

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Woongebieden,
Gemeente Oisterwijk**

Wijzigingsplan Burgemeester Canterslaan 87

Datum: 11 januari 2021

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0824.WPBurgCantersIn87-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1	HUDIGE SITUATIE	8
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING	8
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN ARTIKEL 3.5.1 BESTEMMINGSPLAN	13
3.1	VOORWAARDEN	13
3.2	TOETSING	14
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
5.1	INLEIDING	19
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.3	WATERBELEID	20
5.4	NATUURWAARDEN	23
5.5	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	25
5.6	MILIEUZONERING BEDRIJVIGHEID	26
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	27
5.8	WET GELUIDHINDER	28
5.9	LUCHTKWALITEIT	30
5.10	BODEMKWALITEIT	31
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	31
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	33
5.13	DUURZAAMHEID	33
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
6.1	HOOFDOPZET	34
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	34
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	36
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	36
8.2	VOOROVERLEG	36
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	36
SEPARATE BIJLAGEN		37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan Burgemeester Canterslaan 87 in Oisterwijk wenst een nieuw woongebouw te realiseren voor de bouw van drie appartementen. Op dit moment is op het perceel een bestaand gebouw aanwezig dat wordt gebruikt als kookstudio en cateringbedrijf. Het plangebied kent op dit moment de bestemming “Bedrijf”. Op basis van de regels van deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. Voor het toestaan van de woonfunctie en het vergunnen van de bouw van het woongebouw op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Woongebieden. Voor het plangebied zijn ook de dubbelbestemmingen “Beschermd-dorpsgezicht”, “Waarde - Archeologie -1” en “Waarde – Archeologie -3” opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.5.1 uit het bestemmingsplan na beëindiging van de functie de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat de bestemming Wonen-Woningen gaat gelden. Na wijziging kan de bouw van een nieuw woongebouw, dat past binnen de regels van de bestemming Wonen-Woningen van het bestemmingsplan worden vergund. Dit wijzigingsplan wijzigt de bestemming ‘Bedrijf’ in de bestemming ‘Wonen-woningen’ waarbij ook het aantal toegestane woningen en het type woningen wordt veranderd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de Burgemeester Canterslaan 87 ten zuiden van het centrum van het dorp Oisterwijk. De volgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.



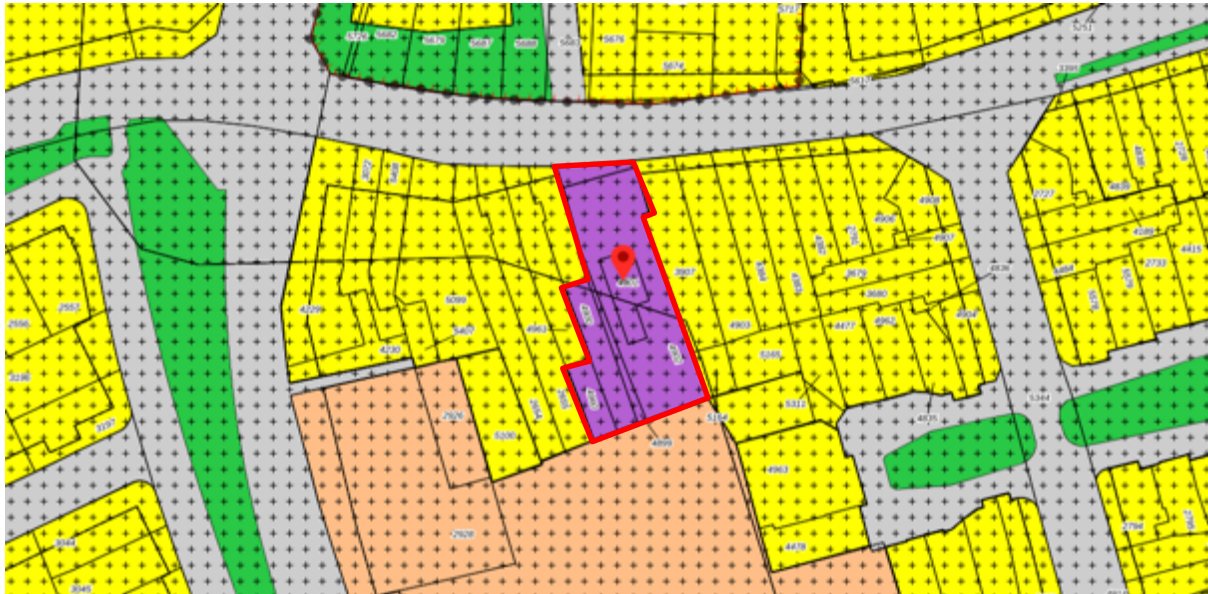
Luchtfoto ligging plangebied, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming ‘Bedrijf’ in ‘Wonen-Woningen’ zodat met gebruikmaking van de regels van de bestemming ‘Wonen-Woningen’ een nieuw woongebouw voor drie appartementen kan worden gerealiseerd en kan worden gebruikt voor wonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebieden” van de gemeente Oisterwijk. De bestemming van het plangebied is “Bedrijf”. Binnen deze bestemming is één bedrijfswoning toegestaan. De bouw van een nieuw woongebouw met drie appartementen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Met toepassing van artikel 3.5.1 uit het bestemmingsplan is het mogelijk de bestemming ‘Bedrijf’ te wijzigen naar ‘Wonen-Woningen’. Na wijziging is de bouw van het nieuwe woongebouw en het gebruik ervan voor wonen wel mogelijk.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebieden” met daarin het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing van het beoogde wijzigingsplan Burgemeester Canterslaan 87, Oisterwijk waarmee de haalbaarheid van dit initiatief wordt aangetoond.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op het perceel is nu het bestaande pand aanwezig dat op dit moment wordt gebruikt als kookstudio en cateringbedrijf. Op het achtererf zijn nu nog enkele loodsen/ bedrijfsgebouwen en een binnenterrein aanwezig. Het terrein is volledig verhard. Het plangebied bestaat uit de kadastrale percelen 4899, 4900, 4901, 4902 en 4960. Het plangebied is 1085 m² groot waarvan circa 870 m² is bebouwd. Een deel van het plangebied (77 m²) dat onderdeel is van het perceel met nummer 4900 wordt overgedragen naar de naastgelegen woning aan Burgemeester Canterslaan 89. Ook dit deel van het plangebied kent nu de bestemming 'Bedrijf'. De volgende foto toont het plangebied in rood. In oranje is het deel van het plangebied aangeduid dat wordt toegevoegd aan het woonperceel aan Burgemeester Canterslaan 89.



Foto plangebied.

Het pand aan de voorzijde van het perceel bestaat uit een zelfstandig pand met een eigen individuele architectonische uitstraling. Het pand bestaat uit twee lagen met kap.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" in de bestemming "Wonen-Woningen".

Het nieuwe woongebouw bestaat net als het bestaande pand uit twee lagen met een kap. Ook het nieuwe woongebouw heeft een eigen individuele architectonische uitstraling. Op de begane grond wordt één appartement gerealiseerd. Op de verdiepingen worden twee appartementen gerealiseerd. Het appartement op de begane grond heeft een buitenruimte aan de achterzijde van het gebouw en een patio. Voor dit appartement wordt het hoofdvolume aan de achterzijde op de begane grond uitgebouwd. Aan de achterzijde van het pand wordt een dakterras en een ruim balkon gerealiseerd. De volgende afbeelding toont de beoogde situatie.



Beoogde situatie (bron: Drijvers Oisterwijk BV)

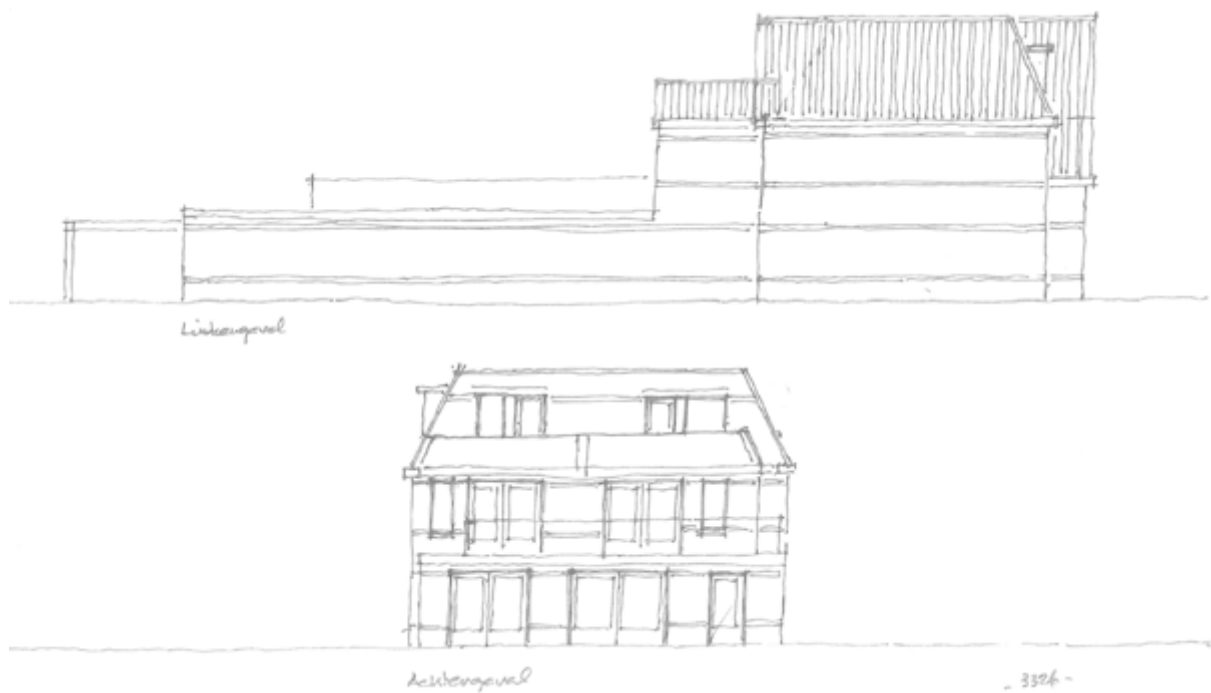
De oppervlakte aan bebouwing van het terrein bestaat uit het woongebouw (324 m²) een tuinhuis (20 m²) en een carport (58 m²). Op het terrein zal worden geparkeerd in het verlengde van het naastgelegen pad. Direct achter het woongebouw wordt een tuin aangelegd van ongeveer 200 m².

De volgende afbeeldingen tonen het aanzicht van het hoofdvolume aan de Burgemeester Canterslaan de rechter zijgevel, linker zijgevel en achtergevel. Het woongebouw zal een eigen, unieke architectonische vormgeving krijgen. Op die manier zal worden aangesloten op het karakter van de overige gebouwen in de straat. Het nieuwe woongebouw zal aan de straat een zelfde hoofdmassa hebben als het bestaande pand.

Voor de nieuwbouw van de Canterslaan 89 te Oisterwijk is inspiratie gezocht in de directe omgeving. Hier bevinden zich voornamelijk woningen uit de jaren '30, in de voor deze tijd typische architectuur. De materialisering en detaillering van deze architectuur is, net zoals overigens bij het tegenover gelegen recente nieuwbouwproject, leidraad voor de nu voorgenomen ontwikkeling. Roodbruin metselwerk, donkere keramische pannen, wit geschilderde goten en overstekken zijn typische kenmerken. Een speelse massa-opbouw zorgt voor het gewenste gevarieerde straatbeeld. Het aanhouden van de bestaande enigszins verdraaide rooilijn speelt hierin ook een grote rol.



Schetstekening van de voorgevel en de rechter zijgevel (bron: Drijvers Oisterwijk BV)

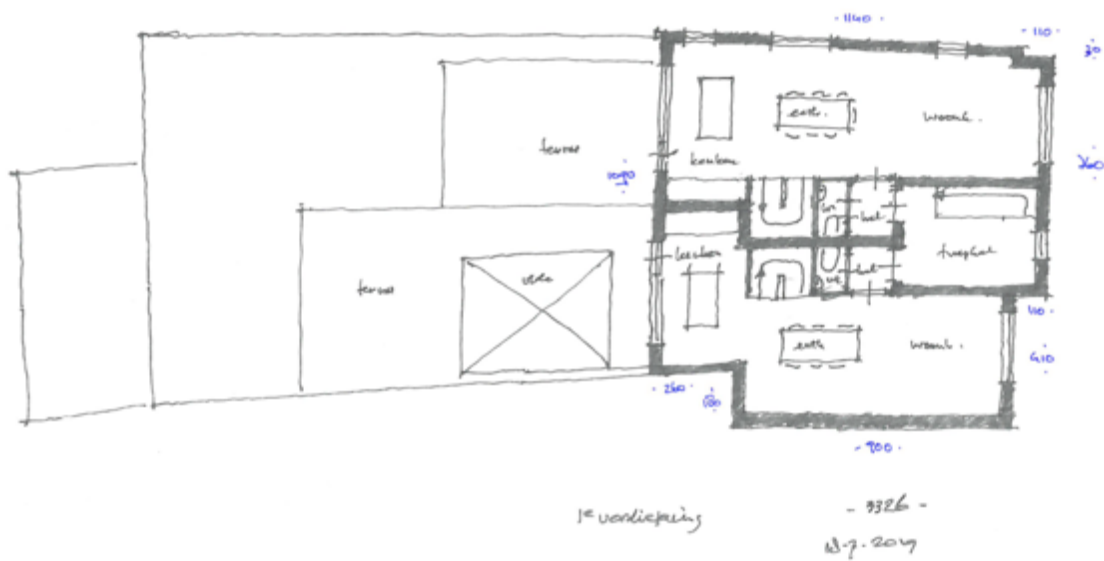


Schetstekening van de linker zijgevel en de achtergevel (bron: Drijvers Oisterwijk BV)

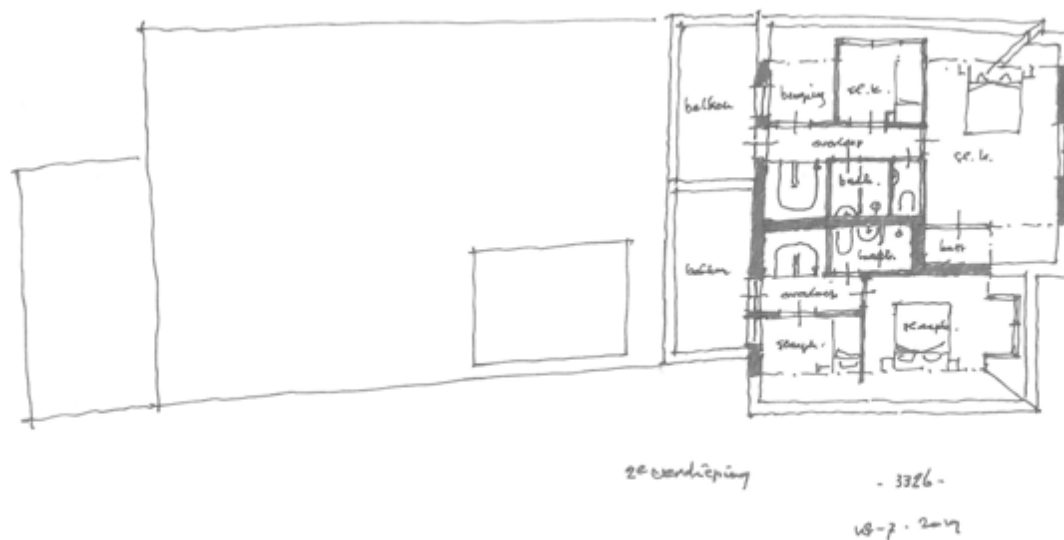
Op het terrein zal nog een carport voor de stalling van vier auto's worden gerealiseerd en zal nog plaats worden geboden aan twee parkeerplaatsen. Het terrein wordt ontsloten via de bestaande doorgang op het terrein dat is gelegen tegen de erfgrans met nummer 89. De exacte inrichting van het terrein is nog niet bekend. Achter het gebouw wordt een tuin gerealiseerd. In het verlengde van het naastgelegen pad wordt een parkeerterrein aangelegd.



Schetstekening van de plattegrond van de begane grond (bron: Drijvers Oisterwijk BV)



Schetstekening van de eerste verdieping (bron: Drijvers Oisterwijk BV)



Schetssteking van de tweede verdieping (bron: Drijvers Oisterwijk BV)

Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 3.5.1 bestemmingsplan

De voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen in de bestemming Wonen-Woningen, zijn verwoord in artikel 3.5.1 van het bestemmingsplan Woongebieden. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 3.5.1 uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen in de bestemming Wonen om functiewisseling naar wonen mogelijk te maken, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. Wijziging wordt toegepast indien de functie is beëindigd;
- b. De bestemming Wonen- Woningen opgenomen overeenkomstig de bestemming van aangrenzende percelen in de betreffende straat;
- c. Nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
 1. De hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
 2. Het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;
- d. Van het bepaalde onder c mag worden afgeweken indien:
 1. Deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;
 2. Sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;
 3. Een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;
 4. Voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt.

e. de wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hier aan voldoen:	wijzigen aantal woningen
1. ruimtelijke aspecten:	
1a. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder c en d)	ja
1b. voldoende ontsluitingsmogelijkheden	ja
1c. voldoende parkeermogelijkheden	ja
2. planologische aspecten:	
2a. past in het volkshuisvestingsbeleid	ja
2b. het beleid inzake water	ja
2c. geen onevenredige gevolgen voor natuurwaarden	nee
2d. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden	ja
3. milieuaspecten:	
3a. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie	ja
3b. vereisten van de Wet geluidhinder	ja
3c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie	ja
3d. vereisten inzake externe veiligheid	ja

Uitsnede bestemmingsplan artikel 3.5.1 onder e.

3.2 Toetsing

Per voorwaarde zal worden beschreven dat voldaan wordt aan artikel 3.5.1.

A; Beëindiging van de functie

De huidige functie in het pand als cateringbedrijf en kookstudio zal binnenkort worden beëindigd. De huidige gebruiker heeft een huurovereenkomst met de eigenaar/ initiatiefnemer. Deze is reeds beëindigd.

B; Bestemming Wonen-Woningen

Na wijziging gaan de regels van de bestemming Wonen-Woningen gelden. Deze bestemming geldt ook voor de aangrenzende percelen. Voor het plangebied gaan dezelfde bouwregels gelden als voor de aangrenzende percelen.

C; Passen in bestaand bebouwingspatroon

Het nieuwe woongebouw kent een hoofdvorm die gelijk is aan het bestaande pand en de panden op de aangrenzende percelen. Hierdoor ontstaat een gebouw dat in hoogte aansluit op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen. Het woningtype is wel anders dan het woningtype in de directe omgeving. Hiervoor geldt het volgende;

D; Afwijking bepaling onder C

De afwijking van het in de omgeving voorkomende woningtype is aanvaardbaar omdat een woongebouw wordt gerealiseerd dat aansluit op de vorm en hoogte van de bebouwing op de aangrenzende percelen. Het ruimtelijk beeld wordt niet overmatig of negatief beïnvloed. Het afwijkende woningtype zorgt voor een afwisseling in de eenzijdige opbouw in de buurt die voor het overige uit grondgebonden woningen bestaat. Het woningtype is, hoewel ze niet in de directe omgeving voorkomt aanvaardbaar. Bij het plan is daarbij het uitgangspunt gehanteerd dat sprake is van een bouwvorm die is opgebouwd uit een hoofdgebouw en een aanbouw. Hiermee is aangesloten op een bouwvorm die in de straat voorkomt. Om voldoende openheid te behouden in het gebied wordt het bouwen van een woongebouw beperkt tot het bouwvlak dat kleiner is dan dat nu het geval is. In dit bouwvlak is het hoofdgebouw en de aanbouw toegestaan. Bijgebouwen en overkappingen, kunnen ook worden gebouwd buiten het bouwvlak maar hebben een maximale oppervlakte van totaal 110 m². In de regels wordt bovendien geregeld dat het woongebouw tot één zijdelingse perceelgrens minimaal 3 meter moet worden aangehouden. De hoeveelheid aan bebouwing wordt dus ten opzichte van de huidige situatie verminderd en het straatbeeld behoud openheid tussen de gebouwen.

E; Overige voorwaarden

In de tabel genoemd onder e worden voorwaarden genoemd van ruimtelijke, planologische en milieutechnische aard. De voorwaarde (1a) met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing is hiervoor behandeld. De overige voorwaarden worden in hoofdstuk 4 en 5, als onderdeel van de volledige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening van de toelichting behandeld. De genoemde voorwaarden zijn beschreven in de volgende paragrafen van de toelichting:

- | | |
|---------------------------------|----------------|
| • Parkeren en ontsluiting; | paragraaf 5.2 |
| • Volkshuisvesting; | paragraaf 4.3 |
| • Waterbeleid; | paragraaf 5.3 |
| • Archeologische waarden; | paragraaf 5.5 |
| • Bodemkwaliteit; | paragraaf 5.10 |
| • Wet geluidhinder; | paragraaf 5.8 |
| • Milieuzonering bedrijvigheid; | paragraaf 5.6 |
| • Externe veiligheid; | paragraaf 5.11 |

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

De wijziging van de regels van het bestemmingsplan om zo drie appartementen in een woongebouw te kunnen realiseren is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het landelijke Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling".

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling is geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van de Ladder is niet nodig.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. De gemeente Oisterwijk heeft haar woningbouwprogramma dat een vertaling is van de actuele behoefte in regionaal verband afgestemd zie hiervoor paragraaf 4.3.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat het nieuwe woongebouw onderdeel wordt van een bestaande lintstructuur en zo op een passende wijze stedenbouwkundig zijn ingepast. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw kleiner wordt. Met de beoogde wijziging verdwijnt een bestaande bedrijfsbestemming in een woongebied. Dit is een verbetering van het woon-, en leefklimaat en dus een verbetering van de gezondheid. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

Instructieregels voor het plangebied

Voor het plangebied gelden de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit zoals die ook in de Verordening ruimte gelden: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Met de bouw van appartementen op deze plek, in de nabijheid van de centrumvoorzieningen van Oisterwijk wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat deze woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, ook senioren.

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – cultuur, stedelijk- en landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “stedelijk gebied”. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 3 appartementen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

De visie dient als:

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

De Omgevingsvisie heeft het plangebied opgenomen in het gebied “Oisterwijk Zuid” in het deelgebied “Zuid”. Ten aanzien van dit deelgebied heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald;

“Zuid

Dit gebied bestaat uit meerdere delen die dateren uit verschillende tijdsperiodes. De hiermee samenhangende verkavelingspatronen en bouwstijlen zijn duidelijk afleesbaar.

Het oudste gedeelte (Burgemeester van Beekhovenstraat-Van Rijckevorsellaan) bevat vrijstaande en geschakelde woningen op smalle, diepe percelen. Het hofje Burgemeester de Keijzerplein-Juliana Bernhardplein vormt door zijn eenheid in bouwstijl en inrichting een waardevol geheel. Het is beschermd als gemeentelijk dorpsgezicht.”

Ten aanzien van het thema “wonen” heeft de Omgevingsvisie nog het volgende bepaald:

“Om het buitengebied te sparen en geen ‘rotte plekken’ in de kern te krijgen gaat inbreiding met nieuwe woningen voor uitbreiding. Inbreiding moet echter zorgvuldig gebeuren en in balans met de kwaliteiten. Cultuurhistorische waardevolle elementen (zoals monumenten en beschermde dorpsgezichten) dienen bijvoorbeeld in hun context beschermd te worden.

Door te sturen op type bebouwing en behoud van groen moet de inbreiding een dorpse maat en schaal behouden. Ook blijft de gemeente zo in de toekomst de negatieve effecten van de klimaatverandering voor. Als ‘gezonde’ gemeente is het voorkomen van hittestress, ook op kleine schaal, belangrijk.”

Het initiatief beoogt een woongebouw te realiseren dat qua uitstraling, bouwvolume en eigenheid past binnen het karakter van het gebied. De monumentencommissie heeft zich reeds positief uitgelaten over het schetsplan. Het plan past binnen de dorpse maat en schaal. Het plan past, binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de Omgevingsvisie.

Woonvisie “Herijkte woonvisie 2011-2021”

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten met het oog op de beoogde ontwikkeling zijn daarbij onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio, dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Met de bouw van een woongebouw voor drie appartementen wordt een woningtype gerealiseerd dat een aanvulling is op het woningtype in de omgeving.

De beoogde ontwikkeling zal het aantal bestemde woningen met twee vergroten. Één woning in de vorm van een bedrijfswoning bij de bedrijfsbestemming is immers reeds toegestaan. Nieuwe initiatieven voor woningbouw zijn in het kader van de herijkte woonvisie door de gemeente Oisterwijk met de provincie afgestemd. Initiatieven voor de realisatie van 1 of 2 woningen hoeven niet in de programmering opgenomen te worden vanwege het geringe effect op de woningmarkt.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid en valt binnen de categorie voor realisatie van 1 of 2 woningen.

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

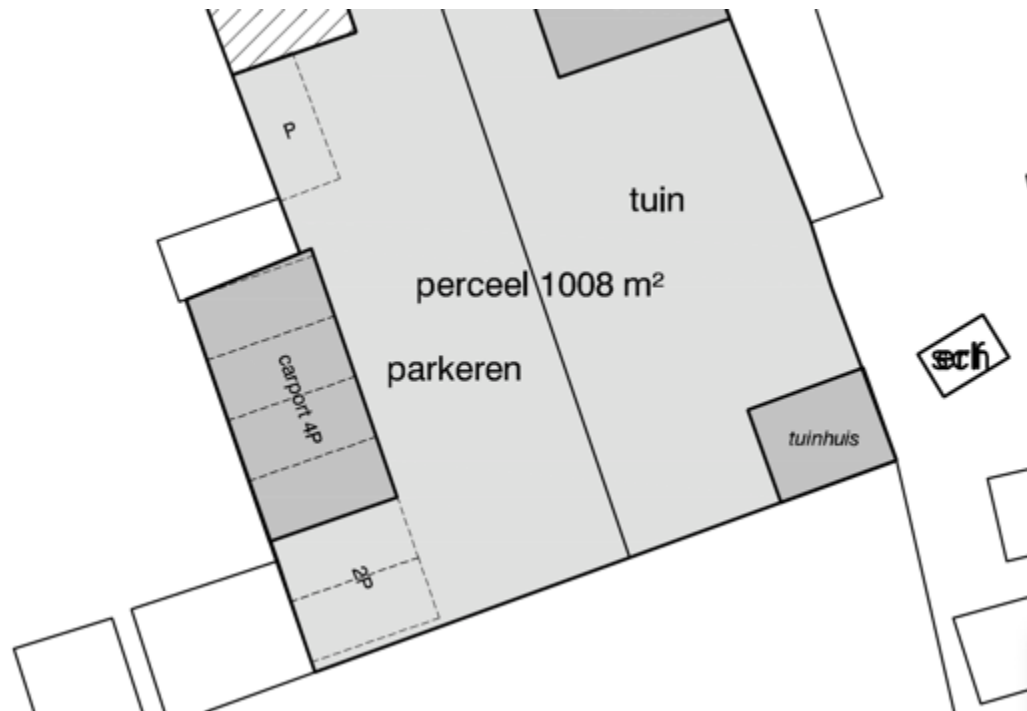
Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een appartement (koop in het dure segment) gelegen in de rest van de bebouwde kom in een matig stedelijke omgeving moet een norm van 2,1 worden gehanteerd.

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Koopappartement (duur)	3	2,1	6,3

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 6,3 (afgerond 7) parkeerplaatsen benodigd zijn. Aan de achterzijde beschikt het perceel over een eigen parkeerterrein met voldoende parkeergelegenheid. De volgende afbeelding toont de ligging van het parkeerterrein met de zeven parkeerplaatsen.



Indeling van het achterterrein met zeven parkeerplaatsen (bron: Drijvers Oisterwijk BV)

Verkeersgeneratie en ontsluiting

De appartement worden direct ontsloten op de omliggende wegen. Met behulp van de rekentool, parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie berekend. De bestaande capaciteit van de Burgemeester Canterslaan is voldoende gebleken om de verkeersgeneratie van de vorige functie die groter was als de verkeersgeneratie van drie appartementen af te wikkelen. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt 22 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Daarom moet geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie op te kunnen vangen.

De ontsluiting van het woongebouw zal met de verandering van het gebruik niet wijzigen. De toegang tot het perceel zal plaatsvinden bij de bestaande inrit.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.3 Waterbeleid

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985". Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 2016-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Oisterwijk bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. Het plangebied is gelegen ten zuiden van deze oeverwal.

Op basis van de bodemkaarten (geraadpleegd op www.bodemdata.nl) is niet direct vast te stellen welk type bodem aanwezig is ter plaatse van de projectlocatie. Echter in nagenoeg heel Oisterwijk bevinden zich enkeerdgronden op fijn zand. Daarom is het aannemelijk dat ook in het plangebied zandige enkeerdgronden voorkomen. De enkeerdgronden bestaan uit leemarm tot lemig fijn zand.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". Wel geldt dat de locatie is gelegen in het invloedsgebied Natura 2000. In paragraaf 5.4 is bepaald dat de effecten op een Natura 2000 gebied nihil zijn.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein wordt op dit moment volledig verhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding afnemen. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding van de beoogde ontwikkeling de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding is daarom nodig.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m ²
Daken	402
Terreinverharding	330
Onverhard terrein	353
Totaal	1085

Er is sprake van een toekomstige verharding (terrein en dakvlak) van 732 m². Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

In het [Dino-loket](#) van TNO is één grondboring (B51A1577) gevonden in de omgeving (circa 50 m ten zuiden) van het plangebied. Hieruit blijkt de bodem tot 4 m beneden maaiveld (maximaal geboorde diepte) hoofdzakelijk bestaat uit fijn zand. Fijn zand is uitermate geschikt om hemelwater op een goede wijze te laten infiltreren.

Grondwater

Op basis van het meetnet van peilbuizen van de Gemeente Oisterwijk is inzicht in de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Het meest relevante meetpunt is gelegen aan de Burgemeester Verwielstraat. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen op 8,41 m+NAP. De maaiveldhoogte is gelegen op 9,24 m+NAP.

Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de GHG ter plaatse 0,83 meter onder het maaiveld is gelegen ($9,24 \text{ m} - 8,41 \text{ m} = 0,83 \text{ m}$). Op basis van deze inschattingen kan gesteld worden dat het plangebied zich goed leent voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen.

Oppervlaktewater

De Voorste Stroom is noordelijk van het plangebied gelegen op een afstand van ruim 100 meter. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze beek.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en worden aangeboden aan de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van ruim $43,92 \text{ m}^3$. Deze is gebaseerd op een verharding van 732 m^2 waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019) 60 mm per m^2 moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Principe berekening compenserende berging HWA			
Project	Burgemeester Canterslaan 87		
Aanvrager	0		
Datum	0		
Specificatie rekengegevens			
Toekomstig verhard oppervlak	732,00	m2	
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2	
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00		
Gevoeligheidsfactor	1,00		
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,30	m1	
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	8,41	m1 + NAP	
Maaiveld toekomstig	9,24	M1 + NAP	
Benodigde compensatie	43,92	m3	
Gekozen type berging/infiltratievoorziening		vijver	
lengte vijver op insteek		10,00	m1
breedte vijver op insteek		12,99	m1
lengte vijver op bodem		5,20	m1
breedte vijver op bodem		11,39	m1
waakhoogte		0,30	m1
talud	1 :	1	
maximale waterdiepte		0,50	lm1
maximale diepte incl waakhoogte		0,80	m1
Inhoud waterberging		43,92	m3
maximale inhoud tot maaiveld		75,65	m3

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Binnen het plangebied zijn allerlei dimensies en types van infiltratievoorzieningen zijn mogelijk. De keuze zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning worden bepaald zolang het benodigde bergingsvolume maar gerealiseerd wordt. Voor de toekomstige verharding aangelegd wordt, dient een voldoende grote voorziening gerealiseerd te worden. Op de voorziening dient een (nood)overloop voorzien te worden welke bovengronds afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel.

Om de haalbaarheid van het plan aan te tonen is bekeken wat de afmeting van een natuurlijke infiltratievoorziening (vijver) moet zijn voor de berging van 43,92 m³. Met de bekende GHG en de hoogte van het maaiveld betekent dit dat een vijver van 10 meter x 12,99 meter nodig is. In theorie is dit in de tuin inpasbaar. Het plan is haalbaar. In het geval gekozen zal worden voor grind ter plaatse van het parkeerterrein zal de bergingsvijver kleiner zijn.

De definitieve combinatie van oplossingen en een tekening met de uiteindelijke infiltratievoorziening dient samen met de bouwplannen vastgelegd te worden, waarbij het uitgangspunt is al het hemelwater in het plangebied op te vangen en ter plaatse te hergebruiken/infiltreren. Hierdoor is door de ontwikkeling in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Vergunningen

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

Het "waterbeleid" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.4 Natuurwaarden

Voor toetsing inzake de gevolgen voor natuurwaarden is op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1 geen verplichting opgenomen. Deze paragraaf voorziet daarom in een toelichting van de flora en fauna wet maar is geen afwegingscriterium.

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijnakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Kampina en Oisterwijkse Vennen). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Uit de stikstofberekening blijkt dat de **aanlegfase** niet leidt tot een toename hoger dan 0,00 mol/ha/jr. De verklaring hiervoor is gelegen in het feit dat de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen circa 1,0 km bedraagt. Gelet hierop en gelet op het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen binnen het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen

Uit de AERIUS berekening blijkt dat de **gebruiksfase** geen toename van stikstofdepositie kent boven de 0,00mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 1,0 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Kampina & Oisterwijkse Vennen heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op dit Natura 2000-gebied.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen kent geen toename boven de 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase.

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of het NNB. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Het terrein is op dit moment reeds volledig verhard, er worden geen leegstaande gebouwen gesloopt of houtopstanden en groenstructuren gerooid. Het is niet te verwachten dat er met de beoogde ontwikkeling beschermde soorten worden bedreigd.

Het aspect “natuurwaarden” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.5 Archeologische waarden

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting 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.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel zijn twee dubbelbestemmingen in de regels van het bestemmingsplan opgenomen (Waarde – Archeologie 1 en 3). Deze dubbelbestemmingen hebben bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m²/ 250 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30/ 50 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. Voor vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering is geen onderzoek nodig. De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuw woongebouw binnen deze afstandsmaat van de bestaande fundering. Een onderzoek is niet nodig.

Mocht bij de uitwerking van de bouwplannen toch sprake zijn van een overschrijding van deze maat, dan is onderzoek toch nodig. Om die reden blijven de bestaande beschermende waarden uit het bestemmingsplan gelden. Bovendien geldt dat als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het door het Rijk beschermd dorpsgezicht van de gemeente Oisterwijk. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van dit gebied heeft het college van de gemeente Oisterwijk een onafhankelijke monumentencommissie aangesteld. Het schetsplan is reeds voorgelegd aan de monumentencommissie. De commissie staat positief tegenover de ontwikkeling. De uitgewerkte bouwplannen worden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voorgelegd aan deze commissie.

Het aspect “archeologische waarden” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering bedrijvigheid

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de bouw van woningen (gevoelig object) verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Milieuzonering is een goed middel om te bepalen of er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en te bepalen of met de bouw van nieuwe woningen belangen van bestaande bedrijven worden geschaad.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Zonering

Onderstaande afbeelding toont dat in de omgeving naast bestaande infrastructuur ook enkele bedrijfsmatige activiteiten aanwezig zijn. Direct zuidelijk van het plangebied is een basisschool (aangeduid met “B” in de volgende afbeelding). Op grond van het bestemmingsplan kent het terrein van de school de bestemming ‘Gemengd – Voorzieningen’. Binnen deze bestemming zijn ook bedrijfsactiviteiten voor cultuur en ontspanning zoals een atelier, creativiteitscentrum, evenemententerrein, kinderboerderij, museum, dansschool, muziekschool een sauna of wellness en daarmee vergelijkbare activiteiten toegestaan. Tevens zijn maatschappelijke voorzieningen zoals een bibliotheek, gezondheidszorg, jeugdopvang, naschoolse opvang een welzijnsinstelling of zorginstelling of daarmee vergelijkbare voorzieningen toegestaan.

De volgende afbeelding toont de ligging van de gronden waarvoor de bestemming ‘Gemengd – Voorzieningen’ ten opzichte van het plangebied. In dit wijzigingsplan wordt het bouwvlak verkleind tot het nieuwe woongebouw. De afstand van de grens van de bestemming tot de gevel van het woongebouw bedraagt circa 20 meter.

Bedrijfsbelangen

Oostelijk van de school liggen ook woningen. Deze woningen hebben een afstand van circa 10 meter tot de grens van het perceel van de school en zijn daardoor maatgevend. De activiteiten binnen de bestemming ‘Gemengd – Voorzieningen’ dienen rekening te houden met deze, oostelijk gelegen bestaande woningen. De nieuwe woningen binnen het plangebied raken het bedrijfsbelang niet.



Uitsnede bestemmingsplan met in rood het woongebouw. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Goed woon-, en leefklimaat

Op basis van de VNG-brochure heeft een basisschool een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Hieraan kan niet worden voldaan.

De afstand van de school tot de gevel van de nieuwe woningen bedraagt circa 20 meter. Het deel van het terrein van de school dat het dichtstbij het plangebied is gelegen is in gebruik als schoolplein. De geluidsuitstraling van de activiteiten wordt bepaald door spelende kinderen gedurende een klein deel per etmaal. Deze korte periode vindt plaats gedurende de dagperiode en nooit in de avond of nacht. Van langdurige geluidsoverlast is dus geen sprake. Daarbij geldt ook dat het deel van het schoolplein dat het dichtst op het plangebied is gelegen voor een groot deel uit groen bestaat wat de bewegingsvrijheid van spelende kinderen behoorlijk zal inperken en de kans op het horen van stemgeluid aanzienlijk zal verkleinen. Op de perceelgrens zal een tuinhuis en erfafscheiding worden gerealiseerd wat een afschermende werking heeft voor het stemgeluid ter plaatse van het woongebouw. Omdat er reeds bestaande woningen op een kortere afstand dan het nieuwe woongebouw aanwezig zijn, moet vanuit de school reeds rekening gehouden worden met deze bestaande woningen. Er is nooit sprake geweest van geluidsoverlast als gevolg van stemgeluid van het speelkwartier waardoor geconcludeerd mag worden dat ook voor het nieuwe woongebouw sprake zal zijn van een aanvaardbare situatie.

De activiteiten van de school in de nabijheid van het plangebied leiden niet tot buitenproportionele hinder. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde wijziging.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvliegroutes via het Besluit m.e.r. of de "passende beoordeling" (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het moederplan is hiervoor kaderstellend, waardoor de (potentiële) milieueffecten die deze ontwikkeling met zich meebrengt destijds bij de totstandkoming van het moederplan reeds afgewogen zijn. In die zin is er voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Bovendien wordt het bouwvlak en de bebouwingsvoorschriften niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden (zie hiervoor paragraaf 5.4). Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse Vennen" is bovendien gelegen op ruime afstand.

5.8 Wet geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouw mogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuw geluidsgevoelig objecten worden gerealiseerd, is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

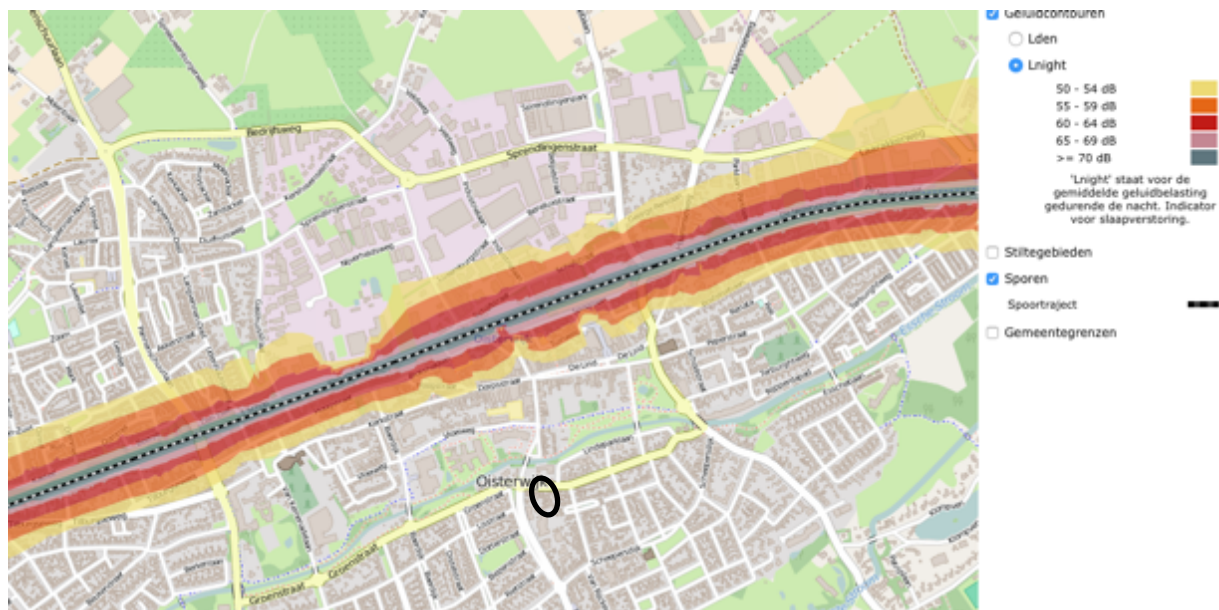
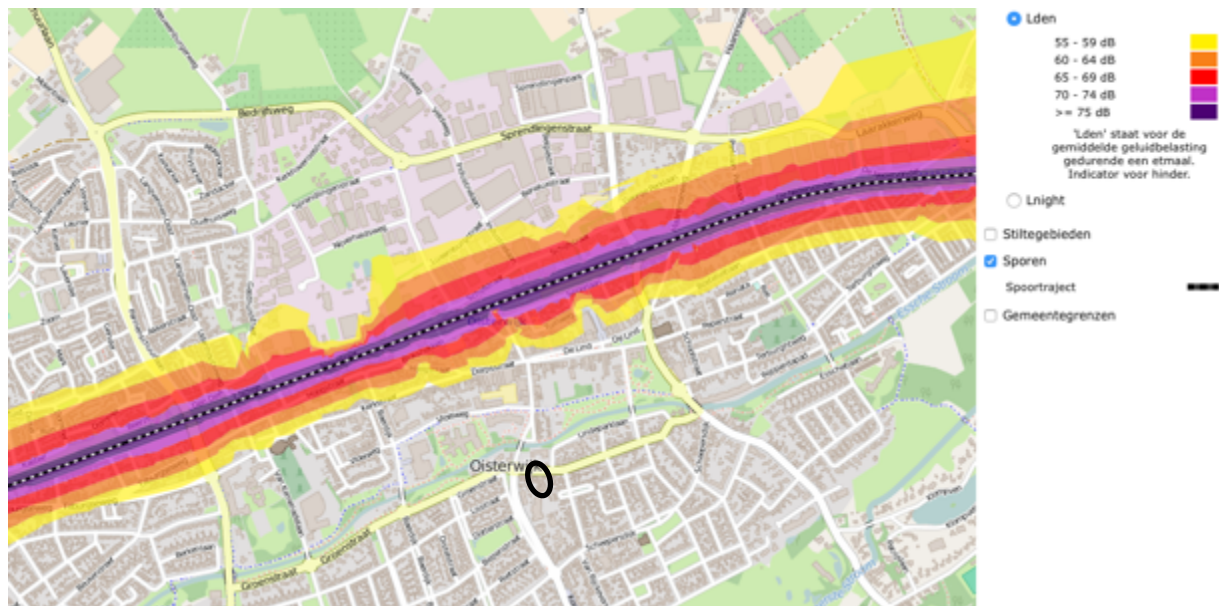
Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de "regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder" (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaai.

De beoogde ontwikkeling ligt direct aan Burgemeester Canterslaan. Deze straat is een 30 kilometer-zone waardoor toetsing achterwege kan blijven; Op grond van de Wet geluidhinder zijn 30-kilometerzones vrijgesteld van de onderzoeksplicht.

Bovendien geldt dat bij de bestaande woningen aan Burgemeester Canterslaan nooit sprake is geweest van hinder van wegverkeerslawaaai. Er kan dus geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai

Noordelijk van het plangebied is de spoorweg Tilburg-Eindhoven gelegen. Op grond van de geluidskaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied gelegen beneden 55 dB voor Lden en beneden 50 dB Lnight. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai op de gevel van een woning is bepaald op 55 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.



Uitsnede Geluidkaarten (Lden en Lnight) met in zwart het plangebied; bron: ministerie van I&M

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Het vereisten van de "Wet geluidhinder" zijn daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

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

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

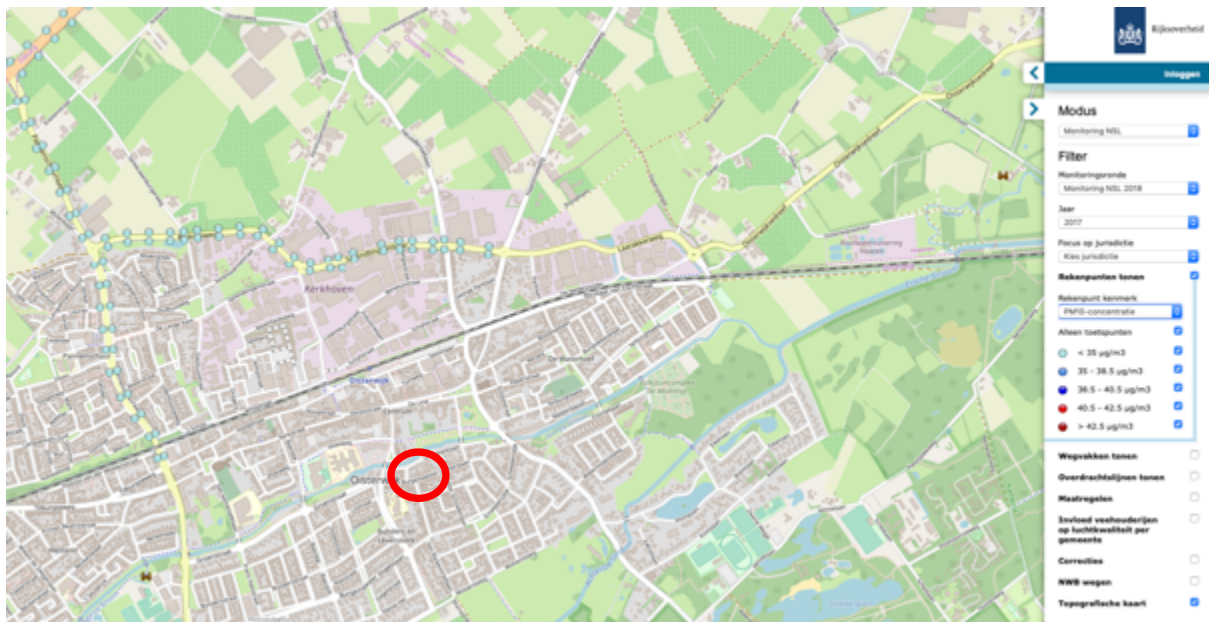
Projecten die "niet in betekende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekende mate" ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van "niet in betekende mate" sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een realisatie van drie woningen. Deze ontwikkeling en de daarbij horende (negatieve) invloed op de luchtkwaliteit is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat voor de meetpunten aan de N65 ruimschoots aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³) wordt voldaan. Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Omdat de meetpunten aan de Sprengingenstraat dicht bij de bron zijn gelegen dan het plangebied dat doet kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit.



Uitsnede kaart Fijnstof (pm10) met in rood het plangebied; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde wijziging.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Voor de ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bakker Milieuadviezen Waalwijk, dd januari 2020). Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

‘Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de bestemming wonen met inachtneming van de onderstaande aanbeveling/opmerking.

Gezien de plaatselijk aangetroffen lichte puinbijmengingen was strikt genomen een onderzoek nodig naar de aanwezigheid van asbest in de bodem. Voor dit perceel met de hoge bebouwingsgraad wordt echter aanbevolen om pas na de algehele sloop een onderzoek naar asbest in de bodem te verrichten.’

Het aspect “Bodemkwaliteit” is, nadat het onderzoek naar asbest in de bodem heeft plaatsgevonden en is gebleken dat geen vervuiling aanwezig is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Mocht sprake zijn van asbest in de bodem dan zal de bodem worden schoongemaakt.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met 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.

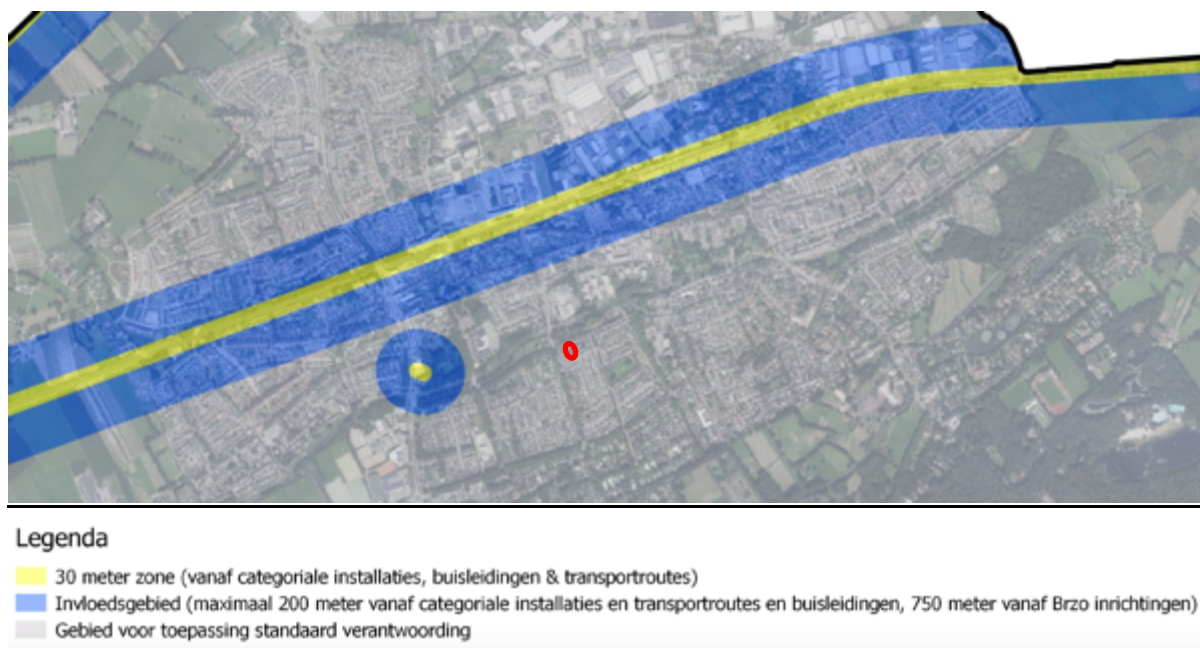
De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot het planologisch toevoegen van nieuwe woningen binnen het plangebied.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

Op basis van het Stroomschema standaard verantwoording van de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) is duidelijk dat het plangebied is gelegen in de 'grijze zone'. In de kaart hieronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van enkele scenario's. Het gaat bijvoorbeeld om het toxisch scenario van het transport op de A58 en op het spoortraject Tilburg- Eindhoven. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt. De standaardverantwoording van het OMWB en het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn volgens het stroomschema toepasbaar. Het stroomschema en de standaard verantwoording van de OMWB zijn als bijlage aan de toelichting toegevoegd.



Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood het plangebied.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2019 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding”

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 21 december 2018) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Het aspect “Externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om binnen bestaand stedelijk gebied nieuwe woningen te realiseren. Hiermee kan een eventuele aantasting van het landelijk gebied om deze woningbouwvraag op te vangen worden voorkomen. Er is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan 'Woongebieden' (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

Specifiek voor het bouwplan is geregeld dat het hoofdgebouw en aan-, en uitbouwen moeten worden gerealiseerd in het bouwvlak. Bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gerealiseerd. De maximale oppervlakte dat buiten het bouwvlak kan worden gerealiseerd is gemaximaliseerd tot 110 m². Dit is gelijk aan de geplande carport, veranda en tuinhuis.

Nu de verbeelding wordt gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling zowel wat betreft functie als bouwplan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. In de regels van het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen het aantal woningen vastgelegd.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan is de bestaande bestemming 'Bedrijf', het bestaande bouwvlak en het maximale bebouwingspercentage verwijderd. Daarvoor in plaats is de bestemming 'Wonen – Woningen' en de bij deze bestemming horende (bouw)regels gekomen. De dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en "waarde Archeologie-1" gehandhaafd. In lijn met de systematiek van het bestemmingsplan heeft het hele plangebied, met uitzondering van de zone voor de voorgevel een bouwvlak. De goot,- en bouwhoogte zijn overgenomen op de verbeelding. Op de verbeelding is de bouwaanduiding 'gestapeld' opgenomen en is het maximum aantal woningen (3) opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Direct omwonenden en andere belanghebbenden zijn voorafgaand aan de procedure geïnformeerd in de plannen. Deze omgevingsdialoog heeft op 7 januari 2020 plaatsgevonden. De plannen zijn toegelicht en er was gelegenheid om vragen te stellen. Een verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “Burgemeester Canterslaan 87” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- AERIUS-calculatie 17 juni 2020
- Stroomschema verantwoording groepsrisico OMWB
- Standaardverantwoording groepsrisico OMWB
- Standaardadvies Veiligheidsregio
- Verslag omgevingsdialoog 7 januari 2020
- Verkennend bodemonderzoek januari 2020