

Vastgesteld

Bestemmingsplan Woongebieden, Gemeente Oisterwijk
Wijzigingsplan, Duifhuisweg 2 Oisterwijk

Datum: 21 november 2017

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0824.WPDuifhuisweg2-VA01

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5 LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	11
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/ CONCRETE BESCHRIJVING PLAN.....	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	15
4.1 RIJKSBELEID	15
4.2 PROVINCIAAL BELEID	16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1 INLEIDING	23
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3 WATER	23
5.4 NATUUR.....	27
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6 MILIEUZONERING.....	28
5.7 GELUID	30
5.8 LUCHTKWALITEIT	31
5.9 BODEMKWALITEIT	32
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	33
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	39
5.12 DUURZAAMHEID	39
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN	39
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	41
6.1 HOOFDOPZET	41
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	41
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	45
BIJLAGEN 47	
• NOTA ZIENSWIJZE	47
• AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

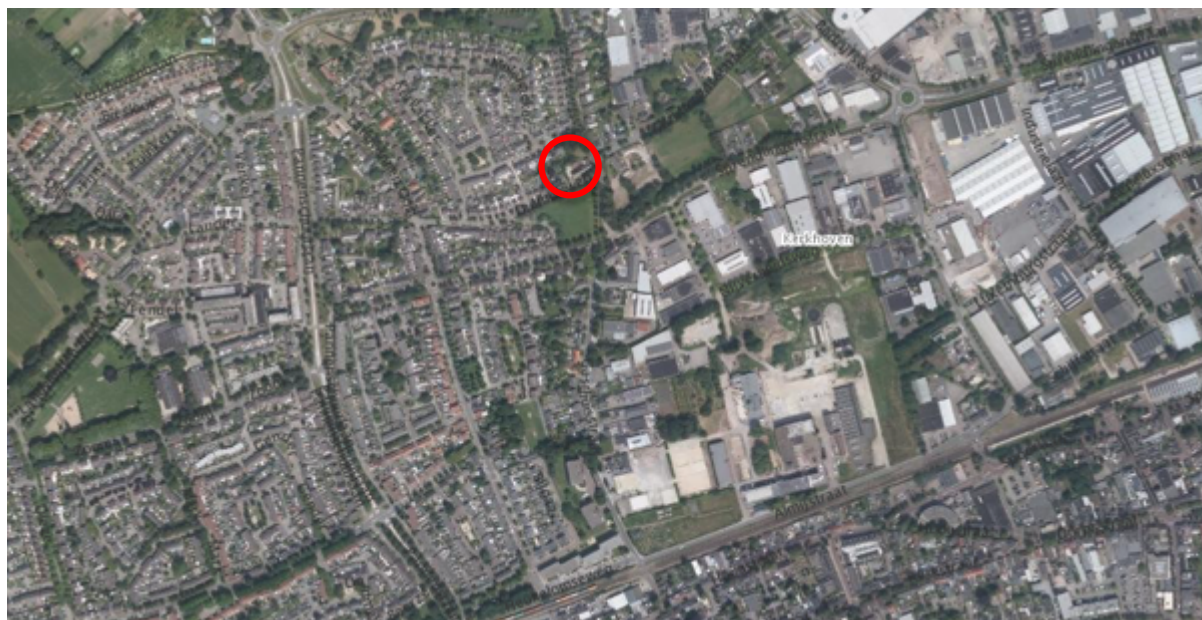
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Duifhuisweg 2 in Oisterwijk is voornemens het perceel te splitsen zodat twee extra woningen kunnen worden gerealiseerd. Voor het toestaan van extra woningen op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk. Eerder heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten principe medewerking te verlenen aan het beschikbaar stellen van twee contingenten voor de bouw van 2 extra woningen omdat het beoogde plan ruimtelijk voorstelbaar wordt geacht. De toevoeging van twee extra woningen kunnen op verschillende manieren op het perceel worden ingepast. Één mogelijkheid is om de bestaande langgevelboerderij te splitsen in twee woningen. Één woning zou dan in de bestaande bedrijfsruimte kunnen worden opgericht. Om dit mogelijk te maken moet naast het toestaan van twee extra woningen ook de bestemming “gemengd” gewijzigd worden naar “wonen” en moet het toegestane woningtype verruimd worden met het type twee-aaneen. Dit wijzigingsplan voorziet in al deze wijzigingen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Woongebieden” van Oisterwijk. De vigerende bestemming is de bestemming “Wonen-woningen” en “Gemengd-voorzieningen” en de dubbelbestemming “Waarde- Archeologie 5”. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarde van de molen is de dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie” opgenomen. Het aantal woningen is bepaald op “1”. Dit aantal is reeds binnen het bestemmingsvlak aanwezig waardoor de bouw van extra woningen op het perceel op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat er een groter aantal woningen en ander woningtype is toegestaan. Op grond van artikel 7.5.1 is het college bevoegd bij beëindiging van de functie de bestemming “gemengd-voorzieningen” te wijzigen naar “wonen-woningen”.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in de kern Oisterwijk aan de Duifhuisweg.



Figuur 1: Luchtfoto een deel van de kern Oisterwijk. In rood de projectlocatie; bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van twee extra woningen ter plaatse van het perceel aan de Duifhuisweg 2 te Oisterwijk waarbij het naast vrijstaande ook mogelijk is om half vrijstaande woningen te bouwen. Hiervoor zal ook het deel van het perceel waar de bestemming “gemengd-voorzieningen” is gelegen worden gewijzigd naar “wonen-woningen”.

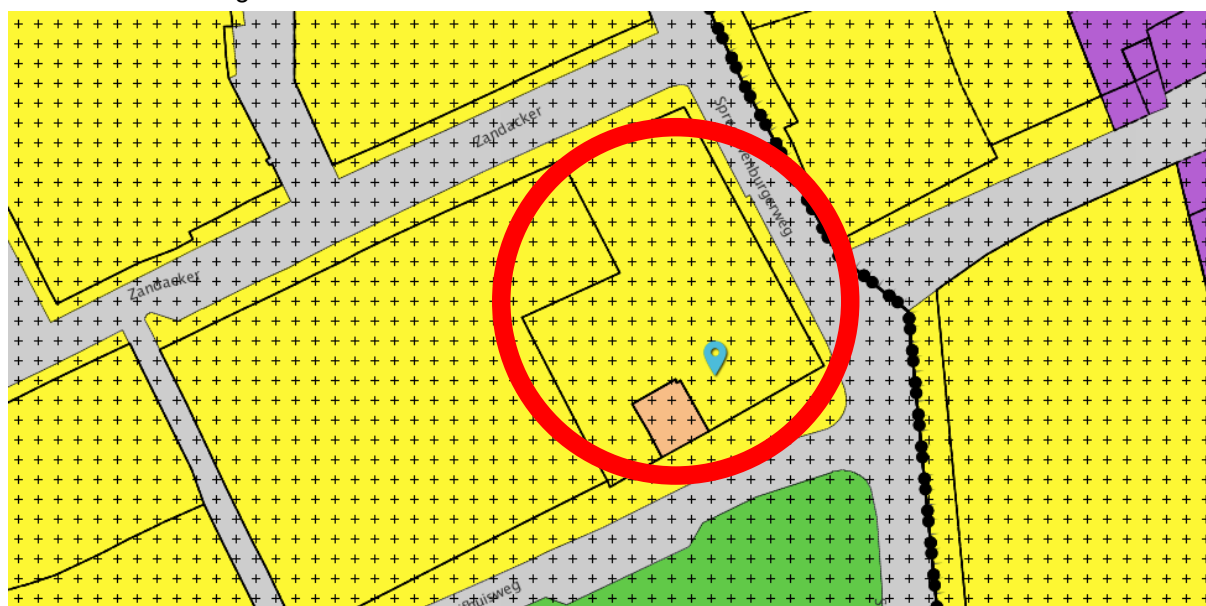
1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan “Woongebieden” is vastgesteld op 18 december 2014.

De bestemming van het perceel is “Wonen-woningen” en “gemengd-voorzieningen”. Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen de bebouwing moet worden gesitueerd.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 17.6.1. opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden het aantal woningen en woningtype dat is toegestaan binnen het perceel met de aangewezen bestemming te wijzigen. Het aantal woningen dat is toegestaan is bepaald op 1 woning. Dit wijzigingsplan voorziet in de toename ter plaatse van het kavel met 2 woningen.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van twee extra woningen waarbij naast het type vrijstaand ook het type half vrijstaand mogelijk is, wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden uit artikel 17.6.1. en 7.5.1. voor wat betreft de wijziging van de bestemming “gemengd-voorzieningen” naar “wonen-woningen”.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebieden” met in rode stip de locatie aan de Duifhuisweg, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan “Duifhuisweg 2, 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 ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het perceel is nu voor een groot deel reeds bebouwd. Aan de achterzijde van de bestaande woning is, omdat dit bij de ontwikkeling van de omliggende woonwijk niet tot ontwikkeling is gebracht een niet ingevuld deel van de straat Zandacker gelegen. Dit deel is nu een deel van de achtertuin van de bestaande woning. Het erf van de woning is ruim waardoor het toevoegen van één of twee extra woningen ter plaatse voorstelbaar is.



Figuur 5: Foto's bestaande situatie; bron: Links het perceel aan de Zandacker-zijde, rechts de bestaande langgevelboerderij



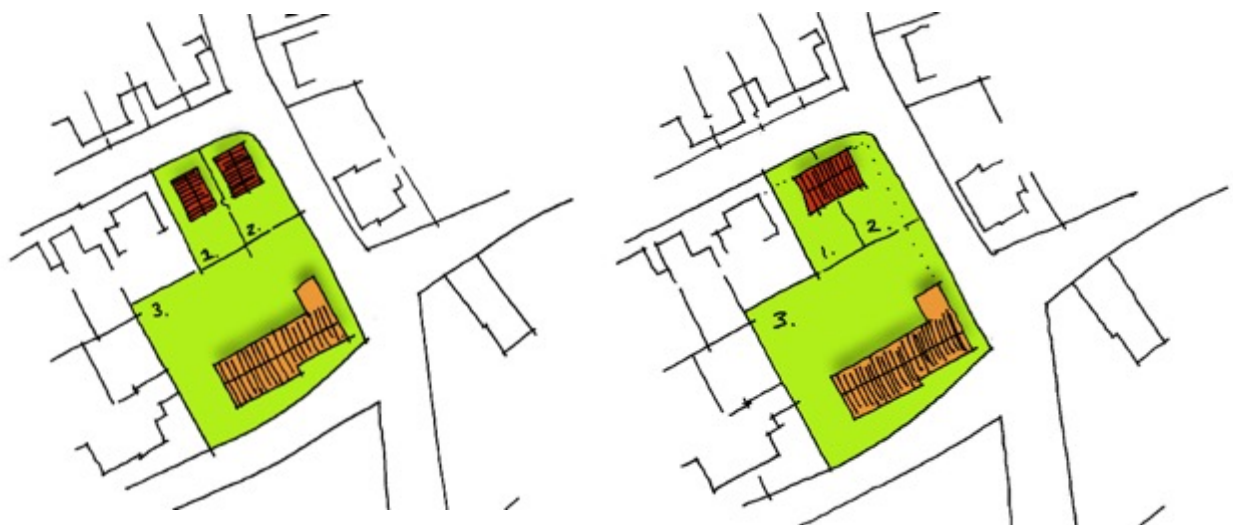
Figuur 6: Illustratie van de bestaande situatie op het perceel; één vrijstaande woning

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ concrete beschrijving plan

De mogelijkheid om twee woningen aan het bestemmingsvlak toe te voegen kan op drie manieren gestalte krijgen; Met de wijziging van de bestemming “gemengd- voorzieningen” die is gelegen op het linkerdeel van het bestaande pand wordt het mogelijk ook dit deel van pand te gaan gebruiken als woning. Op die manier kunnen er twee (de bestaande en de nieuwe) halfvrijstaande woningen worden ingepast. De derde woning kan in de vorm van een vrijstaande woning aan de Zandacker worden gerealiseerd. Een tweede mogelijkheid is om het linkerdeel van het bestaande pand te betrekken bij de huidige woning en aan de Zandacker twee vrijstaande woningen te realiseren. De derde mogelijkheid is gelijk aan de tweede met het verschil om aan de Zandacker twee halfvrijstaande woningen te realiseren. Onderstaande illustratie maken de drie mogelijkheden zichtbaar.



Figuur 7: Illustratie van de eerste mogelijkheid; twee halfvrijstaande woningen in het bestaande pand en één vrijstaande woning aan de Zandacker



Figuur 8: Illustratie van de tweede en derde mogelijkheid; één woning in het bestaande pand en twee vrijstaande of halfvrijstaande woningen aan de Zandacker

Met de wijziging om twee extra woningen aan het bestemmingsvlak toe te voegen wordt vanuit functioneel oogpunt aangesloten op de hoofdzakelijk voorkomende woonfunctie in het gebied. Bij de toekomstige ontwikkeling van een bouwplan zullen de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan en het bestaande bouwvlak worden gehanteerd. Bij de ontwikkeling van het perceel zal, omdat de nieuwe woning(en) aan de Zandacker onderdeel worden van de hoek Zandacker-Spreuwenburgerweg de stedenbouwkundige eenheid van de straat worden afgemaakt en versterkt.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

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

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

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

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

De 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 realisatie van extra woningen aan de Duifhuisweg 2 is bovendien een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling van extra woningen is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

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

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet

binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

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

De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 8 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201405237/1/R2, datum uitspraak: 24 december 2014). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. De bouw van acht woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen woningbouwlocatie. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is. Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk twee nieuwe woningen te realiseren. Deze zijn bovendien gepland op een locatie waar bebouwing mogelijk is. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling geen sprake is van een “stedelijke ontwikkeling”. Toepassing van de Ladder is daarom niet aan de orde.

Bovendien is het zo dat de nieuwe woningen zijn meegenomen in de regionale afstemming van de behoefte; De gemeente heeft in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat initiatieven van 1 of 2 woningen niet vallen onder de locaties zoals genoemd in de Pilot: “bouwen binnen strakke contouren”. In de praktijk betekent dit dat er binnen de bebouwde kom jaarlijks gemiddeld 5 woningen per gebouwd worden conform deze afspraken. Deze afspraak wordt op regelmatige basis in het interregionaal overleg gemonitord.

Hiermee wordt voldaan aan de eerste trede van de ladder. Omdat deze actuele, regionale behoefte met de voorgenomen ontwikkeling is gelegen in bestaand stedelijk gebied wordt bovendien voldaan aan de eisen zoals gesteld in artikel 3.1.6 van Bro.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 19 maart 2014 is De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie.

Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

In de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zijn twee ruimtelijke trends te onderscheiden: de schaalvergroting en de behoefte aan identiteit.

De provincie kiest voor duurzame ontwikkelingen waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuze die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven hier op provinciaal niveau invulling aan.

Dit is vertaald in de volgende 14 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- Duurzaam gebruik van de ondergrond;
- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijke netwerk;
- Groene geleidingszone tussen steden;
- Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare vrijetijdsvoorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie wil duurzaam en zuinig omgaan met de leefomgeving en de ruimte en een goede relatie creëren tussen wonen en werken in de stedelijke omgeving en een groene landelijke omgeving daarbuiten.

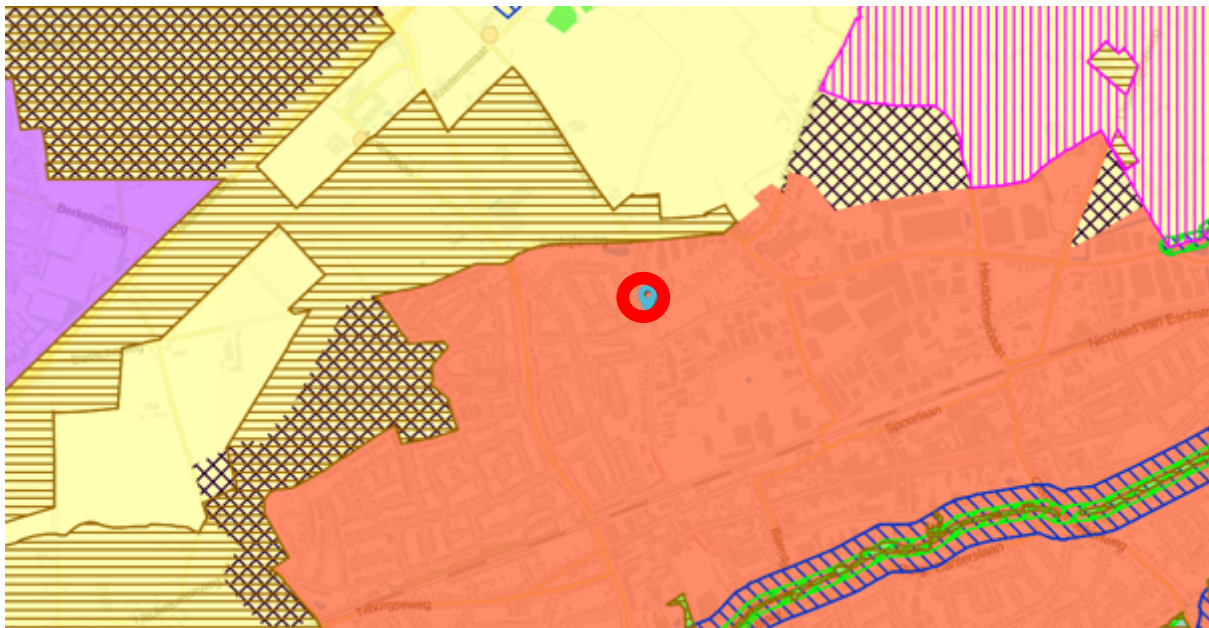
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt.

De structuurvisie is samen met de Verordening Ruimte een middel om de provinciale ruimtelijke visie op Brabant te realiseren.

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

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Figuur 9: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte 2014 bron: ruimtelijkeplannen.nl

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

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 van de verordening het volgende bepaald;

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

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met twee woningen. Het plan voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zie verder paragraaf 4.3).

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het 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 is stedenbouwkundig inpasbaar en rondt een stedenbouwkundige structuur door volmaking van een hoekperceel op een zorgvuldige wijze af; Voor de toekomstige bouwplannen gelden dezelfde bouwregels als voor de panden op de aanliggende percelen.

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”.*

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Oisterwijk. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing op het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

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

De visie dient als:

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

Ten aanzien van de ambitie voor het “Oisterwijks wonen” heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald;

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

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

Villawijken geven Oisterwijk een specifieke identiteit door de grote woningen met een vaak specifieke en onderscheidende architectuur en bovenal de groene setting. Er ontstaat de laatste tijd meer behoefte om kavels te splitsen omdat woningen en percelen groot en dus exclusief zijn. De gemeente werkt hier spaarzaam aan mee. De villawijken maken voor een belangrijk deel uit van de identiteit en kwaliteit van het wonen in Oisterwijk en vormen een fraaie overgang naar de bos- en natuurgebieden. Omzetting van grote kavels kan acceptabel zijn, als daarmee een specifieke lokale woonbehoefte (b.v. voor ouderen die zo in de eigen wijk kunnen blijven wonen) wordt ingevuld en als het niet strijdig is met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De herontwikkeling dient dan wel te passen binnen de bijzondere en kwalitatief hoogwaardige sfeer van de wijk. Dit kan b.v. het geval zijn als er geen zichtbare verdichting optreedt.”

Met het voorgenomen initiatief is er sprake van een splitsing van een perceel dat in breedte afwijkt van de gemiddelde perceelbreedte in de omgeving. Bij invulling van de beschikbare ruimte worden woningen gerealiseerd die zich voegen in de structuur en dichtheid van de omgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ambitie zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

Volkshuisvesting

Initiatieven voor de realisatie van 1 of 2 woningen vallen niet binnen de regionale woningbouwafspraken die de gemeente Oisterwijk en regio hebben gemaakt met de provincie. In de praktijk betekent dit dat er binnen de bebouwde kom jaarlijks gemiddeld 5 woningen per gebouwd worden conform deze afspraken.

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 twee extra woningen aan de Duifhuisweg 2 is één van deze kleinschalige initiatieven.

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

Bestemmingsplan Woongebieden

Wijziging aantal woningen en woningtype

Zoals reeds in paragraaf 1.4 is genoemd dient bij de wijziging van de regels om twee extra woningen en naast het type vrijstaand ook het type twee-aaneen toe te staan voldaan te worden aan de bepalingen in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan “Woongebieden”.

De voorwaarden zijn de volgende:

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

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

Toetsing:

De maximaal toegestane bouwhoogte voor het perceel is reeds bestemd in artikel 17 “wonen-woningen”. De goothoogte is vastgelegd op 4 meter en de bouwhoogte op 8 meter. Op basis van de bestaande regels in het bestemmingsplan “Woongebieden” is de bouw met deze goot- en bouwhoogte mogelijk. Omdat deze bouwregels uit artikel 17 van toepassing blijven, moet worden geconcludeerd dat voldaan wordt aan de eis om de hoogte van het toekomstig bouwplan aan te sluiten op de hoogte van de bestaande woningen op aangrenzende percelen. Voor de woningen op aangrenzende percelen gelden deze hoogtebepalingen ook. Daarnaast wordt met dit wijzigingsplan naast het type vrijstaand, ook een ander woningtype mogelijk gemaakt dan dat op grond van artikel 17 van het bestemmingsplan is toegestaan en dat in de directe omgeving reeds aanwezig is. Dit type is het type twee-aaneen. Aan de Zandacker zijn meerdere woningen van dit type woningen aanwezig.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan het gestelde onder artikel 17.6.1 zoals genoemd onder a) en b).

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

Voor deze overige punten geldt het volgende:

1. De ontwikkeling van het perceel voorziet in een voldoende stedenbouwkundige inpassing. Zie hiervoor de beschrijving hierboven;
2. In paragraaf 5.2 is aangetoond dat er voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn;
3. In paragraaf 5.2 is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd;
4. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid;
5. In paragraaf 5.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het beleid inzake water;
6. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat het bouwplan geen onevenredige gevolgen heeft voor archeologische waarden;
7. In paragraaf 5.9 is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
8. In paragraaf 5.7 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake de Wet geluidhinder;
9. In paragraaf 5.6 is aangetoond dat geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en geen grote milieuhinder van bedrijven te verwachten zijn;
10. In paragraaf 5.10 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake externe veiligheid.

Voor de wijziging van van het woningtype gelden de voorwaarden 5 tot en met 9 niet.

Het initiatief voldoet aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan en in het bijzonder die van artikel 17.6.1.

Wijziging bestemming 'Gemengd-Voorzieningen' in "Wonen-Woningen"

Daarnaast voorziet dit wijzigingsplan in de wijziging van de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" dat op het westelijk deel van het bestaande pand is gelegen in de bestemming "Wonen-Woningen". Artikel 7.5.1 van het bestemmingsplan voorziet hierin onder de volgende voorwaarden;

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

Toetsing:

De functie in het westelijk deel van het bestaande pand is beëindigd. Dit deel van het pand staat leeg. Met dit wijzigingsplan wordt de bestemming "Wonen-Woningen" overgenomen. Deze bestemming gaat ook gelden voor het deel van het perceel waar de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" is gelegen. Voor wat betreft het bebouwingspatroon geldt dat de hoogtebepalingen voor de toekomstige bouwplannen gelijk zijn aan de hoogtebepalingen van de gebouwen op de aangrenzende percelen. Ook de met dit wijzigingsplan mogelijk gemaakte woningtypen (vrijstaande en twee-aaneen) komen overeen met de woningtypen in de directe omgeving. De voorwaarden bij c.3 en onder d zijn niet van toepassing op de beoogde wijziging.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat wordt voldaan aan het gestelde onder artikel 7.5.1 zoals genoemd onder a), b) en c).

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

1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder c en d)
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

Voor deze overige punten geldt het volgende:

1. De ontwikkeling van het perceel voorziet in een voldoende stedenbouwkundige inpassing. Zie hiervoor de beschrijving hierboven;
2. In paragraaf 5.2 is aangetoond dat er voldoende ontsluitingsmogelijkheden zijn;
3. In paragraaf 5.2 is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd;
4. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid;
5. In paragraaf 5.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het beleid inzake water;
6. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat het bouwplan geen onevenredige gevolgen heeft voor archeologische waarden;
7. In paragraaf 5.9 is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
8. In paragraaf 5.7 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake de Wet geluidhinder;
9. In paragraaf 5.6 is aangetoond dat geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en geen grote milieuhinder van bedrijven te verwachten zijn;
10. In paragraaf 5.10 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake externe veiligheid.

Het initiatief voldoet aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan en in het bijzonder die van artikel 7.5.1.

De toekomstige bouwplannen dienen eveneens getoetst te worden aan de bepalingen van aan artikel 23 Waarde-Archeologie 5 van het bestemmingsplan. Dit artikel regelt dat de percelen met deze bestemming behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van eventuele archeologische waarden. Deze dubbelbestemming blijft onverminderd van kracht. Ook dienen de toekomstige bouwplannen eveneens getoetst te worden aan de bepalingen van artikel 25 Waarde-Cultuurhistorie; De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Ook deze dubbelbestemming blijft onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde bij het wijzigen van de bestemming zodat twee extra woningen zijn toegestaan op het perceel aan de Duifhuisweg 2 is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Het perceel is direct gelegen aan de bestaande infrastructuur. Op basis van het gemeentelijk beleid moet voor een vrijstaande koopwoning, gelegen in een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom 2,3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Voor een half vrijstaande woning is dat 2,2 parkeerplaatsen per woning. Dit getal dient te worden afgerond zodat er rekening moet worden gehouden met 3 parkeerplaatsen op eigen terrein per woning. Dit betekent dat de parkeermogelijkheid van de bestaande woning gehandhaafd moet blijven en dat de twee nieuwe woningen per woning moeten zorgen voor drie parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is voldoende gelegenheid om dat op eigen terrein op te vangen.

Ten aanzien van de ontsluiting geldt dat het perceel aan alle drie zijden omsloten is door wegen. De capaciteit van deze wegen is groot genoeg voor de beoogde ontwikkeling.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.3 Water

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

Beleidskader

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

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

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het wijzigingsplan "Duifhuisweg 2, Oisterwijk" met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Oisterwijk bevindt zich op een oude oeverwal en is een hoger gelegen in het landschap. Direct ten noorden van deze oeverwal, is een zandrug gelegen. De projectlocatie is gelegen op deze zandrug. Op basis van de bodemkaarten (geraadpleegd op www.bodemdata.nl) is vast te stellen welk type bodem aanwezig is ter plaatse van de projectlocatie. In het plangebied komen zandige enkeerdgronden voor. De enkeerdgronden bestaan uit leemarm tot lemig fijn zand.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het wijzigingsgebied wordt op dit moment gebruikt als woonperceel. Er is één bestaand pand aanwezig met enkele bijgebouwen. In de toekomstige situatie zal op een deel van de tuin het mogelijk worden gemaakt één of twee extra woningen te bouwen. Dit aantal is afhankelijk van de uiteindelijke keuze om het bestaande pand te splitsen; Als dit het geval is, dan resteert nog de mogelijkheid om één woning te bouwen. Zal het bestaande pand niet worden gesplitst, dan is het mogelijk twee nieuwe woningen te bouwen. Voor de waterparagraaf is uitgegaan van het scenario dat twee nieuwe woningen worden gebouwd met een gemiddelde dakoppervlak van 150 m² per woning en 50 m² per woning aan terrein verharding

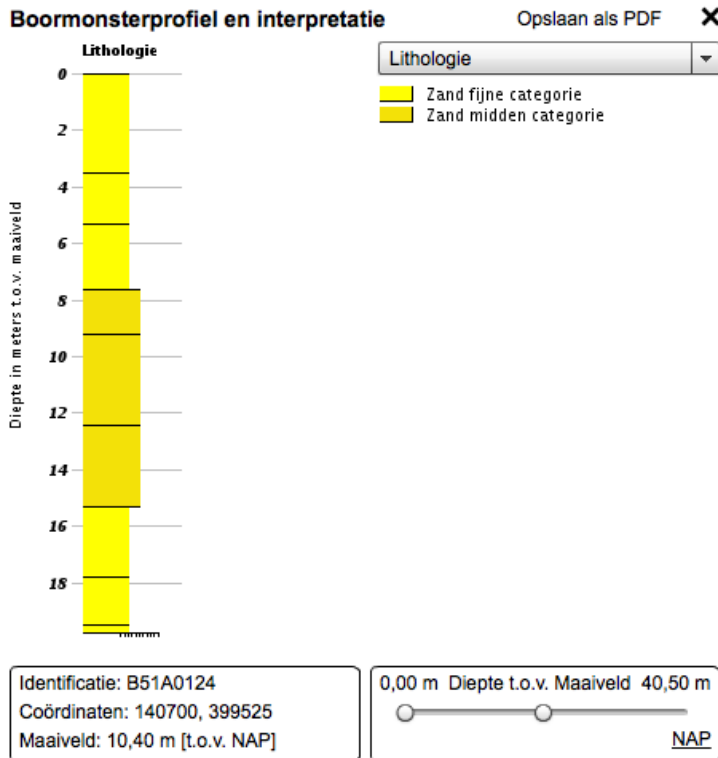
Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m²	Toekomstig m²
Daken	400	400 + (2 x 120) = 640
Groene daken	-	-
terrein verharding	200	200 + (2x 80) = 360
Openverharding	-	-
onverhard terrein	1674	1274
Totaal	2274	2274

Er is sprake van een toename van de verharding van 400 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 (B51A0124) gevonden in de omgeving (circa 100 m ten westen) van het plangebied. Hieruit blijkt de bodem tot bijna 8 m beneden maaiveld (maximaal geboorde diepte) hoofdzakelijk bestaat uit fijn zand. Fijn zand is uitermate geschikt om hemelwater op een goede wijze te laten infiltreren. Gezien de invulling van het plangebied is er overigens weinig ruimte voor infiltratie in tuinen. Daarom wordt ervoor gekozen om het hemelwater middels een ondergronds infiltratiesysteem in de bodem te laten infiltreren. (zie onder 'hemelwater').



De locatie ter plaatse van de boring bevindt zich op een hoogte van circa NAP +10,40 m. Op basis van het actuele hoogtebestand Nederland, is de maaiveldhoogte van de projectlocatie gelegen op NAP + 10,60

Grondwater

Op basis van het meetnet van peilbuizen van de Gemeente Oisterwijk is inzicht in de grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied. Het meest relevante meetpunt is gerelateerd aan de rotonde bij de Bedrijfsweg/ Sprendlingenstraat en is gelegen op circa 9,02 m + NAP

Uit deze gegevens kan worden opgemaakt dat de GHG ter plaatse circa 1,40 meter onder het maaiveld is gelegen ($10,40 \text{ m} - 9,02 \text{ m} = 1,38 \text{ m}$). Op basis van deze inschattingen kan gesteld worden dat het plangebied zich goed leent voor het aanleggen van een infiltratievoorziening.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen 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.

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

Het hemelwater van de bestaande boerderij en bijgebouwen wordt direct middels een grindkoffer in de bodem geïnfiltreerd. De totale verharding van het terrein bedraagt ($360 \text{ m}^2 + 640 \text{ m}^2$) 1000 m^2 .

Voor het plangebied geldt daardoor een bergingsopgave van ruim 60 m³. Deze is gebaseerd op de totale verharding van 1.000 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019) 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. De bestaande boerderij en bijgebouwen wateren rechtstreeks af op het terrein. Het hemelwater wordt rechtstreeks in de bodem geïnfiltreerd. Dit zal in de toekomstige situatie niet zal wijzigen.

Rekenmodel berging en infiltratie HWA			
Locatie	:	Duifhuisweg 2	
Aanvrager	:		
Datum	:		
Specificatie gegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		1.000,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoelheidsfactor	link gevoelighedenkaart	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,30	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		9,02	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		10,40	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m3		Gemeente	Waterschap
		60,00	0
Berekening voorziening			
Type bergings- en infiltratievoorziening		sloot	X
		vijver	
		kelder	X
		riool	

Het hemelwater als gevolg van de oppervlakte voor de bestaande daken (400 m²) en de bestaande terrassen (200 m²) is dus reeds voorzien in een infiltratiemogelijkheid op het eigen terrein. Voor de verharding als gevolg van de nieuwe woningen en bijbehorende terreinverharding (400 m²) dient nog een infiltratiemogelijkheid te worden aangelegd. De te bergen hoeveelheid hiervoor bedraagt 0,6 x 1 x 400 = 24 m³.

Gezien de beperkte omvang van de projectlocatie is het niet wenselijk om te voorzien in een vijver of bergingssloot. Daarom wordt gekozen voor een systeem van infiltratiekratten (IT-kratten) Op basis van de te bergen hoeveelheid hemelwater en de inhoud van de kratten (Een standaardkrat van 285 liter met een afmeting van 1,2 x 0,6 x 0,42 m) is het mogelijk om met toepassing van 84 kratten onder de verschillende terreinverhardingen (opritten) per woning te voorzien in een infiltratiemogelijkheid.

Andere vormen, dimensies en types van infiltratievoorzieningen zijn ook mogelijk, zolang het benodigde bergingsvolume maar gerealiseerd wordt. Voor de toekomstige verharding aangelegd wordt, dient een voldoende grote voorziening gerealiseerd te worden. Op de voorziening dient een (nood)overloop voorzien te worden welke bovengronds afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel.

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

Vergunningen

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

Het aspect "water" is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" naar "Wonen-Woningen" op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.4 Natuur

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

Er heeft geen locatiebezoek plaatsgevonden door een ecooloog. Een beleidsscan naar de natuurwaarden heeft wel plaatsgevonden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Ten zuiden op een afstand van ca. 2,0 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijn en vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator zijn mogelijke schadelijke effecten vanuit de planontwikkeling op het Natura 2000-gebied beoordeeld. Zodat er gemotiveerd besloten kan worden of nader onderzoek noodzakelijk is. Van versturende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS). Door de ontwikkeling zal het NNN niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed. Van negatieve uitstralingseffecten zoals geluid, licht en verdroging is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

De geplande ontwikkelingen hebben geen nadelige effecten op beschermde natuurgebieden of de EHS. Een vergunning op de natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Toetsing aan de flora en faunawetgeving is geen voorwaarde voor het wijzigen van de bestemming. Dit is als zodanig bepaald in de artikelen 17.6.1 en 7.5.1 van het vigerend bestemmingsplan. Het gehele perceel kent een bouwvlak. Dit betekent dat reeds overal op het perceel bebouwing is toegestaan en werkzaamheden kunnen plaatsvinden die geen invloed hebben op bepalingen op de flora en faunawet. Het bestemmingsplan heeft bepaald dat niet hoeft te worden getoetst aan de gevolgen voor natuurwaarden.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden niet verwacht. Het aspect "natuur" is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestane woningtype en het wijzigen van de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" naar "Wonen-Woningen" op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vorm gegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is middels artikel 23 van het vigerend bestemmingsplan de Waarde Archeologie -5 gevestigd. De regels in dit artikel van het bestemmingsplan bepalen dat voor het bouwen een rapport moet worden overlegd dat vaststelt dat met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden worden verstoord.

Omdat er nog geen concreet bouwplan beschikbaar is, is nog geen rapport opgesteld dat vaststelt dat geen archeologische waarden worden verstoord.

Artikel 23 van het bestemmingsplan kent onder andere de uitzondering dat bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² uitgezonderd zijn van het overleggen van een rapport. Indien een toekomstig bouwwerk hier niet aan zal voldoen zal bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning een rapport worden opgesteld. Het is echter de verwachting dat gebruik kan worden gemaakt van de uitzondering in artikel 23 van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

De directe omgeving is geen onderdeel van een beschermd stadsgezicht. Met de toevoeging van een extra woning aan de bestemming zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. Wel geldt het artikel 25 “waarde- Cultuurhistorie” van het bestemmingsplan. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Het perceel is gelegen op een afstand van circa 380 meter tot het middelpunt van de Kerkhovense molen. Het bestemmingsplan heeft op grond van artikel 25.2 onder d. onder andere bepaald dat binnen een afstand van 300 meter tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing wordt opgericht met een bouwhoogte van meer dan 10 meter. De bouwregels van het bestemmingsplan en die in dit wijzigingsplan worden opgenomen schrijven voor dat de bouwhoogte is gemaximaliseerd op 8 meter. Toekomstige bouwplannen zullen daarom kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 25 van het bestemmingsplan.

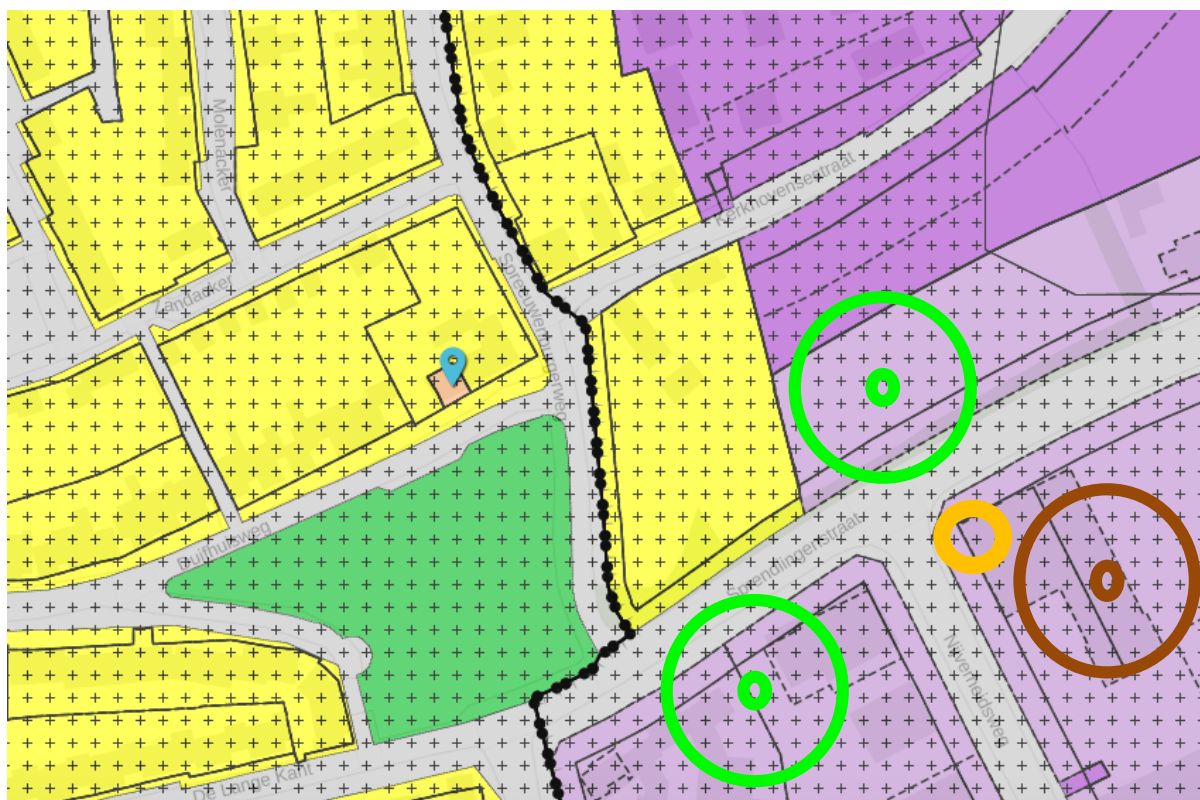
Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.6 Milieuzonering

Bij het toevoegen van extra woningen en het wijzigen van de bestemming “Gemengd Voorzieningen” in Wonen- Woningen” zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat nieuwe 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 de komst van een nieuw gevoelig object. Op basis van de richtlijnen uit de handreiking van de VNG, “Bedrijven en milieuzonering, editie 2009” (verder: VNG-brochure) kan bepaald worden of er sprake is van mogelijke bedrijfshinder voor de extra woning of dat belangen van bedrijven met de toekomstige bouw van de extra woning geschaad worden. Dit gaat op basis richtafstanden.

Op de eerste plaats is geïnventariseerd welke bedrijven in de omgeving zijn toegestaan;

Oostelijk van de projectlocatie is het bedrijventerrein “Kerkhoven” gelegen. Op grond van de verschillende bedrijfsbestemmingen in het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Oisterwijk” zijn er verschillende vormen van bedrijvigheid toegestaan. De percelen aan de Sprendlingenstraat kennen een milieucategorie van ten hoogste 3.1 (groen stip). De percelen aan de Sprendlingenstraat, na de splitsing met de Nijverheidsweg kennen een milieucategorie tot maximaal 4.1 (bruine stip). De overige percelen in de nabijheid van de projectlocatie staan activiteiten toe tot maximaal categorie 2.



Figuur 10: Uitsnede bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op basis van de richtafstanden uit de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” dient voor de categorie 2 een afstand van 30 meter tussen de bedrijfsactiviteiten en een woonbestemming te worden aangehouden. Voor categorie 3.1 is dat 50 meter en voor de categorie 4.1 is dat 200 meter. De afstand tussen de projectlocatie en de bedrijfspercelen is waar categorie 2 en/of drie is toegestaan is minimaal 62 meter. Er wordt daarom voor deze percelen voldaan de richtafstanden uit de VNG-brochure. De afstand tussen de projectlocatie en de percelen waar bedrijvigheid tot categorie 4.1 is toegestaan is circa 150 meter. Hier is de richtafstand te klein.

De belangen van de bedrijven op deze locatie worden met de toevoeging van twee extra woningen binnen de richtafstand echter niet geschaad; er zijn immers reeds woningen dicht bij deze bedrijfspercelen gelegen dan dat de projectlocatie doet. Bij de benutting van de volledige milieuruimte moet daarom reeds rekening gehouden worden met deze dichterbij gelegen woonpercelen.

Ter motivatie van een goed woon-, en leefklimaat dient gekeken te worden naar de feitelijke activiteiten van het bedrijf dat op minder dan 200 meter afstand is gelegen van de projectlocatie en dat een milieucategorie 4.1 kent. Dit bedrijf is gelegen aan de Sprendlingenstraat 12 en is aangeduid met een oranje punt. Het betreft een autobedrijf dat voorziet in de handel en reparatie van auto's. Deze bedrijvigheid wordt op basis van de VNG-brochure ingedeeld in categorie 2 (SBI-2008: 451, 452 en 454). De richtafstand hiervoor is 30 meter. De feitelijke activiteiten van dit bedrijf zijn daarom gelijk aan de hinder horende bij categorie 2. De projectlocatie is op meer dan 30 meter gelegen van het perceel aan de Sprendlingenstraat 12. Bovendien zijn er nooit milieuklachten ingediend tegen dit bedrijf.

Bij het eventueel opschalen van de activiteiten naar categorie 4.1 dient op basis van de normen uit het activiteitenbesluit getoetst te worden aan de woningen die reeds op korte afstand van dit bedrijf zijn gelegen waardoor met de toevoeging van twee extra woningen op het perceel aan de Duifhuisweg 2 geen belangen van het bedrijf worden geschaad.

Hiermee is aangetoond dat er met de beoog de ontwikkeling geen onevenredige gevolgen voor omliggende bedrijven aanwezig zijn en dat er geen milieuhinder te verwachten is.

Het aspect “milieuzonering” is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.7 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï, spoorweglawaaï, luchtvaartlawaaï en industrielawaaï 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 (spoor)wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende (spoor)weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

Wegverkeerslawaaï

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt direct aan de Duifhuisweg, Spreeuwenburgerweg en Zandacker. Het gedeelte van het perceel op de hoek Zandacker-Spreeuwenburgerweg is een 30km/uur zone. Op grond van de Wet geluidhinder zijn 30km/uur-zones vrijgesteld van de onderzoeksplicht. Hoewel 30 km/h-wegen vrijgesteld zijn van formeel akoestisch onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder, moeten gemeenten wel rekening houden met het geluid van dergelijke wegen in het kader van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Middels een akoestisch onderzoek is beoordeeld of bij de nieuw te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid. Het akoestisch onderzoek is opgenomen als separate bijlage bij dit wijzigingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Toetsing aan de Wet geluidhinder

Spreeuwenburgerweg

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 56 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Spreeuwenburgerweg op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB uit de Wgh wordt niet overschreden.

Kerkhovensestraat

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 49 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Kerkhovensestraat ter hoogte van de huidige woning. De twee nieuwe woningen worden op iets grotere afstand van de Kerkhovensestraat gebouwd. Op deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB dan ook niet overschreden door de Kerkhovensestraat.

Duifhuisweg

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 50 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Duifhuisweg op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de maximaal toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB uit de Wgh wordt niet overschreden.

Sprendlingenstraat

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Sprendlingenstraat op de rand van het bouwvlak. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Omliggende 30 km-wegen

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 44 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (Zandacker en De Lange Kant) op de rand van het bouwvlak. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Verlening hogere grenswaarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken bij de nieuwe woningen zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Spreeuwenburgerweg, het toepassen van geluidsschermen of geluidswal of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van twee woningen) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Op basis van de Wgh kan de gemeente Oisterwijk een hogere waarde verlenen voor de twee nieuwe woningen van 56 dB voor de Spreeuwenburgerweg. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de ruimtelijke procedure."

Het rapport heeft daarnaast inzicht gegeven in de betekenis met betrekking tot de toetsing aan het bouwbesluit. Er zijn nog geen bouwplannen ontwikkeld. Bij de vorming van bouwplannen zal nader onderzocht moeten worden of en zo ja op welke wijze er nadere isolatiemaatregelen nodig zijn om aan de eisen uit het Bouwbesluit te voldoen.

Spoorweglawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Luchtvaartlawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde

Het aspect "geluid" is na verlening van een hogere grenswaarde geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" naar "Wonen-Woningen" op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

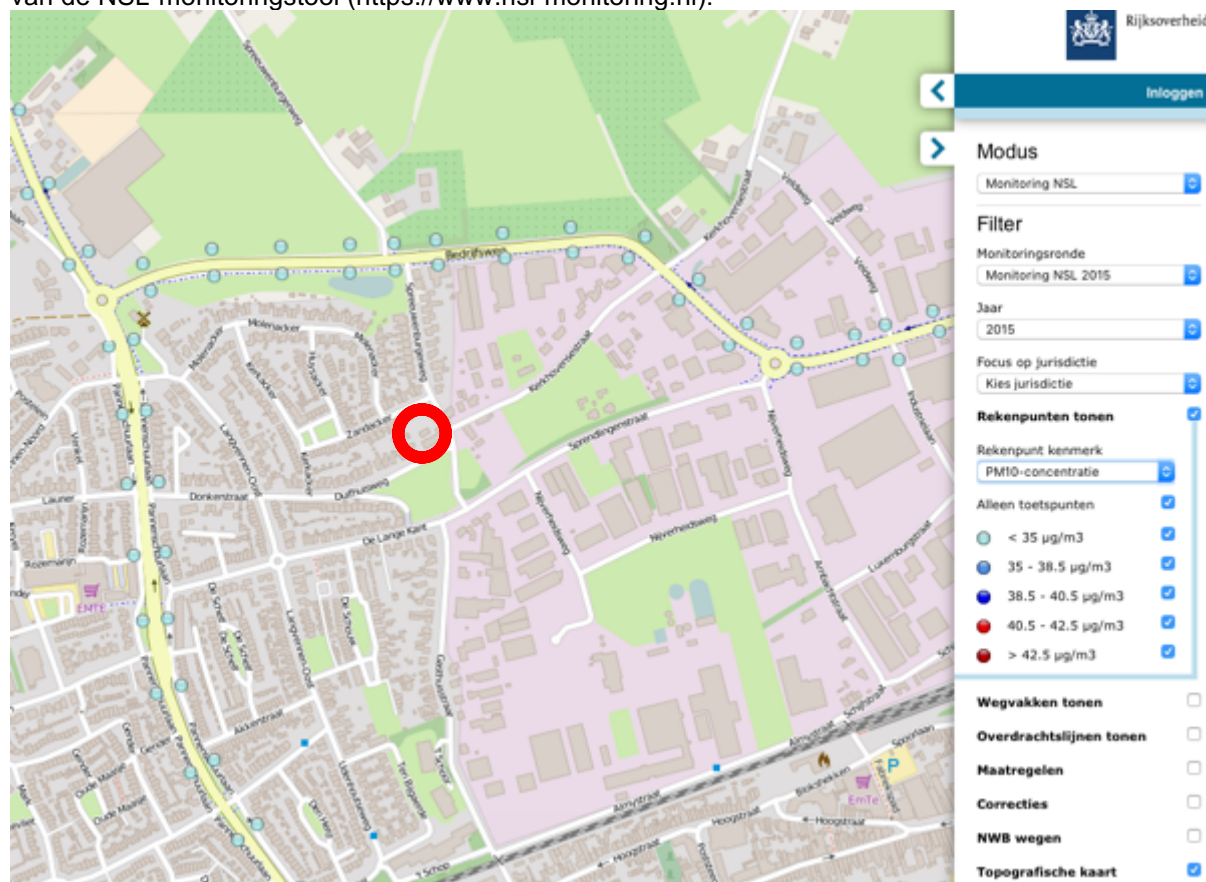
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen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

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

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

Goede ruimtelijke ordening

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>).



Figuur 11: Uitsnede NSL-viewer; bron: nsl-monitoring.nl

De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich aan Bedrijfsweg op ca. 80 m ten noorden van het perceel. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³), dus aangenomen kan worden dat dit ter plaatse van het plangebied ook het geval is. Naarmate de afstand tussen het meetpunt en het plangebied toeneemt worden de concentraties NO₂ en Pm₁₀ immers minder.

Het aspect “luchtkwaliteit” is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.9 Bodemkwaliteit

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

Ten behoeve van de voorgestane bouw van twee extra woningen wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een perceel dat reeds voor het belangrijkste deel een bestemming kent waarbinnen de functie wonen is toegestaan en die reeds voor deze functie wordt gebruikt. Aangenomen mag worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de bouw van extra woningen. De bestemming “gemengd-Voorzieningen” is gelegen ter plaatse van bestaande bebouwing. Deze bebouwing zal blijven bestaan. Bovendien is in het verleden dit deel van het perceel vooral gebruikt voor de functie wonen waardoor er geen aanleiding is om afwijkingen in de bodemkwaliteit te verwachten. Het doen van onderzoek naar de kwaliteit van de bodem is hier niet relevant.

Het aspect “bodemkwaliteit” is geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

5.10 Externe Veiligheid

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

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

Risiconormering

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

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.

Standaardverantwoording Groepsrisico

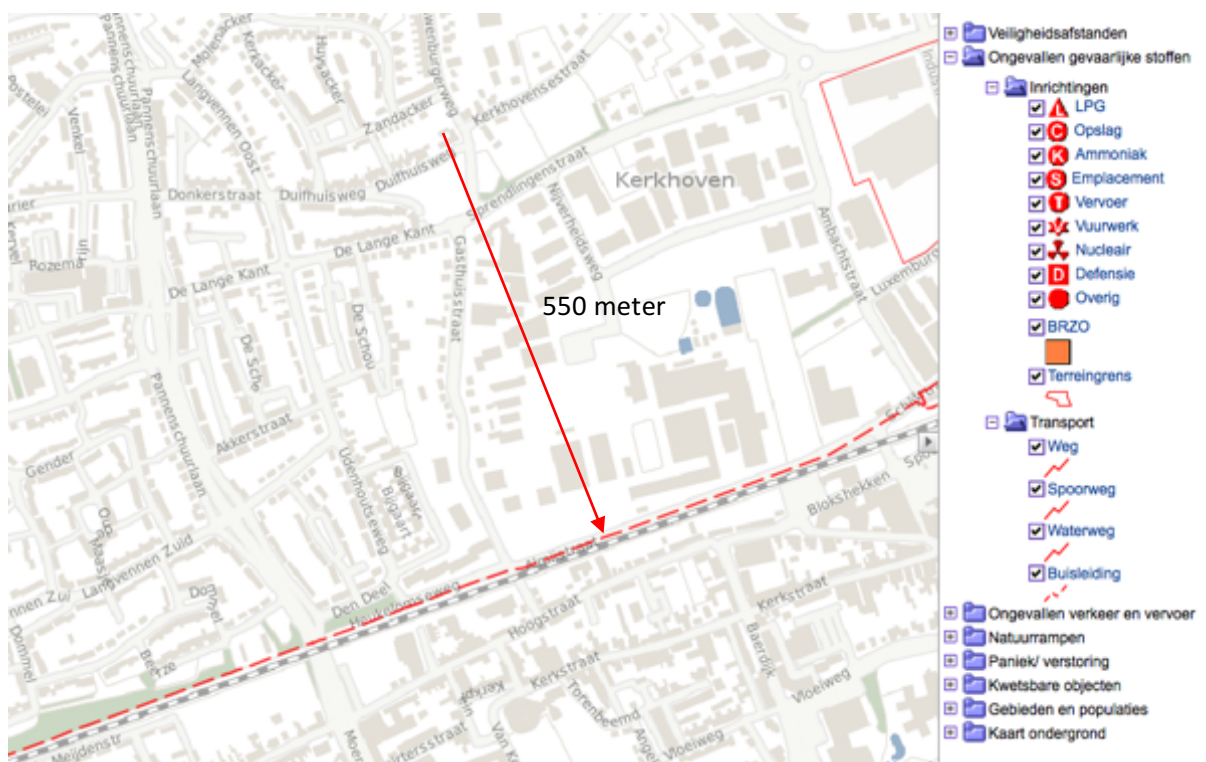
Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. 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, is er op basis van de Risicokaart geïnterpreteerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 12: uitsnede “Risicokaart” met in rood de projectlocatie; bron: nederland.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.

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

Bevi-inrichtingen

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

Hogedruk aardgasleiding Z-520

Deze aardgasleiding is gelegen op circa 550 meter van het plangebied, ten noorden van het spoor. De leiding heeft een diameter van 12 inch en een werkdruk van 25 bar. De PR 10^{-6} contour van deze leiding is gelegen binnen de belemmeringenstrook van 4 meter en reikt derhalve niet tot het plangebied. Het invloedsgebied reikt tot 110 meter uit de leiding en overlapt het plangebied niet. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit deze risicobron.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel

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

In de rechterkolom is het invloedsgebied per stofcategorie vermeld. Het plangebied is gelegen op circa 550 meter van het spoor. Omdat het plangebied niet is gelegen binnen 200 meter van de spoorlijn is een berekening van het groepsrisico niet aan de orde. Omdat het plangebied wel is gelegen binnen het invloedsgebied van de spoorlijn dient het bevoegd gezag wel rekening te houden met mogelijke effecten (van een toxisch scenario) in geval van een calamiteit. Het bevoegd gezag kan hiervoor gebruik maken van het standaardadvies en de standaard verantwoording groepsrisico die is opgesteld voor Oisterwijk door de Omgevingsdienst en de Veiligheidsregio.

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

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 tankwagens of ketelwagon;
- Tijdige beschikbaarheid bluswater.
- Inzet waterkanonnen voor tweezijdige koeling tankwagens 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 (Waarschuwing- 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 beoogde ontwikkeling 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”

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

Conclusie

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.

5.11 Technische infrastructuur

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

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling van twee extra woningen betreft een ontwikkeling waarbij een bestaande restructuur in bestaand stedelijk gebied wordt benut. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor het toestaan van twee extra woningen, het wijzigen van het toegestaan woningtype en het wijzigen van de bestemming “Gemengd-Voorzieningen” naar “Wonen-Woningen” op het perceel aan de Duifhuisweg 2.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdpzet

De regels van het wijzigingsplan verwijzen naar de regels van het moederplan, bestemmingsplan Woongebieden van de gemeente Oisterwijk. Hierop bestaan drie uitzonderingen. Ten eerste is het begrip wijzigingsplan opgenomen teneinde de inhoudering van het plan in de regels vast te leggen. Ten tweede is het aantal en het woningtype gewijzigd; Nu is opgenomen dat drie woningen (twee extra) op de betrokken locatie mogen worden gebouwd en is het toegestane woningtype gewijzigd in twee-aan-een. Hierdoor is het mogelijk vrijstaande en halfvrijstaande woningen te bouwen. Ten derde is de bestemming “wonen-woningen” opgenomen voor het gehele perceel.

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 “wonen-woningen”, de aanduiding “bouwvlak” en de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie-5” en “waarde-cultuurhistorie” gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd)gebouwen opgericht mogen worden. Met een maatvoeringsvlak zijn de goot- en bouwhoogte van 4 en 8 m aangeduid.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De 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

Voor het ontwerp-wijzigingsplan “Duifhuisweg 2. Oisterwijk” is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.2.a wet ruimtelijke ordening de openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op basis hiervan is het besluit, tezamen met het wijzigingsplan, gedurende 6 weken van 21 juli 2017 tot en met 31 augustus 2017 ter inzage gelegd. Tegen het besluit is gedurende de termijn van terinzagelegging door belanghebbenden mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. Er is één zienswijze tegen het plan ingediend. Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het wijzigingsplan. In de nota zienswijze is de zienswijze en de reactie van het college weergegeven. De nota is als bijlage aan deze toelichting gevoegd.

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

Bijlagen

- **Nota zienswijze**
- **Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

Nota van zienswijzen behorende bij wijzigingsplan Duifhuisweg 2, Oisterwijk

Wijzigingsplan Duifhuisweg 2, Oisterwijk

Gemeente Oisterwijk,

21 november 2017

Beantwoording van zienswijze

Naam: Fam. Van Loon, Fam. Stappaerts en Fam. Meier Mattern

Betreft: diverse opmerkingen op de toelichting en regels

Binnengekomen op: 14 augustus 2017

Inhoud zienswijze:

1. In de zienswijze van de gemeente Oisterwijk wordt uitgegaan van de totale perceelsoppervlakte van 2.274 m². Dit is niet correct. Conform het Kadaster is de totale perceelsoppervlakte 2.184 m². De zienswijze is gebaseerd op onjuiste gegevens en derhalve dient het gehele plan opnieuw te worden doorgerekend.
2. De in de toelichting op pagina 21 punt c.3 onder wijziging bestemming "Gemengd-voorzieningen" in "Wonen-woningen" genoemde gronden liggen in een ander deel van Oisterwijk. Voor zover er überhaupt enige relevantie met deze gronden is wordt dit niet toegelicht en/of gemotiveerd.
3. Onlangs heeft de gemeenteraad aangestuurd op een helder beleid m.b.t. kavelsplitsing. Zie bijgaand krantenartikel. Ook bij de wijziging van dit bestemmingsplan lijkt sprake van willekeur, die afbreuk doet aan het landelijke en groene karakter van de wijk Kerkhoven. Wijziging zal resulteren in een stedelijke verdichting die de omgeving, de ruimtelijke uitstraling en het woongenot extreem nadelig zal beïnvloeden. De woonboerderijen van Wolfs en Merks (hoek Kerkhovensestraat – Spreeuwenburgerweg) zijn met de omliggende grond en tuin van groot belang voor de directe omgeving. Wijziging van het bestemmingsplan zou deze beeldbepalende factoren ernstig verstoren. Over de vele bomen (groen) op het perceel wordt in het rapport totaal niet aangegeven hoe de gemeente Oisterwijk hierin staat. Naar ons inzicht is het o.g.v. de Bomenverordening Gemeente Oisterwijk art. 2 t/m 5 niet mogelijk om een dergelijke vergunning te verlenen.
4. Parkeren blijft een probleem in de omgeving, ondanks de verplichting om 3 auto's op eigen terrein te parkeren. Meer parkeerbewegingen aan vooral de Zandacker zal de bereikbaarheid van de gehele wijk voor hulpdiensten nadelig beïnvloeden of mogelijk zelfs soms onmogelijk maken. Een vergelijkbare situatie treft u nu al aan op de hoek Zandacker – Molenacker. Naar onze mening wordt hierdoor niet voldaan aan de eisen t.a.v. veiligheid.
5. Doordat het perceel kleiner is dan waar door de gemeente Oisterwijk van wordt uitgegaan, stellen wij dat de norm van 3 auto's op eigen terrein niet haalbaar is indien er twee woningen worden geplaatst. U stelt op pagina 22 onder punt 5.2 dat is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, dit is echter nergens cijfermatig onderbouwd en wordt enkel als stelling geponeerd. Mocht uw college besluiten onze bezwaren niet ontvankelijk te verklaren, dan willen wij minimaal de garantie dat per woning 3 auto's op eigen terrein kunnen/moeten parkeren, zodat de parkeerdruk in de wijk niet toeneemt.
6. Waarom mag aan de kant van de Spreeuwenburgerweg tot 1 meter van de erfafscheiding worden gebouwd? Wij zijn van mening dat de algemene bepalingen t.a.v. bouwen in relatie tot rooilijn en erfgrans zoals deze vastliggen in de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan 'Woongebieden' dienen te worden gevolgd en een afstand van 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens moet worden aangehouden.

Reactie gemeente:

1. De stelling van reclamanten klopt niet. Het plangebied aan de Duifhuisweg bestaat uit twee kadastrale percelen (gemeente Oisterwijk, sectie A, nummer 5870 en gemeente Oisterwijk, sectie A, nummer 5400). Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.274 m².
2. Op pagina 21 zijn de voorwaarden uit het vigerende bestemmingsplan “Woongebieden” genoemd die bij het wijzigen van de gronden met de bestemming “Gemengd-voorzieningen” in “Wonen-woningen” behoren. Op pagina 22 wordt het initiatief aan deze voorwaarden getoetst. In de eerste alinea is reeds aangegeven dat de voorwaarden onder c.3 niet van toepassing zijn op de beoogde wijziging. Dit omdat de onder c.3. genoemde gronden inderdaad in een ander deel van Oisterwijk liggen en daarom voor dit wijzigingsplan niet relevant zijn.
3. Elk verzoek om kavelsplitsing wordt ruimtelijk zorgvuldig afgewogen en blijft maatwerk. Dit ruime perceel biedt de gelegenheid om de stedenbouwkundige structuur aan de Zandacker af te ronden en daarmee verder te versterken. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede. Met de bouw van 1 of 2 woningen aan de Zandacker wordt aangesloten bij de woningtypes die in de nabije omgeving het meest voorkomen. Hiermee zal het bouwplan opgaan in de omgeving en blijft het gebied zijn open en groene (‘dorpse’) karakter behouden.

De bomenverordening uit 2010 is in het kader van de deregulering van het kapbeleid dit jaar gewijzigd. Het nieuwe beleid is opgenomen in de APV (Algemene Plaatselijke Verordening) en uitgewerkt in de Groene kaart met bijbehorend bomenregister. Het gaat in dit geval echter niet om een omgevingsvergunning voor het vellen van bomen maar om een (voorgenomen) wijziging van het bestemmingsplan. Een bestemmingsplan of wijzigingsplan geeft aan voor welke functies percelen en bouwwerken mogen worden gebruikt en bevat per functie regels waaraan het gebruik en/of het bouwen moet voldoen. Een wijzigingsplan is niet het instrument dat regels stelt ten aanzien van het snoeien van groen of kappen van bomen, omdat dat juridisch-planologisch gezien niet ter zake doet.

4. De toename van het verkeer door realisatie van de woningen is gering, ongeveer 2% van het totale verkeer op de Zandacker. Dit is naar onze mening een niet merkbaar effect. Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Omwonenden gaan daarom geen hinder ondervinden van de extra parkeervraag die de woningen met zich meebrengen. In de huidige situatie is er dichte begroeiing aanwezig langs de erfgrans bij het kruispunt Zandacker/Spreuwenburgerweg. Door bebouwing toe te staan conform het bestemmingsplan, kan het zicht nooit slechter worden, eerder beter.
5. Op dit moment is nog niet duidelijk hoe de twee extra woningen exact zullen worden gepositioneerd. Dat zal in de komende tijd verder worden uitgewerkt. Voor de nieuw te realiseren woningen zal een omgevingsvergunning moeten worden aangevraagd. Om een

omgevingsvergunning te verkrijgen moet worden aangetoond dat aan de vereiste parkeernorm (3 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein) wordt voldaan. Op die manier is geborgd dat voorzien wordt in voldoende parkeerruimte op eigen terrein.

6. Feitelijk wijzigt met dit wijzigingsplan alleen het maximum aantal woningen dat is toegestaan op het perceel en de aanduiding “vrijstaand” in “twee-aaneen”. Ook wordt voor een deel van het perceel de bestemming “Gemengd-voorzieningen” omgezet in “Wonen – woningen”. De bouwregels uit het bestemmingsplan “Woongebieden”, zijn en blijven onverkort van toepassing op dit wijzigingsplan. Deze regels (artikel 17) zullen dus in acht genomen moeten worden bij het uitwerken van een bouwplan. Het is ons niet duidelijk waar het gestelde vandaan komt dat er aan de kant van de Spreeuwenburgerweg tot 1 meter van de erfafscheiding mag worden gebouwd.

Conclusie:

De zienswijze wordt ongegrond verklaard. De zienswijze leidt niet een aanpassing van het wijzigingsplan.