

Vastgesteld

Bestemmingsplan Woongebieden, Oisterwijk
Wijzigingsplan, Pannenschuur Buiten ong. Oisterwijk

Datum: 29 maart 2016

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0824.WP PANNENSCHUURB01-VA01

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING.....	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	7
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.....	11
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER.....	14
4.1 RIJKSBELEID	14
4.2 PROVINCIAAL BELEID	15
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	18
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	21
5.1 INLEIDING	21
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING	21
5.3 WATER	22
5.4 NATUUR.....	24
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
5.6 BEDRIJFSHINDER	25
5.7 GELUID	26
5.8 LUCHTKWALITEIT	26
5.9 BODEMKWALITEIT	28
5.10 EXTERNE VEILIGHEID	28
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	30
5.12 DUURZAAMHEID	30
5.13 TOTAALBEELD ASPECTEN	30
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	31
6.1 HOOFDOPZET	31
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	31
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	33
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE.....	35

Toelichting

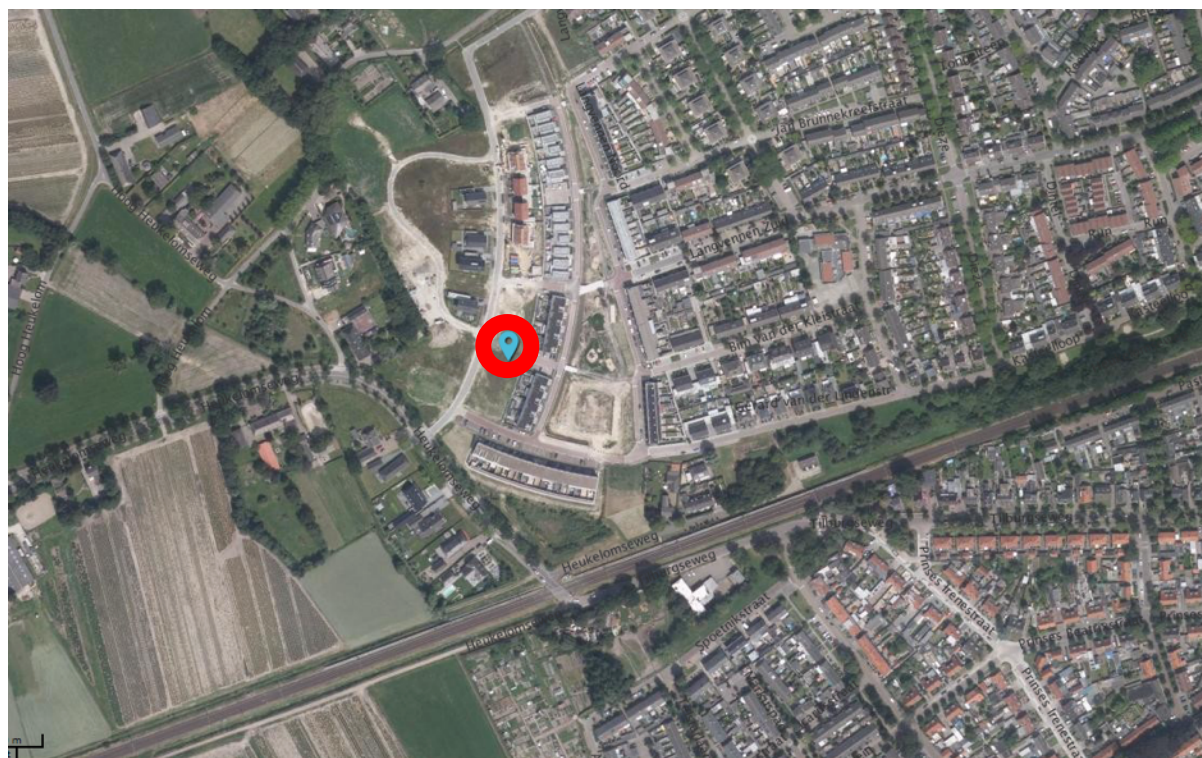
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Pannenschuur Buiten is een nieuw woongebied in ontwikkeling aan de westzijde van Oisterwijk. Het woongebied heeft vanaf het eerste begin altijd een gezonde mix gekend van verschillende woningtypen en prijscategorieën om zo de gehele woningmarkt op een goede manier te kunnen bedienen. Voor één van de laatste locaties in het woningbouwplan blijkt het lastig om op een goede wijze de geplande half vrijstaande woningen te verkopen. Er blijkt wel een grote vraag te zijn naar goedkopere rijwoningen. Bovendien blijkt de vraag groter te zijn waardoor ook een groter aantal dan dat nu is toegestaan mogelijk moet worden gemaakt. Daarom heeft het college overwogen om het toegestaan aantal woningen en het woningtype te wijzigen. In het vigerend bestemmingsplan is om te kunnen anticiperen op een gewijzigde vraag een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro opgenomen. Het college heeft na een zorgvuldige afweging besloten gebruik te maken van haar bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen om een ander woningtype en aantal toe te staan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, aan de westzijde van het dorp Oisterwijk. Het bouwperceel is onderdeel van de nieuwbouwwijk Pannenschuur Buiten, kadastraal nummer; Oisterwijk sectie A 07161 tot en met 07170.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en Pannenschuur Buiten, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

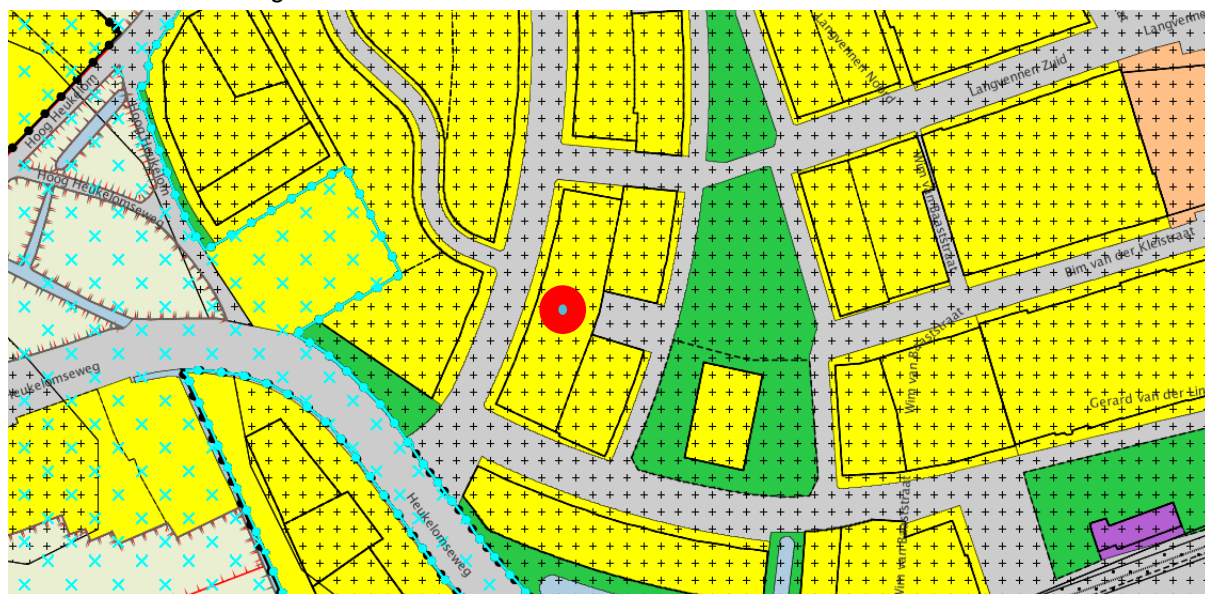
Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van de bouw van 15 in plaats van 10 woningen (5 extra) en het wijzigen van het toegestaan woningtype van half vrijstaand naar rijwoningen op een bouwkaavel in Pannenschuur Buiten.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan woongebieden vastgesteld op 18 december 2014. De bestemming van het perceel is "Wonen-woningen". Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen gebouwd mag worden. Deze regels staan de bouw van 10 woningen toe. De bouw van rijwoningen is niet toegestaan.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 17.6.1 opgenomen die het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden het aantal woningen en het woningtype dat is toegestaan te wijzigen. Het aantal woningen dat is toegestaan is bepaald op 10 woningen. Dit wijzigingsplan voorziet in een toename van het aantal woningen tot 15. Het toegestaan woningtype is aangeduid met de aanduiding “twee-aaneen”. Om rijwoningen te kunnen bouwen dient de aanduiding gewijzigd te worden naar “aaneengebouwd”

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van vijf extra woningen en een ander woningtype wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden uit artikel 17.6.1.



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

Daarnaast kent het perceel de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5”. 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 Pannenschuur Buiten 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 ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is onderdeel van het stedenbouwkundig plan voor Pannenschuur Buiten aan de westzijde van Oisterwijk. Pannenschuur Buiten is gelegen tussen Oisterwijk en het westelijk gelegen buurtschap Hoog Heukelom. Op onderstaande luchtfoto is de locatie aangeduid. Goed zichtbaar zijn de Tilburgseweg en een deel van het dorp Oisterwijk, het buurtschap Hoog Heukelom met de verschillende begroeiingen van de boerenerven, de Heukelomseweg en de spoorlijn Tilburg-Eindhoven. De wijk Pannenschuur is in zijn geheel nog niet gebouwd.



Figuur 3: Militaire luchtfoto RAF plangebied omstreeks 1944, bron: kadaster

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht mede dankzij de recente bebouwing van Pannenschuur Buiten en de enkele jaren geleden gebouwde woningen ten westen van de Heukelomseweg nabij de spoorwegovergang vooral een woongebied. Verder westelijk is het oorspronkelijke agrarisch karakter van het buurtschap Hoog Heukelom nog steeds zichtbaar. De agrarische functie is ook daar voor een belangrijk deel verdwenen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

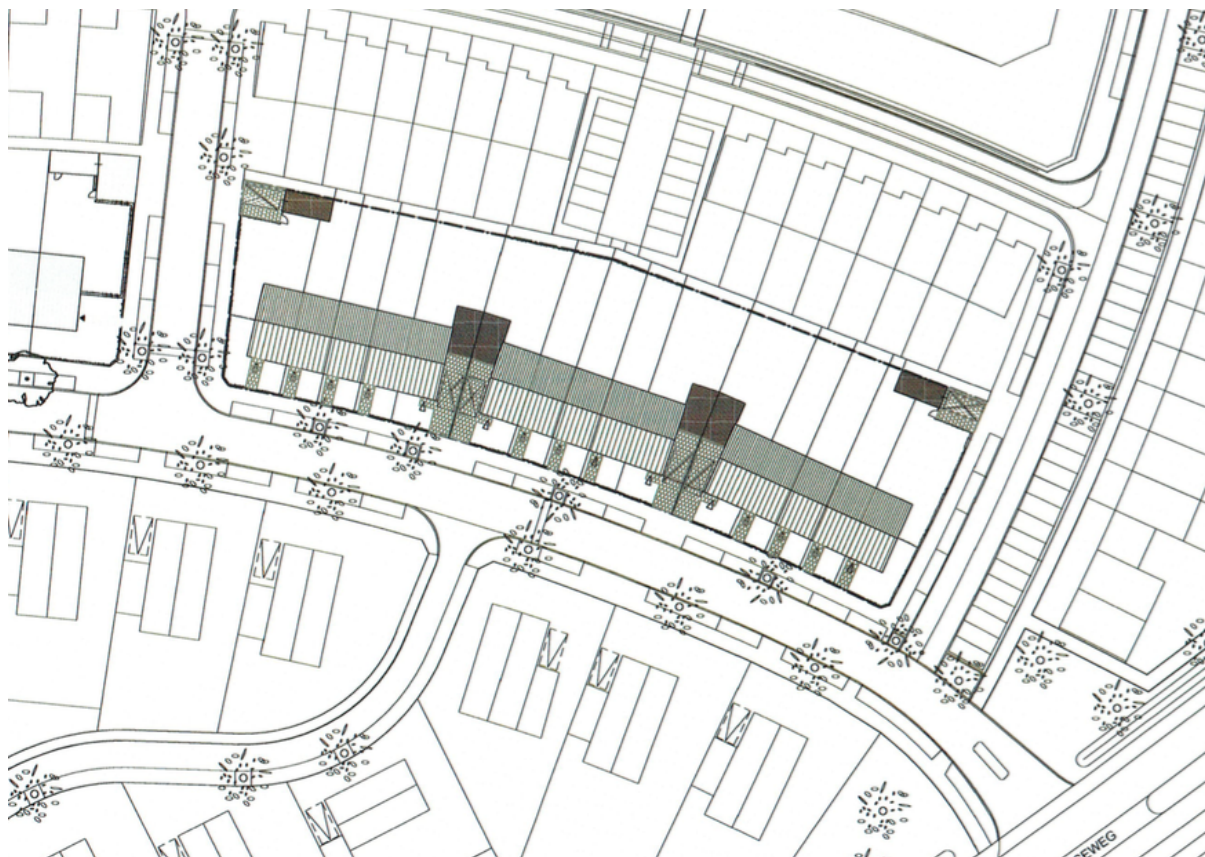
Het perceel is nu onbebouwd maar al wel bouwrijp gemaakt voor de bouw van Pannenschuur Buiten. Op onderstaande foto is een overzicht gegeven van de huidige situatie.



Figuur 4: Foto braakliggend perceel met de aanbouw van Pannenschuur Buiten

3.2 Nieuwe ontwikkeling/ concrete beschrijving plan

De stedenbouwkundige opzet van Pannenschuur Buiten wordt met dit wijzigingsplan niet anders. Ook zullen er geen woningen buiten het bestaande bouwvlak komen te liggen. Alleen het woningtype zal wijzigen van half vrijstaande woningen naar rijwoningen. Het aantal woningen zal wijzigen van 10 naar maximaal 15. In onderstaande tekening is de verkaveling afgebeeld en is een impressie gegeven van de geplande rijwoningen.



Figuur 5: verkaveling van de 15 rijwoningen, bron: Bedaux de Brouwer Architecten



Figuur 6: Impressie rijwoningen, bron: Mills Company 3D

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 vijf extra woningen en het wijzigen van het geplande woningtype binnen het woningbouwgebied Pannenschuur Buiten 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 vijf extra nieuwe woningen 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 woningen en het wijzigen van het woningtype voortkomt uit de (gewijzigde) actuele behoefte (zie paragraaf 4.3 onder “volkshuisvesting”). Omdat deze actuele, 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;

Legenda		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accentgebied agrarische ontwikkeling	
	Stedelijke structuur	
	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	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 vijf woningen. 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. Van het bouwplan is gevonden dat het past binnen 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. Bovendien wordt met de toevoeging van vijf extra woningen op het kavel het bestaand stedelijk gebied beter benut. 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 vijf extra woningen en een nader woningtype op het perceel in Pannenschuur Buiten.

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.

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen concrete raakvlakken met de structuurvisie. Aan het bepaalde onder “kernen” en “beperkte verstedelijking” wordt voldaan.

Volkshuisvesting

De gemeente Oisterwijk heeft in het kader van de afronding van de pilot ‘bouwen binnen strakke contouren’ bestuurlijke afspraken gemaakt over het ontwikkelen van een aantal locaties in de periode tot 2020. Niet het aantal woningen staat daarbij centraal maar de locaties. De locatie Pannenschuur Buiten (Pannenschuur IV) maakt deel uit van de lijst met locaties die de gemeente Oisterwijk tot 2020 mag ontwikkelen.

De bestuurlijke afspraken tussen de gemeente Oisterwijk en de provincie Noord-Brabant zijn vervolgens binnen de regio Midden-Brabant vastgelegd in de regionale woningbouwafspraken die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg zijn vastgesteld.

Op de locatie waar dit wijzigingsplan op betrekking heeft is oorspronkelijk voorzien in de bouw van tien twee onder één kap woningen. De bouw van de tien woningen is vastgelegd in een onherroepelijk ruimtelijk besluit.

De tien twee onder één kap woningen zijn medio 2010 in verkoop gegaan als onderdeel van een groter plan van in totaal 22 twee onder één kap woningen. Tot op heden is er geen enkele woning verkocht binnen het plangebied van dit wijzigingsplan. Er zijn verschillende redenen aan te wijzen voor het tegenvallende verkoopresultaat. Mede als gevolg van de economische crisis zijn gemeenten daarom gestart met het 'omkatten' van risicovolle woningbouwplannen naar (meer) kansrijke woningbouwplannen. In voorliggend wijzigingsplan worden de tien twee onder één kap woningen omgezet in 15 rijwoningen (3 blokken van 5), waarbij de sfeer en architectuur van het oorspronkelijke plan in stand blijven.

De vastgestelde Woonvisie 2011 en de afspraken binnen de regio Midden-Brabant doen een oproep om woningbouwplannen om te katten, om zo aansluiting te vinden bij de vraag en behoefte vanuit de markt. In voorliggend plan gaat het om het omkatten van tien dure grondgebonden koopwoningen (> €350.000 von) naar 15 middeldure grondgebonden koopwoningen (€225.000 von - €275.000 von) op de locatie Pannenschuur Buiten. Het betreft het laatste projectmatige bouwproject in dit grotere plan.

Kijkend naar de Oisterwijkse woningmarkt dan is aantoonbaar dat een prijsstelling tussen de €200.000-€300.000 een kansrijk segment is. In de jaren 2013, 2014 en 2015 (t/m Q3)) neemt dit segment respectievelijk 34%, 39% en 51% voor zijn rekening t.o.v. het totaal aantal transacties. Het aandeel dat het segment €300.000-€400.000 heeft is in dezelfde periode respectievelijk 15%, 13% en 23%. Wanneer wordt gekeken naar woningtype is een vergelijkbaar beeld te zien. Het aandeel rijwoningen is de afgelopen jaren gemiddeld 44% van het totaal aantal transacties, voor twee onder één kap woningen is dit gemiddeld 22%. De gemiddelde koopsom voor een tussenwoning in Oisterwijk is in 2015 €249.000 (bestaand en nieuwbouw). Met een VON prijs van ca. €225.000 voor de tussenwoningen (9 woningen) en ca. €275.000 voor de hoekwoningen (6 stuks) is voorliggend plan een kansrijk plan.

Bestemmingsplan Woongebieden

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan woongebieden vastgesteld op 18 december 2014. De bestemming van het perceel is "Wonen-woningen". Op het perceel is een bouwvlak gelegen waarbinnen gebouwd mag worden. Deze regels staan de bouw van 10 woningen toe. De bouw van rijwoningen is niet toegestaan.

Zoals reeds in paragraaf 1.4 is genoemd dient bij de wijziging van de regels om vijf extra woningen toe te staan en het woningtype te wijzigen voldaan te worden aan de bepalingen in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan Woongebieden.

De voorwaarden zijn de volgende;

- a. 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;

Toetsing:

De 15 rijwoningen kennen allemaal een nok,- en bouwhoogte die gelijk is aan de reeds gebouwde woningen in de rest van Pannenschuur Buiten. Ook zijn reeds rijwoningen gebouwd binnen dit woningbouwproject. Het bouwplan is door de stedenbouwkundig supervisor beoordeeld en akkoord bevonden. Geconcludeerd moet worden dat voldaan wordt aan de hierboven gestelde eisen ten aanzien van de stedenbouwkundige inpasbaarheid.

De wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hieraan 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 17.6.1.

Een toekomstig bouwplan dient eveneens getoetst te worden aan de bepalingen van 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.

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 vijf extra woningen en een ander woningtype is toegestaan op het bouwperceel in Pannenschuur Buiten is dat er voldoende parkeergelegenheid is. De nieuwe woningen zullen direct ontsloten worden op de nieuwe woonstraat. De gemeentelijke parkeernorm is voor dure woningen 2,1 parkeerplaatsen per woning en voor middeldure woningen 1,9 parkeerplaatsen per woning. Voor de tien oorspronkelijke (dure) woningen waren (10 x 2,1) 21 parkeerplaatsen waarvan minimaal (10 x 0,3) 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Er was voorzien in 10 parkeerplaatsen op eigen terrein en 9 in de openbare ruimte.

Het nieuwe bouwplan voorziet in 10 woningen in de middeldure categorie en 5 woningen in de dure categorie. Dit betekent een parkeerbehoefte van (10 x 1,9 + 5 x 2,1) 29,5 parkeerplaatsen. Het bouwplan voorziet voor 6 woningen een parkeerplaats op eigen terrein. Dit houdt in dat er 24 parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd. Het oorspronkelijk plan voorziet reeds in 9 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit betekent dat nog 15 extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte moeten worden aangelegd.

Deze 15 parkeerplaatsen worden in de directe nabijheid gerealiseerd en zijn zelfs al aanwezig doordat de oorspronkelijke parkeerbalans van Pannenschuur Buiten voorzag in een overcapaciteit; Door het wegvallen van 4 inritten als gevolg van de wijziging van het bouwplan van halfvrijstaande woningen naar rijwoningen en een optimalisatie van de parkeerstrook aan de voorzijde worden extra parkeerplaatsen aan de aan de straatzijde gerealiseerd. Dit geldt ook voor de openbare ruimte aan de zuidzijde van het terrein.

Tot slot is er in de oorspronkelijke parkeerbalans van Pannenschuur Buiten een overschot aan parkeren in de openbare ruimte ter hoogte van het naastgelegen appartementencomplex. Dit komt doordat er in de berekening destijds met “middeldure” appartementen is gerekend en er uiteindelijk “betaalbare” appartementen worden gerealiseerd. Op dit complex is daardoor al een overschot van 6 parkeerplaatsen aanwezig in de openbare ruimte.

Deze vier aspecten (over-dimensionering van de oorspronkelijke parkeerbalans, de ruimte in het straatprofiel, de ruimte aan de zuidzijde van de straat en de lagere parkeernorm van het toekomstig appartementencomplex) biedt voldoende ruimte om extra parkeervraag op te vangen.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie moet op basis van de CROW-publicatie worden uitgegaan van 7,7 (voor de dure categorie) tot 7,2 (voor de middeldure categorie) voertuigbewegingen per woning per weekdagemaal. De capaciteit van de nieuw aan te leggen en bestaande infrastructuur kan dit aantal extra voertuigbewegingen eenvoudig opvangen.

Het aspect “parkeren en ontsluiting” is geen belemmering voor het toevoegen van vijf extra woningen en het wijzigen van het woningtype naar rijwoningen.

5.3 Water

Inleiding

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

Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ministerie van I&M), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De Keur Waterschap De Dommel 2015 (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het V-GRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019) heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd en wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het V-GRP is de volgende doelstelling geformuleerd: "De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon,- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen."

De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharderen of bebouwen van een perceel, het regenwater, dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater. In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen.

Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit wijzigingsplan, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid,

Voldoende en Schoon Water'. Hierbij wordt aangesloten op het watersysteem dat voor Pannenschuur Buiten is ontworpen.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Deze waterparagraaf is opgesteld voor een deel van het plangebied van Pannenschuur Buiten. Ten tijde van de planontwikkeling is door Oranjewoud een watersysteem ontworpen. De toevoeging van de extra vijf woningen aan dit plangebied kan het watersysteem eenvoudig dragen. De hieronder beschreven waterparagraaf is een samenvatting van de waterparagraaf bij de planvorming van Pannenschuur Buiten.

Grondwater

Volgens gegevens uit de peildata uit het onderzoek van destijds (6 oktober 2003) bevindt het grondwaterpeil zich binnen het plangebied op een diepte van circa 8,5 meter tot 9,55 +NAP.

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

De gemiddelde maaiveldhoogte ter plaatse van Pannenschuur Buiten is gelegen op circa +10,75 en +11,15 NAP. Gebleken is dat de doorlatendheid van de deklaag (bovenste zand en leempakket) globaal tussen 0,75 en 3,0 m/d ligt.

Ecologie

De onderzoekslocatie bevindt zich niet binnen een beschermings- of attentiegebied. Door de realisatie van de vijf extra woningen in bestaand stedelijk gebied van Oisterwijk is geen directe nadelige invloed op de bestaande natuur te verwachten.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

Op planniveau is het voor de realisatie van vijf extra rijwoningen 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.

Goed functionerend watersysteem (WF)

De 15 rijwoningen zullen worden aangesloten op het watersysteem dat is ontworpen voor Pannenschuur Buiten. Dit aangelegde watersysteem is als volgt bepaald;

Het hemelwater zal aan de voorzijde van de woningen oppervlakkig worden afgevoerd. Aan de achterzijde van de woningen zal het hemelwater op eigen terrein worden geïnfiltreerd met een overstort naar het gemeentelijk rioolstelsel (DWA). De wijk kent een gescheiden rioolstelsel.

De wijziging van het bestemmingsplan met als doel om vijf extra woningen toe te staan waarbij het bouwvlak niet vergroot hoeft te worden zal nauwelijks tot een toename van het verhard oppervlak leiden. Het voor Pannenschuur Buiten ontworpen watersysteem behoeft daarom geen aanpassing.

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 nieuwbouwplan Pannenschuur Buiten kent een gescheiden stelsel. Het afvalwater zal worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering.

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. 2,5 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 en ander woningtype op het perceel toe te staan. Dit is als zodanig bepaald in artikel 17.6.1 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 17.6.1 van het bestemmingsplan om een groter aantal woningen toe te staan en het woningtype te wijzigen 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 vijf extra woningen en een ander woningtype binnen Pannenschuur Buiten.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

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

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel 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.

Artikel 23 van het bestemmingsplan kent de uitzondering dat bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2500 m² uitgezonderd zijn van het overleggen van een rapport. De woningen kennen een afzonderlijk een oppervlakte van circa 55 m². De 15 woningen samen zullen daarom gebruik kunnen maken van de uitzonderingsregel uit artikel 23 van het bestemmingsplan.

Voor de volledigheid kan nog worden opgemerkt dat er op 15 oktober 2003 een archeologisch inventariserend archeologisch onderzoek voor Pannenschuur Buiten is uitgevoerd. Dit onderzoek concludeerde onder andere dat voor het plangebied de gehele ondergrond verstoord is geraakt en geen archeologische resten meer te verwachten zijn.

Cultuurhistorie

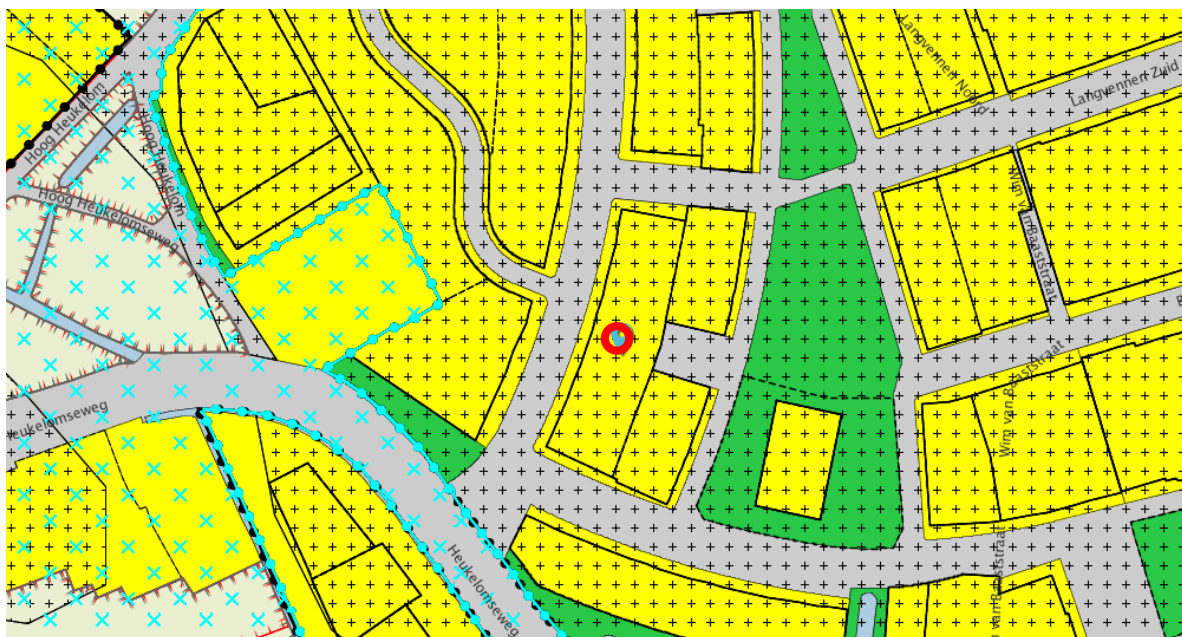
De directe omgeving is geen onderdeel van het beschermd stadsgezicht van Oisterwijk. Met de toevoeging van een extra woning aan de bestemming zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding.

Het aspect archeologie en cultuurhistorie is geen belemmering voor de bouw van vijf extra woningen.

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 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;



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven bestemd en toegestaan. Het aspect “bedrijfshinder” is daarom geen belemmering voor de toevoeging van vijf extra woningen.

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 (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 (voorkeursgrenswaarde) niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot (spoor)wegverkeerslawaaai.

Ten tijde van de planvorming voor Pannenschuur Buiten is onderzoek verricht (Oranjewoud rapport kenmerk 13004 dd 9 juni 2005) naar de geluidsbelasting op de gevels, dus ter plaatse van het bouwvlak als gevolg van het spoorweglawaaai en het wegverkeerslawaaai.

Uit dit onderzoek bleek dat voor de woningen binnen de grenzen van dit wijzigingsplan geen hogere grenswaarde hoefde te worden aangevraagd. De woningen voldeden allemaal aan de voorkeursgrenswaarde. De 5 extra woningen worden allemaal gebouwd binnen het bestaande bouwvlak en dus niet dichterbij de geluidsbronnen dan reeds voorzien.

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:

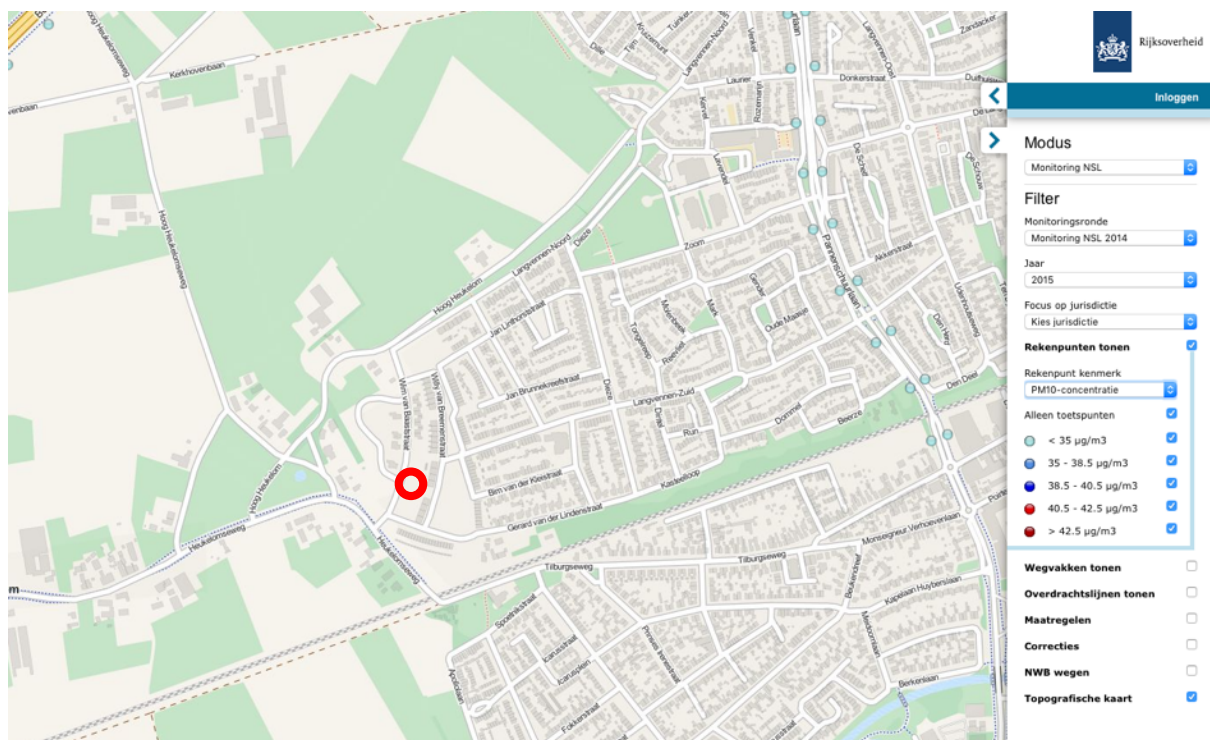
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen 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 9: Uitsnede NSL-viewer; bron: nsl-monitoring.nl

De dichtstbijzijnde meetpunten bevinden zich aan de Pannenschuurlaan op ca. 550 m ten oosten van het bouwperceel. 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" vormt geen belemmering voor de wijziging van de bestemming om vijf 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. Ten tijde van de planvorming van Pannenschuur Buiten is een verkennend bodemonderzoek opgesteld (Oranjewoud rapport dd 15 oktober 2003). De conclusie luidt als volgt;

“Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de vooraf opgestelde hypothese 'grootschalige onverdachte locatie' verworpen aangezien in de bovengrond en in het grondwater verhoogde gehalten aan enkele van de onderzochte stoffen zijn aangetoond.

Met uitzondering van de mogelijke aanwezigheid van asbest, geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek of sanerende maatregelen, omdat de gemeten concentraties kleiner zijn dan de betreffende tussen- en interventiewaarde. Nader onderzoek naar het matig verhoogde nikkelgehalte wordt niet noodzakelijk geacht, daar er waarschijnlijk sprake is van van nature verhoogde achtergrondconcentraties.

De resultaten vormen geen milieuhygiënische belemmering voor het gebruik van de locatie als woongebied.”

Op 28 november 2003 is een verkennend asbestonderzoek uitgevoerd als gevolg van de conclusies uit het verkennend bodemonderzoek. De conclusie van het verkennend asbestonderzoek luidt als volgt:

“Zintuiglijk zijn zowel aan maaiveld als in de proefgaten geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De eerder aangetroffen stukjes asbesthoudend materiaal betreffen waarschijnlijk stukjes 'zwerfasbest'. Een nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.”

De bodem is op basis van deze onderzoeken schoon verklaard en bestemd als woongebied. Met dit wijzigingsplan zal de bestemming en het beoogd gebruik niet wijzigen. Sindsdien hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die aanleiding geven om te veronderstellen dat de bodem niet meer over de kwaliteit beschikt die hoort bij de bestemming “wonen”. Op basis van de voorwaarden uit artikel 17.6.1 dat moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie moet worden geconcludeerd dat dit het geval is.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw van 5 extra rijwoningen.

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 tijde van de planvorming voor Pannenschuur Buiten is dit aspect uitgebreid gemotiveerd. Veel

recenter is nog een onderzoek gedaan naar Externe veiligheid in het kader van de ontwikkeling van het KVL. Het KVL is een grote woningbouwlocatie dat direct langs dezelfde risicobronnen is gelegen die ook gelden voor de bouw van vijf extra woningen die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt. Het voor dit wijzigingsplan relevante deel van de conclusie van dit onderzoek (Anteagroep onderzoek 18 augustus 2014) luidt als volgt;

“5 Conclusies

De gemeente Oisterwijk is voornemens een bestemmingsplan voor het KVL-terrein vast te stellen. In het kader van deze ruimtelijke ontwikkeling is de externe veiligheidssituatie van de omgeving van het plan- gebied in beeld gebracht. In de omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende potentiële risicobronnen.

5.1 Risicobeschouwing

Spoorlijn Tilburg-Oost - Station Boxtel

- *Het PR 10^{-6} -plafond van de spoorlijn bedraagt 6 meter. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op;*
- *Groepsrisico neemt toe (in de huidige situatie bevindt het groepsrisico zich onder de oriëntatiewaarde) tot maximaal 1,10 keer de oriëntatiewaarde;*
- *Verantwoording van het groepsrisico is conform de cRvgs van toepassing;*
- *Deze spoorlijn heeft een PAG (van 30 meter), waardoor met het in werking treden van het Bevt (oktober 2014) aanvullende bouwvoorschriften zullen gaan gelden.*

Hogedruk aardgastransportleidingen

- *De twee hogedruk aardgastransportleidingen in de omgeving van het plangebied zijn niet meer in gebruik en zijn daarmee geen relevante risicobronnen.”*

Voor de toevoeging van 5 extra woningen dat met dit wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt betekent de conclusie uit het KVL-rapport het volgende;

Voor wat betreft het plaatsgebonden risico (Het PR 10^{-6} -plafond) is de constatering dat er niet binnen de contour van 6 meter uit de spoorlijn wordt gebouwd. Het plaatsgebonden risico levert daarom geen belemmeringen op.

Voor wat betreft groepsrisico moet het volgende worden geconcludeerd;

Het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van het aantal personen (dichtheid) dat verblijft binnen een zone van 995 meter aan weerszijde van het spoor op het baanvak door de kern Oisterwijk.

De ontwikkeling van Pannenschuur Buiten als totaalproject is bij het meest recente onderzoek naar Externe veiligheid reeds meegenomen. De bouw van de gehele nieuwe wijk is daarom reeds in de beoordeling van het groepsrisico betrokken. Het gaat in dit wijzigingsplan dus slechts om de toename van het groepsrisico met 5 woningen. Het effect van deze toename met 5 woningen (gem. huishoudensgrootte 2,1 = 10,5) is dermate minimaal dat deze verwaarloosbaar is. Eventuele bouwkundige maatregelen die eerder van toepassing zijn verklaard op de oorspronkelijke tien woningen, zijn ook van toepassing op de vijf extra toe te voegen woningen.

Ook voor dit wijzigingsplan geldt dat de hogedruk aardgastransportleidingen niet meer in gebruik zijn.

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 extra woning betreft een ontwikkeling waarbij een bestaande restruimte 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 vijf extra woningen en het wijzigen van het woningtype op het perceel in Pannenschuur Buiten.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdropzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Woongebieden” (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 een nieuwe ontwikkeling zowel wat betreft woningtype als toekomstig bouwplan waarmee 15 in plaats van 10 woningen worden gebouwd binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. Hoewel het aantal toegestane woningen en het woningtype is geregeld in de verbeelding is voor de duidelijkheid in artikel 3 van dit wijzigingsplan de betreffende regels uit het bestemmingsplan herhaald.

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', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-5' gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd) gebouwen opgericht mogen worden. Met een maatvoeringsvlak zijn de goot- en bouwhoogte van 6 en 12 m en het aantal woningen (15) aangeduid. Middels een bouwaanduiding (aeg) is aangegeven dat ook aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een gemeentelijk initiatief. De grond is in eigendom van de gemeente Oisterwijk. De kosten voor de wijziging van de bestemming, zullen als onderdeel van de kosten voor het bouwrijp maken van de gronden (grondexploitatie) via de verkoopprijs van de grond worden gedekt. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de bouwer/ontwikkelaar. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

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

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is zijn de kosten opgenomen in de grondexploitatie en daarmee onderdeel van de verkoopprijs van de grond en op die manier verzekerd. 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

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het wijzigingsplan 'Pannenschuur Buiten ong', Oisterwijk' aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. De Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel hebben ingestemd met de voorgenomen ontwikkeling.

Vervolg van de procedure

Na het verwerken van de inspraak- en overlegreacties is de formele wijzigingsplanprocedure in gang gezet.

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is vanaf 12 februari 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen bij de gemeente Oisterwijk ingediend.

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