uitgevoerde Sanscrit berekening kan worden geconcludeerd dat beide deellocaties niet met spoed gesaneerd hoeven te worden. Bij een bestemmingswijziging naar 'Wonen met tuin' dienen beide deellocaties echter gesaneerd te worden. Alvorens te starten met de bodemsanering dient een saneringsplan ter goedkeuring ingediend te worden bij het bevoegd gezag (Provincie Noord-Brabant). Dit zal in het kader van de bouwvergunning plaatsvinden. Voor onderhavig bestemmingsplan zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Externe veiligheid

Er zijn uiteenlopende risico's waaraan men in de dagelijkse leefomgeving bloot kan staan. Het betreft hierbij onder meer risico's van gevaarlijke stoffen in bedrijven en bij transport van deze stoffen. Deze risico's zijn verbonden aan een bepaalde plaats. Voor het transport zijn dat de wegen, het spoor, de waterwegen en de buisleidingen. Vooral bij nieuwe woningbouwontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met eventueel aanwezige externe risico's die de veiligheid negatief kunnen beïnvloeden.

Bevi-inrichtingen

In en nabij het plangebied komen geen Bevi-inrichtingen voor.

Transport

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over wegen en/of buisleidingen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Vaarwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over vaarwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Spoorwegen

Het invloedsgebied vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorwegen is in onderhavig geval niet van toepassing.

Conclusie

Uit de bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien van het aspect externe veiligheid voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Kabels en leidingen

Het verrichten van werkzaamheden in de nabijheid van hoogspanningsmasten, hoogspanningslijnen, hoogspanningskabels, warmwaterleidingen e.d. kan gevaar met zich meebrengen. Om dit gevaar zoveel mogelijk te beperken dient de leidingbeheerder aan te geven onder welke voorwaarden de werkzaamheden veilig plaats kunnen vinden.

Evenwijdig aan de Voorste Stroom is in het plangebied een rioolleiding gelegen. De leiding heeft geen directe invloed op de voorgenomen ontwikkeling. In de regels en op de verbeelding behorende bij onderhavig plan is een bebouwingsvrije zone opgenomen.

5.7 Waterparagraaf⁸

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap en de gemeente nader worden toegelicht.

⁸ Waterparagraaf Bosrand Elings, 25 maart 2011

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW);

Nationaal:

- Nationale Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet;

Provinciaal:

- Provinciaal Waterplan;
- (Ontwerp) Structuurvisie;
- Verordening Ruimte;

Waterschap:

- Waterbeheerplan 2010-2015: Krachtig water;

Gemeentelijk:

- Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015.

Waterschapsbeleid

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Onderscheid wordt gemaakt in zes belangrijke (nieuwe) thema's: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodems en mooi water. Binnen de kerntaken die er zijn, kiest het waterschap ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken, te weten het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Inspanningen zijn met name gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geeft het waterschap voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Om de eigen doelen, maar ook die van anderen, te bereiken zal het waterschap samenwerken in integrale gebiedsprojecten en over de grenzen van het eigen beheergebied heen. Door van 'buiten naar binnen' te denken en te werken wil de waterbeheerder samen met mede-overheden en partners de publieke middelen zo efficiënt mogelijk benutten. In de Keur Waterschap de Dommel 2009 worden regels gesteld aan lozen, onttrekken, aan- en afvoeren van oppervlaktewater, grondwater en andere handelingen aan het watersysteem. Het is niet toegestaan om zonder vergunning water af te voeren naar oppervlaktewateren in de attentiegebieden (beschermingszone rond de natte natuurparel) en de keurbeschermingsgebieden

(gebieden waarvoor een anti-verdrogingsbeleid geldt zoals de Oisterwijkse bossen en vennen, het gebied rond de Reusel). Buiten deze gebieden is het niet toegestaan om zonder vergunning neerslag af te voeren als gevolg van meer dan 2.000 m² bebouwing of verharding. Het is niet toegestaan om in de gebieden die aangewezen zijn voor de inrichtingsvariant 'meandering' (zoals de Reusel) of 'natte natuurzone' (zoals de Rosep) zonder vergunning werken uit te voeren of graafwerkzaamheden te verrichten.

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Daarmee wordt een plan relatief eenvoudig getoetst op hydrologische neutraliteit.

Gemeentelijk beleid

De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharden of bebouwen van een perceel, het regenwater, dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater.

In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen. Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en water als ordenend principe zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (min. V&W), de Nota Ruimte (min. VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (provincie Noord-Brabant), de beleisnota Stedelijk Water (waterschap de Dommel), Wet gemeentelijke watertaken en het nationaal bestuursakkort water (NBW).

In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de

Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beschrijving van het huidig watersysteem

Hotel Bosrand heeft een relatief groot oppervlak aan dak en verharding (o.a. inrit, parkeren en terrassen). Het hemelwater wordt opgevangen op het dak en de besta-tingen en via regenpijpen en kolken afgevoerd op de gemeentelijke riolering. Hierin verdwijnt ook het overige afvalwater.

Naast een groot oppervlak met gras is er op het terrein ook een grote poel (langs Achterste Stroom) en een zaksloot (aan de Gemullehoekenweg) aanwezig welke geschikt zijn voor waterberging maar vooralsnog onbenut blijven.

In het gebied is een gemeentelijke transportriolering gelegen. Dit vrijverval riool ligt nabij de oever van de Achterste Stroom. Het risico van dit riool voor het watersys-teem, is dat in geval van gebreken aan het riool, het oppervlakte en grondwater verontreinigd wordt met vuilwater. Dit heeft consequenties voor de waterkwaliteit en daarmee de ecologische toestand van het gebied. Daarom is regelmatige contro-le, onderhoud en bereikbaarheid in noodgevallen essentieel.

Bodemopbouw

Uit het verkennend bodemonderzoek (Rapport verkennen bodemonderzoek Ge-mullehoekenweg 60 te Oisterwijk, Aeres AM10022) komt de volgende bodemop-bouw.

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

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

Als er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Met de voorgenomen ontwikkeling neemt het totaal oppervlakte verharding niet toe, het oppervlakte verhard blijft gelijk aan de huidige situatie, het wordt echter opgeknipt.

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

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

Oppervlaktewater

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

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

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

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

Het gebied kent kwel. Het lichtblauwe duidt op 'meestal kwel, soms sterk' De rode aanduiding is de plek waar sprake is van maaiveldkwel.

Grondwater

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

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

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

Toekomstige ontwikkeling

Het terrein van Hotel Bosrand wordt getransformeerd. Zowel het hotel als de huidige bedrijfswoning zijn in eigendom van Bosrand BV. Bosrand BV wil de exploitatie van het hotel beëindigen, het hotel en de bedrijfswoning slopen en in plaats daarvan 6 nieuwe woningen realiseren. Middels een samenwerking tussen PS concepten, M30 Architecten en ELINGS is een inrichtingsplan opgesteld voor het terrein. Het ontwerp geeft invulling aan de plannen voor natuurontwikkeling (EVZ).

Een zestal woningen liggen in de overgang van het bos naar de beek, waarbij in maaiveld hoogte en beplanting de historische opbouw van het beekdal wordt gerespecteerd. De percelen zijn gescheiden door hedendaagse houtwallen (constructie met beplanting), geïnspireerd op de Achterste Stroom enkele decennia geleden. Hierdoor heeft elke woning privacy. De woningen kennen een uniek woonconcept waarbij met spelregels de woningen nader vormgegeven kunnen worden.

De houtwallen lopen door tot aan de natuurzone, deze zone maakt onderdeel uit van de ecologische verbindingszone langs de Achterste Stroom. De natuurzone (poel, vochtig bloemrijk grasland, struweel) is in samenspraak met het Waterschap De Dommel vormgegeven en uitgewerkt in een beheersplan, en wordt in de toekomst beheerd door een collectief van eigenaren.

Een duurzame ontwikkeling wordt nagestreefd met deze ontwikkeling. Inspelen op landschappelijke karakteristieken (beekdal opbouw) en historische patronen vormt hierbij de basis. Ook het gebruik van duurzame bouwmaterialen draagt hier ook aan bij. Belangrijk is ook het zorgvuldig omgaan met de omgeving en het voorkomen van overlast en consequenties van de ontwikkeling op de omgeving.

Gevolgen ontwikkeling op watersysteem

Het grote verharde oppervlakte van het huidige Hotel Bosrand wordt door de aanleg van de 6 woningen versnipperd. Het verharde oppervlakte van het terrein blijft hierdoor gelijk (zie 7.1 oppervlaktes). Desondanks verandert de verwerking van het hemelwater.

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

In het (nieuwe) profiel rondom de Achterste Stroom, gebaseerd op historische landschappelijke verschillen nabij de beek, komen zes woningen. De woningen hebben de mogelijkheid om onderkelderde te worden. Dit heeft nauwelijks invloed op de toestroom van grondwater op de beek. (zie 7.4 goed functionerend watersysteem)

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

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

Beschrijving van het toekomstig watersysteem

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

De totale oppervlakte aan daken is toegenomen maar de oppervlakte aan verhardingen is aanzienlijk kleiner.

Oppervlaktes	Huidige m2	Toekomstige m2
Daken	1.200 m2	2.400 m2 (ad1.)
Terrein verharding	3.300 m2	2.100 m2 (ad2)
subtotaal	4.500 m2	4.500 m2
Onverhard terrein	19.000 m2	19.000 m2
Totaal	23.500 m2	23.500 m2

- Ad1.* Dakoppervlakte toekomstig is gebaseerd op een maximaal bouwoppervlakte van 400m² per woning. Maximaal 160 m² is hiervan 'normaal' dak, afhankelijk van de keuzes van de toekomstig bewoner bestaat een gedeelte hiervan uit vegetatiedak. In de waterparagraaf is met grasdaken geen rekening mee gehouden.
- Ad2.* Binnen een zone achter de bebouwing is het mogelijk om een deel van het terrein te verharderen met een oppervlakte van 225 m² per woning. Daarnaast kent het gebied een toegangsweg met een oppervlakte van 750 m².

Hemelwater en afvalwater

Het hemelwater en afvalwater wordt in de toekomst gescheiden. Het hemelwater wordt niet meer via het riool afgevoerd, maar wordt ter plekke geborgen en geïnfiltreerd. Het water opvangen op de daken wordt afgevoerd naar de poel, het water dat op de bestrating valt wordt ter plekke middels een zaksloot of open grond geïnfiltreerd. Beide voorzieningen worden door de toekomstig eigenaren onderhouden.

Per woning zal een aansluiting zijn op een gemeenschappelijk riool, gelegen onder de toegangsweg. Dit gedeelte van het (vuil water)riool is in beheer van de eigenaren. Het riool sluit aan op het gemeentelijk riool ter hoogte van de Gemullenhoekeweg. Beheer en onderhoud van dit riool is middels een clause in het koopcontract geregeld.

Het gemeentelijk transportriool, gelegen aan de zijde van de Achterste Stroom, blijft op zijn plek liggen. Voor beheer, onderhoud en calamiteiten is dit riool middels een pad te bereiken. Het riool kent een reinigingscyclus van 7 jaar (uitgevoerd door of namens de gemeente Oisterwijk).

Wateroverlast

Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak (deels bestaand uit elementverharding, vegetatiedak of houten vlonder) tot gevolg. Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen.

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

Om de benodigde waterberging binnen het plangebied te bepalen is het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) van Waterschap de

Dommel ingevuld. De resultaten hiervan zijn toegevoegd in de bijlage. In dit toetsinstrumentarium rekenen we met 2 extreme neerslagen die statistisch gezien, respectievelijk 1 keer per 10 jaar ($T=10$) en 1 keer per 100 jaar ($T=100$) kunnen voorkomen. Waterschap de Dommel hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10 % ($T=10+10\%$). Bovendien dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt in bij een extreme neerslaggebeurtenis ($T=100+10\%$)

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

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

Bij de situatie dat een $T=100$ zich voordoet moet 285 m³ geborgen worden (volgens de HNO-tool). Deze extra hoeveelheid water kan in dezelfde poel geborgen worden en levert geen probleem op voor de omgeving. Bij een $T=100$ stijgt het water met 12 centimeter over het gehele oppervlakte. De GHG ligt op 7,50 m +NAP, het waterpeil stijgt in deze situatie tot 7,62 m +NAP. Het streefpeil van de gemeente ligt op 0,70 m onder maaiveld, het maaiveld rondom de woningen ligt op 8,30 m+NAP waarmee het streefpeil op 7,60 m +NAP uitkomt. Met een $T=100$ wordt het streefpeil met 2 cm overschreden. De maximale toelaatbare grondwaterstand, dat maximaal 4 weken per jaar voor mag komen, gelegen op 0,50 m onder maaiveld (resp. 7,80 m +NAP) wordt niet overschreden.

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

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

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

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

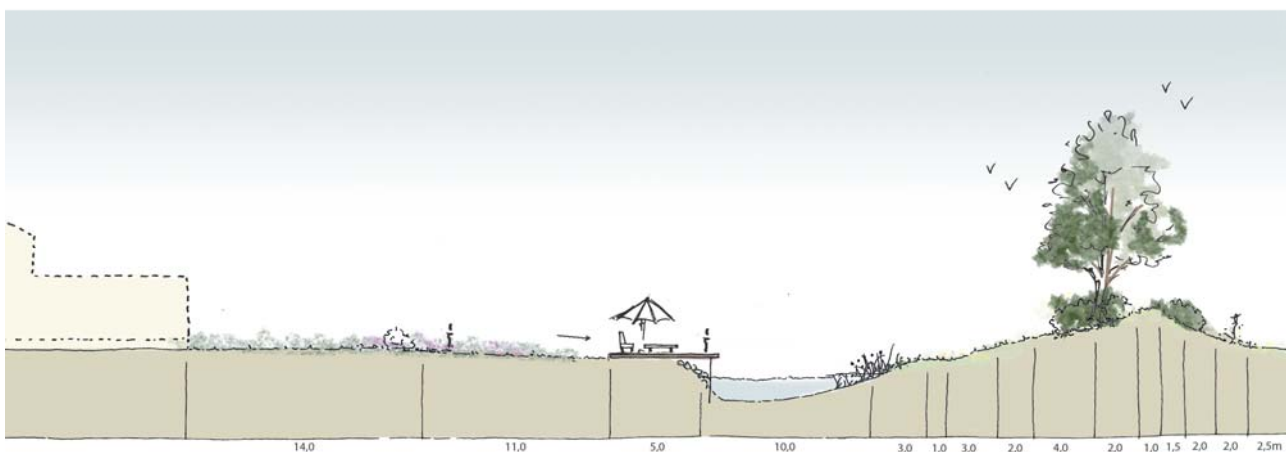
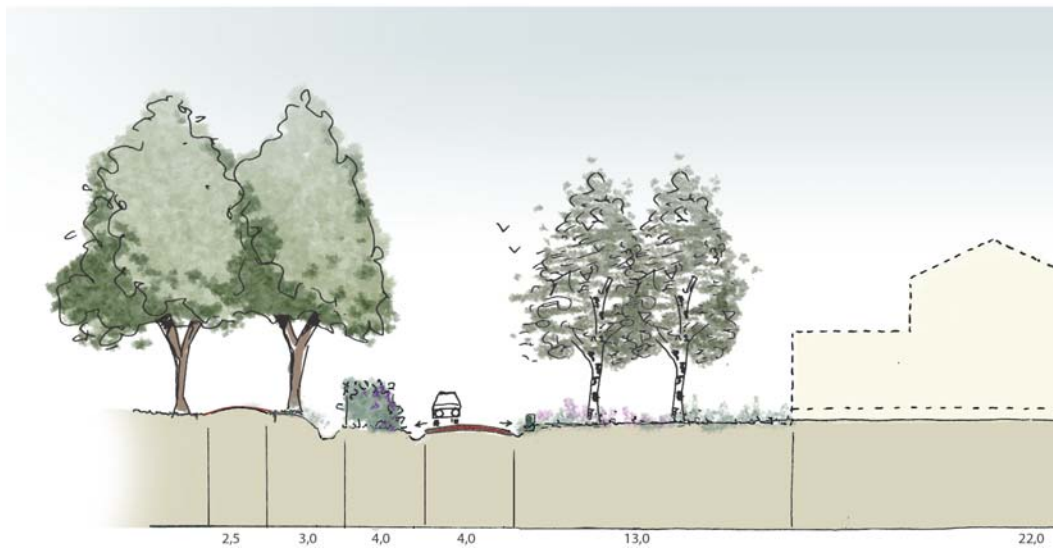
Tevens wordt het water afkomstig van het oppervlak van de toegangsweg in een nieuwe zaksloot naast de toegangsweg opgevangen. De zaksloot is een greppel die het hemelwater op kan vangen en na infiltratie droogvalt. Deze zaksloot is geheel gelegen op eigen terrein. Voor de toegangsweg is voor de volledigheid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

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

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

In onderstaande profiel is schematisch weergegeven hoe het water van de toegangsweg richting de zaksloten loopt. Tevens is in het tweede profiel weergegeven hoe het terrein afloopt richting de poel waarin het overige water wordt opgevangen.

* Gekozen is voor een zo langzaam mogelijke afvoer van de poel naar de Achterste Stroom, om het gebiedseigen water zo lang mogelijk op de plek vast te houden en mogelijk te kunnen infiltreren. Met deze afvoercoëfficiënt is ook gerekend in de HNO-tool.



Goed functionerend watersysteem

De planlocatie ligt in een beschermingszone van een natte natuurparel. In de natte natuurparel en zijn omliggende beschermings- of attentiezone mogen geen ingrepen plaats vinden die een negatief effect hebben op de waterhuishouding van deze gebieden. Het betreft een zogenaamd hydrologische stand-still.

De GHG van het terrein ligt op 7,50 m +NAP, het maaiveld is ontworpen op 8,30 m +NAP en het vloerpeil van de woningen ligt op 8,50 m +NAP (huidig maaiveld). Tussen deze peilen zit genoeg marge om vernatting zonder problemen op te vangen.

Door de relatief hoge grondwaterstand wordt het hemelwater eerst oppervlakkig geborgen waarna het langzaam kan wegvloeien. Uit voorzorg wordt hemelwater

oppervlakkig geborgen in de poelen en zaksloten, drainage van de tuinen zal niet mogelijk zijn.

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

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

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

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

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

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. In de poel zal hemelwater mede gefilterd worden door de aanwezigheid van riet en watervegetatie.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Goed omgaan met afvalwater

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

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van Bosrand bv om ter plaatse van Hotel Bosrand te Oisterwijk een zestal woningen te plaatsen voldoet aan de gestelde voorwaarden om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

- Hemelwater wordt niet aangesloten op het rioolstelsel maar wordt ter plekke opgevangen, geborgen en geïnfiltreerd.
- De bergings- en infiltratievoorziening moet een minimale inhoud hebben van 285 m³. Hieraan wordt door de aanleg van de poel voldaan.
- De nieuwe bergings- en infiltratievoorziening wordt aangelegd met een mogelijkheid tot afvoeren van het hemelwater op de Achterste Stroom (middels een geknepen afvoer).
- Als extra bergings- en infiltratievoorziening wordt ter plaatse van de toegangsweg een zaksloot aangelegd, waarin het hemelwater van het bospad ter plekke geborgen en geïnfiltreerd kan worden.
- Het vuilwater wordt aangesloten op het aanwezige rioolstelsel van de gemeente ter hoogte van de Gemullehoekenweg. De zes woningen hebben een eigen riool onder de toegangsweg, in beheer van de eigenaren.
- De gemeentelijke riooltransportleiding nabij de Achterste Stroom blijft liggen en toegankelijk voor beheer, onderhoud en calamiteiten middels een pad. Dit is toegankelijk voor de Gemeente Oisterwijk.
- Bij de bouw worden geen uitlogende materialen gebruikt.
- Het gemeentelijk uitgangspunt met een streefwaarde voor de grondwaterstand op -0,70 m – mv met een maximale toelaatbare waterstand op – 0,50 m – mv voor maximaal 4 weken in het jaar, wordt voldaan.

De volledige waterparagraaf is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan

5.8 Flora en Fauna

De bescherming van de natuur is in Europees verband vastgelegd in de Vogelrichtlijn (VR) en de Habitatrichtlijn (HR). Beide richtlijnen dragen zorg voor zowel gebiedsbescherming als soortenbescherming. Nederland heeft de richtlijnen geïmplementeerd in respectievelijk de **Natuurbeschermingswet** van 1968, 1998 en 2005 (de gebiedsbe-

scherming) en de **Flora- en faunawet** (de soortenbescherming). De gebiedsbescherming heeft betrekking op:

- de Vogelrichtlijngebieden die Nederland heeft vastgesteld;
- de Habitatrichtlijngebieden die Nederland bij de Europese Commissie heeft aangemeld; de beschermde natuurmonumenten en de staatsnatuurmonumenten.

Ruimtelijke ingrepen die in deze gebieden plaatsvinden dan wel in de nabijheid van beschermde natuurgebieden, moeten worden getoetst op hun effecten op deze gebieden. In het kader van onderliggend initiatief is een verkennend vooronderzoek⁹ uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in en rondom het plangebied. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Gebiedsbeschrijving

Het plangebied is gelegen aan de rand van Oisterwijk en ligt op een paar honderd meter van het Natura 2000 gebied de Oisterwijkse Bossen en Vennen. Aan de noordwest zijde vormt de Achterste Stroom de grens van het gebied.

Planten

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

Zoogdieren

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

Vogels

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

⁹ Quicksan fase 1 Flora en Fauna voor het plangebied Bosrand te Oisterwijk, Elings, d.d. 25 mei 2009

Amfibieën

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

Vissen

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

Reptielen en ongewervelden

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

Conclusie

Uit het vooronderzoek wordt geconcludeerd dat er aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar de aanwezigheid van beschermde amfibieën, de drijvende waterweegbree en vleermuizen. In oktober 2010 is nader onderzoek¹⁰ uitgevoerd. Uit het nader onderzoek blijkt dat er in het plangebied verblijfplaatsen aanwezig zijn van de gewone dwergvleermuis en op de grens ervan van de watervleermuis. Hotel Bosrand en het omliggende terrein zijn verder vooral van belang als foerageergebied en vliegroute voor vleermuizen.

De gebouwen op het terrein bieden waarschijnlijk onderdak aan enkele solitaire gewone dwergvleermuizen of kleine groepjes van deze soort. Er zijn dan ook vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig. Aangezien de bebouwing gesloopt zal worden dient er voor de gewone dwergvleermuis een ontheffing aangevraagd te worden. Op plaatsen waar er een reële kans is dat er vleermuizen in een gebouw aanwezig zijn is het noodzakelijk de sloop op zo'n manier uit te voeren dat de kans dat vleermuizen gedood worden zo klein mogelijk is, en dat de sloop in een periode plaats vindt waarin ze niet bijzonder kwetsbaar zijn. Dit kan op de volgende manieren:

- De sloop moet gefaseerd worden uitgevoerd, waarbij eerst delen van o.a. hout en glas worden weggehaald. Deze werkzaamheden zullen de nodige onrust bij eventueel aanwezige vleermuizen veroorzaken. Aangenomen mag worden dat de dieren daardoor een ander onderkomen op zullen zoeken. Daarna kunnen de muren worden gesloopt.
- De sloop kan het beste in het najaar of het vroege voorjaar worden uitgevoerd. In deze tijd zijn er geen kraamkolonies of overwinterende dieren aanwezig. In een kraamkolonie kan een groot aantal dieren dicht opeen zitten, en kunnen jonge dieren aanwezig zijn die nog niet kunnen vliegen. Beide zaken maken een kraamkolonie bijzonder kwetsbaar. Ook zijn vleermuizen in het najaar en in het

¹⁰ Notitie aanvullend onderzoek Bosrand Oisterwijk, Ecologica – ecologisch advies en onderzoek, d.d. 19 oktober 2010.

vroege voorjaar niet in winterslaap. Tijdens de winterslaap verkeren ze in een toestand waaruit ze heel langzaam ontwaken, wat ze ook zeer kwetsbaar maakt. In het najaar vindt bij veel vleermuissoorten de paring plaats, en zijn er verspreid over een groot aantal verblijfplaatsen paargezelschappen aanwezig. In de te slopen gebouwen is mogelijk zo'n paargezelschap aanwezig.

- Als dit enigszins mogelijk is zou de sloop niet moeten plaats vinden bij temperaturen onder 8°C. Vleermuizen kunnen dan in lethargie gaan, een toestand die veel lijkt op de winterslaap. Daardoor reageren ze veel trager dan bij hogere temperaturen, wat de kwetsbaarheid verhoogd.

Graafwerkzaamheden aan de langwerpige poel dienen bij voorkeur in de periode half augustus tot 1 november uitgevoerd te worden.

5.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Oisterwijk heeft sinds november 2009 eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingswaarde kaart valt op te maken dat voor het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde van toepassing is. Archeologische onderzoek is dan niet noodzakelijk. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is door BAAC alsnog een archeologisch bureauonderzoek¹¹ uitgevoerd. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Op basis van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied een lage verwachting voor archeologische waarden toegekend en wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen. Dit advies moet, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid worden beoordeeld en worden onderschreven in een selectiebesluit. Het selectiebesluit is inmiddels genomen (zie bijlage). Het plangebied wordt vrijgegeven voor ontwikkeling.

¹¹ Archeologisch bureauonderzoek, Oisterwijk (NB), Gemullehoekenweg 60, BAAC-BILAN rapport 2010/B1732, d.d. 09-03-2010

De aanwezigheid van archeologische resten of sporen kan op basis van het uitgevoerde onderzoek nooit geheel uitgesloten worden. Bij het aantreffen van archeologische vondsten of structuren, dient men, conform de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)³⁴, hiervan zo spoedig mogelijk melding te maken bij de bevoegde instanties.

Cultuurhistorie

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

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemene opzet

Inleiding

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) in het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan 'Bosrand' van de gemeente Oisterwijk bestaat uit de volgende onderdelen:

De toelichting

Een planbeschrijving, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten.

De bestemmingsregels

De bouw- en gebruiksregels binnen de verschillende bestemmingen. Daarnaast zijn afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen, om het plan de benodigde flexibiliteit te geven.

De verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding (211x03915) zijn de bestemmingen 'Groen', 'Natuur', 'Verkeer' en 'Wonen' opgenomen.

De opzet van het plan

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Bij de overwegingen over de gewenste opzet van het bestemmingsplan staat men voor het dilemma dat er enerzijds een duidelijke behoefte is aan minder regelgeving. Daarnaast moet het plan flexibel zijn om op toekomstige ontwikkelingen in te spelen. Daarvoor zijn afwijkingsregels en wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze regelingen bieden weliswaar ruimte voor bepaalde ontwikkelingen, er kunnen echter geen directe rechten en/ of plichten aan worden ontleend. Er zal altijd een belangenafweging plaatsvinden. Als echter wordt voldaan kan worden aan de gestelde voorwaarden, is die afweging marginaal.

Bouwplan past in bouwvlak

Het hoofdgebouw is voorzien van een bouwvlak. Indien een bouwaanvraag ingediend wordt, zijn in eerste instantie de bestemming met bijhorende regels van belang. Als het nieuwe bouwwerk past binnen het toegekende bouwvlak en het be-

oogde gebruik past binnen de toegekende bestemming dan kan bouwvergunning worden verleend.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Bestemmingen 'Groen', 'Natuur' en 'Wonen'

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen'. De ecologische verbindingzone gelegen binnen het plangebied is bestemd als 'Natuur'. De ontsluitingsweg binnen het plangebied is als aanduiding opgenomen in de bestemming "wonen". De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is.

Dubbelbestemming

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen, ten behoeve van de bescherming van de leiding en ten behoeve van beheer, bescherming en onderhoud van de watergang. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming, zoals bijvoorbeeld 'Wonen'. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming. De reden hiervoor is dat de belangen van de dubbelbestemming zwaarder wegen dan die van de hoofdbestemming. Bebouwing (anders dan ten dienste van de dubbelbestemming zelf) is op deze gronden alleen toegestaan na een afwijking. Voor bouwwerken die al aanwezig zijn ten tijde van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan wordt de afwijking geacht te zijn verleend. Een afwijking wordt overigens alleen verleend na advisering door de beheerder van de leidingbeheerder. Ten slotte zijn in de artikelen een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen voor het verrichten van werkzaamheden die van invloed kunnen zijn op de functie van de leiding. Ter plaatse van de dubbelbestemming ten behoeve van beheer en onderhoud van de watergang is het niet mogelijk gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde op te richten.

6.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels

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

Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten c.q. berekenen.

In hoofdstuk 2 - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en

bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning worden verleend.

In hoofdstuk 3 'Algemene regels' zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).

In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begripsomschrijvingen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Groen

De bestemming is aangegeven op de verbeelding. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen toegestaan.

Natuur

De ecologische verbindingszone gelegen binnen het plangebied is bestemd als 'Natuur'. Het behoud van deze ecologische verbindingszone is de belangrijkste doelstelling binnen deze bestemming. Voor bepaalde activiteiten is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, noodzakelijk.

Wonen

Op de verbeelding is de bestemming te zien. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). De bestemming 'Wonen' is toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Dubbelbestemmingen

In het plan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. Naast de betreffende dubbelbestemming hebben de betrokken gronden altijd nog een hoofdbestemming. De bepalingen van de hoofdbestemming en de dubbelbestemming zijn dan beide van

toepassing. Bij strijd tussen deze bepalingen prevaleren de bepalingen van de dubbelbestemming.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Deze bepaling bevat algemene regels met betrekking tot maximale en minimale maatvoering en het bebouwingspercentage. Daarnaast is een bepaling opgenomen met betrekking tot de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening voor een aantal onderwerpen.

Algemene gebruiksregels

In het plan is een algemene gebruiksregel opgenomen om te voorkomen dat gebruik in strijd met de betreffende bestemming kan worden toegestaan.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel is een regeling opgenomen voor de attentiezone EHS. Aan deze zone is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. Deze zone is niet over de bestemming 'Natuur' gelegd, omdat in deze bestemming reeds een omgevingsvergunning is opgenomen. Bij de afweging of een omgevingsvergunning verleend kan worden dienen de belangen tussen de attentiezone EHS en de bestemming tegen elkaar te worden afgewogen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsbepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de in het plan opgenomen bestemming te wijzigen. Wanneer van deze bevoegdheid gebruik gemaakt kan worden, wordt beschreven in de regels.

Algemene procedureregels

In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een afwijking, wijzigingsbevoegdheid en omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden. Hierbij wordt verwezen naar procedures die zijn opgenomen in de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Overige regels

In deze regels is de strafbepaling opgenomen die is gekoppeld aan de algemene gebruiksregel.

Hoofdstuk 4: Overgangs- slotregels

Artikel 10 – Overgangsrecht

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

Artikel 10– Slotregel

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

7. FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling die met onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt, betreft een particulier initiatief. Om de ontwikkeling juridisch-planologisch te verankeren is voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemer een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (inclusief benodigde onderzoeken op het gebied van milieuhygiëne en erfinrichting) opgesteld.

Uit de verschillende bodemonderzoeken is gebleken dat een deel van het terrein gesaneerd zal moeten worden. Deze sanering is onderdeel van de financiële uitvoerbaarheid van het plan.

Afspraken over de planherziening worden in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk vastgelegd. In deze overeenkomst worden tevens afspraken met betrekking tot kostenverhaal vastgelegd (kosten voor aanleg van infrastructuur, kabels, leidingen, groen, opstellen plannen etc.).

In onderling overleg zijn afspraken vastgelegd voor investering in, en toename van ruimtelijke kwaliteit. Deze ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door aanleg van natuur en de realisatie van de EVZ. Tevens wordt er een vrijwillige bijdrage gedaan ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de nabijheid van het plangebied.

8. PROCEDURE

8.1 Algemeen

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven.

8.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel zijn geïnformeerd.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken (van 21 januari 2011 tot en met 4 maart 2011) ter inzage gelegen. Daarnaast heeft een tweetal informatieavonden plaatsgevonden. De ingediende zienswijzen zijn, indien gegrond verklaard, in het bestemmingsplan verwerkt.

BIJLAGEN (separaat)

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Bodemonderzoeken

Bijlage 3: Flora en Fauna onderzoeken

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Selectiebesluit gemeente Oisterwijk

Bijlage 6: Waterparagraaf

Bijlage 7: Goedkeuring provincie Noord-Brabant

Regels

