

Ontwerp

**Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk, herziening
Wijzigingsplan, Kloosterbeemd ong. Oisterwijk**

Datum: 06 oktober 2016

Status: Ontwerp

plancode: NL.IMRO.0824.WPKloosterbeemdong-ON01

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	8
1.1 AANLEIDING.....	8
1.2 PLANGEBIED	8
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	9
1.5 LEESWIJZER.....	9
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING	12
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	12
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/ CONCRETE BESCHRIJVING PLAN.....	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	14
4.1 RIJKSBELEID	14
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	22
5.1 INLEIDING	22
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	22
5.3 WATER	22
5.4 NATUUR.....	26
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6 BEDRIJFSHINDER	27
5.7 GELUID	29
5.8 LUCHTKWALITEIT	31
5.9 BODEMKWALITEIT	32
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	33
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	35
5.12 DUURZAAMHEID	35
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN	35
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	36
6.1 HOOFDOPZET	36
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	36
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	40
BIJLAGEN	41

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

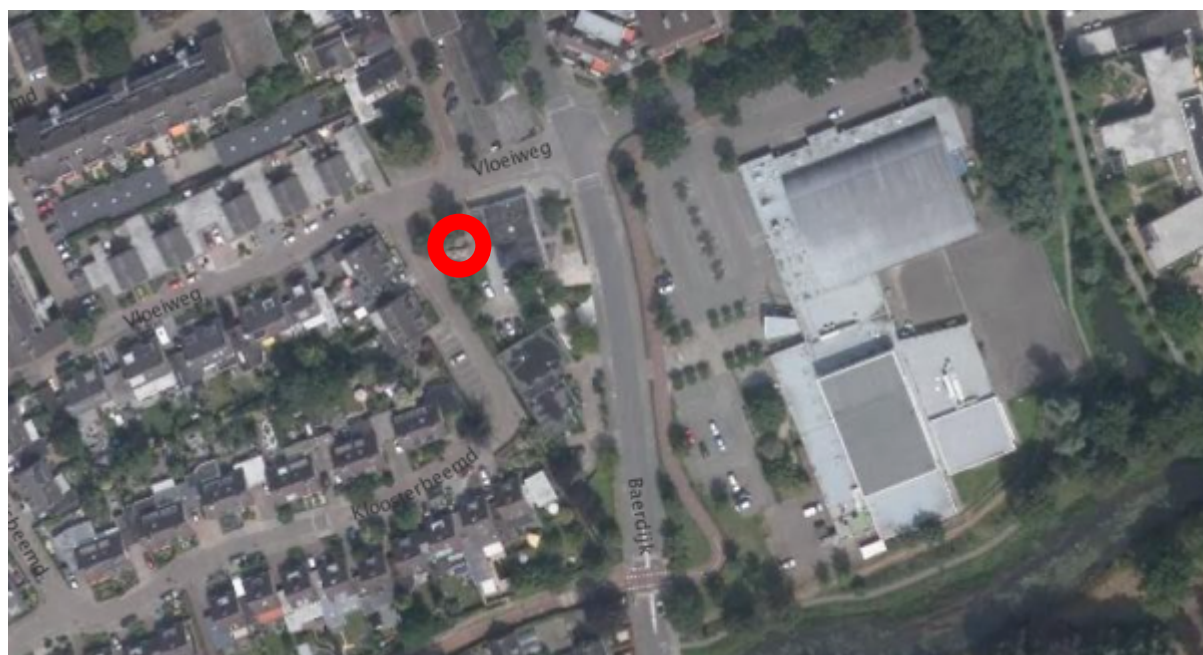
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Baerdijk 20 is voornemens een deel van het terrein met een woning te bebouwen. Voor het toestaan van een extra woning op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk. Eerder heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief, door hiervoor een contingent voor de bouw van één woning beschikbaar te stellen.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk, herziening". De vigerende bestemming is de bestemming "Gemengd-8" en de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 3". Binnen deze bestemming is het "wonen" bestemd als toegestaan gebruik. Het aantal woningen is vastgesteld op het aantal woningen dat op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan aanwezig is. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 24.5.1 het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat het aantal woningen mag toenemen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van de kern Oisterwijk op de hoek van de Vloeiweg en de Kloosterbeemd.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en De Kloosterbeemd, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

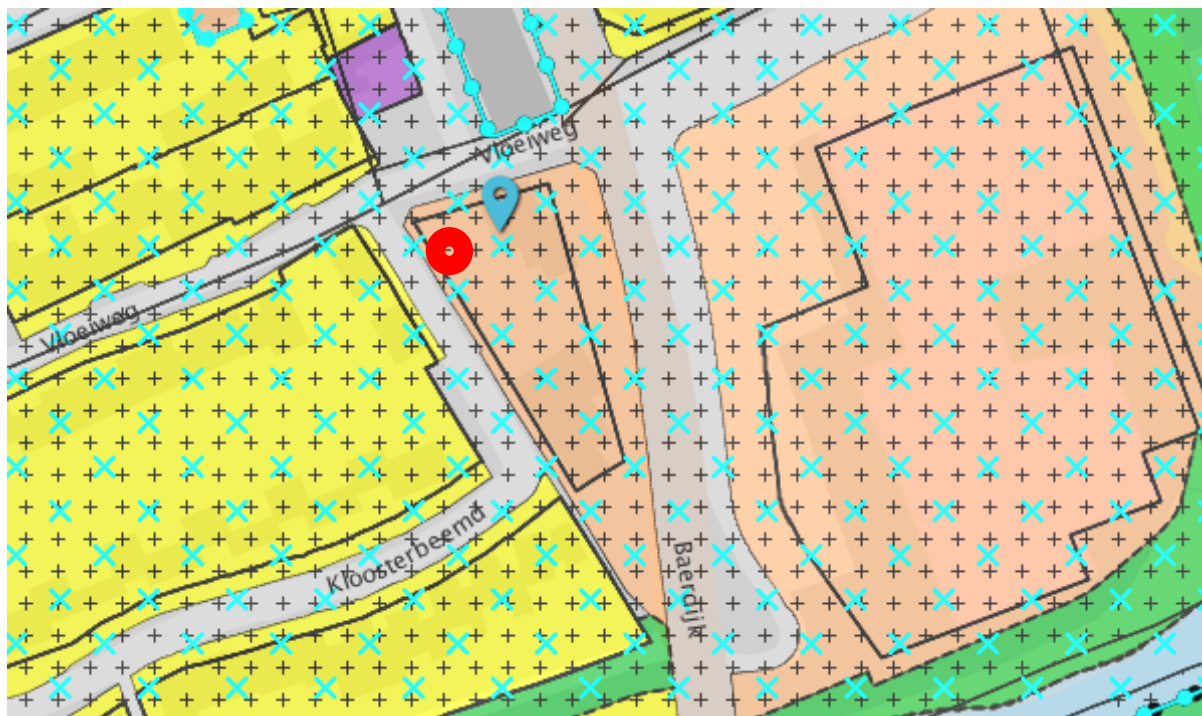
Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van een woning ter plaatse van het perceel aan de Kloosterbeemd te Oisterwijk.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Centrum Oisterwijk, herziening” vastgesteld op 2 juni 2016. De bestemming van het perceel is “Gemengd 8”. Het gehele perceel is voorzien van een bouwvlak.

Het aantal woningen is vastgesteld op het aantal woningen dat op het tijdstip van terinzagelegging van het bestemmingsplan aanwezig is. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 24.5.1 het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat het aantal woningen mag toenemen.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van een woning wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden uit artikel 24.5.1.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Centrum Oisterwijk, herziening' met in rode stip de locatie aan de Kloosterbeemd, bron: ruimtelijkeplannen.nl

Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”. Deze dubbelbestemming bepaald dat voor de percelen met deze bestemming behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd zijn voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Kloosterbeemd ong, Oisterwijk.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Vloeiweg/ Kloosterbeemd is onderdeel van de historische structuur van Oisterwijk doordat ze is gelegen aan de zuidelijke grens van de oorspronkelijke overwal van Oisterwijk. De bouwlocatie is ontstaan toen de Poststeeg werd aangelegd en werd aangesloten op de Baerdijk. Een deel van de oorspronkelijke doorsteek is in de vorm van de Rode Brugstraat nog steeds aanwezig. De aansluiting op de Baerdijk lag vroeger ten westen van de projectlocatie. Hier is nu de Kloosterbeemd gelegen. De denkbeeldige spie werd bebouwd met de nog steeds aanwezige kantoorgebouwen. De projectlocatie is een deel van deze spie. Bebouwing van de projectlocatie maakt de stedenbouwkundige structuur af.



Figuur 3: Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht sterk divers te noemen. Voor een belangrijk deel kent de bebouwing van oorsprong een stedelijk karakter. Kantoren, sportfaciliteiten en woningen zijn in de omgeving aanwezig. De woonfunctie heeft in het gebied de overhand.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het perceel is nu onbebouwd. Het perceel heeft lang de functie gehad als tuin van het aan de Baerdijk gelegen kantoor. Het kantoor heeft zich in de loop van de tijd meer en meer naar de Baerdijk geprofileerd. Hierdoor kent het perceel nu geen functie meer met als gevolg dat er nu een braakliggend terrein aanwezig is.



Figuur 4: Foto braakliggend perceel met de parkeerplaatsen tbv de kantoren.

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ concrete beschrijving plan

De bestaande kantoren zullen niet wijzigen van functie. De mogelijkheid om een woning aan het bestemmingsvlak toe te voegen zal ter plaatse van dit braakliggend perceel aan de Kloosterbeemd gestalte krijgen. Met de wijziging om een woning in het bestemmingsvlak toe te staan wordt vanuit functioneel oogpunt de overgang naar het westelijk gelegen woonbuurtje gelegd. 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 een stedenbouwkundige eenheid worden gecreëerd. Met name op basis van dit argument heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.

De parkeerplaatsen tussen de panden aan de Baerdijk 20 en 22 worden niet gewijzigd. Een bouwplan voor een woning op het braakliggend perceel zal zelf gaan voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Het ligt daarbij voor de hand om het perceel aan de zijde van de Vloeiweg of Kloosterbeemd te ontsluiten.

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 een extra woning aan de Kloosterbeemd/ Vloeiweg is bovendien een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling van een extra woning 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 één nieuwe woning te realiseren. Deze is 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 woning is 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”. Dit betekent dat in totaal ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze afspraak wordt in het regulier overleg met de regio voortdurend afgestemd. 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 geleedingszone 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.

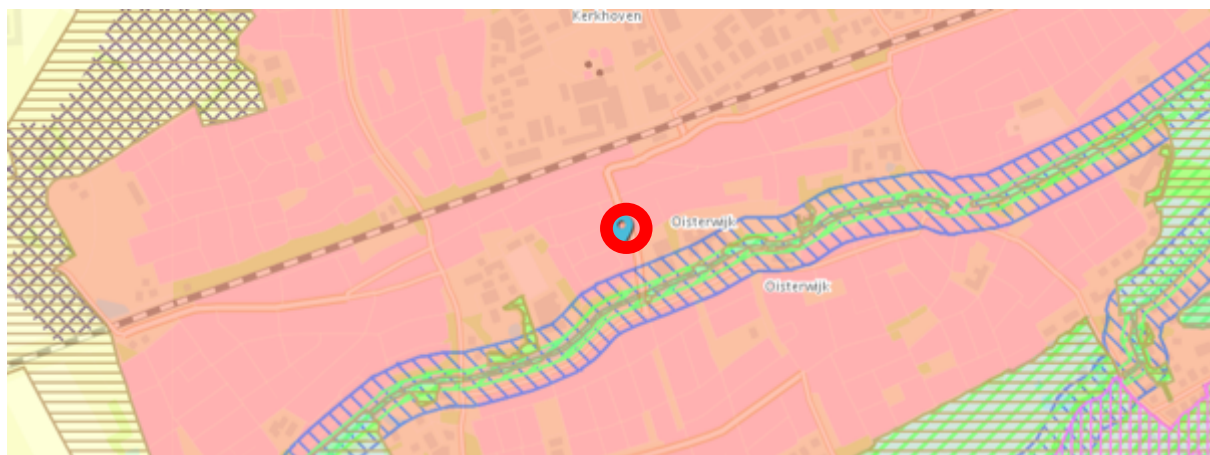
De provincie kiest in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in deze 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 moet rekeninghouden 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 5: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte 2014 bron: ruimtelijkeplannen.nl

Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
	Waterbergingsgebied
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	bestaand
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein



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 één woning. Het bouwplan 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 realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Het bouwplan past daarmee in de omgeving.

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

Structuurvisie Plus

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

Kernen

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

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

Beperkte verstedelijking

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

Wonen

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties moet passen in het 'dorpse' karakter terwijl uit financieel oogpunt gestapelde bouw veelal de voorkeur verdient. De beoogde ontwikkeling heeft verder geen concrete raakvlakken met de structuurvisie. Aan het bepaalde onder “kernen”, “beperkte verstedelijking” en “wonen” wordt voldaan.

Volkshuisvesting

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”. Dit betekent dat in totaal ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze afspraak wordt op regelmatige basis in het interregionaal overleg besproken. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De nieuwe woning aan de Kloosterbeemd is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken. Door het benutten van deze braakliggende locatie wordt bovendien een stedenbouwkundige structuur versterkt.

Bestemmingsplan Centrum Oisterwijk, herziening

Zoals reeds in paragraaf 1.4 is genoemd dient bij de wijziging van de regels om een extra woning toe te staan voldaan te worden aan de bepalingen in artikel 24.5.1 van het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk, herziening".

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 bepaald in artikel 24 "gemengd-8". De goothoogte is vastgelegd op 7 meter en de bouwhoogte op 12 meter. Op basis van de bestaande regels in het bestemmingsplan "Centrum Oisterwijk, herziening" is de bouw met deze goot- en bouwhoogte mogelijk. Het is niet te verwachten dat een bouwplan voor een woning op het perceel de bouwhoogten in zijn geheel zal benutten. Dat het bouwplan over twee bouwlagen zal gaan beschikken is echter wel voorstelbaar. Het aangrenzende perceel aan de Baerdijk beschikt over een bouwhoogte dat bestaat uit één bouwlaag. Daarmee zou dus niet voldaan kunnen worden aan het bepaalde onder "a)".

Ten aanzien van punt "a)" is in artikel 24.5.1 echter nog het volgende bepaald:

"van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien:

- deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;*
- sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;*
- een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;*
- 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 a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt."*

Het perceel is door haar hoeksituatie een markering van de ruimtelijke situatie. De in de omgeving gelegen woningen aan de Kloosterbeemd en Vloeiweg bestaan bovendien ook uit ruim twee bouwlagen. Ook het leegstaande gebouwcomplex aan de Rode Brugstraat kent een hogere bouwhoogte dan één bouwlaag. Hierdoor kan niet worden gesteld dat een bouwplan dat bestaat uit twee bouwlagen op het braakliggend perceel het ruimtelijk beeld overmatig of negatief beïnvloedt. Ten behoeve van een goede ruimtelijke overgang naar de omliggende woningen aan de Kloosterbeemd en Vloeiweg is het vanuit ruimtelijk oogpunt juist wenselijk dat een hogere (bouw)hoogte wordt toegepast dan de (bouw)hoogte van de gebouwen van het aangrenzend perceel. In de buurt is geen sprake van een éenzijdige opbouw wat betreft woningtype. Zo zijn er grondgebonden woningen te vinden aan de Vloeiweg en Kloosterbeemd. Aan de Baerdijk is een wooncomplex (appartementen) te vinden. Elk nieuw te bouwen woningtype op het perceel zal deze afwisseling verder versterken.

Op basis hiervan kan van het bepaalde onder "a)" worden afgeweken en kan artikel 24.5.1 ten aanzien van de inpasbaarheid in het bestaande bebouwingspatroon worden toegepast.

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 de 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 bouwplan voldoet aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan en in het bijzonder die van artikel 24.5.1.

Een toekomstig bouwplan dient eveneens getoetst te worden aan de bepalingen van aan artikel 41 Waarde –archeologie 3 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.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde bij het wijzigen van de bestemming zodat een extra woning is toegestaan op het perceel op de hoek van de Kloosterbeemd en Vloeiweg is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Het perceel is doordat het een hoekperceel betreft aan twee zijden direct gelegen aan de bestaande infrastructuur. Op basis van de CROW publicatie 317 moet voor een vrijstaande koopwoning, gelegen in een sterk stedelijke omgeving in de centrum schil 1,4 tot 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren. Hiervoor biedt het perceel ruimte. Bij een toekomstig bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden. De parkeerplaatsen die zijn gelegen tussen de kantoren aan de Baerdijk 20 en 22 worden bij een toekomstig bouwplan niet gewijzigd.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie moet op basis van de CROW-publicatie worden uitgegaan van 7,3 tot 8,1 voertuigbewegingen per weekdagemaal. De capaciteit van de bestaande infrastructuur (Kloosterbeemd en Vloeiweg) kan dit aantal extra voertuigbewegingen gemakkelijk opvangen.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor het toevoegen van één nieuwe woning.

5.3 Water

Inleiding

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

Beleidskader

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 en het Waterbeheerplan 2016-2021 "Waardevol Water". 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 plan “Kloosterbeemd ong”, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan ‘Veiligheid, Voldoende en Schoon Water’.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Deze waterparagraaf is opgesteld voor het plangebied gelegen aan de Kloosterbeemd, aan achterzijde van de Baerdijk 20 te Oisterwijk. Het plangebied is gelegen binnen de kern van Oisterwijk. Hieronder is een samenvatting uit de opgestelde waterparagraaf opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de door Aeres Milieu opgestelde infiltratieonderzoek inclusief afweging (AM15344) (zie bijlage).

Grondwater

Volgens gegevens uit “Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)” bevindt het grondwaterpeil zich binnen het plangebied op een diepte van circa 7,7 meter +NAP. Bij een recente veldmeting tijdens het infiltratieonderzoek op 5 oktober 2015 ter plaatse van peilbuis 1 is het grondwater op circa 1,6 meter beneden maaiveld aangetroffen. De stroming van het freatische grondwater is noordoostelijk gericht.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Bodem

Uit informatie van het Bodemloket, de gemeente Oisterwijk en het ter plaatse van het plangebied uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM15344 d.d. 5-11-2015) blijkt dat de milieuhygiënische conditie van de bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen planontwikkeling.

Ecologie

De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen een beschermings- of attentiegebied. Door de realisatie van een woning in de kern van Oisterwijk is geen directe nadelige invloed op de bestaande natuur te verwachten.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. ca. 125 meter ten zuiden van het plangebied is de Voorste Stroom aanwezig. Verder is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig.

Voor het kavel is nog geen toekomstig ontwerp bekend. Derhalve is aangenomen dat ter plaatse ca. 250 m² verhard zal worden (woning en terras).

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	175
terrein verharding	30 (2 parkeerplaatsen)	75
onverhard terrein	350	130
<i>Totaal</i>	380	380

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

Het voorliggende plan een toename van verhard oppervlak tot gevolg en er zal ruimte voor waterberging noodzakelijk zijn.

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het totaal verhard oppervlak zal ca. 250 m² bedragen. Ter compensatie zal in totaal ca. 16,5 m³ berging aangelegd worden door aanleg van een infiltratievoorziening in de tuin of onder de oprit.

Op planniveau is het voor de realisatie van een woning geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden. Voor plannen kleiner dan 2.000 m² geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie. De neerslag die op de verharde oppervlakken valt, moet worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen.

De gemeente Oisterwijk stelt echter wel eisen aan de afvoer van hemelwater. Ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal ontwikkeld te worden. Hieronder is de benodigde berging voor het verwachte toekomstige verharde oppervlak van 250 m² berekend. Opgemerkt wordt dat enkele gegevens geschat zijn. Bij wijzigingen aan het definitief stedenbouwkundig ontwerp dient de definitieve infiltratie- en/of bergingsvoorziening hierop aangepast en herberekend te worden.

Het te bergen volume hemelwater binnen het plan bij een bui van T=10+10% is (250 m² x 44 mm=) 11 m³. Het totaal te bergen volume hemelwater voor een bui van T=100+10% bedraagt (250 m² x 66 mm=) 16,5 m³. Door deze hoeveelheid binnen het plangebied te verwerken, wordt aan de randvoorwaarden voldaan en hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Goed functionerend watersysteem (WF)

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

Het streefpeil in het plangebied bedraagt 70cm onder maaiveld. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten is/zal zoveel mogelijk worden beperkt. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Door maaiveldprofilering kan het hemelwater oppervlakkig afstromen naar de aan te leggen infiltratievoorziening. Door een noodoverloop te voorzien en een vloerpeil hoger als het wegpeil aan te houden, is geen wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten.

Door maaiveldprofilering kan het hemelwater oppervlakkig afstromen naar de aan te leggen infiltratievoorziening.

Bij bovengrondse voorzieningen is afhankelijk van de indeling van de tuin geadviseerd deze verlaagd aan te leggen waardoor deze (afhankelijk van de grootte) slechts beperkt onder water staat (ca. 10 cm). Als een grindtuin wordt aangelegd, kan hierin ook de benodigde berging aangelegd worden.

Indien men geen hemelwater zichtbaar wil hebben, kan ervoor gekozen worden om onder de oprit of tuin infiltratiekratten aan te leggen. Voor het plangebied is een ondergrondse voorziening door middel van infiltratiekratten uitgewerkt. Ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een overloop, ontluchting en goed bereikbare blad- en zandvanger. Bladeren en zand kunnen immers leiden tot verstopping van een infiltratiesysteem.

Op basis van de infiltratiesnelheid ter plaatse (3 m/dag) zal bij een bui van 66 mm de voorziening ruim binnen 24u leeg zijn om een volgende bui te kunnen verwerken. Afhankelijk van de leverancier kan een kleinere berging aangelegd worden. Wel dient er dan een herberekening uitgevoerd te worden om te garanderen dat de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is.

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 stedenbouwkundige uitwerking 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.

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

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

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast.

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd op het bestaande rioolstelsel in de openbare weg (vergunning aanvragen bij de gemeente Oisterwijk).

Het afgekoppelde hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hergebruik van hemelwater kan plaatsvinden door het bijplaatsen van een hemelwatertank (ten behoeve het hergebruik voor besproeiing). Als aanvullende maatregel kan overigens wel overwogen worden om zgn. "groendaken" of vegetatiedaken op de nieuwbouw aan te leggen, welke voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt. Gezien de kostprijs en de andere mogelijke oplossingen wordt dit niet geadviseerd.

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

Op 19 april 2016 heeft het Waterschap De Dommel ingestemd met de wijze waarop het aspect “water” is gemotiveerd in deze paragraaf.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

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 oosten en zuiden op een afstand van ca. 1,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen”. Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrictlijn 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 om een groter aantal woningen op het perceel toe te staan. Dit is als zodanig bepaald in artikel 24.5.1 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. Voor het toepassen van artikel 24.5.1 van het bestemmingsplan om een groter aantal woningen toe te staan is in lijn met deze reeds opgenomen bebouwingsmogelijkheden bepaald dat niet hoeft te worden getoetst aan de gevolgen voor natuurwaarden.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden niet verwacht. Het aspect “natuur” is geen belemmering voor het toestaan van één extra woning op de hoek van de Kloosterbeemd en Vloeiweg.

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 41 van het vigerend bestemmingsplan de Waarde Archeologie -3 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 41 van het bestemmingsplan kent de uitzondering dat bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 250 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. Gezien de beperkte perceelgrootte is de verwachting dat gebruik kan worden gemaakt van de uitzondering in artikel 41 van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie

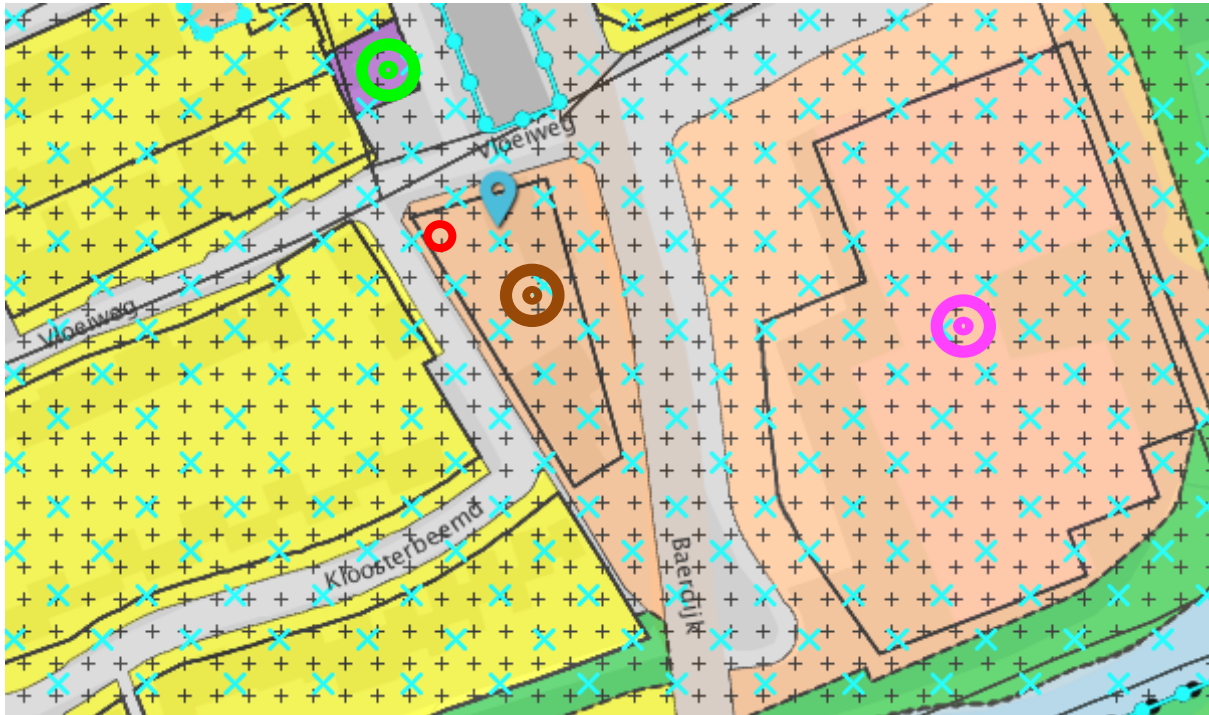
De directe omgeving is geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Oisterwijk. Met de toevoeging van een extra woning aan de bestemming zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

5.6 Bedrijfshinder

Bij het toevoegen van een extra woning zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door 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 nieuwe woning of dat belangen van bedrijven met de toekomstige bouw van de woning geschaad worden. Dit gaat op basis richtafstanden.

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

Het perceel is opgenomen binnen de bestemming "Gemengd-8". Dit betekent dat er naast de functie "wonen" ook andere functies binnen het bestemmingsvlak zijn toegestaan. Op grond van de bestemming zijn ook functies op het vlak van cultuur en ontspanning, dienstverlening en kantoren toegestaan. Aan de overzijde van de Baerdijk zijn op grond van de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Aan de overzijde van de Vloeiweg is een bedrijfsbestemming "Bedrijf" aanwezig. Op grond van deze bestemming zijn op basis van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten, functiemenging" bedrijven uit ten hoogste de categorie B1 toegestaan. Op de onderstaande figuur zijn deze verschillende bestemmingen afgebeeld. Met bruin is de bestemming "Gemengd 8" aangeduid. Binnen deze bestemming is ook het perceel gelegen (met rode stip). Met roze is de bestemming "Gemengd-Voorzieningen" aangeduid. Met groen is de bestemming "Bedrijf" aangeduid.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In het gebied is een veelheid aan verschillende functies aanwezig en in het bestemmingsplan bestemd. Voor het bestemmingsplan heeft de gemeenteraad daarom bepaald dat er sprake is van een “gebied met functiemenging”. Voor de bestemming “Bedrijf” (groene stip) is op basis van de bij de regels gevoegde “Staat van Bedrijfsactiviteiten, functiemenging” bedrijven uit ten hoogste de categorie B1 toegestaan. Op grond van de VNG-brochure is hiervoor bepaald dat deze bedrijven kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden. De bedrijfsbestemming is in pandig gelegen waardoor deze bouwkundige afseiding aanwezig is. Bovendien is in de nabijheid al een woning aanpandig aan deze bedrijfsbestemming gelegen. De nieuw te bouwen woning is op een grotere afstand gelegen.

De bestemming “Gemengd 8” (bruine stip) waarbinnen ook de extra woning is gelegen en de bestemming “Gemengd- Voorzieningen” (roze) staan functies toe die op grond van bijlage 4 van de VNG-brochure hoofdzakelijk zijn onder te verdelen in ten hoogste de categorie B. Voor functies in de vorm van cultuur en ontspanning geldt een categorie C. De VNG-brochure stelt dat deze categorie functies, net als categorie B in een gemengd gebied kunnen worden uitgevoerd, maar dat ze moeten zijn gelegen aan de hoofdinfrastructuur. Binnen de bestemming “Gemengd- Voorzieningen” is een overdekt zwembad aanwezig. De Baerdijk en Vloeiweg zijn onderdeel van de hoofdinfrastructuur. Eventueel toekomstige functies in de vorm van cultuur en ontspanning worden ook direct ontsloten op de Baerdijk waardoor er geen milieuhinder voor de extra woning is te verwachten.

Voor de volledigheid is ook nog naar de richtafstanden van uit de VNG-brochure gekeken. Voor een overdekt zwembad en een sporthal dient een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Aangezien er sprake is van een “gemengd gebied” kan de afstand met één trede worden verlaagd tot 30 meter. De afstand tussen het perceel en de bestemming “Gemengd- voorzieningen” is circa 50 meter.

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

5.7 Geluid

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

Voor het toevoegen van de functie wonen aan de bestemming is een onderzoek uitgevoerd naar het wegverkeerslawaaai. Akoestisch onderzoek wegverkeer dd 12 oktober 2015. Het onderzoeksrapport is in zijn geheel toegevoegd aan dit wijzigingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Toetsing aan de Wet geluidhinder

Baerdijk

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 45 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Baerdijk op de rand van het bouwvlak. De Baerdijk heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. 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 woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh niet overschreden.

Vloeiweg

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 55 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5 dB, afkomstig van de Vloeiweg op de rand van het bouwvlak. De Vloeiweg heeft op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. 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 woning wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. De hoogste cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering per nieuwe woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

Cumulatieve geluidsbelastingen en de minimaal benodigde gevelwering		
	Cumulatieve geluidsbelasting in dB (excl. aftrek op grond van artikel 110g Wgh)	Minimaal benodigde gevelwering in dB
noordgrens	60	27
oostgrens	51	18
westgrens	55	22
zuidgrens	48	15
Minimale gevelwering o.b.v. Bouwbesluit 2012		20

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.”

Het rapport vat het volgende samen;

“Bij de nieuwe woning bedraagt de geluidsbelastingen maximaal 45 dB afkomstig van de Baerdijk en 55 dB afkomstig van de Vloeiweg. Deze twee wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. 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. De geluidsbelastingen afkomstig van deze wegen liggen binnen de normen uit de Wgh en zijn hiermee acceptabel.”

Op 21 april 2016 heeft de Omgevingsdienst Midden en West Brabant, haar goedkeuring gegeven over het rapport en de getrokken conclusies. De omgevingsdienst heeft in haar advies zelf nog de volgende aanvulling gedaan voor wat betreft het aspect ‘goede ruimtelijke ordening’:

“Bij de nieuw te bouwen woning is de Wet geluidhinder het wettelijk kader voor de toegestane geluidbelastingen vanwege gezoneerde wegen en spoorwegen. Uit de berekeningsresultaten van de geluidbelasting vanwege het weg- en spoorverkeer volgt dat, bij de beoogde indeling, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege het wegverkeer en 55 dB vanwege het spoorverkeer nergens wordt overschreden.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is verder onderzocht in hoeverre de geluidssituatie van de direct aan de planlocatie gelegen 30 kilometerwegen aanvaardbaar zijn. Vanwege de Vloeiweg en Baerdijk zijn geluidbelastingen bepaald van ten hoogste 60 dB (exclusief aftrek) respectievelijk 50 dB (exclusief aftrek). Vanwege de Vloeiweg is de geluidbelasting van 60 dB bepaald op de voorgevel van de nieuw te bouwen woning. De milieukwaliteit van de geluidbelasting vanwege de Vloeiweg op de voorgevel bij de nieuw te realiseren woning is volgens de milieukwaliteitsmaat volgens de ‘methode Miedema’ als matig te classificeren. Echter de geluidbelasting op de achtergevel is als goed te classificeren. De woning heeft een geluidluwe achtergevel (geluidbelasting ≤ 50 dB) met daaraan een buitenruimte.

Door de aanwezigheid van een geluidluwe gevel met daaraan een buitenruimte kan gesteld worden dat een acceptabel tot goed leefklimaat is gegarandeerd. In dit geval worden de geluidbelastingen vanwege de direct aan de planlocatie gelegen 30 kilometerwegen aanvaardbaar geacht. Wel wordt aanbevolen bij de omgevingsvergunning voor het bouwen rekening te worden gehouden met de berekende geluidbelastingen zoals deze in het akoestisch rapport zijn opgenomen.”

Het aspect geluid is geen beperking voor de voorgenomen ontwikkeling.

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:

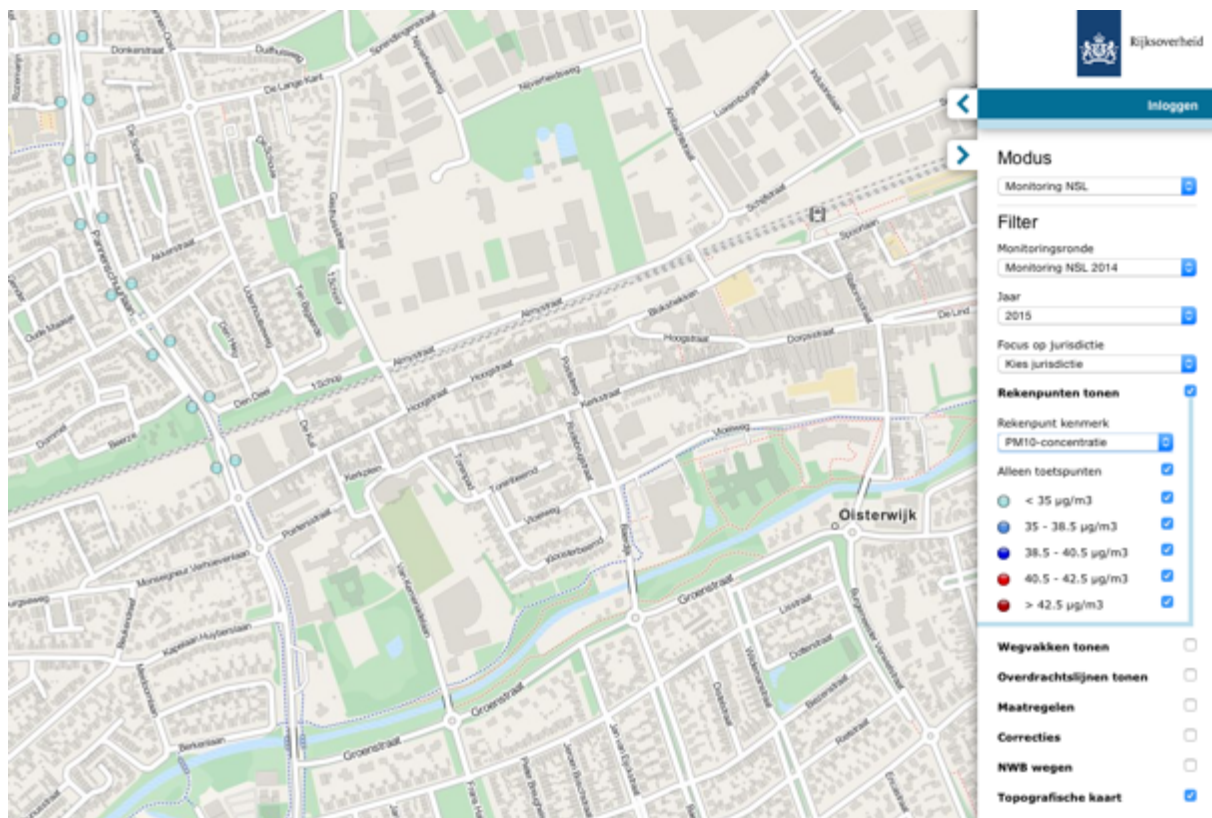
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen 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 7: Uitsnede NSL-viewer; bron: nsl-monitoring.nl

De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich aan de Pannenschuurlaan op ca. 550 m ten westen van het perceel. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof : $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$), 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 NO_2 en Pm_{10} immers minder.

Het aspect “luchtkwaliteit” vormt geen belemmering voor de wijzing van de bestemming om een extra woning toe te staan.

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 verruiming van het gebruik voor wonen dient gemotiveerd te worden dat de bodem over een voldoende kwaliteit beschikt. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek opgesteld. (Verkennd bodemonderzoek, Aeres Milieu 5 november 2015). Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan. De conclusie luidt als volgt;

“Uit de analysesresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met koper, lood, zink en PCB. De ondergrond blijkt licht verontreinigd met zink. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met barium en licht verontreinigd met xylenen. Barium wordt regelmatig in het grondwater aangetroffen en heeft vaak een natuurlijke oorzaak. De concentraties van zware metalen kunnen sterk fluctueren met de tijd. Derhalve wordt een aanvullend onderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.”

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling en de verruiming van het toegestaan gebruik met de functie wonen.

5.10 Externe Veiligheid

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

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

Ten behoeve van de bouw van een woning aan de Kloosterbeemd, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 9: Uitsnede risicokaart; bron: risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit

externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Risicobronnen

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

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

Hogedruk aardgasleiding Z-520

Deze aardgasleiding is gelegen op circa 280 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 belemmeringsstrook van 4 meter en reikt derhalve niet tot het plangebied. Het invloedsgebied reikt tot 110 meter uit de leiding en overlapt het plangebied niet. Derhalve gelden er geen belemmeringen vanuit deze risicobron.

Vervoer gevaarlijke stoffen over het spoortraject Tilburg-Boxtel

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

Figuur 10: Jaarintensiteiten en invloedsgebieden gevaarlijke stoffen spoortraject Tilburg-Boxtel

In de rechterkolom is het invloedsgebied per stofcategorie vermeld. Het plangebied is gelegen op circa 280 meter van het spoor. Derhalve overlappen in geval van een incident de invloedsgebieden van brandbare en toxische gassen en toxische vloeistoffen het plangebied. Een incident met zeer brandbare vloeistoffen zal geen relevantie hebben voor het plangebied en behoeft derhalve niet

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

beschouwd te worden.

Op grond van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) is een beschrijving benodigd van de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid, omdat het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van het spoortraject. Het plan is niet gelegen binnen 200 meter van de spoorlijn. Inzicht in de populatiedichtheden en het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling is daarom niet op grond van het Bevt niet nodig.

Zelfredzaamheid

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

De extra woning is niet specifiek bestemd voor beperkt zelfredzame personen. Derhalve zijn er geen beperkingen aan de zelfredzaamheid. De woningen zijn gesitueerd op de begane grond en zijn derhalve relatief eenvoudig te ontvluchten. De Vloeiweg en Baerdijk vormen een geschikte vluchtroute in het geval van een incident met brandbare gassen.

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

worden geboden. Tevens kan een goede risicocommunicatie de externe veiligheidssituatie verbeteren.

Voor het toxisch scenario dient een tijdige alarmering plaats te vinden. Hiervoor dient het Waarschuwing Alarmering Systeem (WAS) het gebied volledig te dekken. Op dit moment is er dekking van het plangebied door een sirene van het WAS.

Voor het toxisch scenario dient te worden opgemerkt dat het plangebied ten zuiden is gesitueerd van het spoor. Het plangebied is daarmee relatief gunstig gelegen omdat de meest voorkomende windrichting in Nederland uit zuidwestelijke richting komt.

Bestrijdbaarheid

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

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

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

5.11 Technische infrastructuur

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

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

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling van een nieuw te bouwen woning 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 de toevoeging van een woning op het perceel aan de Vloeiweg en Kloosterbeemd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdropzet

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

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

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

In de regels van het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen het aantal woningen vastgelegd. Voor de ter plaatse geldende bestemming Gemengd-8 is dit geregeld in artikel 24, lid 24.3.2. sub b. Daarin is het aantal bepaald op het aantal woningen dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is. Nu er een nieuwe woning planologisch mogelijk moet worden gemaakt, wordt dit met gebruikmaking van de in lid 24.5.1. planologisch geregeld. Op verbeelding is door middel van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - nieuwe woning" de nieuwe woning bestemd.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemming 'Gemengd - 8', de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-3' gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd) gebouwen opgericht mogen worden. Met een maatvoeringsvlak zijn de goot- en bouwhoogte van 7 en 12 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 het bestemmingsplan. 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 middels het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst. 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 'Kloosterbeemd ong. Oisterwijk' is overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.2.a wet ruimtelijke ordening de openbare voorbereidingsprocedure volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Op basis hiervan is het besluit, tezamen met het wijzigingsplan, gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Tegen het besluit kan gedurende de termijn van terinzagelegging door belanghebbenden bezwaar (zienswijze) worden ingediend bij het college van burgemeester en wethouders.

Bijlagen

- Indicatief infiltratieonderzoek 5 november 2015
- Akoestisch onderzoek 12 oktober 2015
- Verkennend bodemonderzoek 5 november 2015