

Vastgesteld

Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk
Gemeente Oisterwijk

Wijzigingsplan De Lind 33

Datum: 24 augustus 2017
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.0824.WPDeLind33-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	7
1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5 LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	10
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	10
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	11
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	12
4.1 RIJKSBELEID	12
4.2 PROVINCIAAL BELEID	14
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	16
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	19
5.1 INLEIDING	19
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.3 WATER	21
5.4 NATUUR.....	22
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	23
5.6 MILIEUZONERING.....	23
5.7 GELUID	23
5.8 LUCHTKWALITEIT	24
5.9 BODEMKWALITEIT	25
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	25
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	28
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	30
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	31
8.1 VOOROVERLEG	31
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	31

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan De Lind 33 in Oisterwijk is voornemens de verdieping van het pand aan De Lind 33 als woning te gaan verhuren. Deze verdieping is op dit moment in gebruik als kantoor ten behoeve van de op het perceel aanwezige winkel. Het bestemmingsplan heeft het aantal woningen vastgesteld op het aantal dat bij vaststelling van het plan reeds aanwezig is. De wens om de etage te gaan verhuren betekent een toename van het aantal woningen met één woning. Voor het toestaan van een 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-6” en de dubbelbestemmingen “Beschermd-dorpsgezicht” en “Archeologie -1”. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 9.5.1 van het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat een extra woning aan het bestaand aantal kan worden toegevoegd.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van de kern Oisterwijk aan de Lind 33.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en De Lind 33, 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 toevoegen van een extra woning ter plaatse van het perceel aan de De Lind 33 te Oisterwijk.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk vastgesteld door de gemeenteraad op 16 februari 2017.

De bestemming van het perceel De Lind 33 is ‘Centrum-6. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 9.5.1. opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden een nieuwe woning toe te voegen binnen de aangewezen bestemming.

De voorwaarden voor wijziging zijn de volgende:

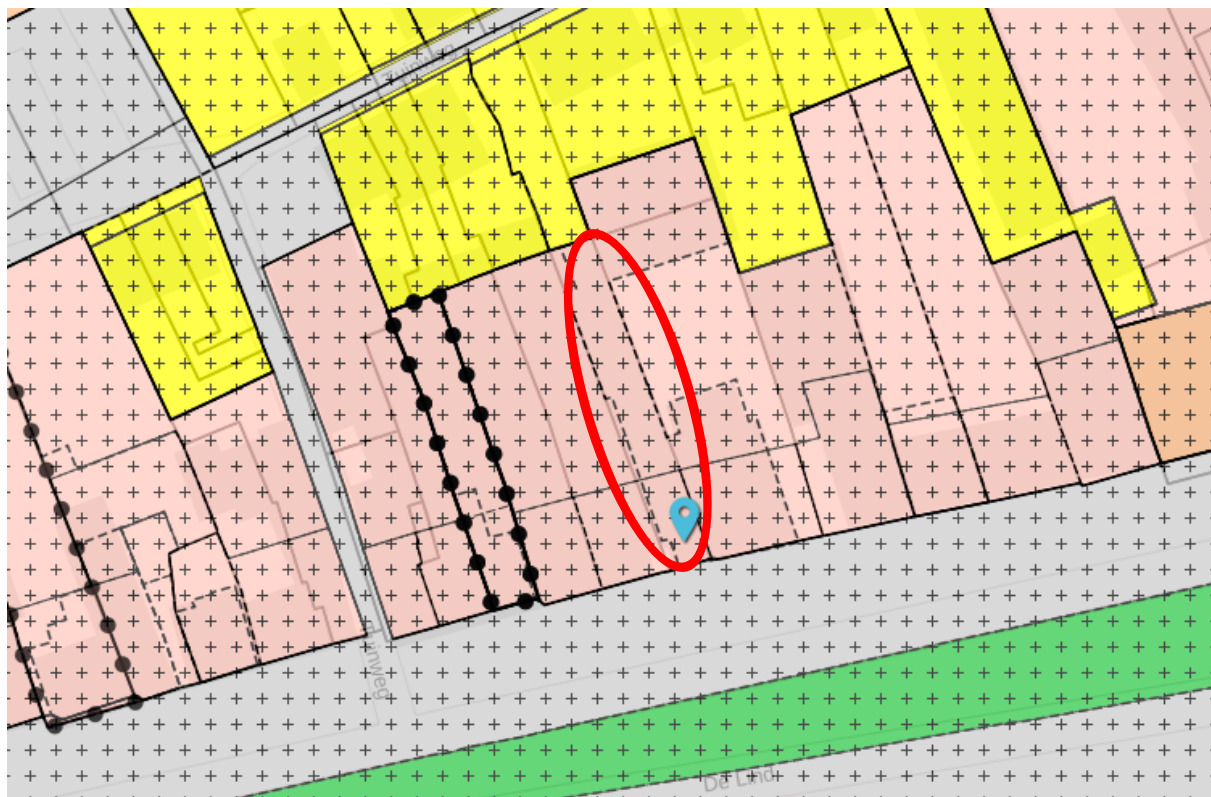
Nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- 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

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



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Centrum Oisterwijk', bron: gemeente Oisterwijk

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 “cultuurhistorische waarden”. Deze aanduiding is bedoeld voor behoud en herstel van cultuurhistorische waarden.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de beoogde ontwikkeling aan De Lind 33, 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 ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt 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 mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkeling. 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 33 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. Het pand aan De Lind 33 is enkele jaren geleden herbouwd.



Figuur 3: 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 winkel aanwezig. Het achterterrein is in zijn geheel bebouwd met één laag bebouwing. Deze één laag bebouwing is de uitbreiding van het oorspronkelijke pand aan De Lind 33. Dit oorspronkelijke pand is enkele jaren geleden herbouwd. Dit herbouwde pand kent een verdieping en is direct gelegen onder de kap. De ruimte onder deze kap is de eigenaar voornemens als een etagewoning te gaan verhuren.



Figuur 4: Foto voorgevel De Lind 33; “de achterbouw onder de kap”

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit wijzigingsplan voorziet in het toestaan van één woning op het perceel aan De Lind 33. De ruimte in de achterbouw boven de bestaande winkel zal worden verhuurd. Er zullen geen bouwkundige wijzigingen aan het pand worden uitgevoerd. De bestaande ruimte is ongeveer 50m² groot.

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 beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De ingebruikneming van de etage van het pand aan De Lind 33 als woning in Oisterwijk 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 project.

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 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Voorliggend wijzigingsplan maakt het gebruik van een deel van een bestaand gebouw als woning mogelijk.

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

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

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS. 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 voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 1 nieuwe woning aan de harde plancapaciteit toe te voegen. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. Daarnaast heeft de RvS in een andere uitspraak geoordeeld dat met een functiewijziging de bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot en er daardoor geen nieuw beslag op de ruimte plaatsvindt. (AbRS 5 augustus 2015, ECLI: NL: RVS:2015:2517). Dit is met het voorgenomen initiatief ook aan de orde. Toepassing van de Ladder is daarom niet nodig. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

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 dé 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 geleedingszones 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.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er op die wijze rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening mee 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.

De projectlocatie is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. 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 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.

De Verordening heeft 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:*

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



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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. Het initiatief is een functiewijziging van een deel van een bestaand pand.

*“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”.*

Het initiatief maakt gebruik van bestaand vastgoed. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied of elders. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

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

De visie dient als:

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

De Omgevingsvisie heeft de locatie aan de De Lind 33 opgenomen in het gebied “Centrum”.

Ten aanzien van de functie “wonen” in het centrum 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 het thema “wonen” heeft de Omgevingsvisie nog het volgende bepaald: *“Oisterwijk kent een hoog gewaardeerd woonklimaat. Dit goede woonklimaat heeft tot gevolg dat de woningprijzen in Oisterwijk relatief hoog zijn. Er is een behoefte in Oisterwijk naar verschillende type woningen. Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaande stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking.”*

Het initiatief beoogt een woning te realiseren waarbij het bestaand stedelijk gebied en bebouwing wordt benut. Het initiatief past in de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Volkshuisvesting

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 De Lind 33 is één van deze kleinschalige initiatieven. Omdat dit initiatief in bestaande bebouwing afspeelt is er geen invloed op de ruimtelijke kwaliteit en zal bovendien de leegstand in het monumentaal centrum van Oisterwijk worden tegengegaan.

Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk

Zoals reeds in paragraaf 1.4 is genoemd dient bij de wijziging van de regels om een nieuwe woning toe te staan voldaan te worden aan de bepalingen in artikel 9.5.1 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:

- c) de hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;*
- d) 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 een inpassende wijziging is van het gebruik van de verdieping van het pand aan De Lind 33. De bestaande bouw- en goothoogten worden niet gewijzigd. De realisatie van een appartement is daardoor op een goede manier stedenbouwkundig ingepast. In de aangrenzende percelen zijn meerdere appartementen aanwezig waardoor de realisatie van een appartement in het pand aan De Lind 33 overeenkomt met het woningtype in de directe omgeving.

Voor de overige punten geldt het volgende:

- 1. Het betreft geen wijziging van het exterieur van het pand;
- 2. De ontsluiting van het perceel zal niet wijzigen. De ontsluiting van de woning vindt plaats via een bestaand steegje en toegang aan de Lind;
- 3. In paragraaf 4.2 is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn;
- 4. In paragraaf 3.3 is aangetoond dat het initiatief voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid;
- 5. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het initiatief voldoet aan het beleid inzake water;
- 6. In paragraaf 4.5 is aangetoond dat het initiatief 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 initiatief voldoet met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan en in het bijzonder die van artikel 9.5.1.

Het initiatief 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 initiatief betreft geen bouwkundige wijzigingen die relevant zijn voor de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

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.

5.2 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde bij het wijzigen van de bestemming zodat een woning is toegestaan op het perceel aan De Lind 33 is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Voor een beoordeling of er voor de functiewijziging voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is, worden de CROW-normen gehanteerd. Aan de hand van de functie wordt een norm (benodigde parkeerplaatsen) gehanteerd. Omdat het een functiewijziging betreft wordt een vergelijking gemaakt tussen het benodigde aantal parkeerplaatsen voor de huidige functie en de toekomstige functie.

De huidige functie van de verdieping van het pand aan De Lind 33 is het kantoor bij de op het perceel aanwezige winkel, een niet-zelfstandig kantoor. Op grond van de CROW-publicatie 317; Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie (publicatie) is de huidige functie een kantoor (zonder baliefunctie). De nieuwe functie is volgens de publicatie een huurwoning op een etage in het midden/goedkope segment.

De CROW onderscheidt ook verschillende gebieden en de mate van stedelijkheid. Voor het centrum van Oisterwijk geldt dat het een centrumlocatie is met een sterk stedelijk karakter.

Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een norm van maximaal 1,4 parkeerplaatsen per 100 m² bvo (bedrijfsvloeroppervlakte). Voor een etagewoning in het midden/ goedkope segment geldt een maximale norm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Omdat de etage 55 m² groot is kan worden aangenomen dat de huidige functie 0,7 (0,55 x 1,4) parkeerplaatsen nodig heeft.

Dit betekent dat ten gevolge van de functiewijziging naar wonen de parkeerbehoefte met 0,7 parkeerplaatsen (0,7 naar 1,4) zal toenemen.

Omdat voor het centrum van Oisterwijk geldt dat er betaald moet worden voor parkeren, zal de eigenaar aan de achterzijde van het perceel een gelegenheid maken voor het stallen van één auto. Op dit terrein is voldoende ruimte voor de stalling van één auto.

Het beschikbare terrein is direct ontsloten op de Tuinweg. De maximale verkeersgeneratie voor een etagewoning in het midden/ goedkope segment is 2,6 voertuigbewegingen per weekdagemaal. Een dergelijke verkeersgeneratie kan door de Tuinweg gemakkelijk worden opgenomen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Figuur 6: In blauw de ligging van het beschikbaar parkeerterrein, in rood de toekomstige woning op de verdieping van het pand aan de Lind 33.



Figuur 7: zicht op de parkeerplaats gelegen op loopafstand van de toekomstige woning aan De Lind 33

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 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 binnen het wijzigingsplan "De Lind 33", met water wordt omgegaan. Omdat het louter een functiewijziging betreft in een bestaand pand zal er niets wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Oisterwijk bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. De projectlocatie is gelegen op deze oeverwal.

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. 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. Omdat dit initiatief alleen bestaat uit een functiewijziging in een bestaand pand en er geen bouwkundige activiteiten plaatsvinden is inzicht in de grondwaterstanden niet relevant.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Er zullen met de functiewijziging geen bouwactiviteiten plaatsvinden. Met het initiatief zal de verdieping van het pand aan De Lind 33 wijzigen van een niet-zelfstandig kantoor naar een appartement. De wijze waarop er zal worden omgegaan met het aspect water zal niet wijzigen.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	50	50
Groene daken	0	0
terrein verharding	0	0
Openverharding	0	0
onverhard terrein	0	0
Totaal	50	50

Tabel 1: verdeling verhard oppervlakte

Bodem

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) bestaat de bodem onder het pand aan de Lind 33 uit zandgrond. Op basis van het actuele hoogtebestand Nederland, is de maaiveldhoogte gelegen op NAP + 10,90.

Grondwater

Omdat dit initiatief alleen bestaat uit een functiewijziging op de verdieping van een bestaand pand en omdat er geen bouwkundige activiteiten plaatsvinden is inzicht in de grondwaterstanden niet relevant. Het terrein is bovendien in zijn geheel bebouwd waardoor er geen mogelijkheid bestaat voor de aanleg van een infiltratievoorziening of berging.

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 functiewijziging verandert dit niet.

Hemelwater

Omdat het bij dit initiatief gaat om een inpandige wijziging van het gebruik en er geen uitbreiding van het bebouwd oppervlak aan de orde is veranderd er niets ten aanzien van de effecten als gevolg van hemelwater. Het hemelwater in de huidige situatie wordt aangeboden op het gemengd rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk. Met de boogde functiewijziging 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 geen belemmering voor de voorgenomen functiewijziging.

5.4 Natuur

Voor toetsing inzake de gevolgen voor natuurwaarden is op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 9.5.1 geen verplichting opgenomen. Deze paragraaf voorziet daarom in een toelichting van de flora en fauna wet maar is geen afwegingscriterium.

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

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 9.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. Bovendien vinden er met de beoogde functiewijziging van de verdieping van het pand aan de Lind 33 naar wonen, geen bouwwerkzaamheden plaats die natuurwaarden onevenredig kunnen aantasten. De 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 is gerealiseerd.

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 vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel De Lind 33 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. Met de voorgenomen functiewijziging zijn geen bouwactiviteiten gemoeid. Eventuele verstoring van archeologische waarden kan daarom niet aan de orde zijn.

Cultuurhistorie

Het pand aan de Lind 33 kent geen monumentenstatus. De wijziging van de functie van de verdieping naar wonen heeft geen invloed op de uitstraling van het pand en heeft daarom geen effect op de waarden van het beschermd stadsgezicht.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

5.6 Milieuzonering

Het perceel aan De Lind 33 is gelegen in een gebied van functiemenging. In het vigerend bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk” heeft het perceel aan De Lind 33 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.

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

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï 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 wegverkeerslawaaï.

De beoogde functiewijziging 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 woning op de verdieping van het pand zullen geen geluidsgevoelige objecten dichterbij deze geluidsbronnen worden gerealiseerd dan dat in de omgeving reeds aanwezig zijn. Bij deze bestaande woningen was geen hinder van weg of spoorweglawaai 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 bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

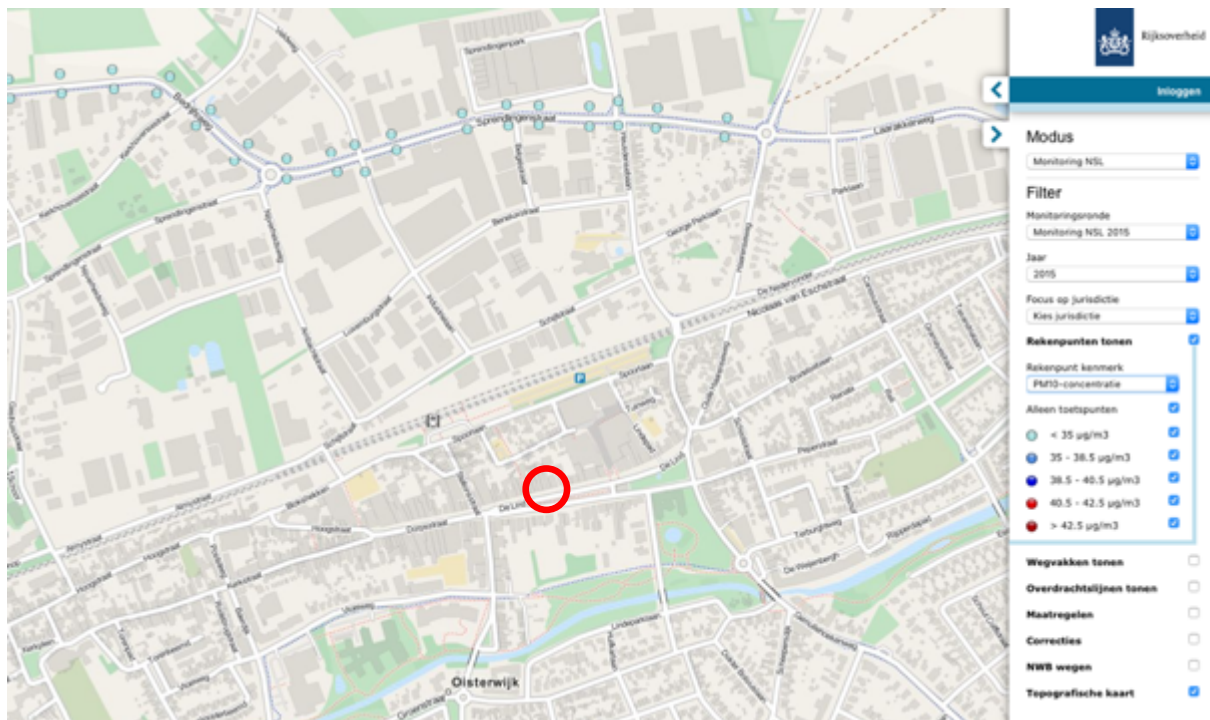
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende 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 betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit wijzigingsplan betreft een functiewijziging van een niet-zelfstandig kantoor naar een woning. Deze functiewijziging is een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het initiatief een 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>). De meetpunten aan de Sprendlingenstraat zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Sprendlingenstraat is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 8: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

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.

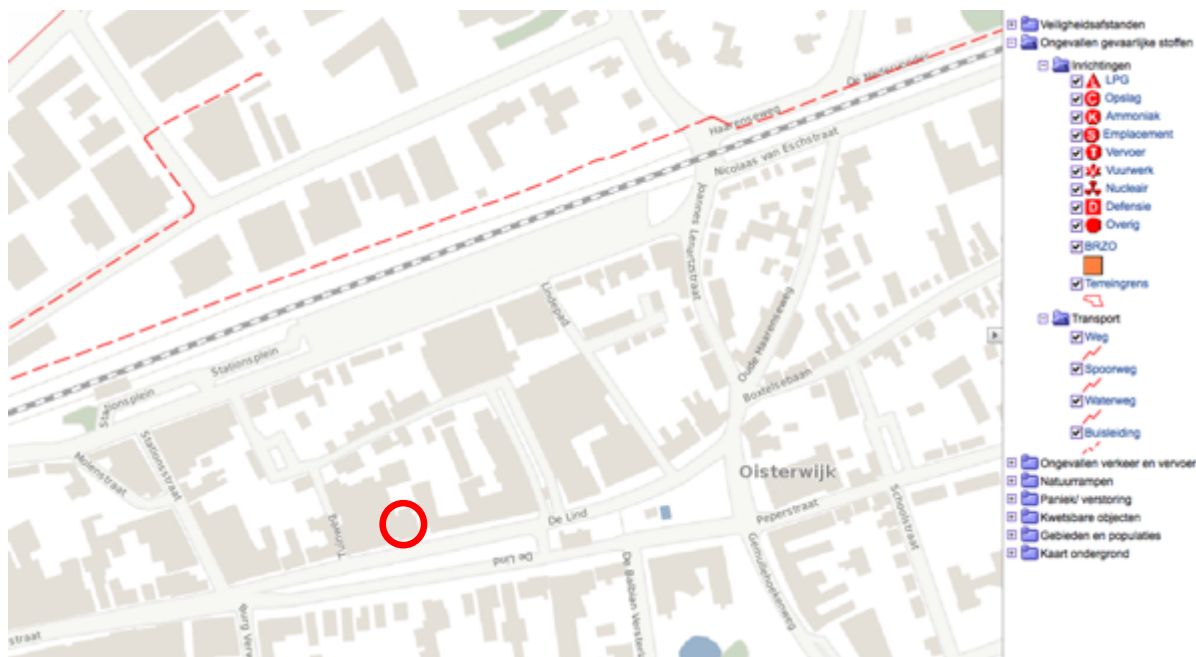
Ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De nieuwe woning is gelegen op de verdieping van het pand aan de Lind 33. Voor het beoogd gebruik van de verdieping van het pand als woning wordt geen contact voorzien met de bodem. Het aspect bodemkwaliteit is daarom geen relevant aspect voor de functiewijziging van deze verdieping.

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 functiewijziging van de verdieping van het pand aan de Lind 33, is er geïnterviewd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 9: uitsnede risicokaart met in rood de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn de volgende risicobronnen relevant:

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

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.

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

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

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.

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 functiewijziging van de verdieping van het pand aan de De Lind 33 betreft het gebruik van een bestaand 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 initiatief voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor het toevoegen van een extra woning in het pand aan De Lind 33 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 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-6 is dit geregeld in artikel 9, lid 9.3.2. sub b. Daarin is het aantal woningen vastgelegd op het aantal woningen dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is. Nu er een nieuwe woning planologisch mogelijk moet worden gemaakt, wordt dit met gebruikmaking van lid 9.5.1. planologisch geregeld. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" de nieuwe woning bestemd.

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 - 6', 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) is ook overgenomen. Met maatvoeringsvlakken is onderscheid gemaakt in het gedeelte van het bouwvlak waar tot een goot- en bouwhoogte van 3 en 8 meter kan worden gebouwd (zijde dat aan De Lind grenst en waar de nieuwe woning is gepland) 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 en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente 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 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “De Lind 33” 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 30 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen 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.