



BA

Wijzigingsplan Verlengde Vloeiweg

Toelichting

Gemeente Oisterwijk



Colofon

Titel:	Wijzigingsplan Verlengde Vloeiweg
Auteur(s):	Martijn Uijtendaal
Gemeente:	Oisterwijk
Projectnaam:	Verlengde Vloeiweg
Projectnummer:	TOE01-21084-01E
Datum:	17 maart 2023
Status:	Ontwerp
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing	5
2	Planvoornemen	6
3	Beleidskader	8
3.1	Nationaal beleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
4	Omgevingstoets	14
4.1	Bodemkwaliteit	14
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Externe veiligheid	16
4.5	Bedrijven en milieuzonering	17
4.6	Parkeren	18
4.7	Watertoets	19
4.8	Flora en fauna	22
4.9	Stikstofberekening	23
4.10	Archeologie en cultuurhistorie	23
5	Haalbaarheid	27
5.1	Financiële haalbaarheid	27
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27
6	Juridische opzet	29

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Standaardverantwoording groepsrisico

Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek

Bijlage 6: AERIUS berekening jaar 2023

Bijlage 7: Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek

Bijlage 8: Verslag inloopavond

Bijlage 9: Verslag vervolggesprekken

Bijlage 10: Verslag opbrengst omgevingsdialoog

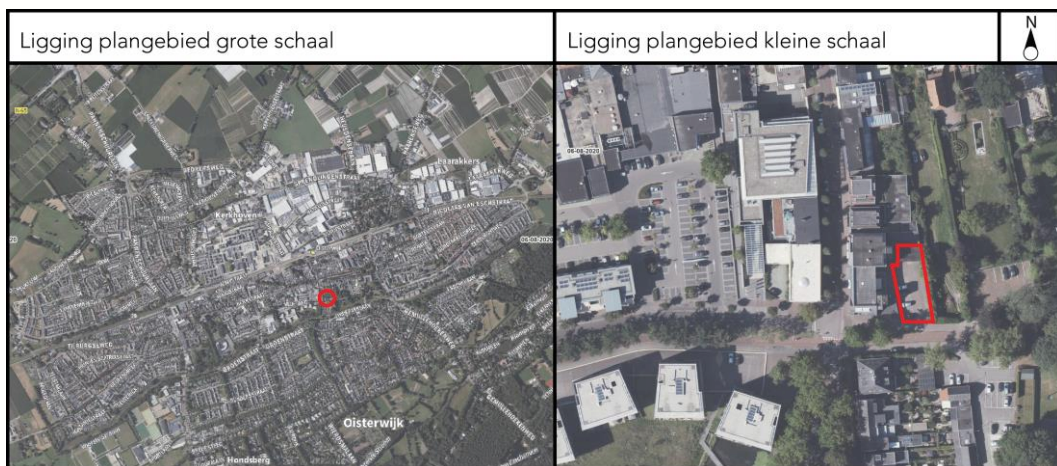
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om een gebouw met twee appartementen te realiseren aan de Vloeiweg te Oisterwijk. Om de ontwikkeling in planologisch-juridische zin mogelijk te maken, dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. De beoogde ontwikkeling is mogelijk met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in artikel 14.5 uit het geldende bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'. Hiervoor is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing

De locatie is gelegen aan de Vloeiweg en was voorheen in gebruik als parkeerterrein voor omringende bedrijven. Tevens zijn er drie garageboxen en een nooduitgang aangesloten op de planlocatie. De locatie is gelegen op de plek waar de Vloeiweg stopt en het Stroomdalpad verder gaat, achter de hoek Burgemeester Verwielstraat – Vloeiweg. De locatie biedt op dit moment plaats voor circa tien parkeerplaatsen. Het plangebied is kadastraal bekend als sectie F, perceelnummer 2957 van de gemeente Oisterwijk. Het plangebied heeft een grootte van 295 m². Het plangebied wordt begrensd door een erfscheiding ten oosten, bebouwing ten westen en noorden en een straat ten zuiden. Zie Figuur 1 voor een verbeelding van de ligging, plangebied is aangegeven in het rood.



Figuur 1: Ligging plangebied

2 Planvoornemen

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is het plangebied niet meer in gebruik als parkeerplaats en is gelegen achter het historisch centrum van Oisterwijk. De locatie wordt ontsloten door een doodlopende straat die overgaat in een fietspad. Vanaf de doorgaande straat is de locatie beperkt zichtbaar, de locatie is gelegen achter een appartementengebouw aan de Burgemeester Verwielstraat. In de bestaande situatie zijn tevens drie garageboxen aanwezig die via dit perceel toegankelijk zijn.

Toekomstige situatie

De beoogde toekomstige situatie ziet toe op de realisatie van een gebouw op het plangebied. Dit gebouw zal op de begane grond ruimte bieden voor bergingen en parkeren (ten behoeve van de appartementen) en twee appartementen op de eerste en tweede verdieping. De appartementen zijn beoogd in de typologie dure huur en bestemd voor de ouderen doelgroep. De bebouwing krijgt een zadeldak dat toeloopt vanaf de eerste verdieping met aan de linkerkant van het gebouw een trappenhuis. De rechterkant van het gebouw loopt schuin af om een afronding van de bebouwing te laten zien. De achterliggende garageboxen blijven bereikbaar door middel van een afsluitbare onderdoorgang aan de rechterkant van de bebouwing. Deze onderdoorgang biedt tevens toegang tot drie overdekte parkeerplaatsen aan de achterkant van het gebouw. In Figuur 2 is een impressie van het vooraanzicht van de bebouwing te zien.



Figuur 2: Vooraanzicht beoogde bebouwing

In Figuur 3 is een vogelvlucht impressie te zien van de beoogde bebouwing, gezien vanuit zuidoostelijke richting.



Figuur 3: Vogelvlucht beoogde bebouwing

In Figuur 4 is het zicht vanaf het kruispunt te zien op de beoogde bebouwing.



Figuur 4: Zicht vanaf kruispunt beoogde bebouwing

3 Beleidskader

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Deze omgevingsvisie is opgesteld in de aanloop naar de nieuwe Omgevingswet. De omgevingsvisie biedt een integraal en vernieuwend kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op nationaal niveau. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan grote opgaven, waardoor Nederland de komende 30 jaar verandert. In de NOVI worden 21 nationale belangen neergezet voor de toekomst van het land. Op het gebied van wonen worden een aantal zaken belicht, deze zullen kort benoemd worden.

Tot 2030 moeten er circa één miljoen woningen gebouwd worden binnen Nederland. Er wordt gewerkt aan de ontwikkeling van een Stedelijk Netwerk Nederland. Een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's, waarbij het potentieel van heel Nederland benut wordt. Er wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen bestaand stedelijk gebied, zodat open ruimtes en groen tussen steden behouden blijft. De nieuwe woningen moeten betaalbaar en goed bereikbaar zijn. Woningaanbod moet aansluiten bij de woonbehoefte en duurzaamheid moet voorop staan bij het realiseren van nieuwe woningen. Bewoners moeten tevens een prettige, gezonde en veilige leefomgeving ervaren. Er wordt geïnvesteerd in veilige fiets- en wandelpaden, meer groen, ontmoetingsruimte en wateropvang in de stad en goede verbindingen met recreatiegebieden in de nabijheid van de stad. Met deze aanpak van verstedelijking verbeteren we niet alleen het woningaanbod, maar ook de leefomgevingskwaliteit in de stad.

De voorgenomen planontwikkeling past binnen de kaders en richtlijnen opgesteld in de NOVI. De locatie is reeds gelegen binnen stedelijk gebied en voorziet in de toename voor huisvesting voor ouderen. Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen nationale ambities, doelen of belangen die beschreven staan in de NOVI in het geding.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de ambities, doelstellingen en belangen. Het gaat daarbij om in totaal 13 nationale belangen die door de regels in het Barro worden beschermd. Wanneer er voor een nieuwe ontwikkeling een nieuw bestemmingsplan of een ruimtelijke onderbouwing gemaakt moet worden, is het van belang om de regels van het Barro in acht te nemen. In voorliggend ruimtelijke onderbouwing is geen sprake van invloed op de nationale belangen beschreven in het Barro. Het is daarom niet nodig om voor de ontwikkeling op deze planlocatie aanvullende maatregelen te treffen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening sinds 1 oktober 2012. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet een beschrijving van de behoefte plaatsvinden en, indien de ontwikkeling plaatsvindt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant maakt de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking tevens deel uit van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Voor woningbouwlocaties geldt op basis van jurisprudentie dat pas vanaf twaalf woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de voorgenomen planontwikkeling neemt het planologisch maximum aantal woningen toe met twee woningen. Hierdoor is deze ontwikkeling niet ladderplichtig.

Conclusie

Er is gekeken naar meerdere nationale beleidsdocumenten, de Nationale Omgevingsvisie, het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de ladder voor duurzame verstedelijking. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is vastgesteld op 14 december 2018. Deze omgevingsvisie bevat de visie van de provincie Noord-Brabant over hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien, dit is de lange termijn visie. Daarnaast wordt ook de middellange termijn visie besproken, tot 2030. De omgevingsvisie wordt omschreven als een wensbeeld dat richting geeft aan het formuleren van doelstellingen. Het is nadrukkelijk geen regionale strategie, blauwdruk of nieuw kader. De visie van de provincie is een verbonden, vernieuwend, welvarend en klimaatproof Brabant. Dit zorgt ervoor dat Noord-Brabant een provincie is waar mensen goed wonen, werken en recreëren in 2050.

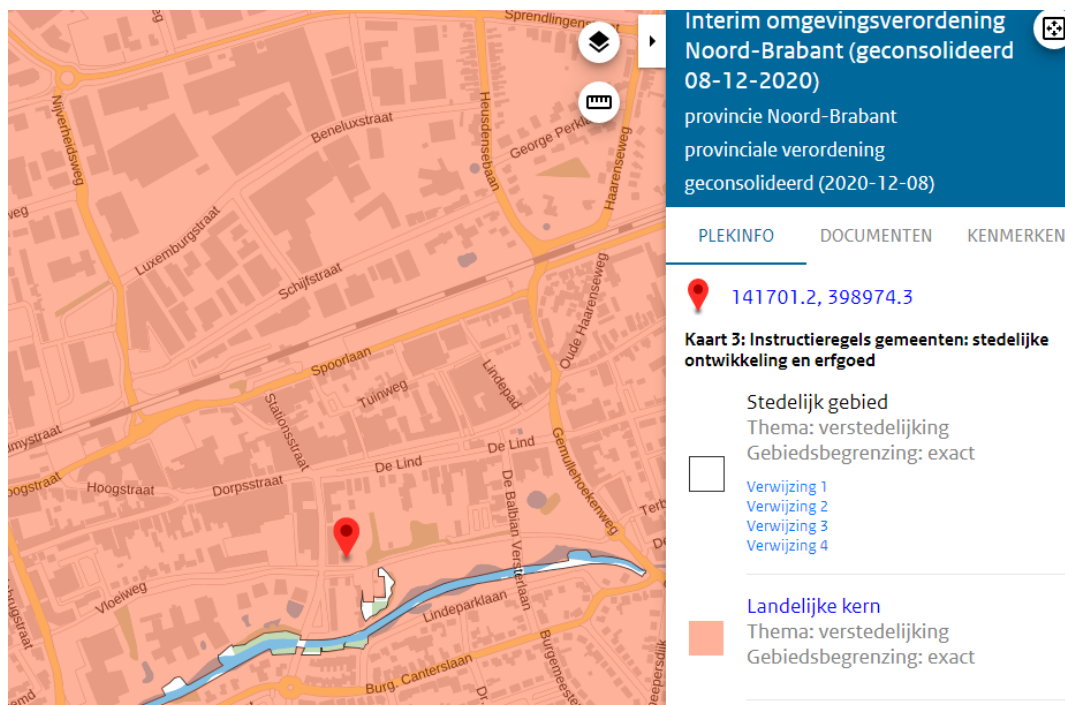
- **Verbonden:** Brabant maakt in 2050 gebruik van zijn centrale ligging door fysieke en sociaal-maatschappelijke verbindingen. Daarnaast zijn we met de gehele wereld verbonden via digitale verbindingen.
- **Vernieuwend:** In 2050 wil Brabant in netwerken actief samenwerken aan oplossingen voor uitdagingen met een maatschappelijk belang. Door fysieke en digitale ontmoetingsplaatsen weten partijen elkaar gemakkelijker te vinden.

- **Welvarend:** De internationale concurrentiepositie van Brabant is versterkt dankzij de voortrekkersrol in de transitie naar een duurzame en innovatieve economie, maar ook door het goede vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven.
- **Klimaatproof:** Noord-Brabant is in 2050 energieneutraal. De uitstoot van broeikasgassen is dan fors verminderd door een samenwerking tussen bewoners, bedrijven, overheden, innovatieve- en kennisinstellingen en maatschappelijke organisaties in Brabant.

De omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant gaat niet specifiek in op de sector wonen of op de planlocatie. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit regels, waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende thema's, bijvoorbeeld stedelijk gebied of landelijk gebied. Figuur 5 geeft het thema van de planlocatie weer volgens de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. De planlocatie heeft het thema landelijke kern, stedelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De landelijke kern, stedelijk gebied heeft als doel om voldoende draagvlak te creëren voor steden en dorpskernen als culturele en economische motor, om zo dichtslibbing van het landelijk gebied tegen te gaan. In de praktijk betekent dit dat het grootste gedeelte van onder andere de woningbouw plaats moet vinden in of aansluitend op stedelijke concentratiegebieden. Met als hoofdregel van het beleid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaats moet vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan enkel buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden in de daarvoor aangeduide gebieden in de verordening als er geen mogelijkheden zijn in het bestaand stedelijk gebied.

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de Interim Omgevingsverordening, aangezien de bouw van twee appartementen binnen de hoofdregel van de Interim Omgevingsverordening van Provincie Noord-Brabant past.

Conclusie

Er is gekeken naar een tweetal provinciale beleidsdocumenten; de Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening. De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met de eerder genoemde beleidsdocumenten. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording van het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

De Omgevingsvisie Oisterwijk is vastgesteld in december 2016 en is een beleidsdocument dat richting geeft aan toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Oisterwijk. Deze visie bestaat uit uitgangspunten waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen, maar het biedt ook veel ruimte voor eigen initiatief. De omgevingsvisie is een vormvrij instrument, waarbij iedere gemeente kan kiezen voor een eigen opzet. De gemeente Oisterwijk heeft hierbij gekozen voor een visie in digitale vorm zonder concrete lijnen uit te zetten, maar waarbij er per deelgebied kaders geformuleerd zijn.

Het plangebied ligt binnen het deelgebied 'Centrum' van de omgevingsvisie. Onder het thema wonen is er voor dit deelgebied het volgende beschreven. Er is behoefte naar verschillende type woningen binnen de gemeente. Een grote maatschappelijke opgave die op de gemeente afkomt zijn de veranderingen in de zorgvraag in combinatie met vergrijzing. De gemeente legt de keus voor het type te bouwen woningen bij marktpartijen. Belangrijk is dat de woningen passen binnen de omgeving. De gemeente stuurt op het voorkomen van nieuwe uitleglocaties maar pleit voor binnenstedelijk bouwen.

Het plangebied is reeds gelegen binnen stedelijk gebied en heeft niet de huidige functie van groen of speelinfilling. De beoogde ontwikkeling ziet toe op de bouw van twee appartementen. Deze zijn geschikt voor ouderen omdat ze gelijkvloers zijn en in het centrum van Oisterwijk zijn gesitueerd. Hiermee wordt de opgave van vergrijzing beantwoord binnen het plangebied.

3.3.2 Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027

De gemeente Oisterwijk heeft op 21 april 2022 een woonzorgvisie vastgesteld. Hierin is een visie opgesteld voor wonen en leven binnen de gemeente. In de woonzorgvisie zijn de volgende speerpunten opgenomen:

- 1 Meer woningen bouwen op een natuur-inclusieve wijze, hieronder wordt verstaan een woningopgave van 1.500 woningen in de komende tien jaar. Deze woningen zijn gericht op lokale behoefte én vestigers. Waar mogelijk worden inbreidingslocaties benut voor woningbouw. Bouwen op uitbreidingslocaties is toegestaan maar dan moet dit natuur-inclusief gebeuren en vooral in het betaalbare segment. Tevens wil de gemeente woningbouw versnellen en een bouwstroom van 150 woningen per jaar aanhouden, hierbij is ook de bouw van tijdelijke woningen mogelijk.
- 2 Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming, hieronder wordt verstaan dat 75% van de nieuwbouw in een betaalbaar segment wordt gebouwd. De belangrijkste doelgroepen zijn starters en senioren.
- 3 Woningen van duurzame kwaliteit. Waar mogelijk het transformeren van bestaande woningen en ander vastgoed tot nieuwe en/of verbeterde woonruimte. Ook zijn in 2030 2.800 bestaande woningen van het gas af. Tevens moeten bestaande woningen optimaal verduurzaamd worden en moet er bewustwording gecreëerd worden over het levensloopbestendig maken van woningen. Nieuwe woningen beschikken over minimaal 50 m² woonoppervlak, voldoen aan de BENG eisen, zijn aardgasloos en woningen specifiek voor senioren/zorg zijn levensloopgeschikt.
- 4 Plek bieden aan bijzondere doelgroepen, hieronder wordt verstaan dat de huisvestingsmogelijkheden voor mensen uit 'bijzondere doelgroepen' uitgebreid moet worden en dat er voldoende huisvesting is voor arbeidsmigranten die werken binnen de gemeente.
- 5 Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag, hieronder wordt verstaan het vergroten van het aanbod geclusterde woningen voor ouderen. Tevens moet er een transparante wijze van toetsing plaatsvinden voor woningbouw initiatieven.
- 6 Gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving, hieronder wordt verstaan dat er op wijkniveau mogelijkheden zijn voor beweging en ontmoeting. Tevens is er voorkeur voor gemixte wijken voor een inclusieve samenleving. Ook worden klimaat adaptieve maatregelen gestimuleerd waaronder maatregelen ter voorkoming van hittestress.

De beoogde ontwikkeling van twee appartementen aan de Vloeiweg zorgt voor een aanbod van woningen binnen het centrum van Oisterwijk voor senioren. Tevens vindt er een versterking van de ruimtelijke kwaliteit plaats op de planlocatie door de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie. De appartementen worden in de nabijheid van groen en water geprojecteerd om een woonkwaliteit te bereiken voor bewoners. De appartementen zijn tevens gelegen nabij velen voorzieningen, ook loopt er langs het plangebied een doorgaand fietspad om uit te nodigen tot bewegen. Het beoogde gebouw wordt aardgasloos gebouwd volgens de BENG eisen en de woonruimtes zijn groter dan 50 m². Hierom wordt geacht dat het beoogde planvoornemen past binnen de speerpunten zoals opgesteld in de Woonzorgvisie van de gemeente Oisterwijk.

4 Omgevingstoets

4.1 Bodemkwaliteit

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht. Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het doel van het verkennend bodem- en asbestonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. Dit onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en is opgeleverd op 13 mei 2022, de rapportage is bijgevoegd als bijlage. Uit het bodemonderzoek is het volgende gebleken voor de planlocatie.

Asbest

Bij de uitvoering van het veldwerk is onder de klinkerverharding een dunne straatlaag op een laag menggranulaat van ca. 30 cm dikte aangetroffen. Bij het uitkomende bodemmateriaal is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen en uit de analyseresultaten van het onderzochte menggranulaat blijkt dat hierin geen verhoogde asbestconcentratie aanwezig is. Het aangetroffen menggranulaat en de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is onverdacht op het voorkomen van asbest.

Bodemverontreiniging

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met minerale olie en PAK. In de zwak baksteenhoudende ondergrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, kwik, lood, zink en PAK gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium en xylenen. De aangetoonde verhoogde gehalten in de bodem zijn te relateren aan de aangetroffen zintuiglijk bijmengingen met baksteen in de grond.

Conclusie

De resultaten van dit verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek, deze conclusie wordt onderschreven door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

In de Wet geluidhinder worden verschillende objecten, waaronder woningen, beschermd tegen bijvoorbeeld weglawaai en industrielawaai. In een ruimtelijke onderbouwing moet aangetoond worden dat gevoelige functies, zoals wonen, een aanvaardbare geluidbelasting hebben. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai nodig. In het onderzoek wordt de geluidbelasting op de gevels van de te realiseren woningen inzichtelijk gemaakt en getoetst aan het wettelijk kader.

Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd door K+ en opgeleverd op 19 november 2021. De rapportage is tevens bijgevoegd als bijlage. In het kader van wegverkeer is voor de locatie gekeken naar drie wegen: Groenstraat, Burgemeester Verwielstraat en de Vloeiweg. De laatste twee wegen betreffen niet-gezoneerde wegen (30 km/h) maar zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel meegenomen. Voor alle onderzochte wegen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde plaatsvinden. In het kader van geluid is er dus sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de beoogde ontwikkeling.

Het akoestisch onderzoek is voorgelegd aan bevoegd gezag, Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant. Het akoestisch onderzoek wordt akkoord bevonden.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. De monitoringstool die in het kader van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit is opgesteld, geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 20722 (nabij Sprendlingenstraat, Oisterwijk) zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2020	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	15,1 µg/m ³	12 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	16,6 µg/m ³	14,6 µg/m ³
jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	9,3 µg/m ³	7,8 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaar- gemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6	6

Uit de resultaten van de monitoringstool blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" bevat enkele categorieën van gevallen die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Een project met maximaal 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg is zo'n geval. Het planvoornemen omvat 2 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

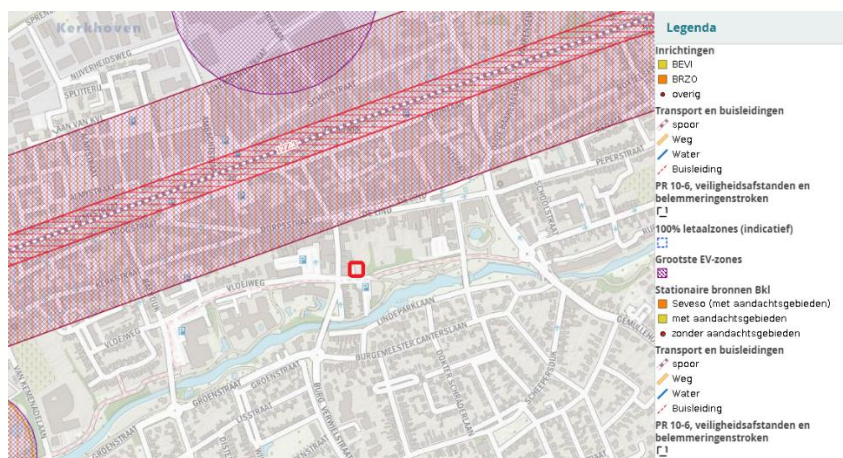
Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het beleid omtrent externe veiligheid richt zich op het beheersen en voorkomen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport tegenover kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Het gaat daarbij om de bescherming van individuen en groepen tegen ongevallen met bijvoorbeeld gevaarlijke stoffen.

De planlocatie is bekeken op ev-signaleringskaart.nl. Deze tool geeft inzicht in de mogelijke veiligheidsrisico's op de desbetreffende locatie. Op ev-signaleringskaart.nl is de themakaart EV Quicksan bestudeerd. Daarop wordt gekeken wordt naar externe veiligheid onder huidige wetgeving en de aankomende Omgevingswet. Er zijn geen risicobronnen te vinden in het plangebied. Zie Figuur 6 voor een uitsnede van de kaart.



Figuur 6: Uitsnede kaart externe veiligheid

Het plangebied ligt vanwege toxische scenario's binnen het invloedsgebied van het spoortraject Tilburg – Eindhoven. Omdat de afstand meer is dan 200 meter is geen berekening van het groepsrisico nodig. Toetsing aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes volstaat. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van de Standaard verantwoording en het standaard advies van de Veiligheidsregio, deze is bijgevoegd als bijlage.

Uit een onderzoek uit 2018 in het kader van het 'project vervoer gevaarlijke stoffen' door de OMWB blijkt dat het initiatief niet binnen het invloedsgebied valt van de transportbewegingen met gevaarlijke stoffen die over de lokale wegen te verwachten zijn.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling, omdat in de omgeving rond het plangebied geen veiligheidsrisico's te identificeren zijn die van invloed zijn binnen het plangebied. Op deze manier is het aspect externe veiligheid verantwoord.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied.

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing. Het omgevingstype van het planvoornemen is een gemengd gebied. In de omgeving is sprake van functiemenging met de aanwezigheid van centrum en gemengde bestemmingen. Dit resulteert dat de richtafstand met 1 categoriestap verlaagd mag worden.

De bestaande bestemming van het plangebied is ‘Centrum-11’, binnen deze bestemming zijn detailhandel, cultuur en ontspanning, dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Deze activiteiten hebben een hoogste milieucategorie van 2. Uitgaande van de planologische mogelijkheden is er vervolgens sprake van een gereduceerde richtafstand van 10 meter bij een milieucategorie 2.

Binnen 10 meter van het plangebied is enkel het bestaande pand aan de Burgemeester Verwielstraat 15 t/m 23c gelegen. Op de begane grond van dit pand zijn enkele voorzieningen gelegen. De voorzieningen die gevestigd zijn in dit pand zijn:

- een bank (VNG: Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen, SBI-2008: 64, 65, 66)
- een kledingwinkel (VNG: Detailhandel voor zover n.e.g, SBI-2008: 47)
- centrum voor gewichtsbeheersing (VNG: Consultatiebureau, SBI-2008: 8691, 8692).

Deze bedrijfsactiviteiten vallen allen in milieucategorie 1 waarbij, gelet op de gereduceerde richtafstand, zowel sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de beoogde woningen en de bedrijfsactiviteiten geen belemmering ondervinden.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeeropgave is de gemeentelijke parkeernota ‘Nota parkeernormen 2016 Oisterwijk’ gehanteerd. Voor de parkeernormen sluit de gemeente aan bij de meest actuele landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze zijn te vinden in de CROW-publicatie 381 ‘toekomstbestendig parkeren’. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘Centrum’. De ontwikkeling ziet toe op de realisatie van twee dure koopappartementen. Deze hebben een parkeeropgave van 1,6 plaatsen per woning. Ten behoeve van deze opgave worden vier parkeerplaatsen gerealiseerd op de begane grond. Hierdoor is de parkeeropgave ingepast binnen het planvoornemen.

Conclusie

De parkeeropgave van afgerond vier plaatsen wordt behaald binnen het plan. Hierdoor is het aspect parkeren verantwoord.

4.7 Watertoets

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht dat voor alle ruimtelijke plannen een watertoets uitgevoerd dient te worden. Het doel van deze watertoets is om in een vroeg stadium de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar te maken om deze vervolgens evenwichtig mee te nemen in de verdere planvorming.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevens.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- 1 Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- 2 Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- 3 Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- A van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- B van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- C van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur, waarin de uitgangspunten zijn opgenomen voor het beoordelen van ontwikkelingen die waterschapsbelangen raken.

Keur

Het waterschap is verantwoordelijk voor het waterbeheer (waterkwaliteit en -kwantiteit) binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. In de Keur staan de geboden en verboden die betrekking hebben op watergangen en waterkeringen. Voor het uitvoeren van werkzaamheden kan een vergunning nodig zijn. De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels.

Via de digitale beschikbare keurkaart voor het beheergebied van Waterschap De Dommel is te zien dat de planlocatie niet gesitueerd is in attentiegebieden of beschermde gebieden. Wel ligt het plangebied binnen het beperkt invloedsgebied van een Natura-2000 gebied. Dit betekent dat wanneer er grondwater onttrokken wordt dat er een watervergunning nodig is in overleg met het waterschap. De beoogde ontwikkeling ziet echter niet toe op de onttrekking van grondwater uit het gebied. Verder is af te leiden dat het plangebied in een gebied ligt met een hydrologische gevoeligheidsfactor van 1.

De compensatiegrens van de keur is gesteld op 500 m². Dit betekent dat er bij een toename van het verhard oppervlakte binnen het plangebied vanaf 500 m² een compensatie nodig is voor waterberging binnen het plangebied. De standaard rekenregel voor het bepalen van de waterbergingsopgave is als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m)

Waterbergingsopgave

Er geldt op basis van de bovenstaande rekenregel een bergingsopgave van 15 m³. Deze is gebaseerd op het volledige verhard oppervlak van circa 250 m² (vrijwel het gehele plangebied). Conform de vigerende verordening 'Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022' dient het verhard oppervlak volledig te worden gecompenseerd. Deze hemelwateropgave dient in de mate van het mogelijke ter plaatse verwerkt te worden.

In dit geval is voorzien in infiltratiekratten op het achterterrein. Het voorliggende wijzigingsplan biedt een kader voor de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag. De exacte detaillering van de infiltratievoorzieningen wordt dan ook nader uitgewerkt in het kader van de toekomstige omgevingsvergunningaanvraag.

Conclusie

Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.8 Flora en fauna

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking gesteld. Deze wet regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa. De bescherming is specifiek gericht op de bescherming van dieren, planten, bossen en andere houtopstanden. Een quickscan natuurwetgeving is nodig om inzicht te geven in het mogelijke effect van een nieuwe ontwikkeling op beschermde flora, fauna, Natura 2000-gebieden en overige beschermde natuurgebieden.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoek of er beschermde soorten of gebieden in de omgeving van het plangebied zijn, is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De quickscan natuurwetgeving is uitgevoerd door Aeres op de voorgenomen planlocatie. De bijbehorende onderzoeksrapportage, opgeleverd op 1 november 2021, is als bijlage toegevoegd.

Uit de quickscan natuurwetgeving is gebleken dat in het plangebied mogelijk zoogdieren en amfibieën voorkomen die onder Wnb zijn beschermd. De soorten in kwestie zijn algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten). Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Om aan deze algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Ten slotte is geconstateerd dat in de opgaande vegetatie grenzend aan de oostzijde van het plangebied mogelijk beschermde vogelnesten voorkomen tijdens het broedseizoen. Het gaat hierbij om vogels waarvan het nest niet jaarrond beschermd wordt beschouwd. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de werkzaamheden buiten de periode 15 maart -15 juli te starten. Door naleving van deze maatregel worden geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan.

Conclusie

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten vogels en amfibieën te verwachten. Vanuit het aspect flora en fauna worden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling opgelegd.

4.9 Stikstofberekening

Een ruimtelijke ontwikkeling mag niet leiden tot een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een van deze negatieve effecten betreft het aspect stikstof. Overbelasting met stikstofdepositie vormt al jarenlang een probleem voor zowel de verwezenlijking van de instandhoudingsdoelstellingen in veel Natura 2000-gebieden, als voor het mogelijk maken van economische ontwikkelingen die stikstofdepositie veroorzaken.

De stikstofdepositie is berekend door middel van een AERIUS berekening. De AERIUS berekening is uitgevoerd voor de aanlegfase en de gebruiksfase. De rekenresultaten zijn niet hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De stikstofrapportage is toegevoegd als bijlage. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen bedreiging voor de voorgenomen ontwikkeling.

Conclusie

Er is gekeken naar de stikstofdepositie voor het plangebied door middel van een AERIUS berekening. Hieruit is gebleken dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden rondom het plangebied. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Op deze wijze is er voldaan aan de verantwoording stikstof.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Verdrag van Malta en Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Het Verdrag van Malta, ook wel het verdrag van Valletta genoemd, is een Europees verdrag dat in 1992 is ondertekend door de lidstaten van de Raad van Europa. Het verdrag is erop gericht het bodemarchief beter te beschermen. Het bodemarchief bestaat uit alle archeologische waarden die zich in de bodem bevinden. Deze archeologische waarden dienen op een integrale wijze beschermd te worden, waarbij de volgende drie principes gelden:

- **Tijdig rekening houden met eventuele aanwezigheid van archeologische waarden:** Het is belangrijk dat bij de ruimtelijke inrichting van een gebied tijdig rekening gehouden wordt met mogelijk aanwezige archeologische resten. Daarom dient voorafgaand aan een nieuwe ontwikkeling onderzoek plaats te vinden naar archeologische waarden in de bodem van het plangebied. Hierdoor kunnen tijdig archeologie-vriendelijke alternatieven gezocht worden en wordt tevens een stukje onzekerheid tijdens de bouw van de ontwikkelingen weggenomen, doordat vooraf duidelijk is of er al dan niet archeologische resten in bodem te verwachten zijn.
- **Behoud in situ:** Er wordt naar gestreefd archeologische waarden in de bodem te bewaren (behoud in situ). In de bodem blijven de resten immers goed geconserveerd.

- Verstoorder betaalt: Degene die verantwoordelijk is voor het verstoren van de grond dient te betalen voor het doen van opgravingen en het documenteren van archeologische waarden, wanneer behoud in situ niet mogelijk is.

Dit verdrag is in 2007 vertaald naar de Nederlandse situatie middels de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMz). Onder deze wet, een wijzigingswet die onder andere de Monumentenwet 1998 heeft gewijzigd, zijn de gemeenten de bevoegde overheid inzake archeologie geworden. Zij dienen het aspect archeologie onder meer te borgen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Erfgoedwet

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Dit is een wet die zich richt op archeologie, museale objecten, musea en monumenten. Deze wet vervangt de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAM). De uitgangspunten van de WAM zijn overgenomen in de Erfgoedwet voor wat betreft archeologie. Het verdrag van Valletta is daarmee opnieuw in de wetgeving ingebed.

Archeologisch onderzoek

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid opgenomen in haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde 'Waarde – Archeologie 1' in de regels en verbeelding van het onderliggende wijzigingsplan opgenomen. Deze waarde houdt in dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Daarom is een bureau- en verkennend veldonderzoek door middel van boringen noodzakelijk op de locatie. Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu op de beoogde planlocatie. Het rapport, opgeleverd op 15 april 2022, is bijgevoegd als bijlage.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat gezien de ligging nabij de dorpskern van Oisterwijk niet kan worden uitgesloten dat er historische bebouwing aanwezig was op locatie. Een veldonderzoek middels boringen is niet geschikt voor het opsporen van sporen zoals muren en funderingsresten. Om deze redenen wordt voor het plangebied een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht, bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Dit vervolgonderzoek zal plaatsvinden na de vaststelling van het wijzigingsplan en voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het archeologisch onderzoek is beoordeeld door bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk. Het college oordeelt in een selectiebesluit dat het onderzoeksrapport conform de vigerende Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie en het gemeentelijk beleid is en onderschrijft het advies tot het doen van vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven.

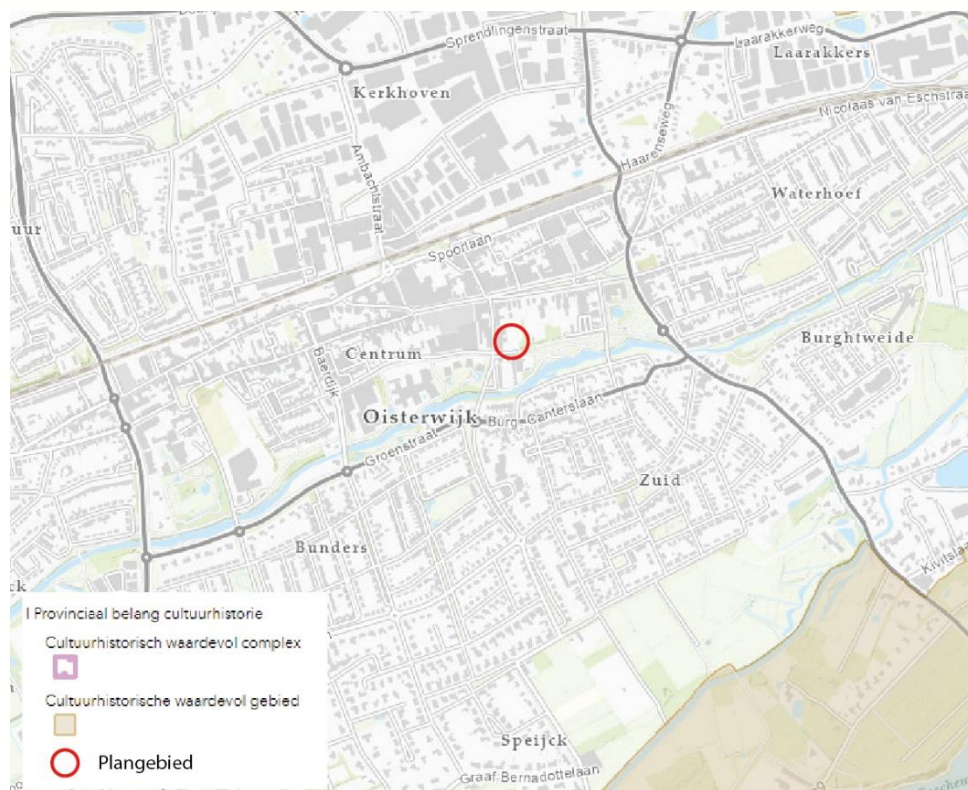
Conclusie

Voor het aspect archeologie is op basis van uitgevoerd onderzoek een vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek geadviseerd, dit advies wordt onderschreven door het bevoegd gezag. De huidige dubbelbestemming van 'Waarde-Archeologie 1' zal gehandhaafd worden op het plangebied. Op deze manier is het aspect archeologie verantwoord voor het plangebied.

4.10.2 Cultuurhistorie

Het centrum van Oisterwijk kent een stratenpatroon dat zijn oorsprong kent in de Middeleeuwen met een bebouwingsbeeld uit de periode 1800-1940. Het gebied kent een grote hoeveelheid monumentale panden, waarvan het oude Raadhuis en de kerken de meest herkenbare zijn. Monumentaal groen is er in de vorm van het Trouwlaantje, de Vrijheidseik en de Wilhelminaboom (linde achter het raadhuis). Het plangebied valt binnen de aanduiding van beschermd stads- en dorpsgezicht zoals ook te zien is in het vigerend bestemmingsplan.

Via de cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, zie Figuur 7, is te zien dat het plangebied niet valt binnen een cultuurhistorische waardevol gebied of complex op provinciaal niveau.



Figuur 7: Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant

Het plangebied valt binnen de aanduiding beschermd stads- en dorpsgezicht. Deze aanduiding brengt aanvullende voorwaarden met zich mee voor het bouwen van gebouwen. Om deze reden is het stedenbouwkundig ontwerp van de beoogde ontwikkeling reeds toegezonden aan de Monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk. De commissie stond positief tegenover het plan.

Na vaststelling van het wijzigingsplan zal, bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen, het bouwplan opnieuw worden voorgelegd aan de monumentencommissie ter afstemming van het materiaal gebruik voor het pand.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

5 Haalbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

Voor de ontwikkeling van deze locatie heeft de gemeente Oisterwijk een anterieure overeenkomst afgesloten ten aanzien van de planologische procedure en de bijbehorende onderzoeken. Hierin staat opgenomen dat de leges die de gemeente maakt omtrent dit plan, verhaald worden op de initiatiefnemer. Ook eventuele tegemoetkomingen in planschade die uit het wijzigingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialoog

Inloopavond

Als onderdeel van de omgevingsdialoog is op 12 juli 2022 een inloopavond georganiseerd voor alle omwonenden die een (zicht)relatie hebben met het plan. Bij 48 huisadressen is per adres een brief in de brievenbus gedaan of overhandigd aan de bewoners. Op deze uitnodiging zijn circa 30 personen ingegaan en waren tijdens de inloopavond aanwezig. Van de inloopavond is een verslag gemaakt waarin de ontvangen reacties zijn geanonimiseerd. Dit verslag is als bijlage opgenomen.

Vervolggesprekken

Als verdiepingsslag op de inloopavond heeft de initiatiefnemer contact gezocht met de direct omwonenden. Met diegenen die hiervoor openstonden is een vervolggesprek geweest om nader in te gaan over de geuite zorgen en aandachtspunten. Een beknopte samenvatting van deze gesprekken is als bijlage toegevoegd.

Uitkomst

Op basis van de opgehaalde informatie tijdens de inloopavond en de vervolggesprekken is door de initiatiefnemer onderzocht of er aanpassingen aan het plan mogelijk zijn als verbeterslag op het ontwerp én om mogelijke zorgen vanuit de omwonenden weg te nemen. Een volledig overzicht is als bijlage opgenomen. Als concrete maatregel is besloten de balkons aan de achterzijde van het pand te verkleinen om tegemoet te komen aan de zorgen over het verlies van privacy. Daarnaast is besloten om, als de directe bewoners hiermee instemmen, groene gevels toe te passen aan beide zijkanten van het gebouw. Met deze groene gevels wordt de overgang naar de parkzone verzacht alsmede de stenige uitstraling van het pand voor de bewoners van het appartementencomplex aan de Burgemeester Verwielstraat.

5.2.2 Vooroverleg

In het kader van het verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is inspraak gevraagd van de vooroverlegpartners. De partners hebben reactie gegeven op de stukken. De vooroverlegreacties zijn voor zover daar aanleiding toe is, verwerkt in het ontwerpwijzigingsplan.

5.2.3 Terinzagelegging ontwerpwijzigingsplan

Het ontwerpwijzigingsplan wordt volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan iedereen zijn mondelinge of schriftelijke zienswijze kenbaar maken aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oisterwijk.

6 Juridische opzet

In de regels van het bestemmingsplan is voor diverse bestemmingen het aantal woningen vastgelegd. Voor de ter plaatse geldende bestemming 'Centrum - 11' is dit geregeld in artikel 14, lid 14.3.2. sub b. Daarin is bepaald dat er geen nieuwe woningen zijn toegestaan. Nu er nieuwe woningen planologisch mogelijk moeten worden gemaakt, wordt dit met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid in lid 14.5.1. planologisch geregeld. Op de verbeelding is door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woningen' de twee nieuwe woning bestemd. In artikel 2 van de regels van dit wijzigingsplan is hieraan gekoppeld dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - nieuwe woningen' twee nieuwe woningen mogen worden toegevoegd als bedoeld in lid 1.60 van het bestemmingsplan 'Centrum Oisterwijk'.

Het uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels. In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemming 'Centrum - 11', de aanduiding 'bouwvlak', de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' en 'Waarde - Archeologie-1' gehandhaafd. Het bouwvlak betreft het gebied waarbinnen (hoofd)gebouwen opgericht mogen worden. Met een maatvoering vlak zijn de goot- en bouwhoogten van het bouwplan opgenomen

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3: Standaardverantwoording groepsrisico

Bijlage 4: Quicksan natuurwetgeving

Bijlage 5: Stikstofdepositieonderzoek WP Verlengde Vloeiweg

Bijlage 6: AERIUS berekening jaar 2023

Bijlage 7: Archeologisch bureau- en verkennend onderzoek

Bijlage 8: Verslag inloopavond

Bijlage 9: Verslag vervolggesprekken

Bijlage 10: Verslag opbrengst omgevingsdialoog



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E T 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven I accentadviseurs.nl