

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk,
Gemeente Oisterwijk**

Wijzigingsplan De Lind 40

Datum: 25 januari 2018
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.0824.WPDeLind40-VA01

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	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	8
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	8
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	9
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	9
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	9
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID.....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	RUIMTELIJKE, PLANOLOGISCHE EN MILIEUASPECTEN.....	20
5.1	INLEIDING	20
5.2	STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN	20
5.3	ONTSLUITINGSMOGELIJKHEDEN	20
5.4	PARKEERMOGELIJKHEDEN.....	20
5.5	GEMEENTELIJK VOLKSHUISVESTINGSBELEID	21
5.6	WATERBELEID	22
5.7	NATUURWAARDEN	25
5.8	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN	27
5.9	BODEMKWALITEIT	29
5.10	WET GELUIDHINDER	29
5.11	MILIEUZONERING	31
5.12	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.13	LUCHTKWALITEIT.....	39
5.14	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	40
5.15	DUURZAAMHEID	40
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	HOOFDOPZET	41
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	41
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	42
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	43
8.1	VOOROVERLEG.....	43
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	43
SEPARATE BIJLAGE		44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan De Lind 40 in Oisterwijk is voornemens het bestaande pand te verbouwen en als woning in gebruik te nemen. Het vigerend bestemmingsplan heeft het toegestane aantal woningen binnen het bestemmingsvlak echter vastgesteld. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 25.5.1 van het bestemmingsplan het plan te wijzigen voor het toevoegen van een nieuwe woning. Voor het toestaan van een nieuwe woning op het perceel wordt derhalve een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro doorlopen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Centrum Oisterwijk. De vigerende bestemming is de bestemming "Gemengd-9", de dubbelbestemmingen "Waarde-Beschermde-dorpsgezicht" en "Waarde-Archeologie -1". Het pand is een gemeentelijk monument. Om die reden is in het bestemmingsplan de aanduiding "cultuurhistorische waarden" opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 25.5.1 uit het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat een extra woning aan het bestaand aantal binnen het bestemmingsvlak kan worden toegevoegd. Na wijziging kan de omgevingsvergunning voor de verbouw van het pand worden verleend.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van de kern Oisterwijk aan de Lind 40.



Luchtfoto van een deel van Oisterwijk en De Lind 40, bron: google.com

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 Lind 40 te Oisterwijk.

1.4 Geldend bestemmingsplan

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

De bestemming van het perceel De Lind 40 is 'Gemengd-9. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 25.5.1. 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:

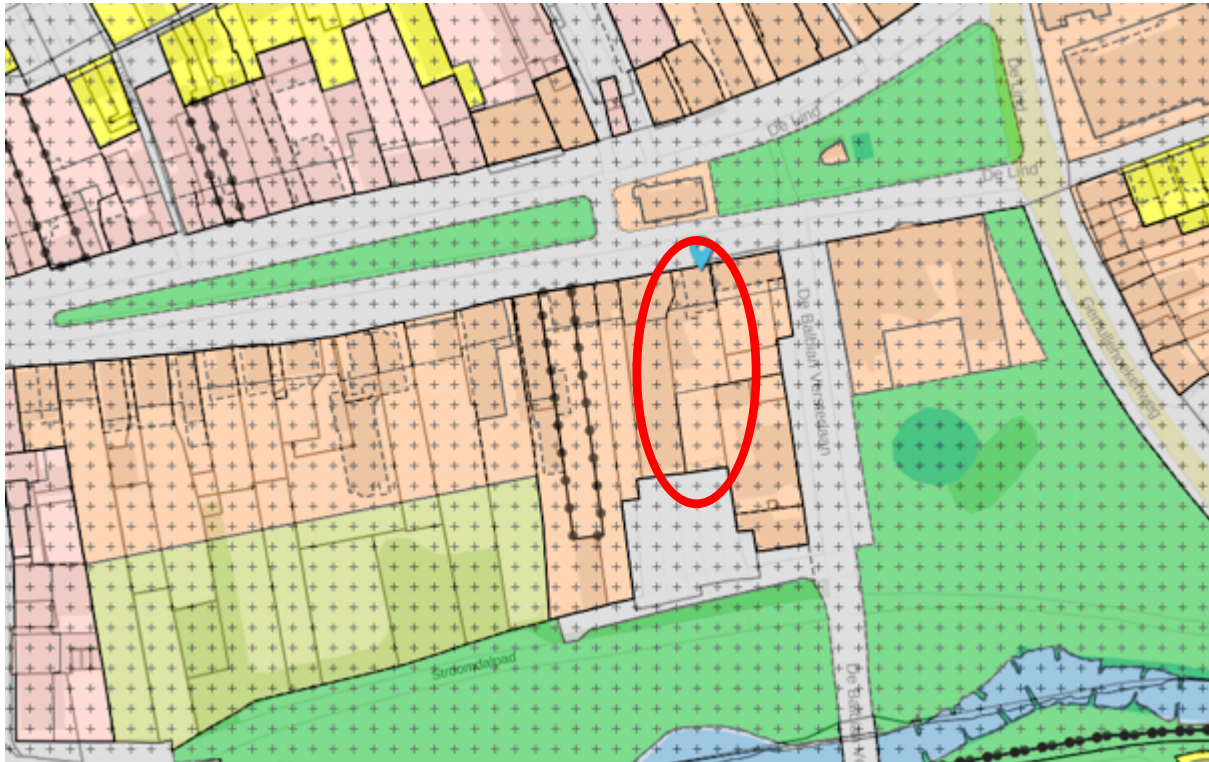
- 1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b)
- 2. voldoende ontsluitingsmogelijkheden
- 3. voldoende parkeermogelijkheden
- 4. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
- 5. het beleid inzake water
- 6. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden
- 7. bodemkwaliteit 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 toestaan van een extra woning wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

Toetsing

Het wijzigen van het aantal woningen aan De Lind 40 in Oisterwijk is getoetst. De motivatie van de verschillende aspecten uit artikel 25.5.1 uit het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming "Waarde beschermd dorpsgezicht". Deze dubbelbestemming bepaald dat voor de percelen met deze bestemming behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van het beschermd dorpsgezicht. De dubbelbestemming "Waarde Archeologie-1" is bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen. Het pand zelf is aangewezen als gemeentelijk monument en kent de aanduiding "cultuurhistorische waarden".



Uitsnede bestemmingsplankaart "Centrum Oisterwijk", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan De Lind 40, 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 40 is onderdeel van de historische structuur van Oisterwijk. De Lind is onderdeel van de oorspronkelijke zandrug die Oisterwijk in haar eerste bestaan heeft gevormd. Aan de Lind is de bebouwing veelal aaneengesloten. Eventuele ruimten tussen de panden zijn erftoegangspaden. De bebouwing aan De Lind kent geen planmatige invullingen, alle panden zijn uniek in vorm en uitstraling.



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

2.2 Functionele structuur

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

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het pand werd tot voor kort gebruikt als kantoor. Het pand kent aan de rechterzijde een toerit met een poort. Het perceel is aan de achterzijde ontsloten op een parkeerterrein aan De Balbian Versterlaan. Direct tegen het parkeerterrein is een bestaande parkeervoorziening aanwezig ten behoeve van de gewezen kantoorfunctie. Aan de achterzijde van het oorspronkelijke pand is een bouwkundige toevoeging gedaan ten behoeve van de kantoorfunctie. Vanaf de zijde van De Lind is deze toevoeging zichtbaar. Aan de achterzijde gelegen aan het genoemde parkeerterrein is een aantal gebouwen aanwezig die groter zijn dan de gebouwen aan De Lind. De gebouwen aan de achterzijde hebben ook andere uitstraling dan de gebouwen de zijde van De Lind; Het historisch karakter van De Lind is aan de achterzijde niet aanwezig. Wel is er de unieke situatie dat een deel van het erf zichtbaar is vanaf De Balbian Versterlaan via het naastgelegen perceel van “De drie Swaantjes”.



Foto van het pand aan De Lind 40. Bron: google Streetview (oktober 2008)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan beoogd te voorzien in een regeling om een extra woning toe te staan binnen het bestemmingsvlak Gemengd-9 ter plaatse van het perceel aan De Lind 40 om zo een omgevingsvergunning te kunnen verlenen voor de verbouw van het bestaande pand tot een woning. Volgens de redengevende omschrijving van dit gemeentelijk monument is alleen de voorgevel monumentaal. Deze voorgevel en de kenmerkende elementen zoals de ramen en luiken, de dubbele panelendeur, het verhoogd stenen stoepje met stoeppalen en sierkettingen zullen allemaal blijven bestaan met het beoogde bouwplan. De gemeentelijke monumentencommissie heeft ingestemd met het schetsontwerp.

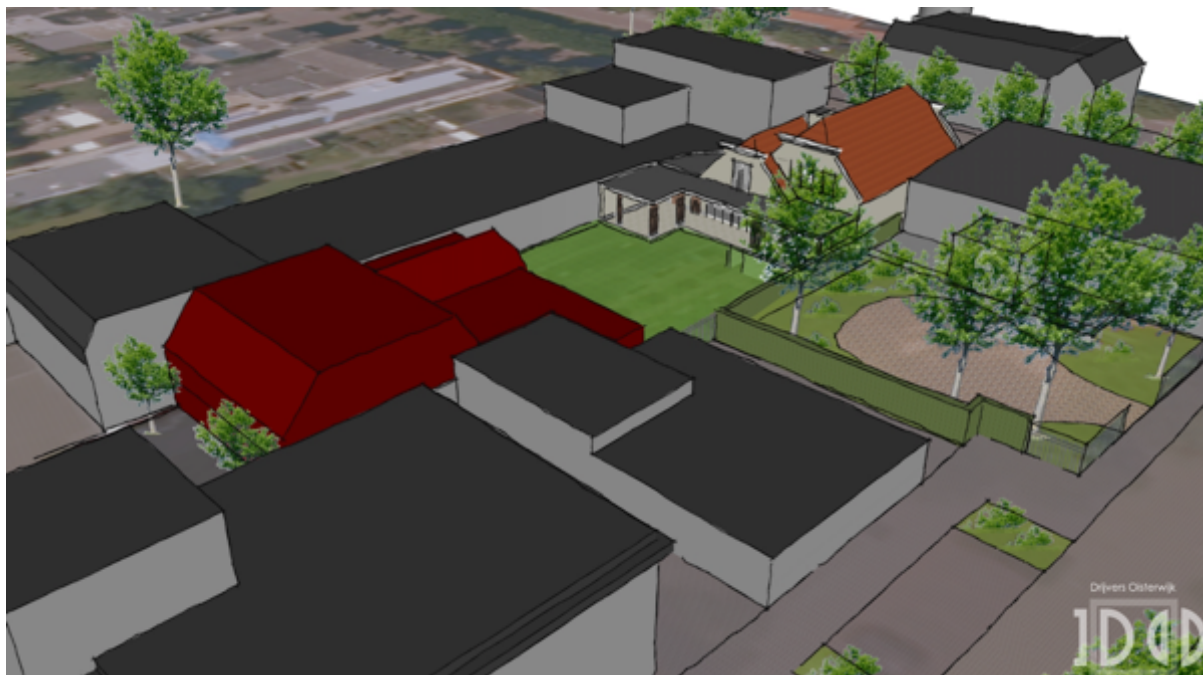
De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan pas worden gedaan na vaststelling van dit wijzigingsplan. Het schetsontwerp voor de verbouw van het pand is al gereed. Het oorspronkelijke pand aan de zijde van De Lind wordt verbouwd waarbij de bestaande voorgevel zal blijven bestaan zodat het beeld in het beschermd dorpsgezicht niet wordt gewijzigd. De rest van het pand zal worden verbouwd waardoor het pand op een duurzame wijze zal voldoen aan actuele energiebehoeften en eisen. Dit is niet zichtbaar vanaf de zijde van De Lind. De bouwkundige toevoegingen die destijds voor het kantoor zijn gedaan verdwijnen ook. Hiervoor in de plaats zal het pand een aanbouw krijgen die geheel in stijl met de uitstraling van de bestaande voorgevel zal zijn vormgegeven.



Gevelaanzicht van de beoogde situatie aan de zijde van De Lind. Bron: Drijvers Oisterwijk BV

Aan de achterzijde zal een vrijstaand bijgebouw worden gerealiseerd. In dit bijgebouw zal onder andere plaats worden geboden aan de parkeerbehoefte die bij een dergelijke woning past. De ligging aan het parkeerterrein zal op die manier worden benut. Het hoofdgebouw zal ondergronds verbonden worden met het bijgebouw. Het bestaand hoogteverschil tussen de zijde aan De Lind en het achtergelegen parkeerterrein wordt hierbij benut.

De gemeentelijke monumentencommissie heeft de schetsplannen beoordeeld en akkoord bevonden.



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie gezien vanuit het zuidoosten. Bron: Drijvers Oisterwijk BV

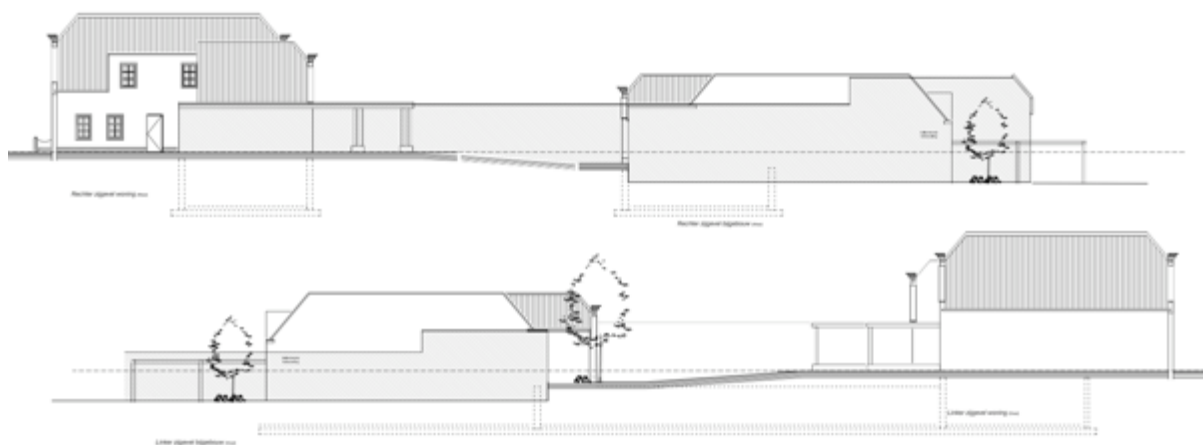


Illustratie van de beoogde nieuwe situatie gezien vanuit het oosten. Bron: Drijvers Oisterwijk BV



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie gezien vanuit het noordwesten. Bron: Drijvers Oisterwijk BV

Het terrein kent vanaf De Lind gezien een hoogteverschil. De zuidzijde van het perceel ligt lager dan de noordzijde. In onderstaande tekeningen is dit zichtbaar gemaakt. De bovenste tekening is de doorsnede gezien vanuit het westen. De onderste tekening is et aanzicht vanuit het oosten.



Doorsneden gezien vanuit het westen (boven) en oosten (onder). Bron: Drijvers Oisterwijk BV

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

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

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

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het 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, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

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

De beoogde wijziging maakt het mogelijk om één woning te kunnen bouwen.

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

In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling".

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

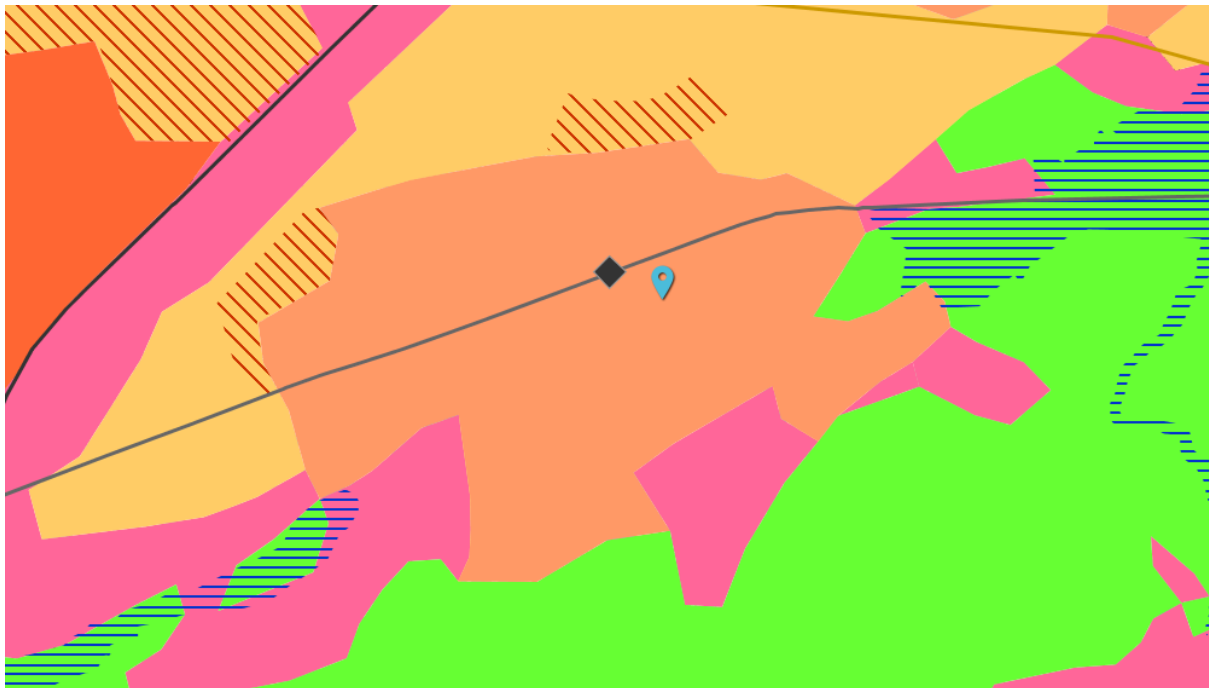
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd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

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

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

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

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



Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

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

Stedelijke structuur

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

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

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

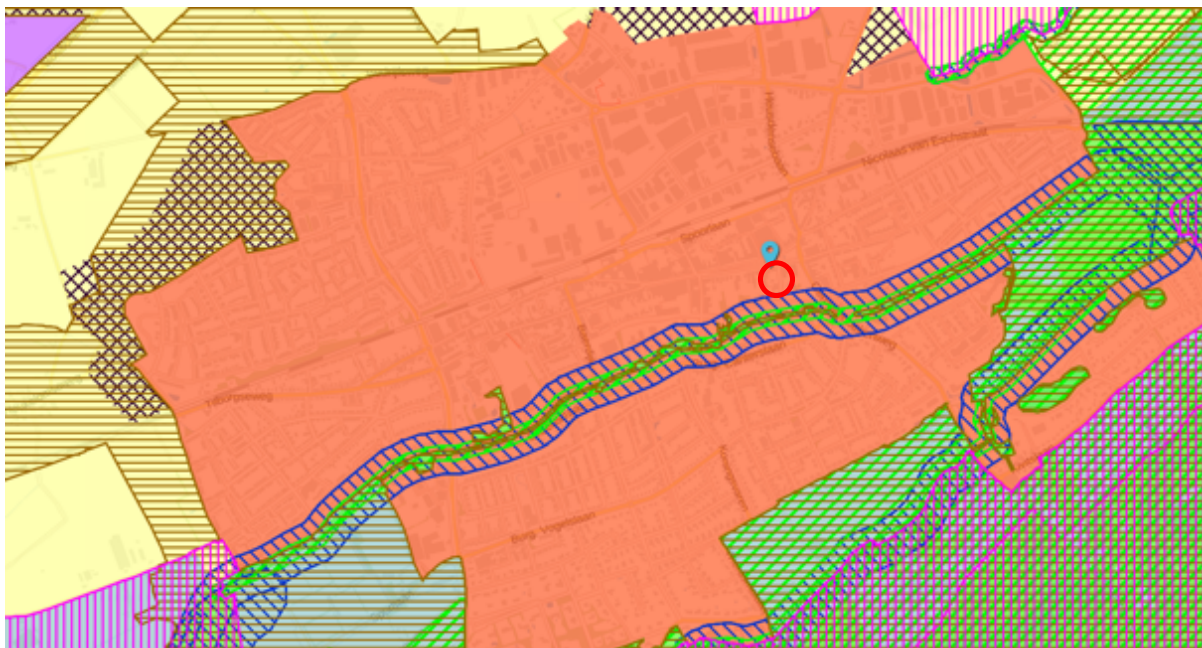
Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels en ambities die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte 2014.

Verordening Ruimte 2014

In de Verordening Ruimte 2014, staan regels waarmee gemeente rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied”. Daarnaast dient te worden voldaan aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit en geldt voor het perceel de algemene e rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen.



Kaartlaag uit Verordening ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze de structuur “bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied” is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Oisterwijk. Voor de beoogde ontwikkeling is het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 1 woning. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van het centrum van Oisterwijk.

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een deel van bestaand vastgoed. Het opvangen van de woonfunctie binnen het bestaand stedelijk gebied van Oisterwijk zorgt ervoor dat het realiseren van een woning in het landelijk gebied kan worden voorkomen; Het bestaand bebouwd gebied wordt benut voor de opvang van de woonvraag.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling 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 Lind 40 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 wordt benut. Het initiatief past in de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Vigerend bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk"

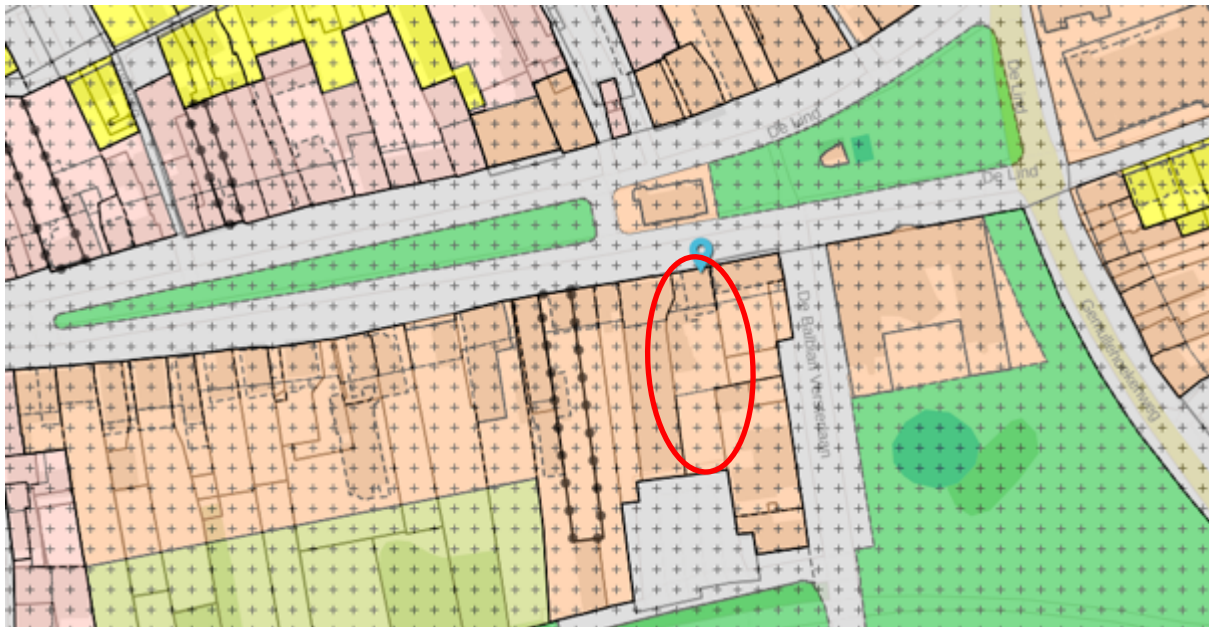
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk" dat is vastgesteld op 16 februari 2017.

De bestemming voor de locatie is “Gemengd-9”. De gronden zijn bestemd voor diverse doeleinden. Ook het wonen in een woning is op grond van de bestemming toegestaan. Het aantal woningen dat op grond van de bestemming is toegestaan is gemaximaliseerd tot het aantal dat ten tijde van het ter inzage gaan van het bestemmingsplan binnen het bestemmingsvlak aanwezig was. Op grond van dit genoemde maximum zijn meerdere woningen niet toegestaan.

Het college is bevoegd om de regels met betrekking tot het aantal woningen te wijzigen. Dit wijzigingsplan toont aan dat voldaan wordt aan de voorwaarden die gesteld zijn bij de wijzigingsbevoegdheid. Deze voorwaarden zijn genoemd in paragraaf 1.4 van deze toelichting. De toetsing aan de voorwaarden is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

De bestemming kent ter plaatse van het perceel nog een bouwvlak, een dubbelbestemming Waarde-Archeologie 1 ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden. Ook kent het perceel de dubbelbestemming Waarde – Beschermd Dorpsgezicht. Deze dubbelbestemming beschermt de in het bestemmingsplan genoemde waarden van het beschermd dorpsgezicht van Oisterwijk. Deze waarden worden met dit wijzigingsplan niet gewijzigd.

Het bestaande pand is aangewezen als gemeentelijk monument. Hiervoor kent de bestemming nog de aanduiding “cultuurhistorische waarden”.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Centrum Oisterwijk, (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Hoofdstuk 5 Ruimtelijke, planologische en milieuaspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Stedenbouwkundige aspecten

Ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing worden heldere kaders geboden in artikel 25.5.1 van het bestemmingsplan. Zo moet de hoogte van de bebouwing aansluiten op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen en dient het woningtype overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn.

Ten aanzien van deze voorwaarden is het zo dat het een verbouwing van het pand aan De Lind 40. De bestaande bouw- en goothoogten van het hoofdgebouw worden niet gewijzigd. De hoogte van het bijgebouw aan de achterzijde is aangesloten op de bouwhoogten van de ter plaatse aangelegde panden. De realisatie van dit bijgebouw is daardoor op een goede manier stedenbouwkundig ingepast. Op de nabij gelegen percelen zijn appartementen, en grondgebonden woningen aanwezig waardoor de realisatie van een grondgebonden woning aan De Lind 40 overeenkomt met woningen in de directe omgeving.

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

5.3 Ontsluitingsmogelijkheden

De ontsluiting van het pand aan De Lind 40 zal met de verandering van het gebruik niet wijzigen. De toegang tot de woning bevindt zich aan de Lind, evenals de naastgelegen inrit. Ook is aan de achterzijde het perceel toegankelijk voor auto's.

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

5.4 Parkeermogelijkheden

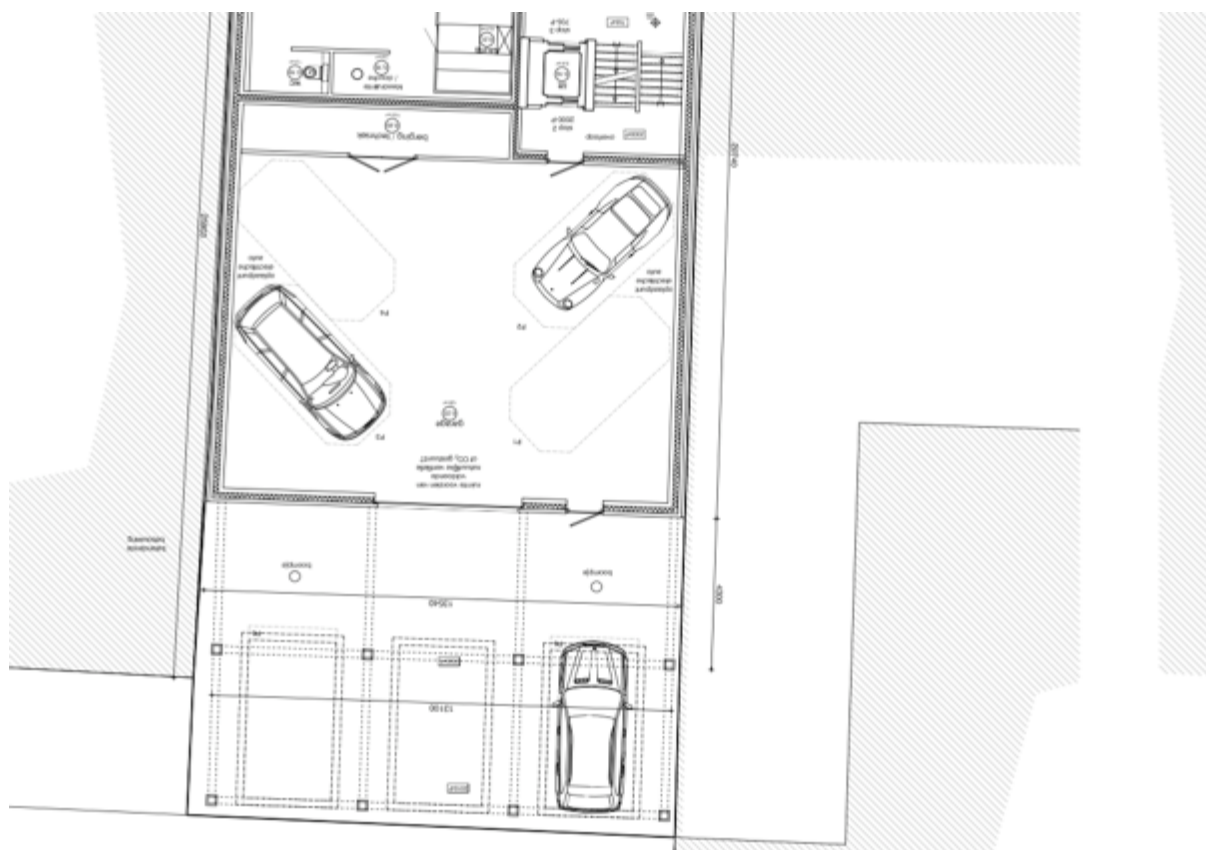
De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare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

Parkeerbehoefte

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

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

Voor een vrijstaande woning in het centrumgebied hanteert de Nota een norm van 1,8 parkeerplaatsen. Op de begane grond aan de achterzijde wordt in een parkeergarage ruimte geboden voor 4 parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarachter is nog eens ruimte voor de stalling van 3 auto's. Hierdoor wordt er in voldoende mate voorzien in de gestelde parkeernorm.



Tekening van de aan te leggen parkeervoorzieningen. Bron: Drijvers Oisterwijk BV

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

5.5 Gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid

Initiatieven voor de realisatie van 1 of 2 woningen vallen niet binnen de regionale woningbouwafspraken die de gemeente Oisterwijk en regio hebben gemaakt met de provincie. Het bestemmingsplan voorziet met een wijzigingsbevoegdheid in het mogelijk maken van dergelijke kleinschalige initiatieven. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Het toevoegen van een woning aan de De Lind 40 is één van deze kleinschalige initiatieven.

Woonvisie “Herijkte woonvisie 2011-2021”

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

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Kleinschalige initiatieven voor de bouw van één of twee woningen zijn een uitgelezen mogelijkheid om hierin te kunnen voorzien.

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

5.6 Waterbeleid

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

Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het “Besluit op de ruimtelijke ordening 1985”. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 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 plan met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

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

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

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een “beschermde zone”.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein is op dit moment voor het grootste deel bebouwd en verhard. In de toekomstige situatie zal dit maar beperkt wijzigen. In onderstaande tabel is dit inzichtelijk gemaakt.

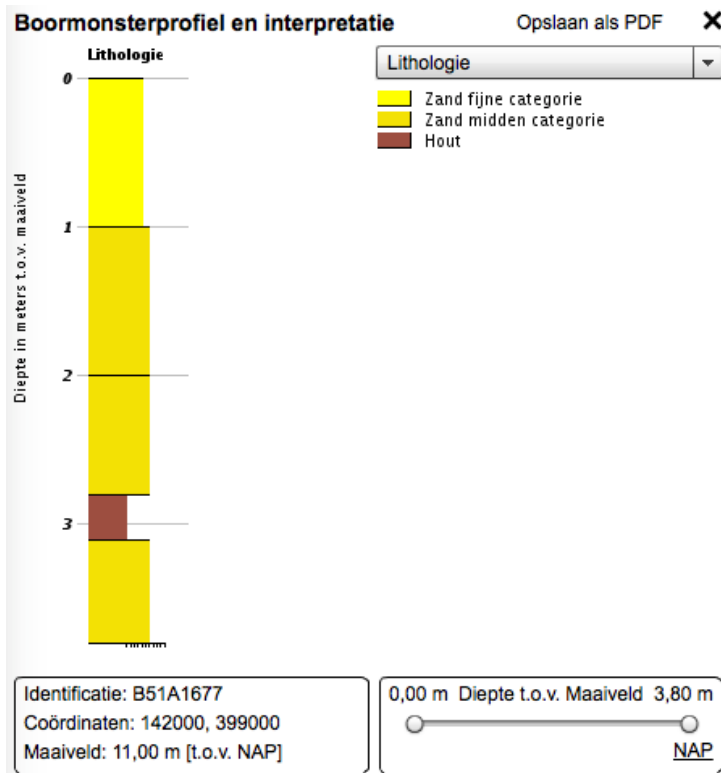
Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	410	619
Groene daken	0	0
terrein verharding	380	179
Openverharding	0	0
onverhard terrein	242	234
Totaal	1032	1032

Er is sprake van een toename van de verharding van 8 m². Onder het kopje “hemelwater” zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

In het [Dino-loket](#) van TNO is één grondboring (B51A1677) gevonden in de omgeving (circa 150 m ten zuiden) van het plangebied. Hieruit blijkt de bodem tot bijna 4 m beneden maaiveld (maximaal geboorde diepte) hoofdzakelijk bestaat uit fijn zand en zand van de midden categorie. Zand is uitermate geschikt om hemelwater op een goede wijze te laten infiltreren. Gezien de invulling van het plangebied is er overigens weinig ruimte voor infiltratie in tuinen. Daarom wordt ervoor gekozen om het hemelwater middels een infiltratiekelder in de bodem te laten infiltreren. (zie onder 'hemelwater').



Boormonsterprofiel; bron: Dinoloket.nl

Op basis van meetpeilen van de gemeente Oisterwijk is ter plaatse van de Kiosk aan De Lind de maaiveldhoogte gelegen op een hoogte van NAP +10,47 m.

Grondwater

Op basis van een peilpunt van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van de Kiosk aan De Lind is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) gelegen op NAP + 8,26 m. Dit is op een diepte van 2,21 meter beneden maaiveld.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich de Voorste Stroom. De beoogde ontwikkeling heeft geen effecten op dit oppervlaktewater.

Afvalwater

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

Hemelwater

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

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

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van bijna 48 m³. Deze is gebaseerd op een verharding van 798 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019) 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA			
Locatie	:	De Lind 40	
Aanvrager	:		
Datum	:		
Specificatie gegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		798,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoelighedsfactor	link gevoelighedenkaart	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		0,00	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		0,80	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m3		Gemeente	Waterschap
		47,88	0
Berekening voorziening			X
Type bergings- en infiltratievoorziening		sloot	
		vijver	
		kelder	x
		riool	

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Vergunningen

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

Het “waterbeleid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.7 Natuurwaarden

Voor toetsing inzake de gevolgen voor natuurwaarden is op grond van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 25.5.1 geen verplichting opgenomen. Deze paragraaf voorziet daarom in een toelichting op de Wet natuurbescherming maar is geen afwegingscriterium.

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

Gebiedsbescherming

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

Provincies hebben ervoor gekozen om deze en andere natuurgebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het NatuurNetwerkBrabant (NNB). Deze gebieden liggen niet in de nabijheid van de projectlocatie.

De geplande ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden. Een vergunning op de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.

Programma aanpak stikstof; PAS

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

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

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

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouw en gebruik van een nieuwe woning op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten.

Soortbescherming

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

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

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

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

De wijzigingsbevoegdheid in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Oisterwijk kent niet de voorwaarde dat voldaan moet worden aan actuele natuurwetgeving. De bevoegdheid is alleen in die vigerende bestemmingsplannen opgenomen (binnen bestaand stedelijk gebied) waarbij in alle redelijkheid is uit te sluiten dat beschermde soorten met de voorgenomen ontwikkeling bedreigd zullen worden. Daarnaast is de ontwikkeling die met de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, namelijk de bouw van extra nieuwe woningen in relatie tot de omgeving waarbinnen dit mogelijk wordt gemaakt (bestaand stedelijk gebied) geen ontwikkeling die beschermde soorten zou bedreigen.

Toetsing aan de natuurwaarden is geen voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming om nieuwe woningen toe te voegen. Dit is als zodanig bepaald in artikel 25.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. De wettelijke bescherming van (strikt) beschermde soorten geldt overigens altijd.

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

5.8 Archeologische waarden

Archeologie

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

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

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Er zal middels een onderzoek moeten worden vastgesteld dat er met de beoogde ontwikkelingen geen archeologische waarden worden verstoord. Ook is er een aantal uitzonderingen genoemd waarbij een onderzoek niet nodig wordt geacht. Deze zijn de volgende:

- a. Vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 m van de bestaande fundering;
- b. Een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- c. Een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,3 m onder peil.

De bouw van het bijgebouw voldoet niet aan deze bepalingen. Hiervoor is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

"Algemeen"

Uitgaande van de boorprofielen kan worden gesteld dat er alleen in het uiterste noorden van het plangebied hoge enkeerdgronden voor komen. De A-horizont bestaat uit een ca. 100 cm dik humeus pakket dat bovendien brokken baksteen bevat (mogelijke cultuurlaag). Er zijn geen resten van een podzolbodem aangetroffen. In het zuiden is sprake van beekerdgronden. Bovendien is er sprake van beekdalafzettingen (dalopvulling). Er werden in de dalopvulling geen antropogene aanwijzingen aangetroffen, derhalve wordt ervan uitgegaan dat het om een natuurlijk pakket gaat.

In het noorden van het plangebied is het terrein droger, wat duidt op een hogere ligging in het oorspronkelijke landschap. Deze elementen samen duiden erop dat het plangebied is gelegen op de overgang van een dal naar (de flank van) een dekzandkop. Op het AHN kaartbeeld (bijlage 7) is dit hoogteverschil eveneens zichtbaar: het noorden van het plangebied ligt ruim 120 cm hoger dan het uiterste zuiden. Bodemkundig gezien is sprake van een antropogeen humeus dek welke direct gelegen is op weinig veranderd en uitgangsmateriaal (C-horizont). De top van de C-horizont is geroerd, want in veel boringen is materiaal uit dit pakket opgewerkt en vermengd met de bovenliggende A-horizont (A/C1 en A/C2-horizont). Omdat de bodem blijkt geroerd tot ruim in de C-horizont en daarmee de natuurlijke bovengrond is verstoord, wordt de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek voor intacte vuursteenvindplaatsen naar laag bijgesteld. Deze vindplaatsen zijn namelijk zeer kwetsbaar en zullen indien deze aanwezig geweest zijn alleen nog ex-situ kunnen worden aangetroffen. Intacte meer sedentaire vindplaatsen uit de periode prehistorie tot en met de vroege middeleeuwen worden ook niet meer verwacht. Men zou nog eventueel de restanten van dieper ingegraven sporen (greppels, kuilen en waterputten) kunnen aantreffen, echter zonder context is de informatiewaarde van zulke solitaire sporen zeer gering. De bij het bureauonderzoek opgestelde middelhoge verwachting voor deze periode wordt eveneens naar laag bijgesteld. De hoge verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

Beantwoording van de onderzoeksvragen

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

Intacte archeologische waarden worden binnen het plangebied niet verwacht, omdat er sprake is van omzetting tot in de C-horizont. Naar verwachting zijn daarmee ook eventuele voorheen aanwezige archeologische resten verdwenen, er kunnen eventueel alleen nog restanten van dieper ingegraven sporen (kuilen, greppels, waterputten enz.) worden gevonden. Hierbij dient een uitzondering te worden gemaakt voor de dalopvulling. Mogelijk zouden nog archeologische resten onder de dalopvulling kunnen worden aangetroffen, maar in de betreffende zone waren de terreinomstandigheden vermoedelijk altijd te nat om geschikt te zijn voor bewoning. Indien er archeologische resten aanwezig zijn onder de dalopvulling zal het vermoedelijk om off site fenomenen gaan (deponering, houten constructies enz.) of in het geval van deze specifieke locatie om constructies/putten die te maken hebben met nijverheid (leerlooien).

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

De bodem is geroerd in het verleden, waardoor een gedeelte van de oorspronkelijke bodem reeds is opgenomen in de top van de bodem. Hoeveel van de top van de C-horizont is verstoord kan niet worden gezegd, daarvoor zijn te weinig gegevens voorhanden. Tevens is het op basis van onderhavig onderzoek niet mogelijk om een datering te geven voor het dalopvullingspakket. Hierdoor kan niet worden uitgesloten dat zich archeologische resten binnen het plangebied bevinden.

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

Als er archeologische resten aanwezig zijn dan worden deze in het noorden van het plangebied verwacht in de top van de C-horizont, aan het maaiveld en/of ingegraven in de eerdlaag. Aangezien de verstoring van de bodem dieper reikt dan dit niveau, wordt de kans op het aantreffen van (intacte) archeologische resten onder de eerdlaag klein geacht. Voor het zuiden van het plangebied geldt dat niet kan worden uitgesloten dat zich onder de dalopvulling nog archeologische resten bevinden. Er bestaat gezien de specifieke historie van deze locatie, een gereede kans op het aantreffen van archeologische resten uit de periode 15^e eeuw tot heden. Deze resten worden bedreigd door de nieuwbouwplannen indien deze dieper reiken dan 60 cm – maaiveld.

Voor de projectlocatie zal omdat de bouwplannen dieper reiken dan 60 centimeter onder maaiveld een vervolgonderzoek gedaan worden naar de archeologische waarden in het gebied. Dit onderzoek zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Ter verzekering van mogelijk aanwezige waarden blijft de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 van kracht.

Bovendien geldt altijd dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 terstond melding moet worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De locatie is gelegen in het door het Rijk bescherm dorpsgezicht van de gemeente Oisterwijk. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van dit gebied heeft het college van de gemeente Oisterwijk een onafhankelijke monumentencommissie aangesteld. De bouwplannen van 21 maart 2017 zijn voorgelegd aan de monumentencommissie en zijn akkoord bevonden.

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

5.9 Bodemkwaliteit

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

Ten behoeve van het toevoegen van een nieuwe woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. Er is geen aanleiding in het gebruik van het perceel waardoor verondersteld moet worden dat de bodemkwaliteit niet geschikt is voor de beoogde ontwikkeling. Daarbij geldt ook dat bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning inzicht zal worden gegeven in de actuele bodemkwaliteit.

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

5.10 Wet geluidhinder

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaai

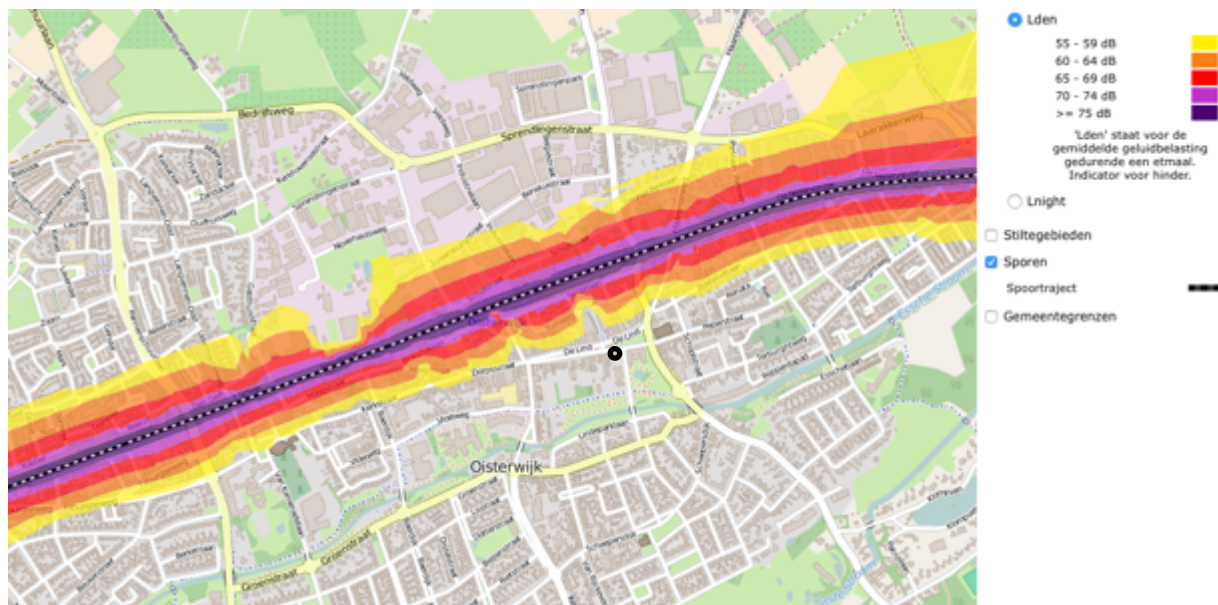
Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten 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 wegverkeerslawaai.

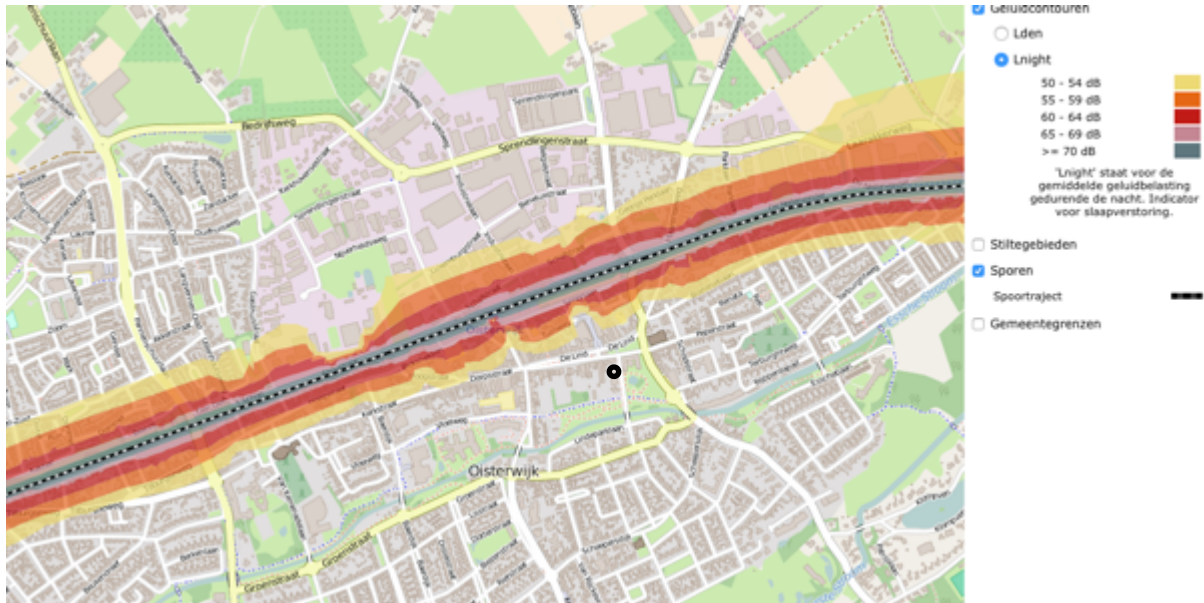
De beoogde ontwikkeling ligt direct aan De Lind. Deze straat is een 30 kilometer-zone waardoor toetsing achterwege kan blijven; Op grond van de Wet geluidhinder zijn 30-kilometerzones vrijgesteld van de onderzoeksplicht.

Wel zal het aannemelijk moeten zijn dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Hiervoor kan het volgende worden gesteld; Inmiddels is bewoning van het pand middels een ontheffing van de regels van het bestemmingsplan toegestaan. Bij deze en andere bestaande woningen aan De Lind is nooit sprake geweest van hinder van wegverkeerslawaai. Bovendien is het aantal voertuigbewegingen laag en is De Lind als centrumgebied van Oisterwijk met enkele snelheid-remmende maatregelen ingericht als 30-kilometerzone waarbij bovendien veelal sprake is van het manoeuvreren als gevolg van het parkeren van auto's in plaats van het feit dat De Lind gezien moet worden als een weg ten behoeve van het doorstromen van verkeer. Er kan dus geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Spoorweglawaai

Aan de overzijde van De Lind, achter de bestaande bebouwing is de spoorweg Tilburg-Eindhoven en de Spoorlaan gelegen. Op grond van de geluidkaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van het pand aan De Lind 40 gelegen beneden 55 dB voor Lden en beneden 50 dB Lnight. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai op de gevel van een woning is bepaald op 55 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.





Uitsnede Geluidkaarten (Lden en Lnight) met in zwart de locatie aan De Lind 40; bron: ministerie van I&M

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet relevant.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

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

5.11 Milieuzonering

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

Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Functiemenging

In gebieden waar een veelheid aan functies wordt nagestreefd om bijvoorbeeld de levendigheid of dynamiek in een centrumgebied te vergroten biedt de VNG-brochure de mogelijkheid om de systematiek van functiemenging te hanteren. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in een gebied waar functiemenging wordt nagestreefd; het betreft een centrumgebied en de bestemming "Gemengd-9" staat een veelheid aan verschillende functies in combinatie met wonen mogelijk. Voor de beoordeling of er sprake is van onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of er sprake is van grote milieuhinder voor de beoogde nieuwe woning wordt daarom de systematiek van functiemenging aangehouden. Binnen deze systematiek worden drie categorieën gehanteerd; A, B en C.

Categorie A;

Dit zijn functies of bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn aanpandig aan woningen.

Categorie B;

Op grond van de VNG-brochure is hiervoor bepaald dat deze bedrijven kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C;

De VNG-brochure stelt dat deze categorie functies, net als categorie B in een gemengd gebied kunnen worden uitgevoerd, maar dat ze moeten zijn gelegen aan de hoofdinfrastructuur.

In de nabijheid van de ontwikkeling is op basis van het vigerend bestemmingsplan een bestemming gevestigd waarbinnen meerdere functies naast elkaar zijn gelegen. De bestemming "Gemengd-9" streeft een menging van verschillende functies na. De bedrijven en functies die op basis van de bestemming mogelijk zijn, zijn allemaal onder te brengen onder categorie A en B. De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een vrijstaande woning die bouwkundig is afgescheiden van aanpandige gebouwen en dus aan de eisen die de VNG-brochure aan deze categorieën heeft gesteld, voldoet.

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en functies en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde bedrijfswoning.

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

5.12 Externe Veiligheid

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

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

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

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Verantwoording Plaatsgebonden risico (PR)

De voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen een risicocontour.

Groepsrisico (GR)

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

Verantwoording Groepsrisico

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

Daarnaast heeft de Veiligheidsregio een standaardadvies opgesteld. Dit standaard advies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaand overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt. In andere gevallen wordt de Veiligheidsregio Midden- en West- Brabant in de gelegenheid gesteld een maatwerkadvies uit te brengen.

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

Relevante risicobronnen

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan de De Lind 40, is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



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.

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

Hogedruk aardgasleiding Z-520

Deze aardgasleiding is gelegen op circa 260 meter van het plangebied, ten noorden van het spoor. Deze leiding is niet meer actief en inmiddels binnen de bebouwde kom van Oisterwijk verwijderd. Daarom gelden er geen belemmeringen meer.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel

Over het spoortraject Tilburg-Boxtel vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Op basis van het Basisnet Spoor worden de jaarintensiteiten vervoerd. De PR 10^{-6} contour en het plasbrandaandachtsgebied reiken niet tot het plangebied.

De projectlocatie is gelegen op een afstand 250 meter (tussen 200 en 750 meter) van de risicobron (spoorlijn). Een standaardverantwoording van het groepsrisico kan worden gebruikt. Ook kan het standaardadvies van de Veiligheidsregio worden gebruikt.

Standaardverantwoording groepsrisico(OMWB)

Het groepsrisico als gevolg van aanwezige risicovolle inrichtingen (met uitzondering van LPG-tankstations) ligt in alle gevallen onder de oriëntatiewaarde.

Belangrijke transportroutes voor gevaarlijke stoffen zijn de A58 en A65/N65. Op grond van het Basisnet zijn berekeningen uitgevoerd. Voor het traject van de A58 is sprake van een groepsrisico, waarvan de waarde lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Voor de A65 is sprake van een groepsrisico hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien het bebouwingsbeeld, zal geen sprake zijn van een overschrijding van de oriëntatiewaarde.

Binnen de kern Oisterwijk is het spoortraject Tilburg-Eindhoven gelegen. In 2014 is voor nieuwe ontwikkelingen op het KVL-terrein het groepsrisico berekend. In deze QRA is een waarde van 1,1 maal de oriëntatiewaarde voor de toekomstige situatie berekend.

De binnen de gemeente Oisterwijk gelegen buisleidingen, die relevant zijn voor externe veiligheid, betreffen voornamelijk aardgasleidingen. De aardgasleidingen zijn met name gelegen in het buitengebied van de gemeente. De hogedruk aardgasleiding Z-520, voor zover gelegen in de bebouwde kom van Oisterwijk, is verwijderd en is daarmee geen relevante risicobron.

Aan de uiterste noordzijde van het gemeentelijke grondgebied zijn twee leidingen gelegen van de Rotterdam Rijn-Pijpleiding Organisatie met aardolie en nafta. Het invloedsgebied van beide leidingen is relatief klein en er geldt een lage bevolkingsdichtheid voor dit gebied. Derhalve is geen sprake van een significant groepsrisico. De oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Ten slotte bevinden zich meerdere leidingen in de zuidelijke gronden van het gemeentelijk grondgebied. Ook hier geldt dat vanwege een extensief bebouwingsbeeld, geen sprake is van een relevant groepsrisico.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van risicobronnen op dusdanige afstand dat de ruimtelijke ontwikkeling, ook indien sprake is van toename van het aantal aanwezigen, niet leidt tot een relevante toename van het groepsrisico.

Scenario's

De scenario's waardoor het plangebied getroffen kan worden, is afhankelijk van de aanwezige risicobronnen. De meest voorkomende scenario's welke zich kunnen voordoen, zijn hier beschreven.

Toxisch scenario

Dit scenario is van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen een giftig (toxisch) invloedsgebied: Er komt een wolk met giftige stoffen vrij die zich verspreid in de omgeving. Deze kan ontstaan als gevolg van:

- een brand bij een inrichting met gevaarlijke stoffen (giftige verbrandingsproducten, rookwolk).
- het lek raken van een container/tankwagen/etc. met gevaarlijke stoffen (door uitdamping verspreiding in de omgeving).

Aanwezigen in het plangebied die worden blootgesteld aan de toxische wolk kunnen ernstige gezondheidsschade oplopen en kwetsbare groepen (longpatiënten) kunnen in het 'worstcase scenario' overlijden. Overige gevolgen zijn irritatie van de luchtwegen en branderige ogen.

Incident met brandbare gassen

Scenario van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen de effectafstanden van een explosie:

Een explosie kan optreden bij een LPG tankstation, bij een inrichting of bij het transport van onder druk vervoerd gas (weg). Door het instantaan falen, bijvoorbeeld als gevolg van een ongeluk, komt de inhoud spontaan en explosief vrij. De stof zal waarschijnlijk ontbranden wat eveneens voor schade zorgt. Het 'worstcase scenario' is dat een tank door een externe brand wordt opgewarmd, waardoor deze door oplopende interne druk faalt. Hierdoor komt de inhoud onder zeer grote druk explosief vrij en ontbrandt direct. De warmtestraling en overdruk in de omgeving is direct dodelijk zowel binnen als buiten gebouwen. Op grotere afstand zullen aanwezigen (brand)wonden oplopen. Daarnaast ontstaat schade aan gebouwen zijn als gevolg van de druk.

Fakkelbrand

Scenario van toepassing bij een plangebied dat ligt binnen de effectafstanden van een fakkelbrand:

Dit scenario treedt op bij transportleidingen voor aardgas. Door een lekkage, scheur of volledige breuk van de buisleiding kan het aardgas vrijkomen en tot ontbranding worden gebracht door een ontstekingsbron in de nabijheid. Het vrijgekomen aardgas zal hierbij in brand vliegen wat gepaard gaat met een druk en hevige hitte ontwikkeling in de vorm van een fakkelbrand. Door de hitte kunnen personen overlijden en/of brandwonden oplopen.

Mogelijk te treffen maatregelen ter verbetering van de zelfredzaamheid

Afsluitbare mechanische ventilatie bij toxisch scenario

De Veiligheidsregio adviseert in nieuwe bouwwerken een afsluitbare mechanische ventilatie toe te passen. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de detaillering van gevels, ramen en kozijnen, zodat deze goed luchtdicht zijn uitgevoerd. De detaillering van gevels, ramen en kozijnen volgt uit het Bouwbesluit 2012. Belangrijk is het controleren van een juiste uitvoering hiervan tijdens de bouw. Het toepassen van een afsluitbare mechanische ventilatie kan niet middels het Bouwbesluit worden afgedwongen. Om de toepassing hiervan te bevorderen wordt hierover actief gecommuniceerd met initiatiefnemers van bouwprojecten.

Risicocommunicatie

De Veiligheidsregio adviseert om actief te communiceren met gebruikers/bewoners van het invloedsgebied over de risico's en mogelijk te nemen maatregelen. Dit vraagt om een actief beleid op het gebied van risico-communicatie. Op het gebied van risicobeheersing stelt de Veiligheidsregio in haar beleidsplan zich ten doel extra inspanningen te verrichten op het gebied van risicocommunicatie. Samen met de andere Brabantse Veiligheidsregio's wordt hiervoor een plan ontwikkeld, waarbij gemeenten nadrukkelijk worden betrokken. De gemeente Oisterwijk heeft in het verleden een plan van aanpak Risicocommunicatie met een uitvoeringsplan vastgesteld. Daarnaast is een risicowijzer opgesteld en verspreid onder de werknemers en bewoners. De gemeente Oisterwijk communiceert via de website en incidenteel via twitter aan alle burgers, in algemene zin, over hoe te handelen bij calamiteiten.

Ontruimingsplan

Het stimuleren van inrichtingshouders om aandacht te besteden aan hun ontruimingsplannen bij externe incidenten draagt bij aan een verhoging van de veiligheid. Instellingen en bedrijven zijn op grond van de Arbo-wet verplicht een risico-inventarisatie uit te voeren. Uit deze inventarisatie volgt of een BHV-organisatie ingesteld moet worden. Door de handhavers wordt hieraan structureel aandacht aan gegeven bij het uitvoeren van hun toezichtstaken. De Veiligheidsregio heeft in samenwerking met de gemeente Moerdijk een alerteringssysteem voor calamiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven ontwikkeld. De Veiligheidsregio wil dit systeem (CBIS) gaan toepassen voor de gehele Veiligheidsregio. Toepassing van dit systeem zal bewustzijn van gevaren en communicatie bevorderen. Alle bedrijven binnen de gemeente kunnen zich inmiddels aanmelden voor dit systeem via de website : www.cbisbrabant.nl . De gemeente ondersteunt dit initiatief.

Mogelijkheden voor de rampenbestrijding

Toxisch scenario

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. Bij een toxisch incident is het belangrijk dat de bestrijding plaatsvindt vanaf bovenwinds gebied (daar waar de wind vandaan komt). Het is daarom belangrijk dat de bron tweezijdig bereikbaar is.

Incident met brandbare gassen

Noodzakelijk voor het voorkomen van een explosie is.

- Tijdige aankomst brandweer;
- Tijdige bereikbaarheid tankwagen of ketelwagon;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater.
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagen of ketelwagon.

Indien de explosie niet voorkomen kan worden, is het relevant dat er voldoende bluswatervoorzieningen zijn en dat het gebied tweezijdig toegankelijk is.

Aanrijtijden

In het geval van een incident in het plangebied is de brandweer binnen de bestuurlijke vastgestelde tijden aanwezig (na te gaan via www.brandweermwb.nl/brandveiligheid/ brandweerbereikbaarheid). Indien voor het plangebied of een deel ervan niet kan worden voldaan aan de vastgestelde tijden kan aan de hand van de door de Veiligheidsregio ontwikkelde toolbox, maatregelen worden getroffen om de veiligheid te verhogen. Belangrijk hierbij is de informatievoorziening richting de gebruikers/bewoners van een gebied waar de aanrijtijden niet worden gehaald. Toepassing van de toolbox kan een middel zijn om de veiligheid, door zelfredzaamheid en bewustzijn van de gevaren, te verhogen. De gemeente Oisterwijk geeft invulling hieraan middels het projectplan Toolbox Oisterwijk.

WAS (Waarschuings- en alarmeringsinstallatie)

Binnen de bebouwde kom van de gemeente is de WAS-dekking veelal voldoende. Daarnaast is NL-alert voor het gehele grondgebied operationeel via mobiele telefonienetwerk.

Bluswatervoorziening

Binnen de gemeente is onderzoek gaande over beschikbaarheid van de bluswatervoorziening.

De Veiligheidsregio heeft deze (grote) bronnen geïnventariseerd. Op grond van het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan benodigde bluswatervoorziening. Op verzoek van de Veiligheidsregio wordt, indien het plangebied een nieuw uitbreidingsplan, industrieterrein met BRZO-inrichtingen of een grootschalige ontwikkeling betreft, in dit kader advies gevraagd met betrekking tot bluswatervoorziening.

Bereikbaarheid

De gemeente heeft een hoofdwegenstructuur voor de brandweer vastgesteld. Deze hoofdwegenstructuur voldoet aan de eisen die de brandweer hieraan stelt. Eerdergenoemde maatregelen en voorzieningen verbeteren de vlucht- en schuilmogelijkheden en daarmee ook de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Mate van zelfredzaamheid van de aanwezigen

De zelfredzaamheid van aanwezigen in het plangebied hangt van diverse factoren af. In onderstaande tabel is de zelfredzaamheid voor een aantal standaardfuncties beoordeeld.

Scenario	Gebouwtype	Afwegingscriteria				
		Fysieke gesteldheid personen	Zelfstandigheid personen	Alarmeringsmogelijkheden personen en aanwezigen	Vlucht-Mogelijkheden Gebouw & omgeving	Gevaar-Inschattingsmogelijkheden scenario
Toxisch (giftig)	Woning	+	+	+/-	+	+/-
	Kantoor	+	+	+	+	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+	+/-
	Bedrijf	+	+	+/-	+/-	+/-
	Bijzonder Kwetsbaar	-	-	+	+	+/-
Explosie	Woning	+	+	+/-	+/-	+/-
	Kantoor	+	+	+	+/-	+/-
	Detailhandel	+	+	+	+/-	+/-
	Bedrijf	+	+	+/-	+/-	+/-
	Bijzonder Kwetsbaar	-	-	+	+/-	+/-

Over het algemeen wordt geconcludeerd dat de zelfredzaamheid redelijk tot goed is. Voor bijzonder kwetsbare objecten waar verminderd zelfredzame personen aanwezig zijn (zoals kinderdagverblijf en zorginstelling) is de zelfredzaamheid beperkt. De ontwikkeling aan De Lind 40 betreft geen ontwikkeling voor verminderd zelfredzame personen.

Eerder genoemde maatregelen en voorzieningen verbeteren de vlucht- en schuilmogelijkheden en daarmee ook de zelfredzaamheid van personen in het plangebied.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2017 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur.

Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

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

Dit Standaardadvies is tevens de basis geweest voor de Standaard Verantwoording Groepsrisico van de OMWB.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er personen in het plangebied worden blootgesteld aan externe veiligheidsrisico's, ook na het treffen van maatregelen. De besproken maatregelen dragen wel bij aan het verminderen van de gevolgen die zich voordoen bij een van de besproken scenario's.

De Veiligheidsregio is voldoende ingericht om tijdig de noodzakelijke hulpverleningscapaciteit van de beschreven scenario's te leveren.

Op basis van de beschouwde scenario's en het gelijkblijvende groepsrisico acht de gemeente het Wro- of Wabo-besluit verantwoord.

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

5.13 Luchtkwaliteit

De toetsing aan eisen met betrekking tot luchtkwaliteit is geen voorwaarde voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid; de plekken waar het met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt om nieuwe woningen te realiseren worden allemaal reeds gekenmerkt door een sterk vertegenwoordigde woonfunctie. Er mag daarom geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de toevoeging van een nieuwe woning geen significante bijdrage levert aan de luchtkwaliteit. Toch meent de gemeente Oisterwijk dat het wenselijk is om inzicht te hebben in de invloed van de beoogde ontwikkeling.

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 betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

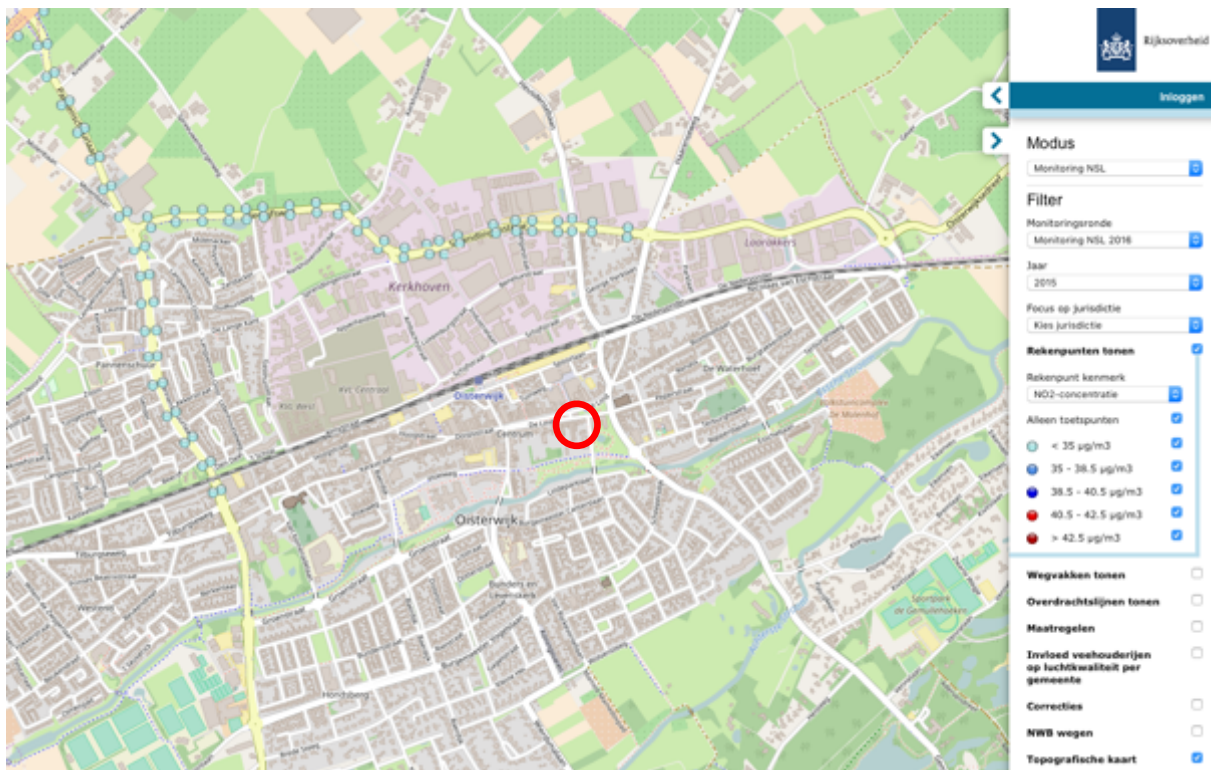
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

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.

De beoogde ontwikkeling is in alle redelijkheid een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of 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.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

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

5.14 Technische infrastructuur

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

5.15 Duurzaamheid

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

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

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

Nu de verbeelding wordt gewijzigd 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 Gemengd-9 is dit geregeld in artikel 25, lid 25.3.2. sub b. Daarin is bepaald dat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Nu er een nieuwe woning planologisch mogelijk moet worden gemaakt, wordt dit met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in lid 25.5.1. planologisch geregeld. Op 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 'Gemengd - 9', 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 een maatvoeringsvlak zijn de bestaande goot- en bouwhoogten conform de regeling in het bestemmingsvlak overgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

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

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “De Lind 40” 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. Waterschap en Provincie hebben positief gereageerd op het wijzigingsplan.

De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de procedure de direct aanwonenden ingelicht over de plannen. De eigenaren/ gebruikers van de panden aan De Lind 38, 42 en de Balbian Versterlaan (het oude postkantoor) kunnen instemmen met de beoogde bouwplannen.

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 ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Er zijn drie zienswijzen tegen het plan ingediend. Deze zienswijzen zijn verwoord in de Nota zienswijzen die als bijlage is toegevoegd aan dit wijzigingsplan. De zienswijzen zijn geen aanleiding geweest voor aanpassing van het wijzigingsplan.

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

Separate bijlage

- Archeologisch onderzoek
- Nota zienswijzen