

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk,
Gemeente Oisterwijk**

Wijzigingsplan De Lind 1

Datum: 11 september 2018
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.0824.WPDeLind1-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	7
1.1	AANLEIDING	7
1.2	PLANGEBIED	7
1.3	DOEL	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	9
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	11
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	12
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	12
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	TOETSING ARTIKEL 8.5.1 (AANTAL WONINGEN)	20
5.1	INLEIDING	20
5.2	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	20
5.3	ONTSLUITINGSMOGELIJKHEDEN	20
5.4	PARKEERMOGELIJKHEDEN	20
5.5	GEMEENTELIJK VOLKSHUISVESTINGSBELEID	24
5.6	WATERBELEID	25
5.7	NATUURWAARDEN	27
5.8	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	28
5.9	BODEMKWALITEIT	29
5.10	WET GELUIDHINDER	29
5.11	MILIEUZONERING	31
5.12	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.13	LUCHTKWALITEIT	37
5.14	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	38
5.15	DUURZAAMHEID	38
HOOFDSTUK 6	TOETSING ARTIKEL 8.5.2 (AANTAL VESTIGINGEN)	39
6.1	INLEIDING	39
6.2	AANTAL VESTIGINGEN	39
6.3	PARKEEREISEN	39
6.4	INPASSING IN DE KARAKTERISTIEK VAN HET DEELGEBIED	39
6.5	ORIËNTATIE OP DE AANLIGGENDE STRAAT	39
6.6	AFSPRAKEN IN REGIONAAL VERBAND	39
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
7.1	HOOFDOPZET	41
7.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 9	PROCEDURE	45

8.1	VOOROVERLEG	45
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	45
BIJLAGEN	47	

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de hoek De Lind 1/ Stationsstraat 2 in Oisterwijk is een kantoorgebouw gevestigd. De kantoorruimte is inmiddels verkleind doordat de kantoorruimte op de verdieping in gebruik is genomen als woning. Aan de zijde van de Stationsstraat is recent een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het pand. Beoogd wordt om (een deel van) het pand op de begane grond op termijn te gaan gebruiken als twee zelfstandige detailhandelszaken. De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk". De bestemming is "Centrum-5". Binnen deze bestemming is wonen en detailhandel toegestaan echter het toevoegen van nieuwe woningen en het aantal vestigingen voor detailhandel is niet mogelijk. Door het gebruik van de verdieping als woning wordt een nieuwe woning toegevoegd. Dit is daarom strijdig met het bestemmingsplan. Door (een deel van) de begane grond te gaan gebruiken voor detailhandel is een toename aan de orde van het aantal vestigingen. Voor het toevoegen van een extra woning en detailhandelsvestigingen op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk. Het gebruik van de verdieping als woning is reeds vergund. Het gebruik van (een deel van) de begane grond voor twee detailhandelszaken is nog niet vergund. Met name hiervoor is dit wijzigingsplan bedoeld. Met dit wijzigingsplan wordt ook het gebruik van de verdieping als woning in het bestemmingsplan verankerd.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. De vigerende bestemming is de bestemming "Centrum-5". Verder kent het perceel de dubbelbestemmingen "Beschermd-dorpsgezicht" en "Archeologie -1". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 8.5.1 (voor het aantal woningen) en artikel 8.5.2 (voor het aantal detailhandelsvestigingen) uit het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat de beschreven ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van de kern Oisterwijk op de hoek van De Lind 1/ Stationsstraat 2. De locatie is gelegen in een beschermd dorpsgezicht.



Situering van de locatie in het centrum van Oisterwijk, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van twee extra detailhandelsvestigingen ter plaatse van het perceel op de hoek De Lind 1/ Stationsstraat 2 te Oisterwijk en daarbij het wijzigen van het aantal toegestane woningen zodat het reeds vergunde gebruik van de verdieping (als woning) in het bestemmingsplan is geregeld.

De gevel van het pand aan de Stationsstraat is gesloten. Met het gebruik van een deel van de begane grond voor twee winkels wordt de uitstraling van het pand aan de zijde van de Stationsstraat beter beleefd doordat een voorgevel wordt gerealiseerd. Dit is een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit van de hoek De Lind/ Stationsstraat.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. De bestemming van het perceel is 'Centrum-5. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 8.5.1. en 8.5.2 opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden een nieuwe woning en nieuwe vestigingen toe te voegen binnen de aangewezen bestemming. De voorwaarden voor wijziging zijn de volgende:

Toename aantal woningen (artikel 8.5.1)

Nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a) de hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
- b) het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;

De wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hieraan voldoen:

- 1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b)
- 2. voldoende ontsluitingsmogelijkheden
- 3. voldoende parkeermogelijkheden
- 4. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- 5. het beleid inzake water
- 6. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden
- 7. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie
- 8. vereisten van de Wet geluidhinder
- 9. geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie
- 10. vereisten inzake externe veiligheid

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

Toename aantal vestigingen (artikel 8.5.2)

De voorwaarden uit artikel 8.5.2 voor het toestaan van extra (detailhandels)vestigingen zijn de volgende:

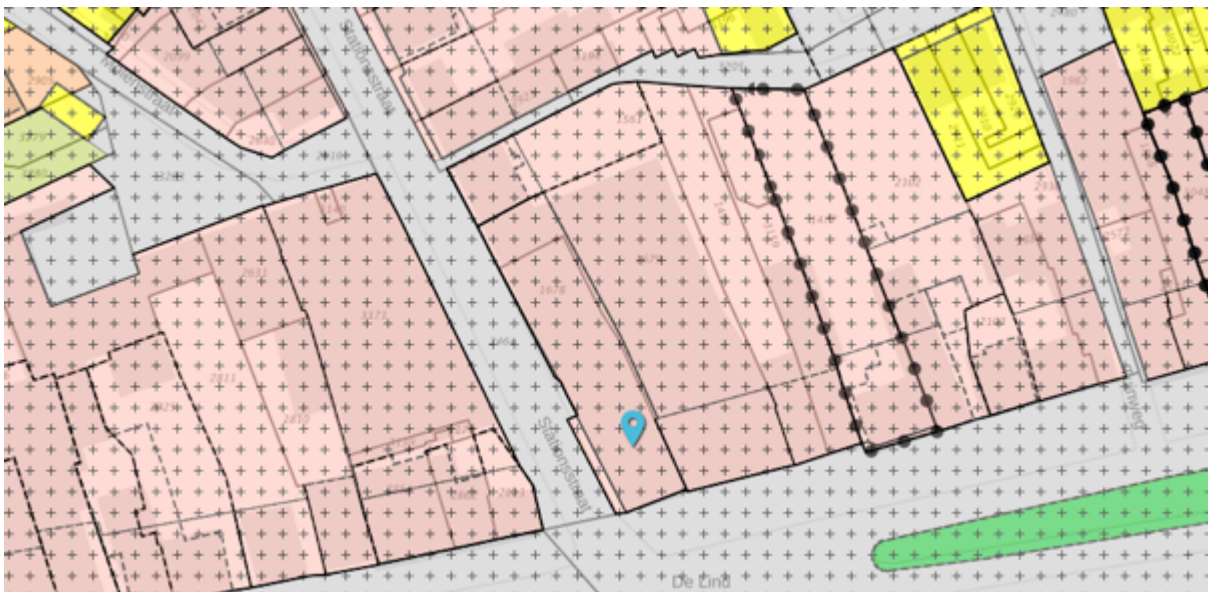
“Burgemeester en wethouders kunnen de aantallen zoals genoemd in lid 8.3.2, anders dan voor woningen, en lid 8.3.3 wijzigen waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

1. *per perceel kunnen ten hoogste twee detailhandelsvestigingen worden toegestaan;*
2. *voldaan wordt aan de parkeereisen ingevolge de Bouwverordening en de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010;*
3. *de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied;*
4. *de vestigingen worden direct georiënteerd op de aangrenzende straat; publieke achterontsluitingen zijn niet toegestaan;*
5. *toename van het aantal winkelvestigingen moet in overeenstemming zijn met de afspraken die hierover in regionaal verband zijn gemaakt.”*

Toetsing

Het wijzigen van het aantal woningen en vestigingen is getoetst. De motivatie van de verschillende aspecten uit artikel 8.5.1 en 8.5.2 uit het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5 en 6 van deze toelichting.

Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming “Waarde beschermd dorpsgezicht”. Deze dubbelbestemming bepaald dat voor de percelen met deze bestemming behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht. De dubbelbestemming “Waarde Archeologie-1” is bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het pand zelf kent de aanduiding “kantoor”. Deze aanduiding geeft aan dat een kantoor is toegestaan. Het kantoor op de begane grond zal voorts nog niet verdwijnen.



Uitsnede bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het wijzigingsplan De Lind 1, Oisterwijk.

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 ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 wordt de toetsing aan de voorwaarden uit artikel 8.5.1 beschreven. In hoofdstuk 6 komt de toetsing aan artikel 8.5.2 aan de orde. Beoordeeld wordt ook of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die beperkend zijn voor het initiatief. Hoofdstuk 7 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 9 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Lind 1/ Stationsstraat 2 is onderdeel van de historische structuur van Oisterwijk. De Lind is onderdeel van de oorspronkelijke zandrug die Oisterwijk in haar eerste bestaan heeft gevormd. Aan de Lind is de bebouwing veelal aaneengesloten. Eventuele ruimten tussen de panden zijn erftoegangspaden. De bebouwing aan De Lind kent geen planmatige invullingen, alle panden zijn uniek in vorm en uitstraling.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: grote historische atlas

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht sterk divers te noemen. Voor een belangrijk deel kent de bebouwing van oorsprong een stedelijk karakter. Detailhandel, horeca, kantoren en woningen zijn aan De Lind aanwezig.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu een kantoorgebouw aanwezig. Voor het binnenterrein, gelegen aan de Stationsstraat is recent een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het kantoor op de begane grond. Ook voor het gebruik van de verdieping als woning is reeds een omgevingsvergunning verleend. In de onderstaande afbeelding is het bestaande pand zichtbaar. In rood is de verdieping omlijnd waar middels een omgevingsvergunning het gebruik als woning is vergund. Beide toekomstige winkels zijn beoogd op de begane grond aan de zijde van de Stationsstraat.



Foto van het pand op de hoek De Lind/ Stationsstraat (bron google.nl, juni 2016)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in een regeling om het vergunde gebruik van de verdieping als woning in het bestemmingsplan te verankeren en om twee extra detailhandelsvestigingen in het bestemmingsplan op te nemen.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid.

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

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

De wijziging van de regels van het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk om zo één woning en twee detailhandelsvestigingen te kunnen toevoegen is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen. In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het initiatief.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro 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.

De beoogde wijziging maakt het mogelijk om één woning en twee vestigingen in bestaand vastgoed planologisch te kunnen toevoegen aan het aantal dat in het bestemmingsplan reeds is toegestaan.

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."*

Een wijziging van het gebruik van het bestaande pand is op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling waardoor toetsing aan de ladder niet aan de orde is. Volgens jurisprudentie is het toevoegen van één extra woning en twee detailhandelsvestigingen niet te beschouwen als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde. 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 onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

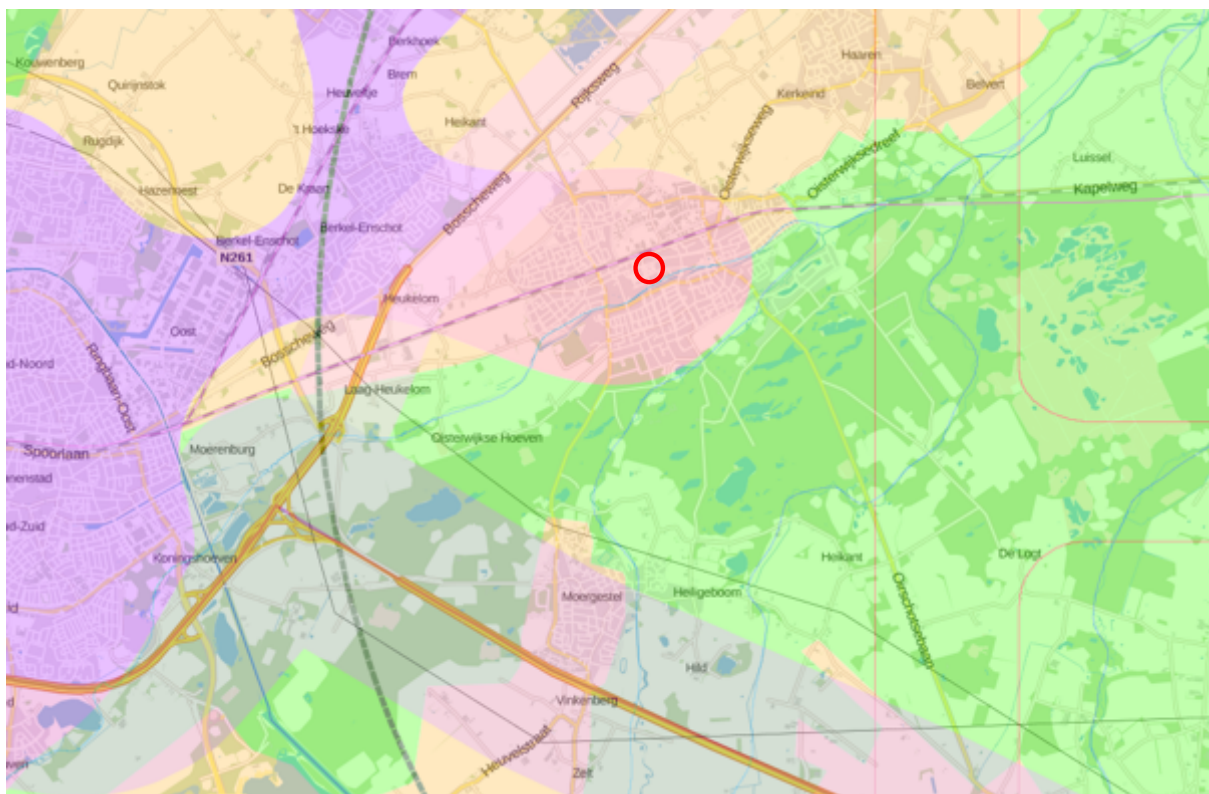
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat de grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

Het plangebied valt binnen het bestaande stedelijk gebied van Oisterwijk, dat een "kern in landelijk gebied" is. In dergelijke gebieden wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling zal door met name de vestiging van twee nieuwe detailhandelszaken een bestaande hoeksituatie aan de zijde van de Stationsstraat opwaarderen. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur "Bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied" en heeft de aanduiding "Stalderingsgebied". Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Kaartlaag uit Verordening ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald;

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Voor deze kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen en andere functies gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

Wonen

De Verordening heeft met het oog op de nieuwe woning op grond van artikel 4.3 het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met één woning. Het initiatief voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale afspraken welke de basis zijn voor dit beleid. (zie verder paragraaf 4.3).

Detailhandel

De Verordening heeft met het oog op de nieuwe detailhandelsvestigingen op grond van artikel 4.8 het volgende bepaald;

1. *Een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied kan voorzien in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie tenzij deze ontwikkeling of uitbreiding leidt tot een bovenregionale detailhandelslocatie.*
2. *Onder een bovenregionale detailhandelslocatie als bedoeld in het eerste lid, wordt begrepen een detailhandelslocatie waarbij:*
 - a. *uit onderzoek blijkt dat ten minste 20% van de bezoekers afkomstig is buiten een straal van 35 kilometer vanaf de beoogde detailhandelslocatie;*
 - b. *of het te verwachten aantal bezoekers ten minste 2.500.000 per jaar bedraagt.*
3. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een detailhandelslocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen.*

De nieuwe detailhandelsvestigingen op de begane grond betreffen twee winkels die een aanvulling zijn op het bestaande winkelbestand in het centrum van Oisterwijk. Het betreft geen bovenregionale detailhandelslocatie.

Ruimtelijke kwaliteit

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling betreft een functiewijziging van een deel van een bestaand pand. Met de nieuwe detailhandelsvestigingen zal een deel van de Stationsstraat in Oisterwijk door de realisatie van een voorgevel, een gezicht krijgen. Dit vergroot de beleefbaarheid van het centrum van Oisterwijk en is een verbetering van de beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit.

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

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

De nieuwe woning en detailhandelsvestigingen zijn gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied en een bestaand pand wordt op een nieuwe en duurzame wijze benut. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte hebben geen relevantie op het voorgenomen initiatief ter verruiming van het toegestaan gebruik. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte.

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 orderingsbeleid.
- 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 de locatie opgenomen in het gebied “Centrum”.

Ten aanzien van de functie “wonen” heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald; *“Wonen komt er veel voor, steeds meer. Wonen met name op de verdieping, is belangrijk in het centrumgebied. Dit zorgt voor leefbaarheid, ook ‘s avonds.”*

Ten aanzien van detailhandel is de locatie in de bij de omgevingsvisie opgenomen deelgebiedenkaart gesitueerd in het “kernwinkelgebied”. Het zwaartepunt is gelegen aan de Dorpsstraat. De geplande detailhandelsvestigingen op de begane grond aan de zijde van de Stationsstraat in Oisterwijk zijn een aanvulling op het winkelaanbod. Door het toevoegen van twee detailhandelszaken aan de zijde van de Stationsstraat wordt de beleefbaarheid van het kernwinkelgebied verbeterd en wordt een functionele relatie gelegd met de overige winkels in de Stationsstraat. Dit zal een versterking betekenen van de bewaking van de Stationsstraat. Het kernwinkelgebied van Oisterwijk zal hierdoor in zijn geheel worden versterkt.

Het initiatief geeft vorm aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Detailhandelsstructuurvisie, Gemeente Oisterwijk

Om te kunnen anticiperen op landelijke en lokale ontwikkelingen op het gebied van detailhandel en om verzoeken van ondernemers te kunnen toetsen, heeft de gemeente Oisterwijk in mei 2016 een actueel beleidskader voor detailhandel vastgesteld; de Detailhandelsstructuurvisie, Gemeente Oisterwijk.

Doel bij het opstellen van dit beleid was een toekomstbestendige en door stakeholders gedragen visie op de functie en positie van de detailhandelslocaties in de gemeente Oisterwijk. Hiermee wil de gemeente de vitaliteit en kwaliteit van de detailhandel in de gemeente Oisterwijk behouden en versterken. De gemeente zoekt hierin de balans tussen het bieden van duidelijke ruimtelijke kaders en het bieden van ruimte voor vernieuwend ondernemerschap.

Ten aanzien van de beoogde toevoeging van twee detailhandelsvestigingen heeft de visie geconcludeerd dat als sprake is van nieuwe vestigingen dit plaats zal moeten vinden in bestaande centrumgebieden. Op die manier worden de bestaande centra versterkt. Ontwikkelingen op locaties elders zou de aantrekkingskracht van het centrumgebied doen afnemen;

“Naar verwachting zal de winkelmarkt de komende jaren over de hele breedte te maken krijgen met een verdere afname van aanbod. Om de huidige winkelstructuur in stand te houden is het gewenst om eventuele nieuwe winkelontwikkelingen zoveel mogelijk te concentreren in het centrum van Oisterwijk of van Moergestel. Daarom wordt vastgehouden aan het beleid dat buiten de gewenste winkelstructuur geen nieuwe winkelontwikkelingen worden toegestaan.”

De visie beschrijft voor het centrumgebied van Oisterwijk een aantal doelstellingen;

1. Behoud van compact centrum;
2. Behoud van diversiteit in vestigingsmilieus;
3. Warenmarkt en evenementen als aanvulling;
4. Randvoorwaarden bereikbaarheid, parkeren en uitstraling op orde;
5. Ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen binnen centrumgebied.

Met betrekking tot de beoogde nieuwvestiging is met name de vijfde doelstelling relevant. De visie beschrijft hierover het volgende;

“Ontwikkelingen van nieuwe of bestaande winkels of horecabedrijven die het centrum versterken en/of aanvullen, worden gestimuleerd. Te denken valt aan nieuwvestiging, schaalvergroting of verbouw van panden. Op dit moment zijn ontwikkelingsmogelijkheden in het centrumgebied beperkt (nauwelijks leegstand, kleine en monumentale panden). Door uitbreiding naar achteren (met behoud van de historische gevels) en door het op termijn verdwijnen van sommige functies (denk aan bankfilialen) ontstaat ruimte voor uitbreiding.”

Het initiatief past binnen de beleidsdoelstellingen van de visie en betekent een versterking van het kernwinkelgebied in het centrum van Oisterwijk.

Hoofdstuk 5 Toetsing artikel 8.5.1 (aantal woningen)

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de toetsing aan de voorwaarden uit artikel 8.5.1 beschreven.

Daarnaast bestaat er in algemene zin 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 daarom ook nader ingegaan op andere relevante milieuhygiënische en overige planologische aspecten die betrekking hebben op de toevoeging van één woning en twee detailhandelsvestigingen.

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 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing worden heldere kaders geboden in artikel 8.5.1 van het bestemmingsplan. Zo moet de hoogte van de bebouwing aansluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen en dient het woningtype overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn.

Ten aanzien van deze voorwaarden is het zo dat het een inpassing is van het gebruik van de verdieping het pand aan De Lind 1. De bestaande bouw- en goothoogten worden niet gewijzigd. De realisatie van een woning is daardoor op een goede manier stedenbouwkundig ingepast. Op de nabijgelegen percelen zijn appartementen, en grondgebonden woningen aanwezig waardoor de realisatie van een appartement aan De Lind 1 overeenkomt met woningen in de directe omgeving.

Het aspect “stedenbouwkundige inpassing” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Ontsluitingsmogelijkheden

De ontsluiting van het pand aan De Lind 1 zal met de verandering van het gebruik niet wijzigen. De toegang tot de woning bevindt zich aan de achterzijde van het pand dat via de Stationsstraat ontsloten wordt. Het terrein aan de achterzijde van het perceel is toegankelijk voor auto's.

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

5.4 Parkeermogelijkheden

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.

Voor het bepalen van de parkeervraag is Nota Parkeernormen 2016 van de gemeente Oisterwijk gehanteerd. Deze nota beschrijft de parkeerbehoefte door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte). Voor woningen wordt een norm gehanteerd per woningtype.

De Parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Oisterwijk “weinig stedelijk”, op basis van de demografische kerncijfers van het CBS per gemeente. De parkeerkencijfers van het CROW geven een bandbreedte aan, minimaal en maximaal. Als uitgangspunt voor Oisterwijk wordt het gemiddelde van de bandbreedte aangehouden als parkeernorm.

Ook in de gemeente Oisterwijk wordt voor het toepassen van parkeernormen onderscheid gemaakt tussen centrum, schil/overloopgebied en rest bebouwde kom. Dit onderscheid is gebaseerd op het uitgangspunt dat het autobezit in het centrum lager is en dat voorzieningen beter bereikbaar zijn met andere vervoerswijzen, zoals openbaar vervoer.

De locatie aan De Lind 1 is opgenomen in het gebiedsprofiel “Centrum”.

Salderen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein het uitgangspunt. Het perceel heeft de gelegenheid om parkeerbehoefte op eigen terrein op te vangen. Bij een functiewijziging blijft een gebouw staan, maar krijgt een andere functie. In dat geval kan worden afgeweken van de parkeernorm op eigen terrein. Als de parkeervraag die bij de nieuwe functie hoort, lager dan of gelijk is aan de parkeervraag van de oude functie op basis van de parkeernorm die geldt voor de huidige of oude functie, hoeven geen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Dit wordt “salderen” genoemd. Er moet rekening gehouden worden met de aanwezigheidspercentages van de nieuwe en de oude functie.

Parkeerbehoefte huidige functies

Het bestaande pand en het daarin toegestaan (huidig) gebruik als kantoor en woning voorziet ook in een parkeerbehoefte. Middels de normen uit de Nota is te vergelijken wat de functiewijziging voor wat betreft het parkeren betekent voor de omgeving. De huidige functie (kantoor) kent op basis van de Nota een norm van 2,1 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de woning geldt een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning (Huur, etage, duur). De oppervlakte van het kantoor bedraagt 276 m². Dit betekent dat met de huidige functies een parkeerbehoefte bestaat van (2,1 x 2,76) 5,8 parkeerplaatsen en 1,4 voor de woning op de verdieping.

Dubbelgebruik

Bij het salderen dient rekening gehouden te worden met aanwezigheidspercentages. De aanwezigheidspercentages worden gebruikt bij het “dubbelgebruik.” De gemeente Oisterwijk kiest ervoor om rekening te houden met dubbelgebruik, daardoor is gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen mogelijk. Door het toepassen van dubbelgebruik ontstaat een realistisch beeld van de parkeerbehoefte op de verschillende tijdstippen. In de volgende tabel zijn de aanwezigheidspercentages van het CROW die ook in de Nota parkeernormen 2016 zijn gehanteerd, opgenomen voor de verschillende functies en voor de verschillende tijdsperiodes.

	werkdag overdag	middag	avond	koop avond	zaterdag middag	zaterdag avond	zondag middag
Woningen	50%	60%	100%	90%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
Kantoor/ bedrijven	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
Sociaal cultureel	10%	40%	100%	100%	60%	90%	25%
Sociaal medisch	100%	100%	30%	15%	15%	5%	5%
Daag onderwijs	100%	100%	0%	0%	0%	0%	0%
Avond onderwijs	0%	0%	100%	100%	0%	0%	0%
Bibliotheek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
Museum	20%	45%	0%	0%	100%	0%	90%
Restaurant	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
Café	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
Bioscoop/ theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
Sport	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%

Aanwezigheidspercentages; bron Nota Parkeernormen, gemeente Oisterwijk.

Parkeerbehoefte toekomstige functies

Om een reële aanname te doen van de toekomstige parkeerbehoefte is uitgegaan van de mogelijkheden die dit wijzigingsplan biedt. Zo zijn maximaal 2 detailhandelsvestigingen mogelijk, en is uitgegaan van het feit dat het kantoor (deels) blijft bestaan. Concreet is de ombouw van de aanbouw (60 m²) naar een detailhandelsvestiging. Voor een eventuele tweede detailhandelsvestiging is uitgegaan van een zelfde oppervlakte. Het bestaande kantoor wordt in dat geval ten opzichte van het huidige gebruik met 2 x 60m² verkleind tot 156 m². Het benodigd aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie bedraagt daardoor (2,1 x 1,56) 3,3 parkeerplaatsen. Het appartement op de verdieping blijft in de toekomstige situatie bestaan. Hiervoor blijft een norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning gelden.

Voor detailhandel kent de Nota Parkeernormen 2016 geen duidelijke norm. Voor winkelen en boodschappen in een dorpscentrum is bepaald dat dit niet van toepassing is omdat verondersteld mag worden dat het bezoek aan een detailhandelsvestiging onderdeel zal zijn van een algemeen bezoek aan het centrumgebied van Oisterwijk waarbij meerdere detailhandelszaken worden bezocht. De gemeente wil met de beoogde functiewijziging toch aansluiten bij een norm. Het is reëel om dan aan te sluiten bij de norm die geldt voor een woonwinkel/ woonwarenhuis. Deze functie komt het dichtst bij detailhandel in de buurt. Deze norm is 1,3/ 100 m² BVO. Uitgaand van maximaal twee detailhandelsvestigingen van 2 x 60 m² betekent het benodigd aantal plaatsen voor deze functie (1,3 x 1,20) 1,56.

In de volgende tabellen is de parkeerbehoefte van het huidige gebruik vergeleken met de parkeerbehoefte van het nieuwe gebruik rekening houdend met de aanwezigheidspercentages. Wat duidelijk wordt is dat de parkeerbehoefte van het toekomstig gebruik op zaterdagmiddag het sterkst toeneemt. De toename is 1,44 parkeerplaatsen. Op overige tijdstippen is de toename (rood) kleiner of is sprake van een afname (groen) ten opzichte van het huidige gebruik.

huidig gebruik	Norm	werkdag overdag	middag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen	1,4	0,7	0,84	1,4	1,26	0,84	0,84	0,98
detailhandel	0	0	0	0	0	0	0	0
kantoor/ bedrijven	5,8	5,8	5,8	0,29	0,58	0,29	0	0
sociaal cultureel	0	0	0	0	0	0	0	0
sociaal medisch	0	0	0	0	0	0	0	0
dagonderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
bibliotheek	0	0	0	0	0	0	0	0
museum	0	0	0	0	0	0	0	0
restaurant	0	0	0	0	0	0	0	0
cafe	0	0	0	0	0	0	0	0
bioscoop/ theater	0	0	0	0	0	0	0	0
sport	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal benodigd	7,2	6,5	6,64	1,69	1,84	1,13	0,84	0,98

Het benodigd aantal parkeerplaatsen rekening houdend met aanwezigheidspercentages van het huidige gebruik.

toekomstig gebruik	Norm	werkdag overdag	middag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen	1,4	0,7	0,84	1,4	1,26	0,84	0,84	0,98
detailhandel	1,56	0,468	1,092	0,312	1,56	1,56	0	0
kantoor/ bedrijven	3,3	3,3	3,3	0,165	0,33	0,165	0	0
sociaal cultureel	0	0	0	0	0	0	0	0
sociaal medisch	0	0	0	0	0	0	0	0
dagonderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
avondonderwijs	0	0	0	0	0	0	0	0
bibliotheek	0	0	0	0	0	0	0	0
museum	0	0	0	0	0	0	0	0
restaurant	0	0	0	0	0	0	0	0
cafe	0	0	0	0	0	0	0	0
bioscoop/ theater	0	0	0	0	0	0	0	0
sport	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal benodigd	6,26	4,468	5,232	1,877	3,15	2,565	0,84	0,98

Het benodigd aantal parkeerplaatsen rekening houdend met aanwezigheidspercentages van het nieuwe gebruik.

Maatwerk voor de norm

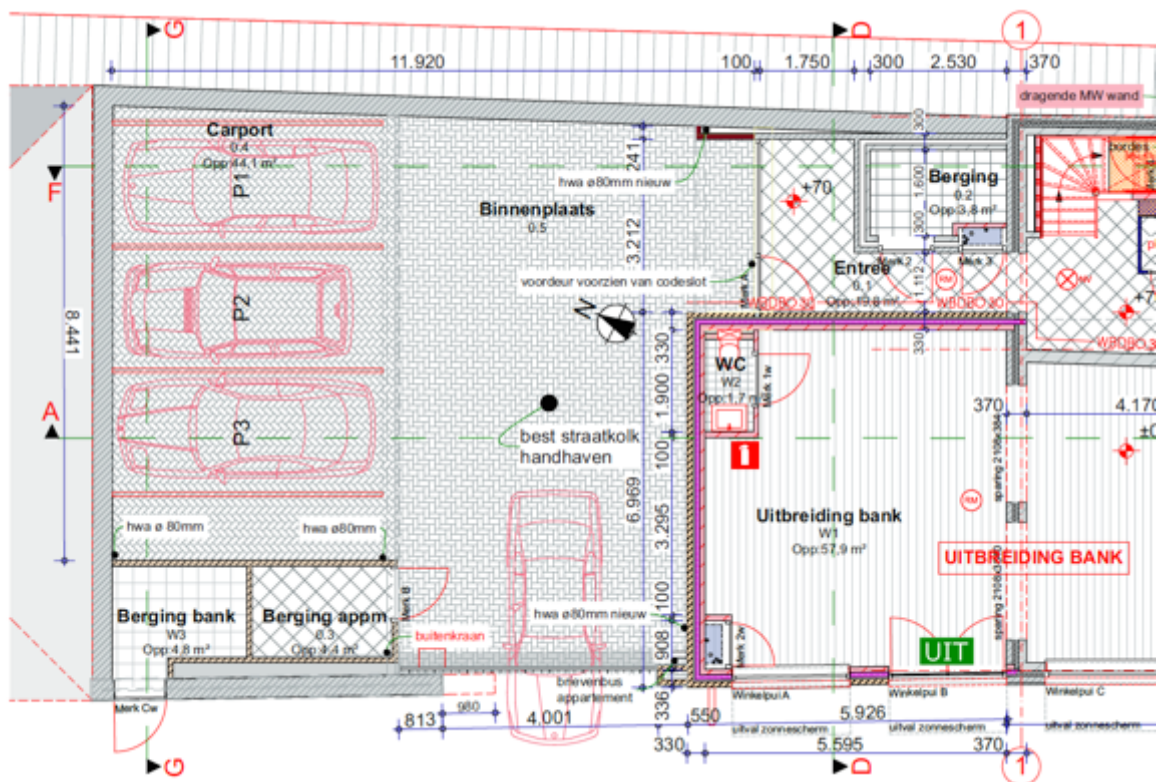
De Nota Parkeernormen 2016 steekt in op het leveren van maatwerk. Omdat de ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de detailhandel in het centrum, het bestaande hoekpand een levendigere uitstraling krijgt wat een positieve bijdrage betekent voor de uitstraling van het centrumgebied is maatwerk mogelijk. De Nota biedt de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen van de normen voor "ontwikkelingen met een geringe toename parkeerdruk (< 1,5 parkeerplaatsen). Hiervoor is het volgende bepaald:

"Indien de rekenkundige waarde van de parkeereis voor afronding minder dan 1,5 bedraagt wordt vrijstelling verleend van de parkeereis. Er wordt geen financiële vergoeding verlangd en is er geen parkeerdrukonderzoek noodzakelijk. Deze vrijstelling geldt niet voor ontwikkelingen met de functie "wonen"

De toename is lager dan 1,5 plaatsen en met de wijziging wordt geen nieuwe woning mogelijk gemaakt; De woning op de verdieping is reeds bestaand gebruik.

Beschikbaarheid eigen terrein

In de toekomstige situatie blijft het mogelijk op eigen terrein te parkeren. Op het terrein zijn 3 parkeerplaatsen beschikbaar. In de toekomstige situatie zal er maximaal op een werkdag (middag) voor $(5,323 - 3 = 2,323)$ afgerond 3 plaatsen een beroep worden gedaan op de beschikbare plaatsen in de openbare ruimte. In de huidige situatie is dat voor $(6,64 - 3 = 3,64)$ afgerond 4 plaatsen het geval. De parkeerdruk in het openbaar gebied wordt met de toekomstige functies kleiner. De volgende afbeelding geeft de beschikbare parkeerplaatsen weer bij het huidige gebruik. Dit wijzigt in de toekomstige situatie niet.



Indeling van het terrein met daarin drie beschikbare parkeerplaatsen

Conclusie

De maximale toename als gevolg van de functiewijziging in het bestaande pand kent op zaterdagmiddag de maximale toename ten opzichte van het huidig gebruik met 1,44 plaatsen. Op een werkdag zal de parkeerbehoefte juist afnemen. De totale parkeerbehoefte neemt bij de functiewijziging af. Voor deze geringe toename geldt de vrijstellingsmogelijkheid uit de Nota Parkeernormen 2016.

Verkeersgeneratie

Ook is gekeken naar de verkeersaantrekkende werking van het beoogd gebruik. De wijziging van de functie betekent een afname van de totale parkeerbehoefte en een afname van de vervoersbewegingen ten opzichte van de huidige functies. Daarom moet geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie gemakkelijk door de capaciteit van de bestaande infrastructuur gedragen kan worden. De verkeersgeneratie die met de beoogde detailhandelsvestigingen gepaard gaat, zal bovendien opgaan in de verkeersgeneratie als gevolg van algemeen bezoek aan het centrum van Oisterwijk. De verkeersgeneratie als gevolg van het deels beëindigen van de kantoorfunctie, (door de toevoeging van twee nieuwe detailhandelsvestigingen in een deel van het kantoor) zal komen te vervallen.

Het aspect "parkeermogelijkheden" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.5 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Initiatieven voor de realisatie van 1 of 2 woningen vallen niet binnen de regionale woningbouwafspraken die de gemeente Oisterwijk en regio hebben gemaakt met de provincie. Het bestemmingsplan voorziet met een wijzigingsbevoegdheid in het mogelijk maken van dergelijke kleinschalige initiatieven. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het toevoegen van een woning aan De Lind 1 is één van deze kleinschalige initiatieven.

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. Kleinschalige initiatieven voor de realisatie van één of twee woningen zijn een uitgelezen mogelijkheid om hierin te kunnen voorzien.

Het “gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.6 Waterbeleid

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water 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 Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe voor het toestaan van bewoning op de verdieping van het pand aan De Lind 1 en gebruik van (een deel van) de begane grond als twee detailhandelsvestigingen in Oisterwijk 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. Direct ten noorden van deze oeverwal, is een zandrug gelegen. De projectlocatie is gelegen op deze zandrug. 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.

Bij het perceel is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied ligt daarnaast niet in de kern-/beschermingszone van een waterkering. Het gebied is aangesloten op een gemengd stelsel.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het gehele terrein is volledig verhard en bestaat uit een gebouw en een binnenplaats. Bij de bouw van de uitbreiding is het hemelwater van plat dak en binnenplaats afgekoppeld en wordt het opgevangen in een ondergrondse infiltratiekelder. Een overloop van de hemelwater-infiltratie zal middels een terugslagklep worden aangesloten op de DWA. Het hemelwater van de terreinverharding en het vuilwater van het pand zal afzonderlijk worden aangeboden. Het plat dak en de binnenplaats heeft een oppervlakte van 213,7 m².

Bodem

In het [Dino-loket](#) van TNO is één grondboring (B51A1666) gevonden gelegen in de nabijheid van het plangebied. Hieruit blijkt de bodem tot 4 meter beneden maaiveld (maximaal geboorde diepte) hoofdzakelijk bestaat uit zand van de fijne en midden categorie. Zand is uitermate geschikt om hemelwater op een goede wijze te laten infiltreren. Daarom wordt ervoor gekozen om het hemelwater middels een ondergronds infiltratiesysteem in de bodem te laten infiltreren. (zie onder 'hemelwater'). Op basis van het actueel hoogtebestand Nederland (AHN) is de hoogte van het maaiveld gelegen op circa 11 meter boven NAP.

Grondwater

Op basis van een peilpunt van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van de Kiosk aan De Lind is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen op NAP + 8,26 m. Dit is op een diepte van circa 2,74 meter beneden maaiveld van de projectlocatie.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied of in de nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig

Afvalwater

Het afvalwater in de huidige situatie wordt aangeboden op het gemengd rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en afgevoerd naar de rioolwaterzuivering. Met de boogde zelfstandige bewoning van de verdieping van het pand en het gebruik van de uitbouw van het pand als detailhandelsvestiging verandert dit niet.

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 uitloegbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt dat, hoewel het een bestaande gebouwde situatie betreft er voor het hemelwater dat terecht komt op het dakvlak en binnenterrein een infiltratievoorziening is aangelegd. Met het gebruik van de verdieping als woning en de uitbouw van het pand als detailhandelsvestiging verandert dit niet.

Vergunningen

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Voor de beoogde functiewijziging is geen watervergunning noodzakelijk.

Het aspect "Water" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Natuurwaarden

Voor toetsing inzake de gevolgen voor natuurwaarden is op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.5.1 geen verplichting opgenomen. Een afweging in het kader van de Wet natuurbescherming is echter wel een aspect dat moet worden afgewogen.

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

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Oisterwijkse vennen en Kampina. 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 NatuurNetwerkBrabant (NNB).

De geplande ontwikkeling vindt plaats in bestaand vastgoed en heeft daarom geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of het NNB. Een vergunning op de natuurbeschermingswet 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.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

De ontwikkeling vindt plaats in bestaand vastgoed binnen de bebouwde kom. Er hoeft geen leegstaand vastgoed te worden gesloopt of groen te worden verwijderd. De functies passen in de dynamiek van de omgeving. Er zullen geen soorten worden bedreigd met de beoogde ontwikkeling.

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van het gebruik van bestaand vastgoed voor bewoning en de vestiging van twee detailhandelsvestigingen waarbij het gebruik als kantoor (deels) wordt beëindigd op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Het aspect "natuurwaarden" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.8 Archeologische waarden

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 is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 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. De beoogde ontwikkeling is gepland in bestaand vastgoed. Er zijn geen werkzaamheden in de bodem voorzien. De bestaande beschermende waarde uit het bestemmingsplan blijft bestaan waardoor eventueel voorkomende archeologische waarden ook bij toekomstige bouwplannen zijn beschermd.

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. Eventuele toekomstige bouwplannen worden bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning ter beoordeling voorgelegd aan deze commissie.

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

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

De nieuwe woning en detailhandelsvestigingen zijn gelegen binnen bestaand vastgoed. Er wordt geen contact voorzien met de bodem.

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

5.10 Wet geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden 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 een nieuw geluidsgevoelig object (de nieuwe woning) wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

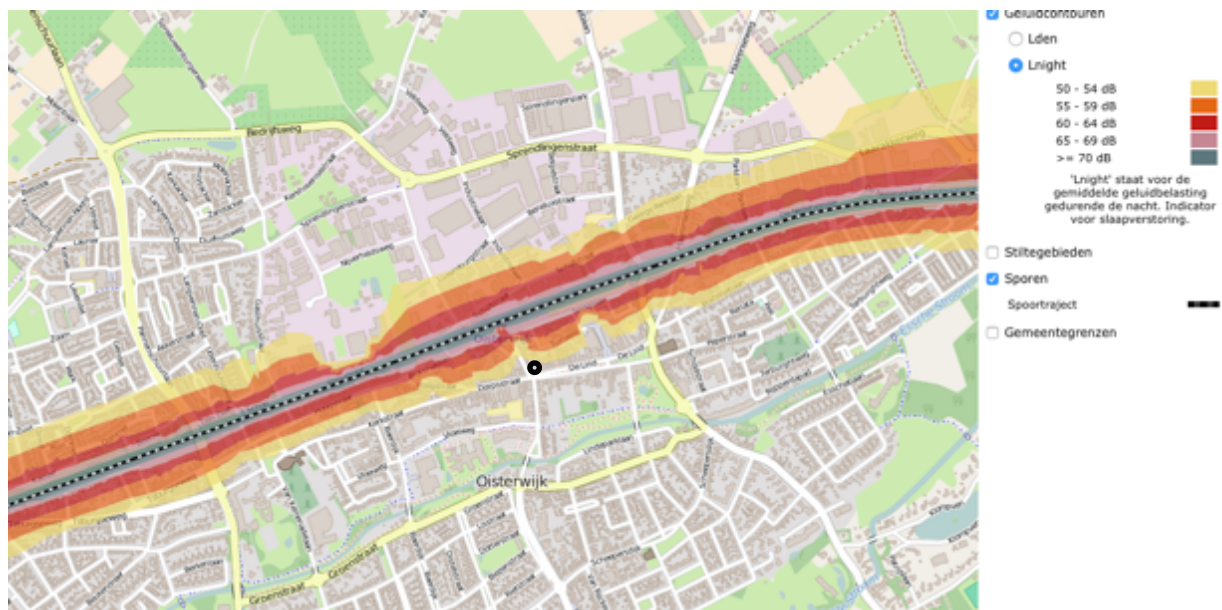
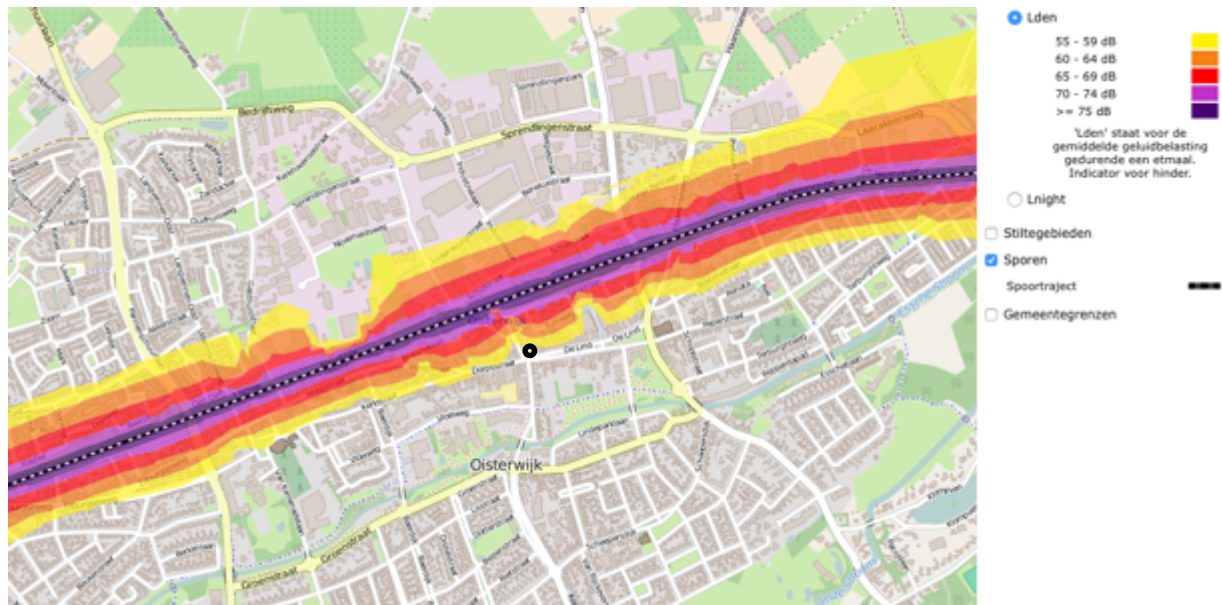
Wegverkeerslawaa

Normen met betrekking tot verkeerslawaa 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 wegverkeerslawaa.

De Lind en andere in de nabijheid van de locatie gelegen wegen kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder vrijgesteld van het uitvoeren van onderzoek. Ten behoeve van de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden gesteld dat het beoogde gebruik van de verdieping als zelfstandige woning reeds veel gebeurt in aanliggende panden in het centrum van Oisterwijk. Reeds sinds jaar en dag worden (de verdiepingen van) bestaande panden gebruikt als woning. Er is bij deze bestaande woningen nooit sprake geweest van klachten als gevolg van wegverkeerslawaa. Deze bestaande woningen zijn allemaal op gelijke afstand van wegen gesitueerd dan het pand aan De Lind 1. Er kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Spoorweglawaai

Aan de noordzijde van De Lind, achter de bestaande bebouwing is de spoorweg Tilburg-Eindhoven en de Spoorlaan gelegen. Op grond van de geluidkaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van het pand aan De Lind 1 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 de locatie aan De Lind 1; bron: ministerie van I&M

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

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

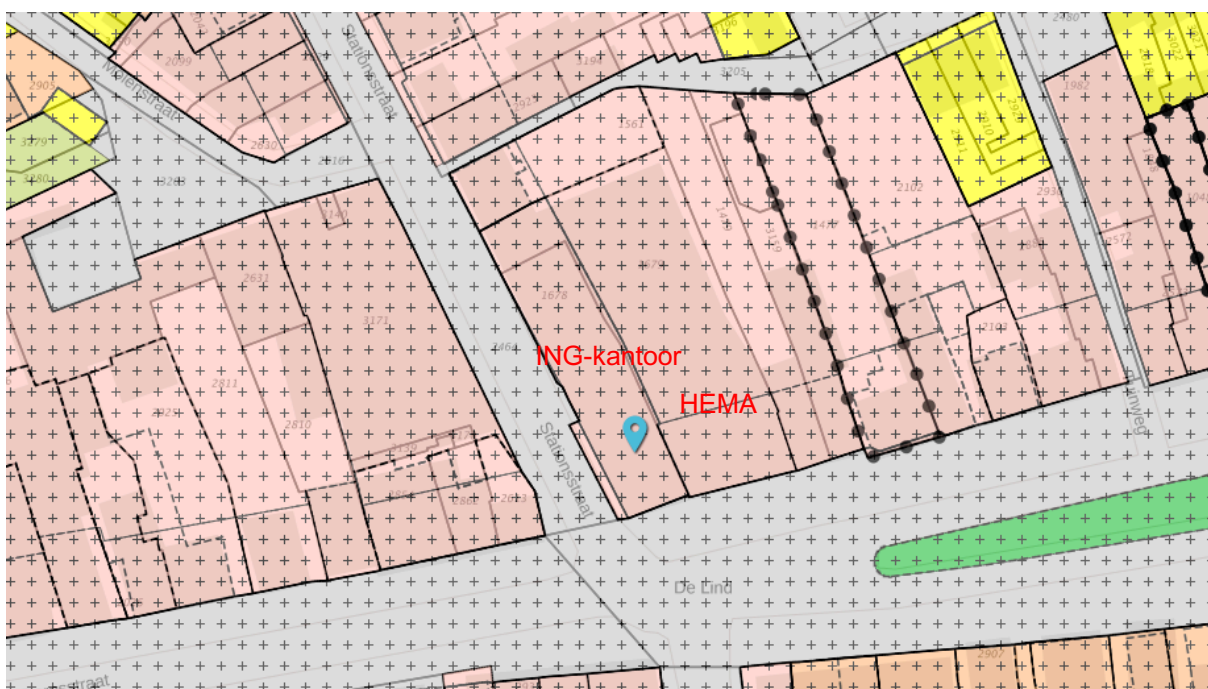
5.11 Milieuzonering

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.

Omdat het gaat om het toestaan van een extra woning en dus het toevoegen van een milieugevoelig object en het toevoegen van twee detailhandelsvestigingen (bedrijvigheid) is het aspect milieuzonering van belang.

Bij het bepalen van voldoende scheiding tussen woningen en bedrijven 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. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Het perceel aan De Lind 1 is gelegen in een gebied van functiemenging. In het vigerend bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” heeft het perceel en de omliggende percelen een bestemming die meerdere gebruiksdoeleinden toestaat. Middels deze bestemming wordt een levendig centrum nagestreefd. In de bij de regels van het bestemmingsplan horende “Staat van Bedrijfsactiviteiten – functiemenging” zijn deze activiteiten niet genoemd maar zijn op basis van de bestemming wel toegestaan. Op grond van bijlage IV van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering vallen deze bedrijven in categorie A. Hiervoor is bepaald dat in gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd deze bedrijven zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze aanpandig aan woningen kunnen plaatsvinden. Concreet voor de beoogde woning op de verdieping van het pand aan De Lind 1 is alleen het ING-kantoor op de begane grond van het pand relevant. Direct oostelijk van het pand is het warenhuis HEMA aanwezig. De VNG-brochure heeft hiervoor bepaald dat een dergelijk bedrijf categorie B is. Dit zijn bedrijven die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden zijn van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. In onderstaande afbeelding is aangegeven welke functies in de aanliggende panden aanwezig zijn. Overige functies in de omgeving zijn niet direct aangelegd en daarmee bouwkundig afgescheiden van de beoogde woning.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" met daarin opgenomen de functies in de aanliggende panden.

Het pand van de HEMA is een zelfstandig gebouw/ bouwwerk dat niet middels de constructie verbonden is met het pand aan De Lind 1. Hierdoor is sprake van een bouwkundig afgescheiden gebouw.

Hiermee is gemotiveerd dat er met de toevoeging van een nieuwe woning geen onevenredige gevolgen voor omliggende bedrijven aanwezig zijn en dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

Ten aanzien van de beoogde detailhandelsvestigingen geldt dat detailhandel in een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd wordt beschouwd als "categorie A". De winkels kunnen dus aanpandig aan woningen zijn gelegen.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor het toestaan van bewoning van de verdieping van het pand aan De Lind 1 en het toevoegen van twee detailhandelsvestigingen op een deel van de begane grond aan de zijde van de Stationsstraat in Oisterwijk.

5.12 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.

De beoogde nieuwe woning is een kwetsbaar object en de beoogde nieuwe winkels zijn een beperkt kwetsbaar object waardoor het aspect externe veiligheid een relevant beoordelingskader is.

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 de voorgenomen ontwikkeling.

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.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaard advies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaand overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt.

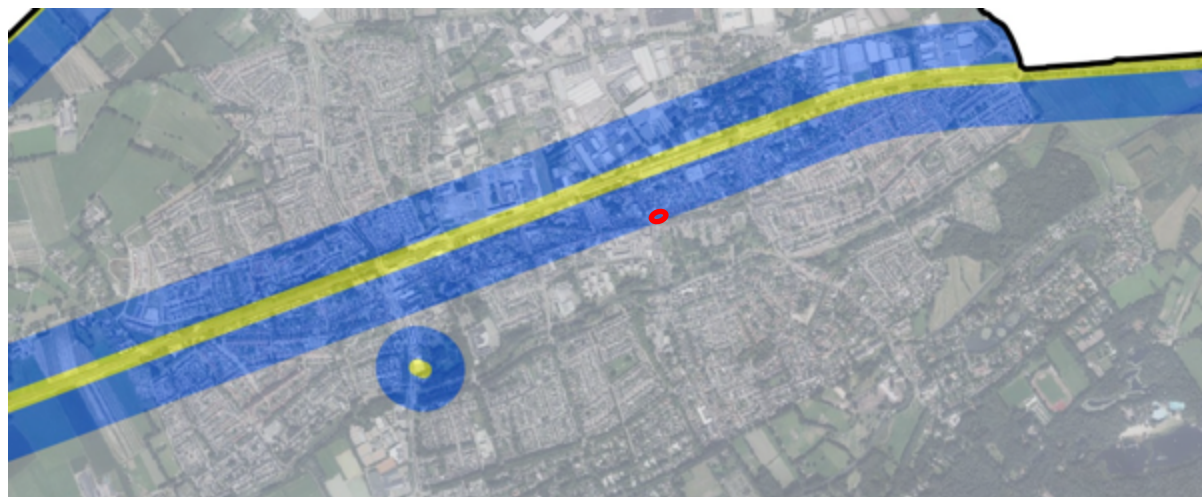
In de kaart daaronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een bron. De standaardverantwoording van het OMWB is niet toepasbaar, het standaardadvies van de Veiligheidsregio wel.

Gebied	Verantwoording en advies
Op korte afstand van een risicobron: tot 30 meter	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten 200 of 750 ² m van een risicobron	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten invloedsgebieden	<u>Geen</u> verantwoording groepsrisico en geen <u>advies</u> Veiligheidsregio

Toepassingsbereik standaardadvies; bron: OMWB

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



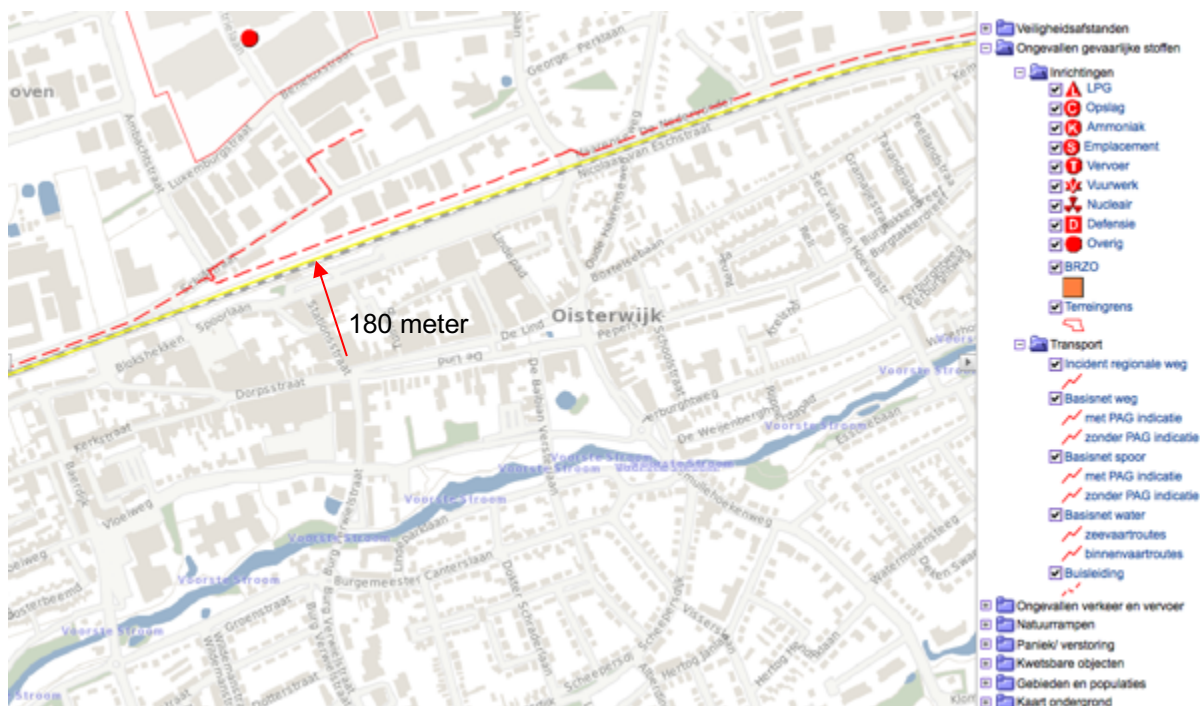
Legenda

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Uitsnede "zone indeling standaard verantwoording groepsrisico" met in rood de projectlocatie.

Relevante risicobronnen

Omdat de locatie is gelegen binnen een invloedsgebied is op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede risicokaart met in rood het plangebied; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen relevant:

- BEVI, Unilin Insulation BV aan de Beneluxstraat 1;
- Een hogedruk aardgasleiding Z-520 met gevaarlijke stoffen;
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel.

BEVI Unilin Insulation BV aan de Beneluxstraat 1

De Bevi inrichting; Unilin Insulation BV aan de Beneluxstraat 1 is op grote afstand van de projectlocatie gelegen. Dit bedrijf valt niet onder de werkingssfeer van het Bevi of het Besluit Risico's Zware Ongevallen (BRZO). Binnen deze inrichting bevindt zich een ondergrondse pentaanopslag. Voor deze pentaanopslag geldt een PR 10⁶ contour van 45 meter. Deze veiligheidscontour reikt niet tot het plangebied. Daarnaast reikt ook het invloedsgebied niet tot het plangebied. Deze inrichting is daarmee geen relevante risicobron in relatie tot het plangebied.

Hogedruk aardgasleiding Z-520

Deze aardgasleiding is gelegen op circa 190 meter van het plangebied, ten noorden van het spoor. Deze leiding is niet meer in gebruik en inmiddels binnen de bebouwde kom van Oisterwijk verwijderd. Daarom gelden er geen belemmeringen meer.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel

Over het spoortraject Tilburg-Boxtel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van het Basisnet Spoor worden de jaarintensiteiten vervoerd, die in de onderstaande tabel weergegeven zijn. De PR 10⁻⁶ contour en het plasbrandaandachtsgebied (PAG) reiken niet tot het plangebied.

In de rechterkolom is het invloedsgebied per stofcategorie vermeld. Het plangebied is gelegen op circa 180 meter van het spoor. Derhalve overlappen in geval van een incident de invloedsgebieden van brandbare en toxische gassen en toxische vloeistoffen het plangebied. Een incident met zeer brandbare vloeistoffen zal geen relevantie hebben voor het plangebied en behoeft derhalve niet beschouwd te worden.

Stofcategorie	Omschrijving	Jaarintensiteit	Invloedsgebied
A	Brandbare gassen	3.650	460 m
B2	Toxische gassen	2.300	995 m
C3	Zeet brandbare vloeistoffen	4.600	35 m
D3	Toxische vloeistoffen	3.750	375 m

Jaarintensiteiten en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen spoortraject Tilburg-Boxtel

Het plan is gelegen binnen 200 meter van de spoorlijn. Op basis van artikel 8 van het Bevt dient derhalve inzicht te worden gegeven in de populatiedichtheden en het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling, tenzij sprake is van:

- Een groepsrisico dat lager is dan 0,1 x de oriëntatiewaarde;
- Een toename van het groepsrisico van minder dan 10% en een groepsrisico lager dan 1 x de oriëntatiewaarde.

In een QRA³ uit 2014 is het huidige groepsrisico berekend voor dit spoortraject. Hieruit blijkt dat na de ontwikkeling van het KVL-terrein de oriëntatiewaarde wordt overschreden. De maximale waarde van het groepsrisico is na de realisatie van het KVL terrein toegenomen tot 1,074 keer de oriëntatiewaarde.

³ QRA, externe veiligheid KVL-terrein Oisterwijk, april 2014

Populatieverandering t.g.v. de beoogde ontwikkeling

Met de beoogde functiewijziging zal de bezettingsgraad van het pand ten opzichte van de vorige functie (kantoor) behoorlijk afnemen; Op basis van tabel 16.2 "Basisinformatie personendichtheidinventarisatie" van de "handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico" wordt voor een woning 2,4 personen aangehouden en voor een kantoor 1 persoon per 30 m² b.v.o. Omdat de verdieping een b.v.o. kent van circa 270 m² kan worden aangenomen dat het aantal personen afneemt van 9 naar 2,4. Het aantal personen is volgens tabel 16.2 voor een winkel gelijk aan die van een kantoor (1 per 30 m² b.v.o.) Voor de realisatie van één extra woning en twee winkels zal op een afstand van 180 meter een niet waarneembaar effect hebben op het groepsrisico en bovendien zal de personendichtheid in het gebied als gevolg van de beoogde functie afnemen. Om die reden kan volstaan worden met een beschrijving van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Scenario

Het maatgevend scenario op dit spoortraject wordt door brandbare gassen gevormd. Voor brandbare gassen is het maatgevende scenario een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) van een wagon tijdens transport. Een BLEVE bestaat uit een vuurbal en een drukgolf. Slachtoffers vallen door de warmtestraling en de drukgolf, alsmede door rondvliegende brokstukken en glasscherven die zware schade kunnen aanbrengen aan personen en gebouwen. Een warme BLEVE treedt op bij een externe brand, een koude BLEVE treedt op wanneer de wagon bezwijkt door een mechanische oorzaak. Het optredende effect en het moment van exploderen is afhankelijk van de inhoud van de wagon. Het toxisch scenario (toxische wolk) heeft het grootste effectgebied en is daarmee tevens een relevant scenario.

Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchting. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

De woning is gesitueerd op de verdieping en heeft een eigen ontsluiting. De woning is derhalve relatief eenvoudig te ontvluchten. De winkels zijn direct ontsloten op de Stationsstraat. De Stationsstraat uitlopend naar de De Lind vormen in zuidelijke richting een geschikte vluchtroute in het geval van een incident met brandbare gassen.

Voor het toxisch scenario zijn het aanbrengen van een (centraal) uitschakelbare ventilatie en het luchtdicht ontwerpen en uitvoeren van de woning en winkels, maatregelen die de zelfredzaamheid kunnen vergroten. Daarmee wordt een "safe haven" gecreëerd, waarbij ten minste 1 uur schuilruimte kan worden geboden. Tevens kan een goede risicocommunicatie de externe veiligheidssituatie verbeteren.

Voor het toxisch scenario dient een tijdige alarmering plaats te vinden. Hiervoor dient het Waarschuwing Alarmering Systeem (WAS) het gebied volledig te dekken. Op dit moment is er dekking van het plangebied door een sirene van het WAS. Voor het toxisch scenario dient te worden opgemerkt dat het plangebied ten zuiden is gesitueerd van het spoor. Het plangebied is daarmee relatief gunstig gelegen omdat de meest voorkomende windrichting in Nederland uit zuidwestelijke richting komt.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Bestrijding van een dreigende BLEVE vereist een goede bereikbaarheid van het spoor, geschikte opstelplaats voor voertuigen en veel bluswater bedoeld voor het koelen van de wagon. Bij voldoende koeling zal een BLEVE worden voorkomen. Hiervoor wordt (vanwege de snelheid die is geboden) gebruik gemaakt van primaire bluswatervoorzieningen, in het voertuig aanwezige water en brandkranen op het openbaar waterleidingnet.

Bronbestrijding is bij een toxische vloeistof mogelijk door de vloeistof af te dekken. Hierdoor wordt de verdamping verminderd. Voor toxische gassen kan alleen aan bronbestrijding worden gedaan indien het om een lekkage gaat. De brandweer kan dan proberen om het gat te dichten. Effectbestrijding is tevens mogelijk door de concentratie te verdunnen, bijvoorbeeld met behulp van een waterscherm. Dit is alleen mogelijk als de brandweer tijdig aanwezig is.

Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

Zelfredzaamheid is de mate waarin personen in staat zijn zichzelf (zonder hulp van buitenaf) in geval van een calamiteit in veiligheid te brengen. De nieuwe woning en de winkels zijn niet specifiek bestemd voor beperkt zelfredzame personen. Derhalve zijn er geen beperkingen aan de zelfredzaamheid.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2018 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkeling buiten de 30 meter en tot een afstand van 200 meter van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding waarin geen nieuwe bijzonder kwetsbare objecten worden toegestaan.” Of “Kleine bestemmingsplannen behoudens ruimtelijke plannen waarin bijzonder kwetsbare objecten worden mogelijk gemaakt”.

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 8 december 2017) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

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

5.13 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

De uitwerking van het begrip ‘niet in betekende mate’ staat in het ‘Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’ en de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)’. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als ‘niet in betekende mate’ worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor ‘woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat’. Het moge duidelijk zijn dat het wijzigen van het gebruik van kantoor naar één woning en het deels wijzigen van het toevoegen van twee detailhandelsvestigingen ten koste van de kantoorfunctie een lagere bijdrage aan de luchtkwaliteit heeft.

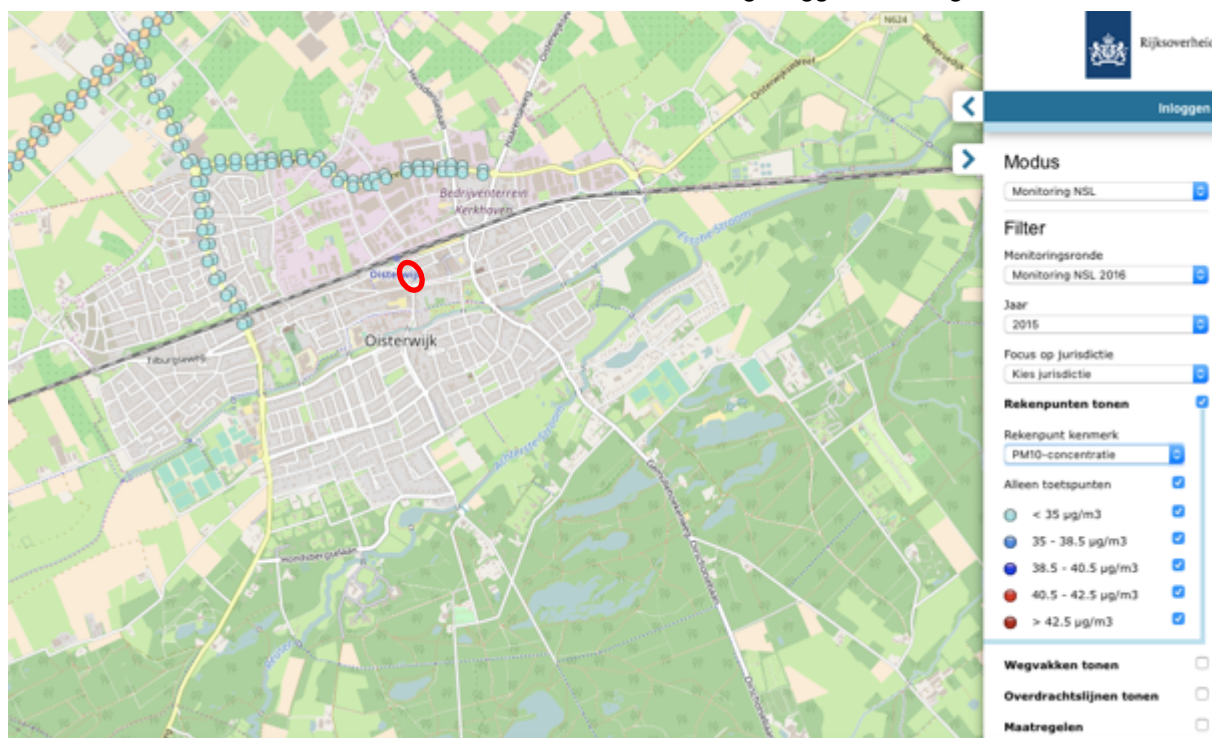
Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

Kijkend naar de eerder genoemde categorieën die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit is het evident dat deze ontwikkeling tot minder verkeer leidt dan bijvoorbeeld de realisatie van de genoemde 1.500 woningen.

Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Het plan draagt “niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een (negatieve) bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Op de meetpunten aan de Sprendlingenstraat wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de locatie op de hoek van De Lind en Stationsstraat verder van de Sprendlingenstraat (bron) is gelegen dan dat de meetpunten dat doen, moet worden geconcludeerd dat de locatie ook voorziet in waarden voor luchtkwaliteit die lager liggen dan de grenswaarden.



Uitsnede uit de NSL-viewer; bron Rijksoverheid

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

5.14 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.

5.15 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om binnen bestaand stedelijk gebied in bestaand vastgoed een extra woning en twee detailhandelsvestigingen 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 Toetsing artikel 8.5.2 (aantal vestigingen)

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de toetsing aan de voorwaarden uit artikel 8.5.2 beschreven. Eventuele relevante milieuaspecten die ook aan de orde zijn bij de toevoeging van een nieuwe detailhandelsvestiging en die niet als voorwaarde in artikel 8.5.2 zijn opgenomen zijn in hoofdstuk 5 reeds aan de orde gekomen.

6.2 Aantal vestigingen

Voorwaarde voor het vergroten van het aantal vestigingen is dat ten hoogste twee detailhandelsbestemmingen per perceel zijn toegestaan. Er zijn twee vestigingen op het perceel beoogd. In de regels van dit wijzigingsplan is vastgelegd dat het aantal vestigingen binnen het bestemmingsvlak met twee is vergroot en dat hiervan drie vestigingen zijn gelegen binnen de grenzen van het wijzigingsgebied (projectgebied). Ook is bepaald dat het aantal detailhandelsvestigingen maximaal 2 bedraagt. Hiermee is het aantal ter plaatse van het perceel vastgelegd op en wordt dus voldaan aan deze voorwaarde.

6.3 Parkeereisen

De tweede voorwaarde is dat voldaan moet worden aan het actuele parkeerbeleid van de gemeente Oisterwijk. In paragraaf 5.4 is de volledige ontwikkeling getoetst aan het actuele parkeerbeleid. In deze paragraaf wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan het vigerend parkeerbeleid. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

6.4 Inpassing in de karakteristiek van het deelgebied

De derde voorwaarde is dat de aard en het aantal vestigingen past in de karakteristiek van het deelgebied. De toevoeging van de nieuwe detailhandelsvestigingen is beperkt; het betreft slechts de toevoeging van twee vestigingen binnen het veelzijdige winkelaanbod in het centrum van Oisterwijk. De gemeente Oisterwijk heeft haar visie op de detailhandel in de gemeente vastgelegd in de "Detailhandelsstructuurvisie, Gemeente Oisterwijk". Hiermee wil de gemeente de vitaliteit en kwaliteit van de detailhandel in de gemeente Oisterwijk behouden en versterken en zoekt zij de balans tussen het bieden van duidelijke ruimtelijke kaders en het bieden van ruimte voor vernieuwend ondernemerschap.

Het pand is gelegen binnen het zogenaamde Kernwinkelgebied in het centrum van Oisterwijk. Buiten deze zone worden geen nieuwe detailhandelsvestigingen toegestaan.

Een van de maatregelen is het behoud van diversiteit in vestigingsmilieus (en divers aanbod in branches en marktsegmenten). Ook is beschreven dat er ruimte moet worden geboden voor nieuwe ontwikkelingen. In paragraaf 4.3 is dit beleidsaspect nader gemotiveerd. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

6.5 Oriëntatie op de aanliggende straat

De vierde voorwaarde is dat de vestigingen direct worden georiënteerd op de aangrenzende straat en dat publieke achterontsluitingen niet zijn toegestaan. De nieuwe detailhandelsvestigingen worden direct ontsloten en zijn direct gelegen aan de Stationsstraat. Van een mogelijkheid voor een achterontsluiting die voor publiek toegankelijk is, is geen sprake.

6.6 Afspraken in regionaal verband

De laatste voorwaarde waaraan voldaan moet worden is dat de toename van het aantal winkelvevestigingen in overeenstemming moet zijn met de afspraken die hierover in regionaal verband zijn gemaakt. De "Detailhandelsstructuurvisie, Gemeente Oisterwijk" schrijft hierover het volgende;

“Koppeling Ladder en Regio Hart van Brabant

Om dynamiek in de winkelmarkt en verbeteringen van het aanbod te stimuleren (proactief) kiest de gemeente Oisterwijk voor de beste locaties in bestaand stedelijk gebied, die reeds gebruikt worden voor detailhandel en andere publieksgerichte commerciële centrumfuncties (duurzaam ruimtegebruik).

Deze lijn sluit aan bij het afwegingsprincipe van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Tevens wordt hiermee aangesloten op het regionale ‘Afsprakenkader detailhandelsontwikkelingen’ van Hart van Brabant. Ambitie hierin is onder meer behoud en waar mogelijk versterking van de huidige verzorgingsstructuur. De gemeenten in de Regio Hart van Brabant leggen de focus van hun inspanningen en investeringen hierbij op winkelgebieden en niet op verspreide bewinkeling.”

Nieuwvestiging in bestaande centrumgebieden is mogelijk omdat dit in lijn is met de clustering van detailhandelsvestigingen om de detailhandelsstructuur te versterken. De detailhandelsstructuurvisie is in regionaal verband afgestemd waardoor voldaan wordt aan de voorwaarde.

Hoofdstuk 7 Juridische planbeschrijving

7.1 Hoofdopzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan 'Centrum Oisterwijk' (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.

Nu de verbeelding wordt gewijzigd passen een extra woning en twee detailhandelsvestigingen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen het aantal vestigingen en woningen vastgelegd. Voor de ter plaatse geldende bestemming Centrum-5 is dit geregeld in artikel 8, lid 8.3.2. sub b. Daarin is bepaald dat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Nu er een nieuwe woning planologisch mogelijk moet worden gemaakt, wordt dit met gebruikmaking van de in lid 8.5.1 planologisch geregeld. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" de nieuwe woning bestemd.

Voor de detailhandelsvestigingen is in de regels van het wijzigingsplan bepaald dat het aantal vestigingen ten hoogste 13 bedraagt waarvan er drie zijn gelegen binnen de grenzen van het wijzigingsgebied. Artikel 8.3.2 sub a uit het bestemmingsplan is hiervoor gewijzigd. Ter verzekering dat het aantal detailhandelsvestigingen maximaal twee is, is artikel 8.3.3 sub b aangepast zodat maximaal 2 detailhandelsvestigingen zijn toegestaan. Hierdoor wordt voldaan aan de voorwaarden voor wijziging (artikel 8.5.2 sub a)

7.2 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 een wijzigingsgebied bepaald. De regels van het wijzigingsplan hebben betrekking op de gronden en gebouwen gelegen binnen de grenzen van dit wijzigingsgebied. De overige regels van het bestemmingsplan blijven gelden.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier. Zodoende zijn er voor de gemeente geen kosten als gevolg van de functiewijziging. 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.

De beoogde functiewijziging betreft geen bouwplan als gedefinieerd in artikel 6.2.1 Bro. Daarom zullen de gemeentelijke kosten conform de legesverordening middels de heffing van leges op de initiatiefnemer worden verhaald. De plankosten zijn daarmee verzekerd.

Hoofdstuk 9 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “De Lind 1” 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.

8.2 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 van 20 juli 2018 t/m 30 augustus 2018 ter inzage gelegd. In deze termijn is één 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.

Bijlagen

1. Standaardadvies Veiligheidsregio dd 8 december 2017