

Vastgesteld

Wijzigingsplan De Lind 11, Oisterwijk

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp	xx	xx	xx	xx
ontwerp	26 augustus 2014	4 september 2014	5 september 2014	xx
vastgesteld	20 oktober 2014	30 oktober 2014	31 oktober 2014	
Onherroepelijk				

Oktober 2014

plancode: NL.IMRO.0824.WPDeLind11-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	8
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	8
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN.....	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID.....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
5.1	INLEIDING	17
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	17
5.3	WATER.....	18
5.4	NATUUR	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
5.6	BEDRIJFSHINDER	23
5.7	GELUID.....	24
5.8	LUCHTKWALITEIT.....	24
5.9	BODEMKWALITEIT	25
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	27
5.12	DUURZAAMHEID.....	28
5.13	TOTAALBEELD ASPECTEN	28
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	29
6.1	HOOFDOPZET	29
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	29
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	29
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	30
BIJLAGEN		

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan De Lind 11 in Oisterwijk is voornemens het pand te renoveren en ter plaatse onder andere twee appartementen te realiseren. Op dit moment is slechts één woning aanwezig. Voor het toestaan van een extra woning op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. De vigerende bestemming is de bestemming “Centrum-5” en de dubbelbestemming Beschermd-dorpsgezicht. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 8.5.1 het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat een tweede woning in de vorm van een appartement is toegestaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van de kern Oisterwijk aan de Lind 11.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en De Lind 11, bron: Google Maps

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 een extra woning ter plaatse van het perceel aan de De Lind 11 te Oisterwijk.

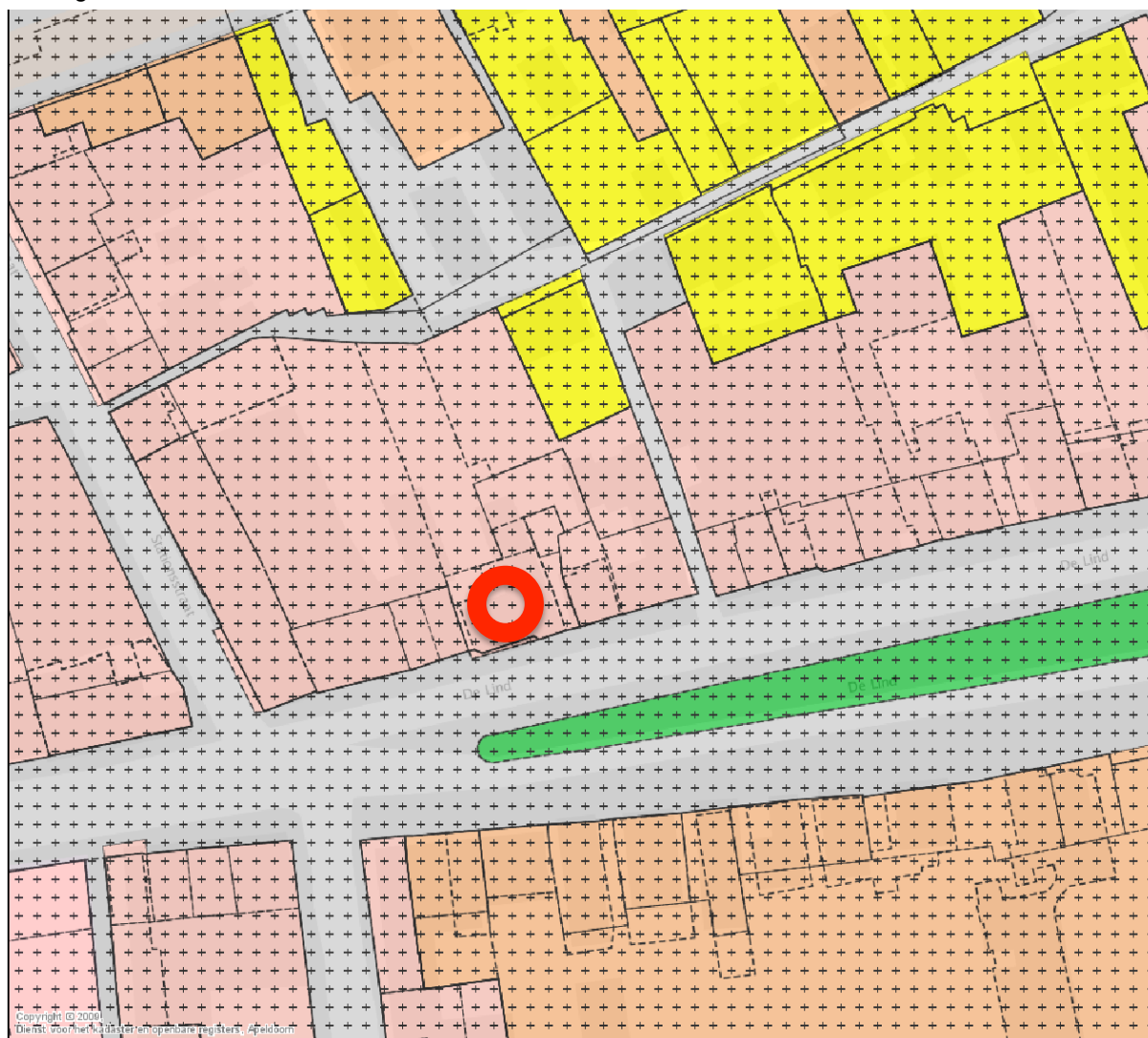
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk vastgesteld op 12 december 2013.

De bestemming van het perceel De Lind 11 is 'Centrum-5. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 8.5.1. opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden het aantal woningen dat in totaal is toegestaan binnen de percelen met de aangewezen bestemming te wijzigen. Het totaal aantal woningen dat is toegestaan is bepaald op 5 woningen. Dit wijzigingsplan voorziet in een toename van het aantal woningen tot 6.

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



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Centrum Oisterwijk', bron: ruimtelijkeplannen.nl

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.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan De Lind 11, 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 beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Lind 11 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.



Figuur 3: Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900

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 woning toegestaan. Tot voor kort was hier ook een woning aanwezig. Deze staat nu leeg. Op het achterterrein is een aantal bijgebouwen aanwezig waarin voorheen een praktijkruimte was gevestigd. Voor de rest is het terrein verhard met een terras en is een tuin aanwezig.

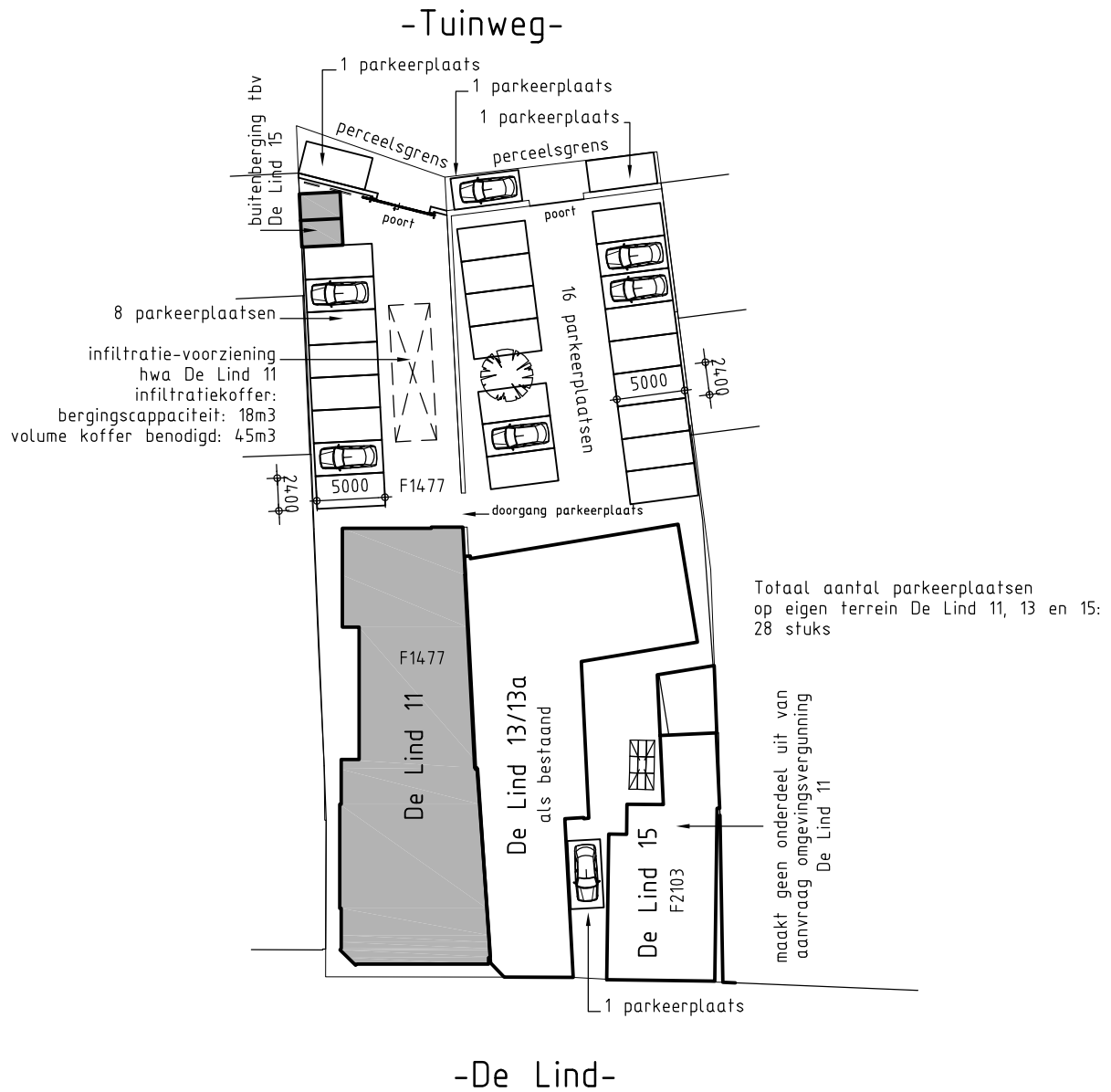


Figuur 4: Foto voorgevel De Lind 11, bron Dok Vast

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in het toestaan van twee woningen op het perceel aan De Lind 11. Naast het toestaan van een extra woning zal op het perceel een aantal ontwikkelingen plaatsvinden die op grond van het vigerend bestemmingsplan wel mogelijk zijn. Zo zal het interieur van het pand gedeeltelijk worden gerestaureerd c.q. gereconstrueerd. Op de begane grond komt een detailhandelsvestiging. De twee appartementen zijn gelegen op de eerste en tweede verdieping. Het pand zal onderdeel gaan uitmaken van de naastgelegen panden De Lind 13 en 15. Deze naastgelegen panden zijn door dezelfde eigenaar als de eigenaar van het pand aan De Lind 11 verbouwd. Op de situatietekening op de volgende pagina is het gehele complex zichtbaar.

Aan de linkerzijgevel zal een nieuw trappenhuis worden gerealiseerd. Dit trappenhuis is de toegang tot beide appartementen.



Figuur 5: Illustratie nieuwe situatie; bron: Dok Vast

Impressie Voorzijde -Nieuw



Figuur 6: Impressie nieuwe voorzijde in geheel met het naastgelegen pand De Lind 13, bron: Dok Vast.

Impressie Linkergevel - Nieuw



Figuur 7: Impressie nieuwe voorzijde in geheel met het naastgelegen pand De Lind 13, bron: Dok Vast.

Impressie Entree -Nieuw



Figuur 8: Impressie gereconstrueerd/ gerestaureerd interieur, bron: Dok Vast

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 SVIR verbindt haar belangen aan nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De toevoeging van een extra woning binnen bestaand stedelijk gebied is geen nieuwe stedelijke ontwikkeling.

De realisatie van een extra woning aan de De Lind 11 is bovendien een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling van een extra woning aan De Lind 11 is daarom passend binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Voor de stedelijke structuur, gevormd door zowel steden, als ook kernen en dorpen, geldt dat de provincie streeft naar onder andere:

- concentratie van verstedelijking;
- inspelen op demografische ontwikkelingen;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit.

De beoogde ontwikkeling -het toevoegen van een extra woning- is in lijn met de ambitie het gebied verder te verstedelijken.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. 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.

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “Bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied”. De verordening heeft onder andere bepaald dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in stedelijk gebied.

Als er met de toevoeging van een extra woning al sprake is van een stedelijke ontwikkeling dan vindt deze plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Oisterwijk.

Op grond van de verordening dienen gemeenten bij de ontwikkeling van nieuwe woningbouwplannen rekening te houden met de afspraken uit het Regionaal ruimtelijk overleg (Rro). Gebleken is dat er in de regio sprake is van een zekere vraag naar nieuwe woningen. De toevoeging van een extra woning in bestaand stedelijk gebied van de kern Oisterwijk voldoet aan de bepalingen in de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

Met de structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Voor de inwoners heeft de structuurvisie geen direct juridisch bindende werking. De structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor de gemeentebesturen. De structuurvisie geeft op een aantal aspecten richting bij nieuwe ruimtelijke afwegingen. Een aantal van deze aspecten heeft betrekking op het toestaan van een extra woning op het perceel aan De Lind 11.

Kernen

Hoofduitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de kernen zijn onder andere:

- inzetten op het versterken van de ruimtelijke structuur en identiteit van de kernen;
- ruimte voor opwaardering en herstructurering met aandacht voor (passende) menging van functies;
- benutten van de potentie op inbreidings- en herstructureringslocaties waarbij gezocht wordt naar meerwaarde en rekening gehouden wordt met de maat en schaal van de bebouwing.

Beperkte verstedelijking

De nadruk op de groene kwaliteit impliceert een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen het bestaand gebied genieten de voorkeur. Hierbij wordt gedacht aan inbreiden het uitplaatsen van (hinderlijke) bedrijven herstructurering en transformering. Voor alle locaties geldt echter dat nieuwe functies hier alleen een plaats kunnen krijgen als deze passen binnen de identiteit van de gemeente en bijdragen in de kwaliteit.

Wonen

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties moet passen in het 'dorpse' karakter terwijl uit financieel oogpunt gestapelde bouw veelal de voorkeur verdient.

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen concrete raakvlakken met de structuurvisie. Aan het bepaalde onder 'beperkte verstedelijking' wordt voldaan. Bovendien wordt met de nieuwe invulling een monument van de gemeente Oisterwijk op een duurzame wijze gerestaureerd wat de identiteit van de kern zal versterken.

Volkshuisvesting

Bij het afronden van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” heeft de gemeente in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat er ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning aan De Lind 11 is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken. Gelijktijdig met de toevoeging van een extra woningen zal het pand aan De Lind 11, worden gerestaureerd. Dit verbetert de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van De Lind.

Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk

Zoals reeds in paragraaf 1.4 is genoemd dient bij de wijziging van de regels om een extra woning toe te staan voldaan te worden aan de bepalingen in artikel 8.5.1 van het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk.

De voorwaarden zijn de volgende:

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 hier aan 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

Toetsing:

Ten aanzien van de punten a en b is het zo dat het inpandige wijzigingen aan het pand aan De Lind 11 betreffen. De bestaande bouw- en goothoogten worden niet gewijzigd. De realisatie van een tweetal appartementen is daardoor op een goede manier stedenbouwkundig ingepast. In de aangrenzende percelen zijn meerdere appartementen aanwezig waardoor de realisatie van twee appartementen in het pand aan De Lind 11 overeenkomen met woningen in de directe omgeving.

Voor de overige punten geldt het volgende:

1. Het betreft geen wijziging van het exterieur van het pand. Het geplande trappenhuis en uitbreiding aan de achterzijde van het pand is akkoord bevonden door de monumentencommissie;
2. De ontsluiting van het perceel zal niet wijzigen. De ontsluiting vindt plaats via de achterzijde;
3. In paragraaf 4.2 is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd;
4. In paragraaf 3.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid;
5. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het beleid inzake water;
6. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat het bouwplan geen onevenredige gevolgen heeft voor archeologische waarden;
7. In paragraaf 4.9 is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
8. In paragraaf 4.7 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake de Wet geluidhinder;
9. In paragraaf 4.6 is aangetoond dat geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en geen

grote milieuhinder van bedrijven te verwachten zijn;

10. In paragraaf 4.10 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake externe veiligheid.

Het bouwplan voldoet aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan en in het bijzonder die van artikel 8.5.1.

Het bouwplan dient eveneens getoetst te worden aan de bepalingen van aan artikel 43 Waarde – beschermd dorpsgezicht van het bestemmingsplan. Dit artikel regelt dat 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. Het bouwplan is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie en is daar akkoord bevonden. Het bouwplan voldoet daardoor aan dit artikel uit het bestemmingsplan.

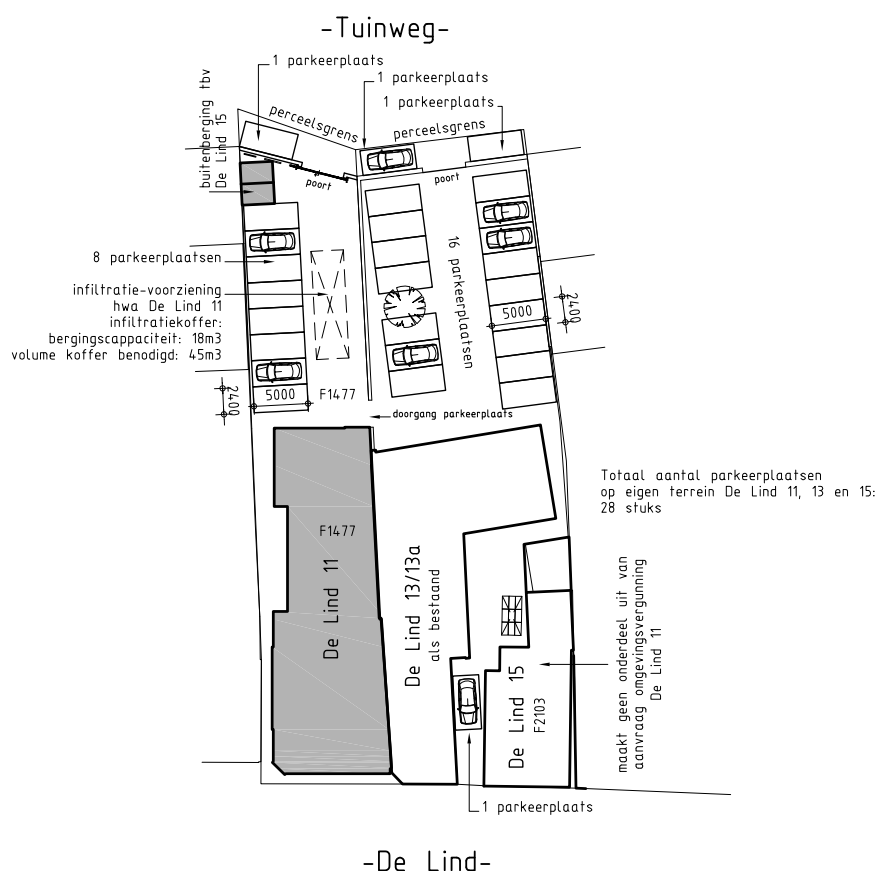
Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde bij het wijzigen van de bestemming zodat een extra woning is toegestaan op het perceel aan De Lind 11 is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Het perceel aan De Lind 11 is onderdeel van een aantal panden die in bezit zijn van dezelfde eigenaar. Het terrein achter deze panden is groot. Dit terrein zal net als het reeds ingerichte terrein achter De Lind 13 als parkeerterrein worden ingericht. Zowel het terrein achter De Lind 11 als 13 zal te bereiken zijn voor gebruikers van het pand aan De Lind 11. Bovendien zijn de terreinen door een doorgang in de bestaande tuinmuur met elkaar verbonden. Het volledige terrein kan daarom ingezet worden voor het parkeren ten behoeve van het gebruik van het pand aan De Lind 11. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen is daarom het gehele terrein gebruikt. De functies in de panden De Lind 13 en 15 is daarbij ook betrokken. In onderstaande tabel is op basis van de parkeernormen van de gemeente Oisterwijk het benodigd aantal parkeerplaatsen bepaald. Voor het gebruik van de panden De Lind 11, 13 en 15 zijn in totaal 26 parkeerplaatsen nodig. Het achterterrein biedt ruimte aan 28 parkeerplaatsen. Op onderstaande tekening is de ligging van deze 28 parkeerplaatsen aangegeven.



Figuur 9: Aanduiding 28 parkeerplaatsen achter De Lind 11, 13 en 15, bron: Dok Vast

wijzigingsplan De Lind 11, Oisterwijk

Projectnummer: P13003
Project: De Lind 11 t/m 15 te Oisterwijk

Datum: 17-jul-14

Onderwerp: berekening Parkeernorm



Beoordeeld conform:

Parkeernorm Gemeente Oisterwijk
 kenmerk: OTW021/Rta/0223, d.d. 27 maart 2007
 locatie: Centrum

Percelen De Lind 11 t/m 15 behoren allen tot dezelfde eigenaar, derhalve één totaalberekening toegepast: gemeenschappelijk gebruik.
 Parkeerplaatsen staan met elkaar in open verbinding via een doorgang direct achter gebouw De Lind 11.

Berekening parkeerplaatsen:
 Uitbreiding beschouwd ten opzichte van de bestaande situatie.

De Lind 11 BESTAAND.

	aantal	norm	benodigd	
Woonhuis	1 stuks	1,4	1,40	
		Totaal:	1,40 stuks	A

De Lind 11 NIEUW.

	aantal	norm	benodigd	
Winkel begane grond	243 m2	3,8	9,23	
opslagkelder	168 m2	0,5	0,84	
Woning verdieping 1 "midden"	1 stuks	1,4	1,40	
Woning verdieping 2 "midden"	1 stuks	1,4	1,40	
		Totaal:	12,87 stuks	B

De Lind 13 en 13A BESTAAND.

	aantal	norm	benodigd	
Winkel begane grond	221 m2	3,8	8,40	
Kantoor Dok Vast verdieping	84 m2	1,6	1,34	
Woning verdieping 1 en 2 "midden"	1 stuks	1,4	1,40	
		Totaal:	11,14 stuks	C

De Lind 15 BESTAAND.

Kantoor begane grond	84 m2	1,6	1,34	
Kantoor verdieping	78 m2	1,6	1,25	
		Totaal:	2,59 stuks	
		aanwezig op eigen terrein:	0,00 stuks	
		dan bestaande parkeerplaatsen in openbaar gebied:	2,59 stuks	D

De Lind 15 NIEUW.

Winkel begane grond	92 m2	3,8	3,50	
opslagkelder	67 m2	0,5	0,34	
woning verdieping "midden"	1 stuks	1,4	1,40	
		Totaal:	5,23 stuks	E

Te realiseren op terrein De Lind 11, 13 en 13A:

A:	-1,40
B:	12,87
C:	11,14
D:	-2,59
E:	5,23
Totaal:	25,26 stuks

Totaal parkeerplaatsen afgerond: 26 stuks

Totaal parkeerplaatsen aanwezig: 28 stuks

Figuur 10: Parkeerbalans De Lind 11, 13 en 15, bron: Dok Vast.

5.3 Water

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 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 heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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

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

In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het wijzigingsplan De Lind 11 te Oisterwijk, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied bestaat uit het (huidige) perceel De Lind 11 (oppervlak 670 m²). Ter plaatse is een woning met uitbouwen aanwezig. De totale verharding op het perceel is 439 m², dit is 66% van het totaal. Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Op basis van het bemalingsadvies (rapport Inpijn Blokpoel, nr. 02P003857-02-adv-01 van 23 mei 2014) is de gemiddelde hoogste grondwaterstand is gelegen op 8,25 m + NAP en de gemiddeld laagste grondwaterstand is gelegen op 7,25 m + NAP. De maaiveldhoogte is aan de zijde van De Lind gelegen op 10,90 m + NAP en aan de achterzijde van het perceel is gelegen op 10,00 m + NAP. De gemiddelde maaiveldhoogte is circa NAP +10,45 m. Dit betekent dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand 2,20 meter (10,45 – 8,25) beneden maaiveld is gelegen. 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 rioleringsstelsel.

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	209	362
terrein verharding	230	160
onverhard terrein	231	148
<i>Totaal</i>	670	670

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

De beoogde ontwikkeling betreft het toestaan van een extra woning in een bestaand pand aan De Lind 11 en het realiseren van een winkel op de begane grond. Ten behoeve van de komst van deze winkel wordt het pand aan de achterzijde uitgebouwd. Door deze uitbouw neemt de verharding toe met 83 m². De initiatiefnemer kiest er vanuit duurzaamheidsoverwegingen en respect voor de natuur voor, om niet alleen de toename van het verhard oppervlak maar het geheel verhard terrein als gevolg van het dakvlak en 50% van de terreinverharding mee te nemen in de infiltratieberekening. Dit sluit aan op de gemeentelijke beleidsuitgangspunten.

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Op basis van de HNO-tool (zie figuur 9) is bepaald hoeveel water er gecompenseerd moet worden. Het verhard oppervlak zal in de toekomstige situatie $362 + 80 = 442$ m² bedragen. De terreinverharding (160 m²) bestaat uit kiezelsteentjes en klinkers waardoor het hemelwater rechtstreeks de bodem kan infiltreren. Hiervan wordt 50% (80 m²) aan de verharding toegevoegd. Ter compensatie zal 18 m³ berging aangelegd worden door het realiseren van een infiltratiekelder.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is daarbij 1,67 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingsstijd van 100 jaar.

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor stedelijk gebied. Waterschap de Dommel hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10 % ($T=10+10\%(40\text{mm}+4\text{mm})$).

Goed functionerend watersysteem (WF)

De huidige afvoer van water wordt niet aangepast, er ligt geen water in de directe omgeving van het plan en er zal geen water aangelegd worden. Er zal een infiltratiekoffer, tevens bergingskelder worden aangelegd. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

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

Al het hemelwater zal via grondleidingen afgevoerd worden naar een verzamelput waarvan de afmetingen nader zullen worden bepaald. Via een overlaat in de verzamelput komt het regenwater in een geperforeerde rioleringsbuis welke het water boven in de infiltratiekoffer brengt. Het eindpunt van deze infiltratiebuis wordt tevens aangesloten op een overstort welke boven maaiveld uitkomt in een groenstrook op eigen terrein. Een deel (40%) van het volume van de infiltratiekoffer kan gebruikt worden voor berging van hemelwater. De benodigde bergingscapaciteit is 18m³. Het benodigd volume van de infiltratiekoffer is daarom: $18 \times 2,5 = 35\text{m}^3$. De infiltratiekoffer heeft een oppervlakte van circa $3 \times 12,5 \text{ m} = 37,5 \text{ m}^2$, met een hoogte van 1,2m. De ligging van de infiltratiebuis is op 0,8m minus maaiveld, de onderkant van de infiltratiekoffer ligt op circa 2,0m minus maaiveld. De hoogst gemeten grondwaterstand is circa 2,2 m minus maaiveld. Daarmee is dus de onderkant van de infiltratiekoffer nog boven het peil van het grondwater gelegen. De opbouw van de infiltratiekoffer bestaat uit het geheel rondom bekleden met geotextiel en is gevuld met infiltratiemateriaal bestaand uit gebroken puin met een korrelgradatie van 40/100 en 16/32 (mm). De infiltratiesnelheid is 0,5 m/dag. Dit gegeven is afkomstig van het waterschap.

In het geval van een neerslaggebeurtenis die eens in de 100 jaar voorkomt vermeerderd met 10% zal er op basis van de HNO-tool 7m³ via de overstort in de groenstrook op eigen terrein worden geloosd. De opvangput dient tevens als opvang van bladeren en ander vuil dat op deze manier de infiltratiekoffer niet zal bereiken.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving. De gekozen oplossing is besproken met het waterschap.

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Goed omgaan met afvalwater

Het plangebied zal worden aangesloten op een gescheiden rioolstelsel waarbij het stedelijk afvalwater aangesloten wordt op het gemeentelijk systeem. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Het hemelwater zal zoals hierboven reeds is beschreven afzonderlijk opgevangen worden op eigen terrein, gebufferd en geïnfiltreerd worden.

De overloop van het systeem zal worden aangesloten op een overloop welke boven maaiveld uitkomt op een groenstrook op eigen terrein.

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

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project De Lind 11 te Oisterwijk
Contactpersoon initiatiefnemer Dok Vast BV
Datum 17-07-2014



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	442	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	0.5	m/dag
GHG	8.25	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	10.45	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	10.45	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	18	m ³
Extra volume hemelwater T100+10%	7	m ³
Porositeit	40	%
Hoogte	1.2	m
Oppervlakte	37	m ²

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
<http://www.aaenmaas.nl/>

Figuur 11: HNO-tool, bron: Dok Vast.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 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 geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Toetsing aan de flora en faunawetgeving is geen voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming om een groter aantal woningen op het perceel toe te staan. Dit is als zodanig bepaald in artikel 8.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. Bovendien vinden er met de realisatie van een extra woning geen bouwwerkzaamheden plaats die natuurwaarden onevenredig kunnen aantasten. De extra woning wordt immers gerealiseerd in bestaande bebouwing. Het gehele perceel kent een bouwvlak. Dit betekent dat reeds overal op het perceel bebouwing is toegestaan en werkzaamheden kunnen plaatsvinden die geen invloed hebben op bepalingen op de flora en faunawet. Voor het toepassen van artikel 8.5.1 van het bestemmingsplan om een groter aantal woningen toe te staan is in lijn met deze reeds opgenomen bebouwingsmogelijkheden bepaald dat niet hoeft te worden getoetst aan de gevolgen voor natuurwaarden. Voor de volledigheid kan nog worden opgemerkt dat het perceel De Lind 11 niet in gebruik is gewijzigd, of met de voorgestelde ontwikkeling van gebruik zal wijzigen.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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.

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vorm gegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel De Lind 11 is middels artikel 39 van het vigerend bestemmingsplan de Waarde Archeologie -1 gevestigd. De regels in dit artikel van het bestemmingsplan bepalen dat voor het bouwen een rapport moet worden overlegd dat vaststelt dat met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden worden verstoord.

Voor de beoogde ontwikkeling is een bureauonderzoek, inventariserend veldonderzoek en booronderzoek verricht. (Synthegra Rapport S140061 dd 21 juli 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat voor de geplande bouwwerkzaamheden in de tuin van het pand aan De Lind 11 geen archeologische waarden in gevaar zijn omdat er geen resten in de bodem verwacht worden. Voor het deel van het perceel onder het pand geldt onverminderd een hoge verwachting op archeologische waarden. Eventueel aanwezig archeologische resten kunnen verloren gaan, daarom is vervolgonderzoek noodzakelijk. Er wordt geadviseerd een vervolgonderzoek op te stellen in de vorm van een archeologische begeleiding van de ondergrondse sloop en het ontgraven van de bouwput om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Voor een archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Op 17 juli 2014 is het selectiebesluit na toetsing van het onderzoek aan het gemeentelijk archeologiebeleid door het College van de gemeente Oisterwijk genomen. Het College onderschrijft het advies zoals verwoord in het onderzoek.

Voor alle resultaten wordt verwezen naar het archeologisch onderzoek dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Het vervolgonderzoek (PvE) zal worden uitgevoerd en aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. Na goedkeuring zullen de eventueel aanwezige archeologische waarden op het terrein middels archeologische begeleiding van de sloop worden geborgd.

Cultuurhistorie

Het pand aan de Lind 11 kent de monumentenstatus. Het bouwplan is voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk. Deze commissie heeft kunnen instemmen met de beoogde bouwactiviteiten en de aanpassingen aan het pand.

5.6 Bedrijfshinder

Het perceel aan De Lind 11 is gelegen in een gebied van functiemenging. In het vigerend bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” heeft het perceel aan De Lind 11 en de omliggende percelen

een bestemming die talloze gebruiksdoeleinden toestaat. Middels deze bestemming wordt een levendig centrum nagestreefd. In de omgeving zijn talloze detailhandelsbedrijven, horecavoorzieningen (de zware categorie is niet toegestaan) en enkele kantoren aanwezig. 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. Op circa 15 meter afstand is een warenhuis gelegen. Dit warenhuis is bepaald als categorie B. Hiervoor geldt dat dergelijke bedrijven bouwkundig afgeschermd van woningen in gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd kunnen plaatsvinden. Tussen dit warenhuis en het perceel van De Lind 11 zijn nog twee andere gebouwen aanwezig waardoor de noodzakelijke bouwkundige afscherming aanwezig is.

Hiermee is aangetoond dat er met de toevoeging van een extra woning geen onevenredige gevolgen voor omliggende bedrijven aanwezig zijn en dat er geen milieuhinder te verwachten is.

5.7 Geluid

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

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt direct aan De Lind. De Lind is echter een 30 kilometer-zone waardoor toetsing achterwege kan blijven. Op grond van de Wet geluidhinder zijn 30-kilometerzones vrijgesteld van de onderzoeksplicht.

Aan de achterzijde van het pand is de spoorweg Tilburg-Eindhoven en de Spoorlaan gelegen. De toevoeging van een extra woning in het pand zullen geen geluidsgevoelige objecten dichterbij deze geluidsbronnen worden gerealiseerd dan de reeds bestaande woning. Bij deze bestaande woning was geen hinder van weg of spoorweglawaaai aan de orde en er kan dus geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.8 Luchtkwaliteit

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

Onderhavig wijzigingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich aan de Sprengelingsstraat op ca. 600 m ten noorden van het plangebied. Hier wordt ruimschoots

voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³), dus aangenomen kan worden dat dit ter plaatse van het plangebied ook het geval is. Naarmate de afstand tussen het meetpunt en het plangebied toeneemt worden de concentraties NO₂ en Pm₁₀ immers minder.

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.

Ten behoeve van de voorgestane bouw van een extra woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek De Lind 11, Oisterwijk, BK Bodem dd 6 mei 2013).

Met dit bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese is gesteld als 'onverdacht' en verwacht wordt dat in de bodem mogelijk verhoogde gehalten met metalen en/of PAK kunnen voorkomen, vanwege de ligging van het terrein in de historische kern van de Oisterwijk. De hypothese is juist gebleken. Het uitvoeren van een nader bodemonderzoek is niet noodzakelijk.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

5.10 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

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.

Ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan De Lind 11, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaar vanuit de omgeving.

In deze memo is een verantwoording van het groepsrisico opgenomen, die tevens op grond van artikel 7 van het (Ontwerp) Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevt), benodigd is voor het wijzigingsplan.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Risicobronnen

Op basis van de provinciale risicokaart zijn de volgende risicobronnen relevant:

- Een hogedruk aardgasleiding Z-520 met gevaarlijke stoffen;
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel.

Hogedruk aardgasleiding Z-520

Deze aardgasleiding is gelegen op circa 175 meter van het plangebied, ten noorden van het spoor. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 25 bar. De PR 10^{-6} contour van deze leiding is gelegen binnen de belemmeringenstrook van 4 meter en reikt derhalve niet tot het plangebied. Het invloedsgebied reikt tot 110 meter uit de leiding en overlapt het plangebied niet. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit deze risicobron.

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 figuur 10 weergegeven zijn. De PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot het plangebied.

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

Figuur 12: Jaarintensiteiten en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen spoortraject Tilburg-Boxtel

In de rechterkolom is het invloedsgebied per stofcategorie vermeld. Het plangebied is gelegen op circa 150 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 stoffen zal geen relevantie hebben voor het plangebied en behoeft derhalve niet beschouwd te worden.

Op grond van artikel 7 van het (Ontwerp) Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevt) is een beschrijving benodigd van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoortraject. Het plan is daarnaast 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 QRA¹ uit 2014 is het huidige groepsrisico berekend voor dit spoortraject. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie (2014) de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden ($< 1 \times$ oriëntatiewaarde), maar wel hoger ligt dan $0,1 \times$ de oriëntatiewaarde. De realisatie van één extra woning zal niet resulteren in een toename van het groepsrisico van meer dan 10%. Voor de aanwezigheid van één woning wordt rekening gehouden met 1,2 personen in de dagperiode en 2,4 personen in de nachtperiode. Dit aantal personen zal op een afstand van 150 meter een niet waarneembaar effect hebben op het groepsrisico. Om die reden kan volstaan worden met een beschrijving van de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Maatgevend 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

¹ QRA, externe veiligheid KVL-terrein Oisterwijk, april 2014

wagon. Het toxisch scenario (toxische wolk) heeft het grootste effectgebied en is daarmee tevens een relevant scenario.

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 extra woning is niet specifiek bestemd voor beperkt zelfredzame personen. Derhalve zijn er geen beperkingen aan de zelfredzaamheid. De woningen zijn gesitueerd op de eerste verdieping en onder de kap en zijn derhalve relatief eenvoudig te ontvluchten. De Burgemeester Verwielstraat vormt 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 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.

Bestrijdbaarheid

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.

De Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant wordt in het kader van het initiatief om advies gevraagd.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.11 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.

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de De Lind 11 betreft de bouw van een extra woning en de restauratie van een monumentaal pand. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het intensiever gebruik maken van bestaand monumentaal vastgoed binnen bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de toevoeging van een extra woning in het pand aan De Lind 11 te Oisterwijk.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 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.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

Nu de verbeelding wordt gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling zowel wat betreft functie als bouwplan binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen het aantal woningen vastgelegd. Voor de ter plaatse geldende bestemming Centrum-5 is dit geregeld in artikel 8, lid 8.3.2. sub b onder 2. Daarin is het aantal vastgelegd op 5. Nu er een extra woning planologisch mogelijk moet worden gemaakt, wordt dit aantal met gebruikmaking van de in lid 8.5.1. opgenomen wijzigingsbevoegdheid opgehoogd naar 6.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemming 'Centrum - 5', de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en “waarde Archeologie-1” gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd) gebouwen opgericht mogen worden. De aanduiding cultuurhistorische waarden voor een deel van het perceel (het bestaande pand) en “kantoor” voor het gehele perceel is ook overgenomen. Met maatvoeringsvlakken is onderscheid gemaakt in het gedeelte van het bouwvlak waar tot een goot- en bouwhoogte van 9 en 14 m worden gebouwd (zijde dat aan De Lind grenst) en waar tot een goot- en bouwhoogte van 3,5 en 4,5 m mag worden gebouwd (het achtererf).

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

Hoofdstuk 8 Procedure

Voor het ontwerp-wijzigingsplan 'De Lind 11, Oisterwijk' is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.2.a wet ruimtelijke ordening de openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op basis hiervan is het besluit, tezamen met het wijzigingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit is gedurende de termijn van terinzagelegging door belanghebbenden geen bezwaar (zienswijze) ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek De Lind 11, Oisterwijk, BK Bodem dd 6 mei 2013
- Bureauonderzoek, Inventariserend en karterend booronderzoek, Synthegra Rapport S140061 dd 21 juli 2014
- Bemalingsadvies, Herontwikkeling aan De Lind 11 en 15, Inpijn Blokpoel, nr. 02P003857-02-adv-01 dd 23 mei 2014