

VASTGESTELD

BESTEMMINGSPLAN DE LIND 6





BESTEMMINGSPLAN DE LIND 6

GEMEENTE OISTERWIJK

Planstatus	Vastgesteld
Datum	13 - 4 - 2023
Plan identificatie	NL.IMRO.0824.BPDeLind6-VA01
Auteur(s)	Ordito



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



TOELICHTING



1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Bij het plan behorende stukken	4
1.5	Leeswijzer	5
2.	Bestaande situatie	6
2.1	Historie en ruimtelijke structuur omgeving	6
2.2	Bestaande situatie	7
3.	Toekomstige situatie	9
3.1	Stedenbouwkundig plan	9
3.2	Welstand	11
3.3	Duurzaamheid	11
3.4	Verkeer en parkeren	12
4.	Beleidskader	14
4.1	Rijksbeleid	14
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
5.	Randvoorwaarden	20
5.1	Archeologie	20
5.2	Bedrijven en milieuzonering	22
5.3	Bodemkwaliteit	24
5.4	Cultuurhistorie	25
5.5	Externe veiligheid	27
5.6	Flora & fauna	30
5.7	Stikstof	33
5.8	Geluid	34
5.9	Luchtkwaliteit	37
5.10	Water	38
5.11	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	43
6.	Juridische aspecten	45
6.1	Systematiek van de regels	45
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	46
7.	Uitvoerbaarheid	47
7.1	Economische uitvoerbaarheid	47
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen bij de toelichting

- 1 Archeologisch onderzoek
- 2 Standaard verantwoording 2020 Midden- en West-Brabant
- 3 Bodemonderzoek
- 4 Quicksan natuurwetgeving
- 5 Stikstofonderzoek
- 6 Akoestisch onderzoek
- 7 Beschikking hogere waarde
- 8 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
- 9 Reactie waterschap

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel De Lind 6 in Oisterwijk. Op dit perceel staat een woonhuis. Er is een plan opgesteld voor de herontwikkeling van het perceel. De bestaande woning wordt gesloopt en vervangen door een nieuw gebouw met twee wooneenheden en een commerciële ruimte. Aan de zijde van De Lind komt een bouwdeel van twee bouwlagen met een kap, passend bij de omliggende bebouwing in het beschermd dorpsgezicht. Op de begane grond komt een commerciële ruimte aan De Lind, op de verdiepingen wooneenheden. Achter het bouwdeel aan De Lind komt een lager en moderner vormgegeven bouwdeel met een woonfunctie. Dit is geen op zichzelf staande woning, maar behoort bij één van de woningen aan de voorzijde.

Het aantal woningen op de locatie zal met één toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Op 2 juli 2022 heeft het college van Burgemeester en wethouders besloten in principe mee te werken aan de herontwikkeling. Om de nieuw te bouwen woningen en commerciële ruimte aan De Lind 6 Oisterwijk te realiseren is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Lind 6 in de kern Oisterwijk. De Lind betreft het historisch hart van de dorpskern Oisterwijk. De noordzijde van het perceel grenst aan De Lind. De zuidzijde van het perceel grenst aan het Stroomdalpad. Op naastgelegen percelen aan de west- en oostzijde van het perceel bevinden zich winkels met elk een woonlaag boven op de bedrijfsfunctie. Aan de overkant van de weg bevinden zich eveneens winkels met daarboven een woonlaag. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1760 m². Het plangebied bevindt zich in de kadastrale sectie F met bijbehorende perceelnummer 2958.



Afbeelding 1 Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied vigeren momenteel de volgende bestemmingsplannen:

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

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk' de bestemming 'Gemengd - 9'. In het aangegeven bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 4 m toegestaan. Het maximale bebouwingspercentage van het bouwvlak bedraagt 60%. Binnen de enkelbestemming 'Gemengd - 9' zijn ten hoogste 15 woningen toegestaan. Op de achterzijde van het plangebied rust de enkelbestemming 'Tuin'. Over het gehele plangebied aan De Lind 6 ligt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermde Dorpsgezicht'. Aan weerszijden van het plangebied aan De Lind 6 zijn voornamelijk de enkelbestemmingen 'Centrum' en 'Gemengd' te vinden.



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling.
- Planregels:
In de planregels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstellen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat er binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

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

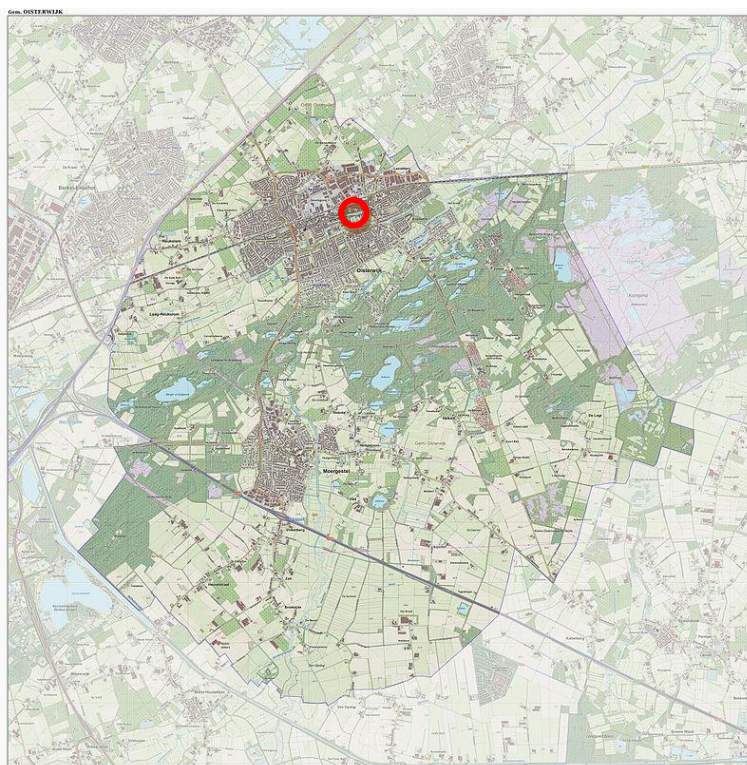
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie en ruimtelijke structuur omgeving

Het plangebied is gelegen aan De Lind 6 in de gemeente Oisterwijk in het centrum van de kern Oisterwijk. Oisterwijk kreeg in 1212 marktrechten van de hertog Hendrik I van Brabant en werd gesticht op het grondgebied van de parochie Oost-Tilburg. Dit verklaart ook de naam 'Oisterwijk', het was de oostelijke wijk van Tilburg. In het jaar 1230 kreeg het voor het eerst stadsrechten en zo ontstond de 'stad' Oisterwijk.

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

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



Afbeelding 3 Topografische gemeentekaart Oisterwijk (plangebied is rood omlijnd)

De gemeente Oisterwijk kreeg haar huidige vorm in 1997. De nieuwe gemeente bestaat uit de kernen, Oisterwijk, Heukelom en Moergestel. Per 1 april 2016 heeft de gemeente Oisterwijk 25.813 inwoners. Per 1 januari 2021 wordt de gemeente uitgebreid met de kern van de gemeente Haaren. De gemeente Oisterwijk is een groene gemeente, gelegen tussen Tilburg en Boxtel. De gemeente geldt als een toeristische trekpleister vanwege de vele vennen en bossen, zoals de natuurgebieden

Oisterwijkse Bossen en Vennen, De Kampina, Oude Hondenberg, Ter Braakloop en Galgeven en het Moergestelse Broek. De natuurgebieden vallen (grotendeels) onder Het Groene Woud, een overkoepelend nationaal landschap, gelegen in verscheidene Noord-Brabantse gemeenten. Verder doet ook het Brabants Vennenpad de gemeente Oisterwijk aan.

Het noordelijke en westelijke deel van de gemeente (waar de kern Oisterwijk ligt) rekent men tot de streek van de Meierij van 's-Hertogenbosch, het zuidoostelijke deel (waar de kern Moergestel ligt) tot de streek van de Kempen.

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

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

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

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied grenst aan de zuidkant aan het Stroomdalpad en de noordkant aan het historische centrum De Lind. Het plangebied wordt ontsloten via de Burgemeester Verwielstraat, Groenstraat en Moergestelseweg. Het perceel bevindt zich midden in het centrum van Oisterwijk waar een mix van bedrijven en wonen te vinden is. Voor de omringende percelen met de functie 'Gemengd' geldt een variatie aan bouw- en goothoogten. De bouwhoogten variëren tussen de 9 en 14 meter en de goothoogten tussen de 4 en 9 meter.

Het centrumgebied van Oisterwijk is een beschermd dorpsgezicht. Voor De Lind 6 geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd Dorpsgezicht'. Deze dubbelbestemming zorgt ervoor dat het karakteristieke uiterlijk van de dorpskern behouden wordt. Zo worden er regels gesteld voor bouw- en goothoogten, maar ook voor kleur- en materiaalgebruik.

Het perceel zelf bestaat uit twee enkelbestemmingen, namelijk: 'Gemengd' en 'Tuin'. Binnen de enkelbestemming Gemengd is een bouwvlak gesitueerd waarbinnen gebouwd mag worden tot een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 9 meter. Het maximale bebouwingspercentage betreft 60%. Op het bouwvlak bevindt zich een woonhuis met daarachter een ruime tuin. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie afgebeeld.



Afbeelding 4 Bebouwing bestaande plansituatie 'De Lind 6, Oisterwijk'

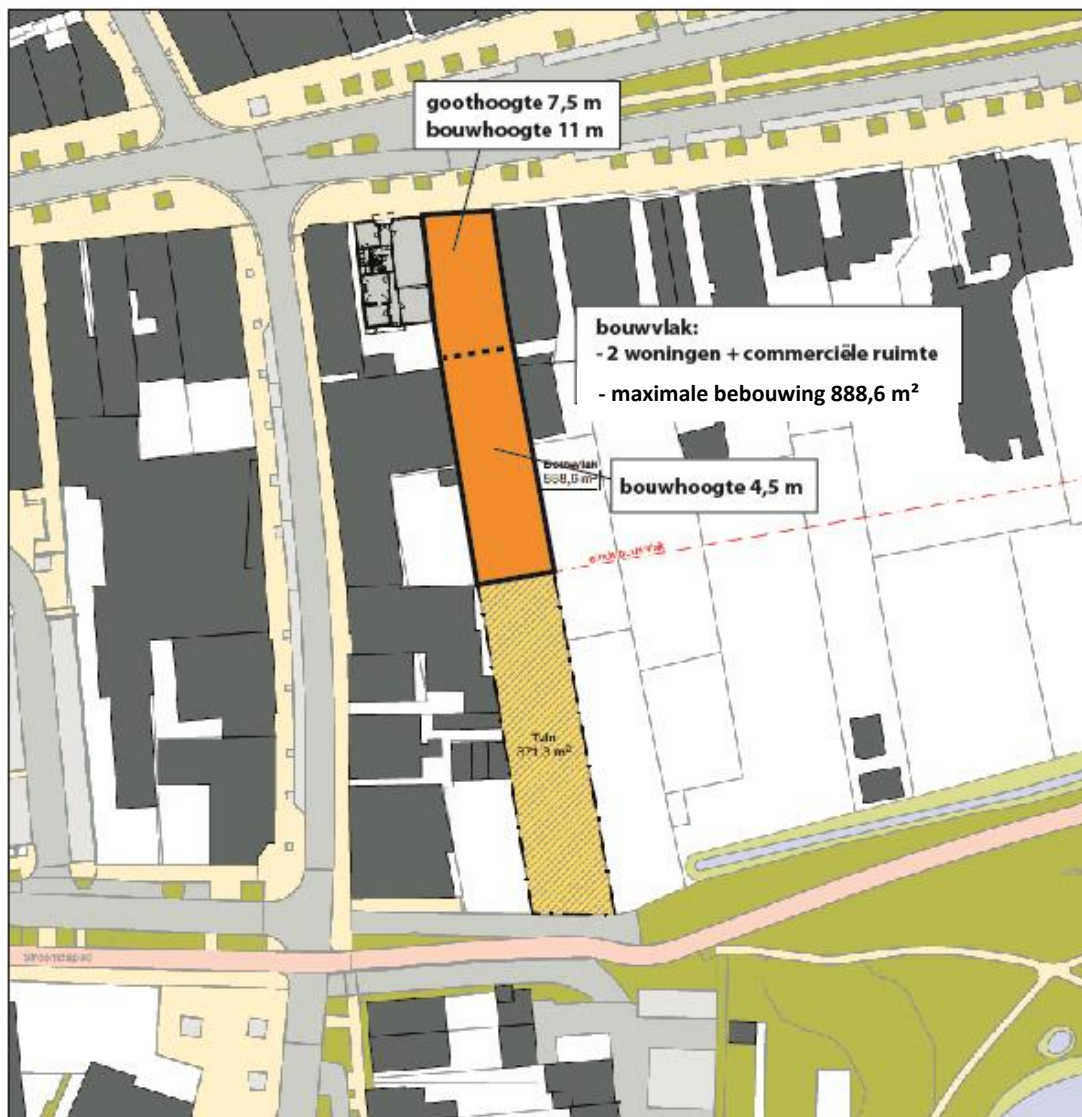


Afbeelding 5 Vooraanzicht bestaande plansituatie 'De Lind 6, Oisterwijk'

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling aan De Lind 6 betekent de sloop van het bestaande gebouw. Met de nieuwbouw wordt er een plan gerealiseerd dat aansluit op het ambitieniveau en de gewenste uitstraling van het historische hart van het dorp. Het plan bestaat uit twee bouwdelen, een hoofdgebouw (Lindzijde) en een aanbouw (dalzijde). De twee bouwdelen onderscheiden zich in architectuur en uitstraling.



Afbeelding 6 Plattegrond toekomstige situatie De Lind 6

Het totale oppervlak van het perceel aan De Lind 6 bedraagt ca. 1.760 m². In de toekomstige situatie blijft het bouwvlak gelijk aan die van de huidige situatie, waarvan er maximaal 888,6 m² bebouwd mag worden. De overige 871,3 m² van het perceel bestaat uit tuin zonder gebouwen.

Hoofdgebouw Lindzijde

Aan de zijde van De Lind wordt een nieuw hoofdgebouw gerealiseerd dat zich voegt in de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht.

Het hoofdgebouw bestaat uit een bouwmasa van twee lagen met kap en is gescheiden van het belendende pand Lind 4 middels een glazen tussenvolume waarin de hoofdentree is gelegen van het woongebouw. Het hoofdgebouw heeft een bouwhoogte van 11 meter en een goothoogte van 7,5 meter. Ondanks de gelijkende hoofdvorm en het feit dat de twee panden tegen elkaar worden gebouwd, wordt de individualiteit van elk hierdoor gewaarborgd. De hogere begane grondlaag en verticale raamopeningen benadrukken de statuur van het pand. De horizontale verschuivingen van de raamopeningen op de verdieping vormen een aantrekkelijke alteratie die in samenwerking met de cordons de rijkdom van de gevel vergroten.

Op de begane grond komt een commerciële ruimte. Op de verdiepingen (eerste verdieping en tweede verdieping in de kap) komen twee wooneenheden, waarvan één is gericht op de doelgroep senioren.

Aanbouw dalzijde

Achter het hoofdgebouw wordt een aanbouw gerealiseerd die met het hoofdgebouw is verbonden. Functioneel zijn de woonfuncties in deze aanbouw verbonden met de wooneenheid op de eerste verdieping van het hoofdgebouw. Deze aanbouw heeft een bouwhoogte van 4,5 meter, gerekend van het peil aan De Lind.



Afbeelding 7 Vooraanzicht 1 toekomstige situatie De Lind 6



Afbeelding 8 Vooraanzicht 2 toekomstige situatie De Lind 6

3.2 Welstand

Ruimtelijke kwaliteit

Voor sommige projecten, van grotere omvang of op een bijzondere locatie, streeft de gemeente Oisterwijk een bijzonder ruimtelijke kwaliteit na. Voor deze ruimtelijke ontwikkelingen stelt de raad een beeldkwaliteitsplan en/ of stedenbouwkundig plan vast. Om aan deze plannen te kunnen toetsen dienen zij als onderdeel van een welstandsnota vastgesteld te worden. Bij het aanvragen voor een omgevingsvergunning voor bouwen wordt het bouwplan getoetst door de monumentencommissie. Op die manier wordt bij de bouw aanvragen in de ontwikkelfase van dit project getoetst aan de criteria uit deze plannen.

Het nieuwe woongebouw vervangt bestaande woningbouw aan De Lind 6. Er heeft een beoordeling plaatsgevonden door de monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk. Op basis van deze beoordeling is een alternatieve gevel ontworpen welke beter in het historische beeld van De Lind past. Daarbij is onder andere gelet op het benadrukken van de plint, de positie van de entree, kwaliteiten uit De Lind en het verfijnen van de architectuur.

3.3 Duurzaamheid

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

De gemeente wil meer grip krijgen op de betekenis en effecten van duurzaamheid, zodat het preciezer kan zijn in de acties die ze onderneemt en in het inspireren van de samenleving om bij te dragen aan de duurzame samenleving. Hiervoor kan samengewerkt worden met de regio, een gemeentelijke aanjager op het gebied van duurzaamheid worden benoemd en/of een duurzaamheidsagenda opgesteld worden. De gemeente wil daarin niet enkel zicht op het vraagstuk

van energie, water en de natuurlijke leefomgeving, maar ook de perspectieven van een circulaire economie.

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

In het plan aan De Lind 6 wordt op de volgende manier bijgedragen aan duurzame woningbouw. Het nieuwe woongebouw dat gerealiseerd wordt aan De Lind 6 voldoet aan de BENG normen. Naast het optimaliseren van de energieprestatie van het woongebouw wordt er ook aandacht besteed klimaatadaptatie en biodiversiteit.

3.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

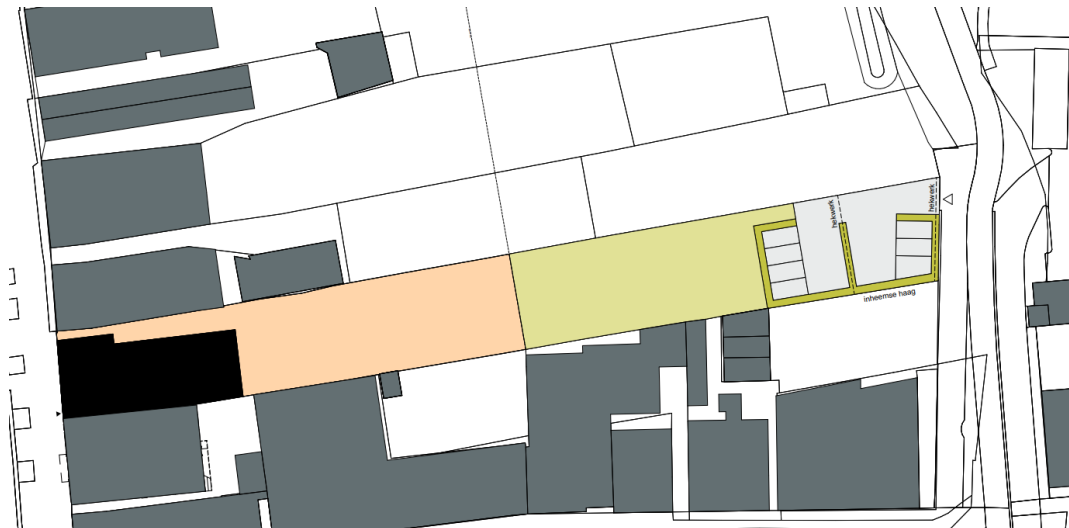
Het plan voorziet in een ontsluiting aan de achterzijde van het perceel aan de Vloeiweg. Hier zijn de parkeerplaatsen voor de woningen en het personeel van de commerciële ruimte gesitueerd. Het is niet mogelijk om de parkeerplaatsen via de voorzijde van het planperceel te bereiken. De Vloeiweg is direct gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat. Via deze weg wordt het plangebied ontsloten. De Burgemeester Verwielstraat voorziet in de mogelijkheid om de verkeersgeneratie van het plangebied De Lind 6 af te wikkelen.

Parkeren

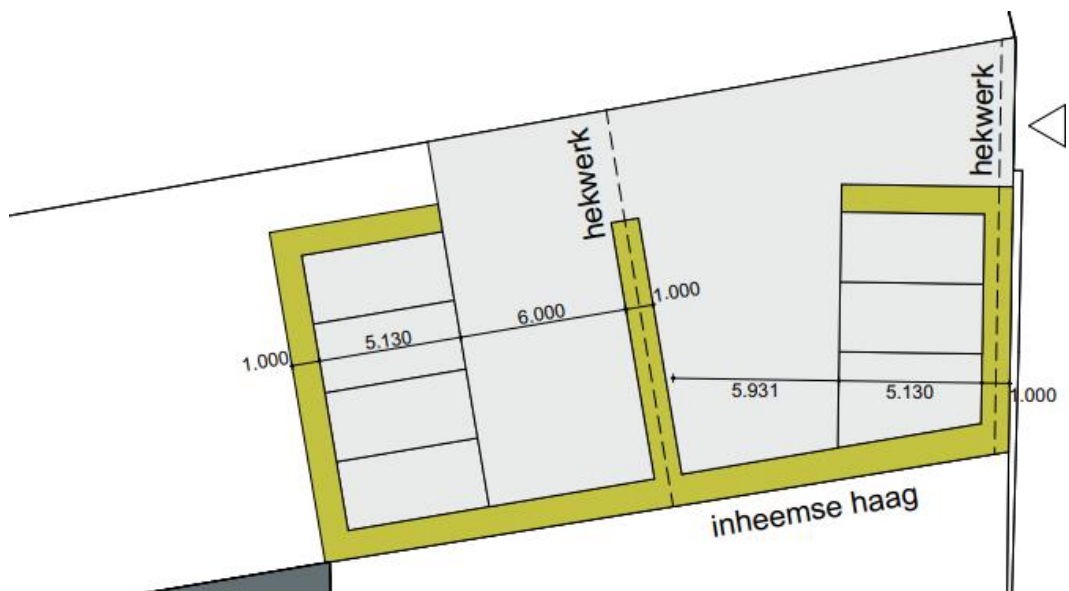
Voor het parkeren geldt de regeling uit het Parapluplan Parkeren Oisterwijk. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of planologisch strijdig gebruik, dient tenminste voldaan te worden aan het gemeentelijke beleid ten aanzien van parkeernormen, zoals opgenomen in het op 4 oktober 2018 vastgestelde 'Parapluplan Gemeente Oisterwijk'.

Parkeerbalans			
Functie	Oppervlakte/aantal	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Woningen (groot appartement)	2	1,6 / woning	3,2
Commerciële dienstverlening	170 m2	2,1/100 m2 bvo	3,6
Totaal			6,8

De ontwikkeling heeft een parkeerbehoefte van 6,8 parkeerplaatsen. Aan de achterzijde van het perceel worden 7 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Ontsluiting van de parkeerplaatsen vindt plaats via de Vloeiweg. Langs de oostzijde van het plangebied wordt een wandelpad aangelegd tussen de parkeerplaatsen en de commerciële ruimte.



Afbeelding 9 Uitwerking parkeersituatie De Lind 6



Afbeelding 10 Uitwerking parkeersituatie De Lind 6

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevat geen voor de planlocatie 'De Lind 6, Oisterwijk' relevante gebieden of regelingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Toetsing ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan De Lind 6, Oisterwijk' betreft de bouw van twee woningen. In het huidige bestemmingsplan is al één woning bestemd. In het nieuwe bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt één extra woning te bestemmen. Van de twee te ontwikkelen woningen is er één voor de doelgroep senioren. In de "Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking" is opgenomen dat voor stedelijke ontwikkelingen binnen bestaand stedelijk gebied, met een maximaal aantal van 11 wooneenheden, de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen hoeft worden. De 'Handreiking bij de ladder voor duurzame verstedelijking' schrijft ook voor dat wanneer er binnen bestaand stedelijk gebied ontwikkeld wordt en voorziet in de ontwikkeling van woningbouw waaraan behoefte is, er direct wordt voldaan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Het plan aan De Lind 6 voorziet in de behoefte van bouw van seniorenwoningen. Toepassen van de ladder is volgens handreiking bij de ontwikkeling aan De Lind 6 dus niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op

zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

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

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De Omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt. De interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Stedelijk gebied landelijke kern

De bestemming De Lind 6 ligt in stedelijk gebied binnen de kern Oisterwijk. De herontwikkeling betreft een duurzame ontwikkeling, binnen bestaand stedelijk gebied.

Behoud en herstel van watersystemen

Verder ligt over het plangebied de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen'. In gebieden die aangeduid zijn met 'Behoud en herstel van watersystemen' zijn regels van kracht die betrekking hebben op; het beperken van bebouwing, het beperken van aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakte en het beperken van ophogen van gronden. In het nieuwe plan aan De Lind 6 neemt het aantal m² bebouwing en verharde oppervlak toe. In het plan wordt rekening gehouden met de eisen die worden gesteld rondom het behoud en herstel van watersystemen. Hiermee voldoet het plan aan de eisen die gesteld zijn in het kader van behoud en herstel van watersystemen.

Stalderingsgebied

Het plangebied aan De Lind 6 valt onder stalderingsgebied van provincie Noord-Brabant. Er vinden in de bestaande situatie geen activiteiten plaats die te maken hebben met hokdierhouderijen. In de toekomstige situatie is dit eveneens het geval.

Norm wateroverlast Stedelijk gebied

Voor het plangebied aan De Lind 6 geldt een inspanningsverplichting omtrent wateroverlast in stedelijk gebied. De norm voor overstromingskans in het betreffende plangebied is 1/100 per jaar. Het concept bestemmingsplan is voorgelegd aan het waterschap. Daarbij is rekening gehouden met de bestaande kans op overstromingen in het plangebied.

Conclusie

Het plan voor de herontwikkeling aan De Lind 6 is in lijn met het beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oisterwijk

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

De visie is opgesteld volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan. De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk ordeningsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Toetsing plangebied

Per gebied heeft de gemeente Oisterwijk thema's, Waarden en Ambities uitgelegd. Het planperceel aan De Lind 6 maakt onderdeel uit van het deelgebied 'Centrum Oisterwijk'. Hieronder volgen de belangrijkste thema's, waarden en ambities voor dit deelgebied:

Thema: Wonen

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

Waarde: Wonen 2

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

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

Ambitie: Gezonde wijken

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

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

Conclusie

De ontwikkeling aan de Lind 6 draagt bij aan een gevarieerd woonaanbod en speelt in op de toenemende vergrijzing die optreedt binnen de gemeente Oisterwijk. Hierbij wordt voorzien in woonruimte voor de betreffende doelgroep senioren, hetgeen past bij de demografische verschuiving binnen de gemeente Oisterwijk.

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022 - 2027

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

Centrum

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

Toetsing plangebied

Het plan bestaat uit de nieuwbouw van twee nieuwe, dure woningen, hiervan is één toevoeging ten opzichte van de bestaande situatie. De nieuwbouw zorgt voor een kwaliteitsimpuls aan De Lind. De nieuwe woningen voldoen aan de eisen van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Het toevoegen van een woning past binnen het woningbouwprogramma.

5. RANDVOORWAARDEN

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

5.1 Archeologie

Verdrag van Malta

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

Monumentenwet

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

Beleidsplan Archeologie (2018)

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

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

Onderzoek

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat het zuiden van het plangebied uit beekerdgronden bestaat. Deze gronden kunnen worden gerelateerd aan het beekdal van de Voorste Stroom. Richting het noorden van het plangebied loopt de natuurlijke ondergrond op richting de dekzandrug onder De Lind (circa 7,0 meter +NAP in het zuiden van het plangebied tegen 8,27 - 8,46 meter + NAP in het noorden). De natuurlijke ondergrond is verrijkt en opgehoogd door middel van een antropogeen ophogingspakket. Op basis van vondstmateriaal uit boring 2 wordt het ophogingspakket in de 19^e eeuw gedateerd.

De flank van de dekzandrug was als gradiëntzone nabij een waterloop een aantrekkelijke locatie voor kampementen van jager-verzamelaars. Er zijn geen tekenen van bodemvorming aangetroffen, en het lijkt erop dat het dekzandniveau tot onbekende diepte is verstoord. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de kans laag geacht dat er nog archeologische resten uit de periode van het laat-paleolithicum tot en met het mesolithicum

aanwezig zijn in het plangebied. De verwachting voor deze periode was voor het noorden van het plangebied hoog, maar wordt nu voor het gehele plangebied bijgesteld naar laag.

Meer sedentaire nederzettingen uit de daaropvolgende periodes waren dieper gefundeerd en kunnen daardoor vaker nog goed worden aangetroffen. Voor het zuiden van het plangebied was vanwege de verwachte natte omstandigheden al een lage verwachting uitgesproken. Het lijkt erop dat in het noorden van het plangebied de top van de dekzandafzettingen waarop dergelijke resten voorkomen tot onbekende diepte verstoord is geraakt. Daarom wordt aan het gehele plangebied een lage verwachting op vindplaatsen uit het (laat)neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen toegewezen.

Het noorden van het plangebied is onderdeel van de historische kern van Oisterwijk. Uit historische bronnen blijkt dat het noorden van het plangebied al in de late middeleeuwen bebouwd is geweest. In het zuiden van het plangebied was tenminste vanaf het midden van de 19e eeuw bebouwing aanwezig. Bij het verkennend booronderzoek is in het gehele plangebied een antropogeen ophogingspakket aanwezig. Een dergelijk ophogingspakket heeft een conserverende werking op dieper gelegen historische funderingen. In het noorden van het plangebied worden resten verwacht welke gerelateerd zijn aan de bewoning langs De Lind. In de zuidelijke helft van het plangebied worden voornamelijk historische resten verwacht gerelateerd aan bijgebouwen en overig erfstructuren. De toegewezen hoge verwachting op archeologische resten uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

Conclusie

Is er sprake van stratigrafische lagen die potentieel archeologische waarden kunnen bevatten?

Er zijn twee niveaus waarin zich potentieel archeologische waarden kunnen bevinden. Het eerste niveau ligt in de top van de natuurlijke ondergrond (C-horizont). De top van de C-horizont ligt op een diepte van 120-180 meter beneden maaiveld (circa 7,0 meter +NAP in het zuiden van het plangebied tegen circa 8,27 – 8,46 meter +NAP in het noorden). Vanwege de aanwezigheid van natte beekbedgronden in de zuidelijke helft van het plangebied en het missen van een intact bodemprofiel in het noorden van het plangebied worden er in dit niveau echter geen archeologische resten verwacht. Het tweede niveau waarin zich potentieel archeologische resten bevinden kan vanaf het maaiveld worden aangenomen. Dit niveau heeft een hoge verwachting op archeologische waarden uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. Deze waarden zijn gerelateerd aan de (historische) bebouwing binnen het plangebied.

In hoeverre zijn deze lagen intact en hoe reflecteert dit de kwaliteit van de mogelijke aanwezige archeologische resten?

Het archeologische niveau dat in de C-horizont werd verwacht lijkt niet meer intact te zijn. In het zuiden van het plangebied zijn natte beekbedgronden aangetroffen, welke niet geprefereerd werden als bewoningslocatie. De aangetroffen dekzandafzettingen in het noorden van het plangebied zijn niet meer intact. Hierboven ligt een historisch ophogingspakket waarin eventuele historische resten goed in bewaard kunnen zijn gebleven. Dieper gefundeerde structuren als waterputten en kelders zijn vaak goed bewaard gebleven.

Wat is de diepteligging van mogelijke archeologische resten en wat is daadwerkelijke bedreiging van deze resten door de voorgenomen bodemingrepen?

Er worden archeologische waarden uit de late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd verwacht vanaf het maaiveld. De diepte van de toekomstige bodemverstoring ligt tussen de 1,4 en 3,0 meter beneden maaiveld. Deze werkzaamheden bedreigen de potentiële archeologische waarden.

Aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat er in het zuiden van het plangebied beekbedgronden gerelateerd aan de Voortse Stroom in de diepere ondergrond aanwezig zijn. In het noorden van het plangebied liggen dekzandafzettingen gerelateerd aan de dekzandrug die onder De Lind gelegen is. Er zijn in deze dekzandafzettingen geen aanwijzingen voor een intact archeologisch niveau waargenomen.

Boven de natuurlijke ondergrond ligt een historisch ophogingspakket van minimaal 120 centimeter dik. Vanaf het maaiveld geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische waarden gerelateerd aan de historische bebouwing van het plangebied.

Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen een archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (Gemeente Oisterwijk), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstoring of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Omgevingstype gemengd gebied

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

Omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied

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

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

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

Onderzoek

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

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

Belemmering omliggende bedrijven

De dichtstbijzijnde bedrijfsbestemmingen zijn gelegen aan De Lind 4 en 8. De Lind 4 betreft een advocatenkantoor op een afstand van 0 meter. Deze grenst direct aan het planperceel De Lind 6. De Lind 8 betreft een meubelwinkel en grenst ook op 0 meter aan de andere zijde van het planperceel. Beide locaties betreffen een gemengde functie van wonen en bedrijf. Binnen deze functie is daar detailhandel en dienstverlening toegestaan. Deze vallen onder milieucategorie 1. De richtafstand voor deze functies is 0 meter binnen een gemengd gebied. Naast deze bedrijven zijn er nog twee functies op geringe afstand aanwezig van de planlocatie. De Lind 10 en Burgemeester Verwielstraat 3. Beide vallen binnen de milieucategorie 1 en hebben ook een richtafstand van 0 meter. De werkelijke afstand van De Lind 10 bedraagt 16 meter en de werkelijke afstand van Burgemeester Verwielstraat 3 bedraagt 13 meter. De functies in de omgeving van De Lind 6 vormen geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
De Lind 4	Advocatenkantoor	1	0 meter	0 meter
De Lind 8	Meubelwinkel	1	0 meter	0 meter
De Lind 10	Kledingwinkel	1	0 meter	16 meter
Burgemeester Verwielstraat 3	Lederwaren winkel	1	0 meter	13 meter

Aan de richtafstanden wordt voldaan. Tussen alle bedrijven en de nieuwe woningen zijn daarnaast al meerdere bestaande woningen gelegen. De bedrijfsvoering van de bestaande bedrijven wordt door de nieuwe woningen niet nadelig beïnvloed.

Conclusie

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

5.3 Bodemkwaliteit

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

Onderzoek

In november 2022 is een verkennend en nader milieuhygiënische bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie De Lind 6 te Oisterwijk. Het volledig onderzoek is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Na de uitvoering van het verkennend bodemonderzoek blijkt het volgende:

De bovengrond (0-0,5 m-mv) ter plaatse van boringen 002, 004, 005, 007, 008, 009 en 011 is licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink en PAK.

- Ter plaatse van boring 003 zijn bij het verkennend onderzoek van 0-1,0 m-mv een sterk verhoogd PAKgehalte en een matig verhoogd loodgehalte aangetoond. De conclusies van het nader onderzoek van deze verontreinigingen is verder beschreven in 6.1.1 van de bijlage.
- Ter plaatse van boring 001 is in de bovengrond van 0,3-0,5 m-mv een matige oliegeur en een zwakke oliewater reactie waargenomen. Er zijn in deze laag echter alleen lichte verontreinigingen aangetoond aan kwik, lood, zink en PCB. In de ondergrond van 2,5-2,7 m-mv is een matige olie-water reactie waargenomen, maar in deze laag zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- De ondergrond (0,5-2,0 m-mv) ter plaatse van boringen 005 en 013 is niet verontreinigd.
- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de toepassingsnormen (voor het toepassen van grond en baggerspecie) uit het Handelingskader PFAS blijkt dat de kwaliteit van de onderzochte bodem voor de stofgroep PFAS indicatief voldoet aan klasse “industrie” voor de bovengrond en aan klasse “achtergrondwaarde” voor de ondergrond.
- Het grondwater in peilbuis 001 is niet verontreinigd.
- Indien de resultaten indicatief worden getoetst aan het Besluit en de Regeling Bodemkwaliteit varieert de kwaliteit van indicatief “achtergrondwaarde” tot “niet toepasbaar”.
- Bijmengingen aan (oud) puin en metselpuin die plaatselijk zijn aangetroffen geven op basis van de NEN 5707 aanleiding om de bodem als verdacht aan te merken met betrekking tot de aanwezigheid van asbest in de bodem.

In de bovengrond verspreid over de locatie zijn lichte verontreinigingen aan koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. Er is geen duidelijk verband te leggen tussen de aangetoonde verontreinigingen en de aanwezigheid van de aangetroffen bodemvreemde bijmengingen. Deze lichte verontreinigingen vormen geen belemmering voor de aanvraag van de omgevingsvergunning. Grenzend aan de zuidkant van de woning zijn een matige oliegeur en lagen met een zwakke tot matige oliegeur aangetroffen. Echter is hier geen verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond in de meest verdachte lagen.

Er zijn plaatselijk bodemvreemde bijmengingen aan (oud) puin aangetroffen. Dit geeft ons inziens geen aanleiding om de bodem als asbestverdacht aan te merken, ook omdat deze bijmengingen in het archeologisch onderzoek als ‘archeologische indicatoren’ worden beschouwd en er derhalve van uitgegaan mag worden dat het puin niet asbestverdacht is.

Ten oosten van de bestaande schuur is ter plaatse van boring 003 een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Om de verontreiniging horizontaal en verticaal af te perken is een nader bodemonderzoek uitgevoerd. Na uitvoering van het nader bodemonderzoek blijkt het volgende:

- Op basis van het verkennend en het nader bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een zeer lokale spot aan PAK van circa 5,3 m² welke in de grondlaag tussen 0,5-1,0 m-mv is gesitueerd. De oorzaak van de verontreiniging is niet bekend.
- De omvang van de sterke verontreiniging met PAK in de grond betreft circa 2,7 m³.
- Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.4 Cultuurhistorie

Beleidskader

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

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

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

Erfgoedwet

De Erfgoedwet, van kracht sinds 1 juli 2016, bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. Een groot deel van de bestaande wet- en regelgeving (Monumentenwet, Wet ruimtelijke ordening) is overgenomen in de Erfgoedwet, bijvoorbeeld de aanwijzing van rijksmonumenten, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Voor het eerst is er nu één integrale wet die betrekking heeft op onze museale objecten, musea, monumenten en archeologie op het land en

onder water. Voorheen was het behoud en beheer van ons erfgoed geregeld in zes verschillende wetten met elk hun eigen procedures en beschermingsmaatregelen. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd. Daarnaast worden aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Samen met de Omgevingswet die naar verwachting in 2022 wordt ingevoerd, wordt een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Provinciaal beleid

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



Afbeelding 11 Uitsnede Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Gemeentelijk beleid

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

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

Beschermd stads- en dorpsgezicht

Het plangebied aan De Lind 6 ligt in het cultuurhistorische centrum van Oosterwijk en is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. In het planvoornemen is rekening gehouden met de eisen die gesteld worden rondom de waarde 'beschermd stads- en dorpsgezicht'. Het nieuwe woongebouw vervangt bestaande woningbouw aan De Lind 6. Er heeft een beoordeling plaatsgevonden door de monumentencommissie van de gemeente Oosterwijk. Op basis van deze beoordeling is een

alternatieve gevel ontworpen welke beter in het historische beeld van De Lind past. Daarbij is onder andere gelet op het benadrukken van de plint, de positie van de entree, kwaliteiten uit De Lind en het verfijnen van de architectuur.

Conclusie

Het planvoornemen vormt geen belemmering voor de cultuurhistorische waarden.

5.5 Externe veiligheid

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

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen

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

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

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

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

Besluit externe veiligheid transportroutes

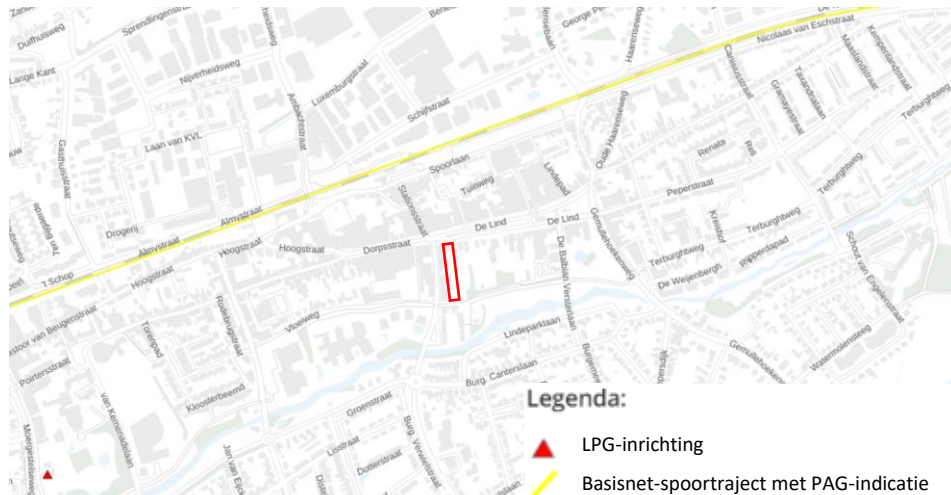
Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is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

Besluit externe veiligheid buisleidingen

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

Inventarisatie risicobronnen

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



Afbeelding 12 Uitsnede Risicokaart Nederland

Inrichtingen

Binnen of direct grenzend aan het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting ligt op circa 1 km van het plangebied en betreft een LPG-inrichting. De beoogde ontwikkeling aan De Lind 6 ligt ruimschoots buiten de risico contour van de LPG-inrichting. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport over wegen

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

Transport over water

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

Transport over spoor

Op circa 200 meter afstand van het plangebied bevindt zich een 'basisnet-spoortraject met PAG-indicatie'. De beoogde ontwikkeling aan De Lind 6 ligt net buiten de risicocontour van het spoortraject. Derhalve vormt de inrichting geen belemmering voor het planvoornemen.

Transport per buisleiding

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

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan op basis van het bij dit advies horende stroomschema gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie ligt net buiten invloedsgebied van een risicobron (Spoorlijn Tilburg- Boxtel). Zowel de standaard verantwoording van de Omgevingsdienst Midden- en West Brabant als ook het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn toepasbaar. Het standaardadvies is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.



Afbeelding 13 Zone indeling standaard verantwoording groepsrisico

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

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.6 Flora & fauna

Wet natuurbescherming

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

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In Nederland worden deze gebieden aangewezen binnen de EU-vogelrichtlijn en de EU-habitatrichtlijn. In Natura 2000 gebieden worden bepaalde diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de

biodiversiteit te behouden. In het opgestelde beheerplan wordt beschreven hoe de instandhoudingsdoelstellingen bereikt dienen te worden. Nederland heeft ruim 160 Natura 2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland

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

Beschermde planten en dieren

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

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

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

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

Onderzoek

Resultaten

Op basis van de uitgevoerde quickscan (bijlage, BrabantEco, 2022-BE-0354, 25 juni 2022) wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Met de sloop van de bebouwing zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming. De te slopen woning is gesloten en daardoor volledig ongeschikt voor verblijf-, schuil- en nestplaatsen van beschermde diersoorten en door de voorgenomen werkzaamheden zullen de schuil- en foerageermogelijkheden voor verschillende diersoorten niet afnemen. Door de locatie na de bouw op geheel planologische in te passen en natuur inclusief te bouwen zal het leefgebied van genoemde soorten worden verbeterd.

Advies en aanbevelingen

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een andere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren. Het gehele plangebied aan De Lind 6 is in de quickscan natuurwetgeving onderzocht.

- De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing Wet natuurbescherming is daarom niet noodzakelijk.
- Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbeschermingen verbod op handelingen die nesten, vaste rust- of verblijfsplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart – 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord.
- In nabije omgeving van het plangebied komen geen Natura 2000 gebieden voor. Het is met de voorgenomen werkzaamheden echter niet uit te sluiten dat deze leiden tot een verhoging van stikstofdepositie op een Natura 2000 gebied. Voor de ingreep dient daarom een Aeries berekening te worden uitgevoerd.
- In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen.
- Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Bij onvoorziene omstandigheden zoals bijvoorbeeld indien een soort die niet in de quickscan wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake kundige en een maatregel toe te passen, zodat de wet niet wordt overtreden.

Door de voorgenomen werkzaamheden bestaat de kans dat holen van algemene soorten als konijn, egel en diverse muizensoorten worden vergraven. De volgende maatregelen zijn nodig om rekening te houden met deze soorten:

- Indien er verstoring plaatsvindt, dient er een passende vluchtroute beschikbaar te zijn. Dit geldt in het bijzonder voor vogels en grondgebonden zoogdieren (zoals muizen en egels).

- Werk vanaf één zijde en bij voorkeur van een drukke naar een rustige locatie toe, zoals een open veld of ruigte. Werk ook op een aangepast tempo, zodat dieren kunnen vluchten.
- Kunstmatige verlichting werkt verstorend op zoogdieren en andere fauna. Werk daarom niet tussen zonsondergang en zonsopkomst.
- Voorkom of beperk daarnaast de toepassing van kunstlicht en de verstrooiing van licht buiten de projectlocatie. Voorkom ook het direct schijnen op wateroppervlakken of groenelementen, zoals bosschages en ruigtes (met name voor vleermuizen).

Gelet op de algemene zorgplicht dienen voorafgaand aan de werkzaamheden alle maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt altijd en voor alle planten- en diersoorten.

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat.

In het plangebied zijn de volgende maatregelen voorstelbaar:

- Veel vleermuissoorten zijn afhankelijk van bebouwing als nestgelegenheid, maar onze huizen en verdere bebouwing worden steeds dichter. Vleermuizen kunnen zelf geen nest bouwen, maar maken gebruik van al bestaande holtes, zoals spleten en spouwen. Ze verblijven op verschillende plekken, afhankelijk van de periode van het jaar en de functie (zoals winter- of kraamverblijfplaats). Door het plaatsen van inmetstelstenen worden vleermuizen enorm geholpen bij het bieden van een verblijfplaats. Naast het plaatsen van vleermuisvoorzieningen kunt u ook ruimtes in het gebouw vrijlaten voor vleermuizen. Denk hierbij aan open stootvoegen om de spouw toegankelijk te maken, ruimte achter de gevelbetimmering te laten of ruimte maken in (dubbele) daklijsten.
- Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporkehout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insectenetters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hulst of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insectenetters.

Conclusie

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

5.7 Stikstof

Beleid

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke

activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

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

Onderzoek

De berekening voor de stikstofdepositie betreft de wens om het perceel De Lind 6 in Oisterwijk te herontwikkelen. In de toekomstige situatie worden (na de sloop van het huidige woonhuis) twee woningen voorgesteld, met op de begane grond van het voorste woongebouw een commerciële ruimte (147,6 m² bvo). Boven de commerciële ruimte wordt één wooneenheid gerealiseerd. De tweede woning wordt aan de achterzijde van de commerciële ruimte gerealiseerd in de vorm van een patiowoning.

Uit de berekeningen blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende de aanlegfase en gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend. Wanneer de uitgangspunten in dit onderzoek wijzigen, dan dient een nieuwe AERIUS-berekening te worden uitgevoerd.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.8 Geluid

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen in de omgeving van De Lind 6 te Oisterwijk, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de Spoorlaan en de spoorweg Boxtel-Tilburg. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn De Lind, Dorpsstraat, Burgemeester Verwielstraat en Stationsstraat opgenomen in het akoestisch onderzoek.

Beleid

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt tussen verkeerslawaaï en industriellawaai. Ter bepaling van de geluidsbelasting dient op grond van de Wgh iedere weg in

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

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

Beoordeling

Wet geluidhinder

Spoorlaan

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 39 dB, incl. aftrek van artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Railverkeerslawaaï spoorweg Boxtel-Tilburg

- De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden ter plaatse van de voorgevel en de zijgevel.
- De geluidbelasting bedraagt ten hoogste 60 dB, daarmee wordt de maximale ontheffingswaarde niet overschreden.
- Bij de gemeente Oisterwijk is een verzoek ingediend voor het vaststellen van een hogere waarde. De woningen komen ter vervanging van bestaande bebouwing. De procedure hiervoor loopt gelijk met de procedure van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan ontwerp ter inzage gaat, dan gaat de ontwerpbeschikking hogere grenswaarde ook ter inzage.
- Gezien de beperkte omvang van het project is het niet reëel om maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied te treffen, met als doel om de geluidbelasting te reduceren. De kosten van dergelijke maatregelen zullen naar verwachting rond de 1 miljoen euro bedragen en stuiten daarmee op overwegende bezwaren van financiële aard.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld in de vorm van de aanwezigheid van een geluidluwe gevel. Dit kan betekenen dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. In de voorliggende situatie is de achtergevel de geluidluwe gevel.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.7 van bijlage 5 bij deze toelichting is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

Beschikking hogere waarde De Lind 6

Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse van De Lind 6 de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van de spoorweg wordt overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de spoorweg Boxtel - Tilburg overschrijdt ter plaatse van de woningen de voorkeursgrenswaarde uit het Besluit geluidhinder tot ten hoogste 5 dB.

Een geluidbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde is niet toelaatbaar. Een geluidbelasting in het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximaal toelaatbare grenswaarde is alleen toelaatbaar na een bestuurlijk afwegingsproces.

De gemeente Oisterwijk is voornemens om voor de woningen hogere waarden vast te stellen. De volledige beschikking is opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

Niet gezoneerde wegen

De Lind

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.
- In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de 'voorkeursgrenswaarde'.
- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 63 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 58 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg worden aangevraagd.
- Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnen niveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.7 uit bijlage 5 bij deze toelichting kolom comforteis.

Dorpsstraat

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 44 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Burgemeester Verwielstraat

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.

- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 47 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 42 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Stationsstaat

- Er is sprake van een 30 km/h zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden, zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 46 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 41 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarden voor de gezoneerde wegen worden niet overschreden. Derhalve vormen deze geen belemmering voor onderhavig planvoornemen. De voorkeursgrenswaarde voor railverkeerslawaaï wordt overschreden op de voor- en zijgevel. Hiervoor is een hogere waarde aangevraagd. De procedure voor het verlenen van de hogere grenswaarde loopt gelijk met de procedure voor het bestemmingsplan.

5.9 Luchtkwaliteit

Wet Luchtkwaliteit

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

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

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

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

Onderzoek

NIBM

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

NSL-monitoringstool

In de NSL-monitoringstool is de huidige en toekomstige luchtkwaliteit weergegeven. Op de kaarten van de NSL-monitoringstool zijn geen rekenpunten aanwezig langs De Lind. Uit de resultaten van omliggende rekenpunten blijkt dat zowel in 2018, 2020 en 2030 voor de stoffen stikstofdioxide en fijnstof geen sprake is van overschrijdingen van concentraties en aantal overschrijdingsdagen. Er kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van luchtkwaliteit.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de planontwikkeling.

5.10 Water

Kaderrichtlijn Water

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

Nationaal Waterprogramma 2022-2027

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

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

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

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

wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Waterschap De Dommel

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

Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is ons water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in ál deze uitdagingen.

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

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

Brabant Keur

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

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

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

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

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het

watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Gemeente Oisterwijk

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

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

Binnen Oisterwijk is het beleid steeds meer gericht op het voorkomen van (de gevolgen van de klimaatverandering zoals) wateroverlast, tegengaan van verdroging en zorg voor een veilige leefomgeving. Als gevolg van 'global warming' krijgen we meer te maken met Hittestress. Hittestress is een fenomeen waarbij, door verstening van de omgeving, het ontbreken van water en groen bij hitte, de effecten van de opwarming toenemen en leiden tot slechtere leefomgeving. Door toepassing van maatregelen zoals bijvoorbeeld 'groene daken' of andere warmte onttrekkende maatregelen (groene voortuinen, Kop van de Lind) wordt de omgeving beter leefbaar.

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

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

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

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

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

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

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

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

Voor het gedeelte water dat niet op eigen terrein verwerkt kan worden, wordt het aantal m³ vermenigvuldigd met de kosten/m³. Voor 2018 is dit bedrag vastgesteld op € 350/m³ excl. BTW. Dit bedrag wordt vanaf 2019 opgenomen in de legesverordening en dan jaarlijks geïndexeerd.

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

Grondwater

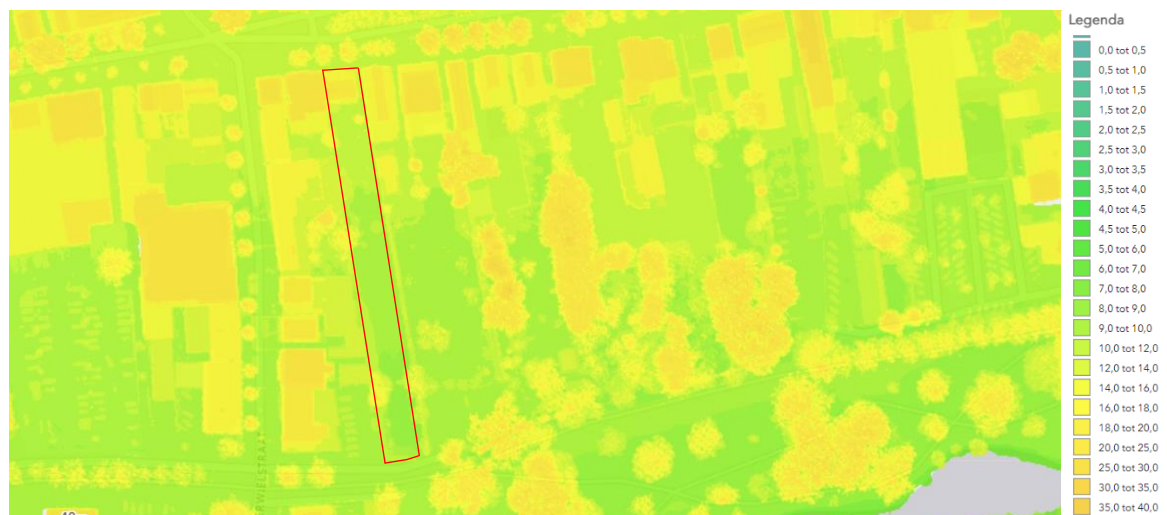
Bij de aanleg van nieuwe bebouwing worden zo min mogelijk ontwateringsmiddelen toegepast. Waar mogelijk zal gekozen worden voor het ophogen van terreinen om de ontwateringsdiepte op acceptabel niveau te houden. Voor nieuwe bebouwing wordt uitgegaan van het volgende uitgangspunt:

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

Waterparagraaf

Bodem

Het plangebied ligt in het centrum van de bebouwde kom van Oisterwijk (gemeente Oisterwijk). Van belang bij voorkoming van grondwateroverlast is de hoogteligging van het plangebied in relatie tot de optredende grondwaterstanden. Het noordelijke deel van het planperceel aan De Lind 6 ligt op ca. 10,5 meter + NAP. Het planperceel is in zuidelijke richting aflopend (ca. 8,7 meter + NAP). Het planperceel bevindt zich in bebouwd gebied binnen de kern Oisterwijk.



Afbeelding 14 Hoogte plangebied ten opzichte van het NAP

Oppervlaktewater

Op het planperceel aan De Lind 6 wordt een zwembad gerealiseerd. Deze heeft geen effect op waterstanden in het plangebied. Daarnaast zijn er geen andere relevante oppervlaktewateren aanwezig die effect hebben op het watersysteem.

Grondwater

Voor de gemiddelde hoogste grondwaterstand is er uitgegaan van een peilbuismeting van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van De Lind 1. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op NAP + 8,26 m.

Hemelwater

Voor hemelwater vraagt het waterschap om onderstaande voorkeursvolgorde toe te passen, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. bergen en hergebruik
2. bergen en infiltreren
3. bergen en vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
4. direct afvoeren naar oppervlaktewater
5. bergen en vertraagd afvoeren naar de riolering

De aanbouw van het woongebouw aan De Lind 6 wordt voorzien van een groen dak. Daarbij is optie 3 van toepassing. Het hemelwater wordt opgevangen op de groene daken en vertraagd afgevoerd. In de tuin is er sprake van berging van water en infiltratie in de bodem.

Waterberging

Oppervlakte plangebied (bestaand)	1.759,9 m ²	Oppervlakte plangebied (nieuw)	1.759,9 m ²
<i>Bebouwing totaal</i>	175 m ²	<i>Bebouwing totaal</i>	535,4 m ²
<i>Hoofdgebouw</i>	150 m ²	<i>Hoofdgebouw</i>	220,4 m ²
<i>Bijgebouwen</i>	25 m ²	<i>Aanbouw</i>	315 m ²
<i>Tuin</i>	1.584,9 m ²	<i>Overige verharding bouwvlak</i>	353,2 m ²
		<i>Tuin</i>	581,2 m ²
		<i>Tuinpad</i>	174,4 m ²
		<i>Parkeerterrein</i>	290,1 m ²

	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	175 m ²	535,4 m ²
Terrein verharding	0 m ²	817,7 m ²
Onverhard terrein	1.584,9 m ²	581,2 m ²
Totaal	1.759,9 m ²	1.759,9 m ²

Conform de rekenregel van de gemeente Oisterwijk dient er 49 m³ waterberging op het terrein gerealiseerd te worden. (817,7 x 0,06 m³ = 49 m³). Hier is genoeg ruimte voor op het perceel De Lind 6. De waterberging wordt onder andere gerealiseerd door het aanleggen van groene daken op de aanbouw en de overkluizing aan de dalszijde van het perceel aan De Lind 6 en de aanleg van compensatievoorzieningen in de tuin. De compensatievoorzieningen zullen tot uiting komen in de vorm van een vijver of verlaging van het maaiveld. De aanleg en instandhouding daarvan worden via een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

Watertoets

Op 5 september 2022 heeft het waterschap gereageerd op het plan. Naar aanleiding van een aantal opmerkingen zijn tekstuele aanpassingen gedaan. Op advies van het waterschap is tevens een voorwaardelijke verplichting voor waterberging opgenomen in de planregels.

5.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

Beoordeling

Drempelwaarde D-lijst

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

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

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

Het plan voorziet in maximaal twee woningen en één commerciële ruimte. Het plangebied heeft een grootte van circa 1.700 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat de activiteit voorkomt in kolom 1 van de D-lijst, dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden verricht.

In dit kader is een aanmeldingsnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (bijlage, Ordito, 26 juli 2022).

In het kader van deze notitie is in voldoende mate inzicht verkregen in de milieugevolgen van het project. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten, kan worden geconcludeerd dat het project niet leidt tot milieueffecten van dusdanige omvang dat

sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het doorlopen van een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure of m.e.r.-procedure.

Conclusie

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

6. JURIDISCHE ASPECTEN

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

6.1 Systematiek van de regels

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

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

De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

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

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3: Algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

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

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

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Artikel 3 Gemengd – 9

De voor ‘Gemengd – 9’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, wonen in een woning en bij deze bestemming horende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, laad- en los voorzieningen, nutsvoorzieningen, toegangswegen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 4 Tuin

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: tuinen, erven en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie – 1

De voor ‘Waarde – Archeologie – 1’ aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

Artikel 6 Waarde – Beschermd Dorpsgezicht

De voor ‘Waarde – Beschermd Dorpsgezicht’ aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen te worden aangetoond. Er wordt een anterieure overeenkomst opgesteld tussen de initiatiefnemer en de gemeente Oisterwijk ten behoeve van de kosten en grondexploitatie. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

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

Omgevingsdialoog

Op 24 oktober 2022 is er een fysieke bijeenkomst georganiseerd waarbij omwonenden de kans werd gegeven te reageren op het plan. Uit de bijeenkomst, het verslag en de evaluatie vallen een aantal zaken op t.a.v. het plan.

Positieve ontwikkeling

Iedereen geeft aan het plan een verbetering te vinden voor het straatbeeld van De Lind. Ook de komst van een commerciële ruimte kan op instemming rekenen. Het ontwerp van de voorgevel wordt positief ontvangen.

Zorgen

Zorgen zijn er over:

- De verkeersveiligheid van de ontsluiting aan de achterzijde en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit punt leggen we ter bespreking voor bij de gemeente.
- Precedentenwerking die uitgaat van het plan op de naastgelegen parkeerplaats. We hebben aangegeven dat het bestemmingsplan dat voorligt geen ruimte biedt voor bebouwing in de tuin.
- Ontwerp achterzijde woning en invulling tuin. We hebben aangegeven bij de omgeving terug te komen, zodra er meer duidelijkheid is over het ontwerp van de woning.

Conclusie

Het plan is positief ontvangen door de omgeving en kan rekenen op draagvlak.

Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van PM t/m PM 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn PM zienswijzen op het plan ingediend. In de nota van zienswijzen (bijlage) wordt achtereenvolgens inhoudelijk ingegaan op de zienswijzen en worden de aanpassingen aan de verbeelding en aanpassingen van de regels toegelicht.

