

Vastgesteld

Oisterwijk

Bestemmingsplan Bremlaan 16, Oisterwijk

Bestemmingsplan Bremlaan 16, Oisterwijk

Datum: 7 november 2017
plancode: NL.IMRO.0824. BPBremlaan16-VA01
status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	7
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	8
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5 LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	11
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR	12
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....	13
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	13
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	14
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	15
4.1 RIJKSBELEID	15
4.2 PROVINCIAAL BELEID	16
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1 INLEIDING	21
5.2 WATER	21
5.3 NATUUR.....	28
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	29
5.5 MILIEUZONERING.....	30
5.6 GELUID	31
5.7 LUCHTKWALITEIT	31
5.8 BODEMKWALITEIT	32
5.9 EXTERNE VEILIGHEID	33
5.10 PARKEREN EN ONTSLUITING	34
5.11 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	34
5.12 DUURZAAMHEID	34
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	36
6.1 HOOFDOPZET	36
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	36
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS	36
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN.....	37
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	38

HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	40
8.1	VOOROVERLEG	40
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	40

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

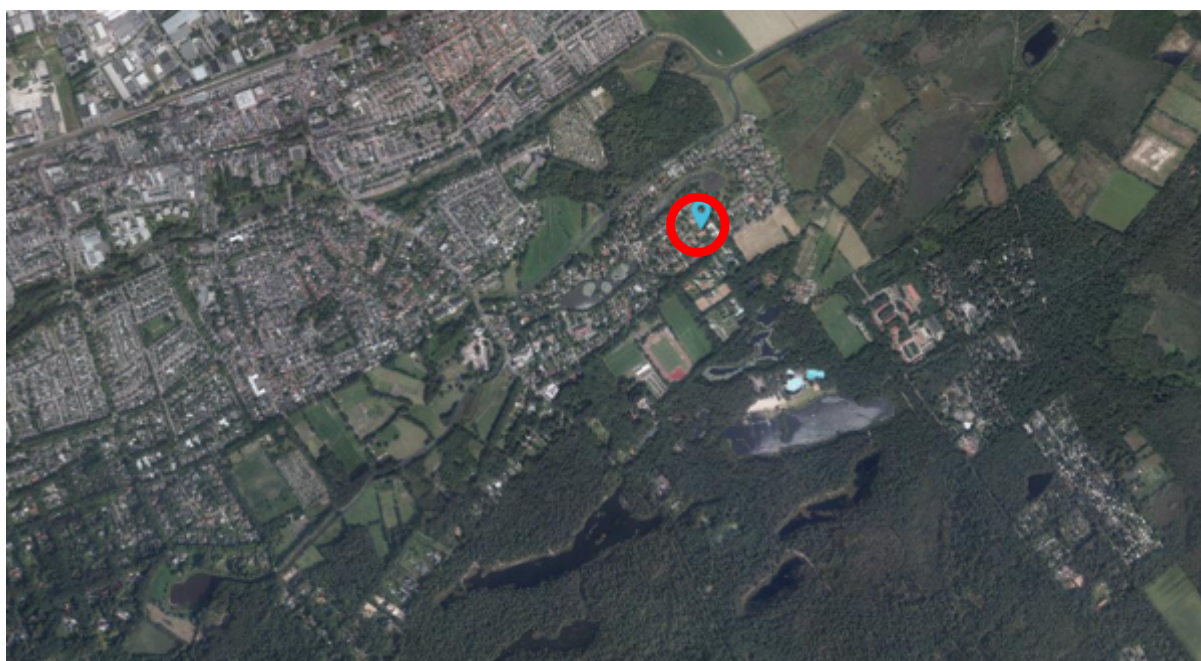
Op een ruim perceel aan de Bremlaan 16 in Oisterwijk is één vrijstaande villa aanwezig.

De eigenaar heeft het college van de gemeente Oisterwijk het verzoek gedaan om een extra woning te mogen oprichten op het perceel. Door het toevoegen van een extra woning op het perceel wordt het mogelijk twee woningen op te richten op percelen die qua maatvoering aansluiten bij de maatvoering van de meeste andere percelen in de straat. Omdat het bouwen van een extra woning stedenbouwkundig inpasbaar wordt geacht, heeft het college onder voorbehoud van de besluitvorming van dit bestemmingsplan haar goedkeuring gegeven aan het toevoegen van een extra woning op het perceel.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Woongebieden (vastgesteld 18 december 2014). De vigerende bestemming is de bestemming “Wonen- Bungalows en Villa’s”. Het bestemmingsvlak kent een aanduiding waarin het maximaal aantal woningen is aangegeven. Dit aantal bedraagt op dit moment 15 woningen, maar is gelegen over een groter gebied dan alleen het perceel aan de Bremlaan 16. In dit vlak zijn inmiddels 15 woningen aanwezig met als gevolg dat op het perceel aan de Bremlaan 16 niet nog één woning kan worden toegevoegd. Om het maximaal aantal woningen aan te passen zodat op het perceel één extra woning gebouwd kan worden, is dit bestemmingsplan bedoeld. Voor de naastgelegen percelen in hetzelfde bestemmingsvlak verandert er niets.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in de kern Oisterwijk. Het plangebied ligt aan de Bremlaan 16. De nieuwe extra woning is gepland op dit perceel. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom; Oisterwijk nummers; B 2708 en B 2709. Het perceel is 1.848 m2 groot.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en het perceel aan de Bremlaan 16, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het toestaan van een extra woning op het perceel aan de Bremlaan 16 in Oisterwijk.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebieden”, vastgesteld door de gemeenteraad op 18 december 2014. Voor de vigerende bestemming “Wonen- Bungalows en Villa’s” is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een extra woning op het perceel. Omdat het huidige perceel in breedte afwijkt van de breedte van de meeste andere percelen in de omgeving heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van het bestemmingsplan. Met de toevoeging van een extra woning wordt de perceelgrootte en breedte in overeenstemming gebracht met de in de omgeving algemeen voorkomende perceelgrootte zodat de beoogde ontwikkeling op zal gaan in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving.

Dit bestemmingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan actuele relevante (milieu)wetgeving, gemeentelijk beleid en stedenbouwkundige inpasbaarheid. De bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Woongebieden"; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het perceel aan de Bremlaan 16 nog een dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 3”, een bouwvlak, maatvoeringaanduiding voor het aantal woningen (15) dat is toegestaan en een maatvoeringaanduiding met bouw- en goothoogten (10 respectievelijk 6 meter).

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan “Bremlaan 16, 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 ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

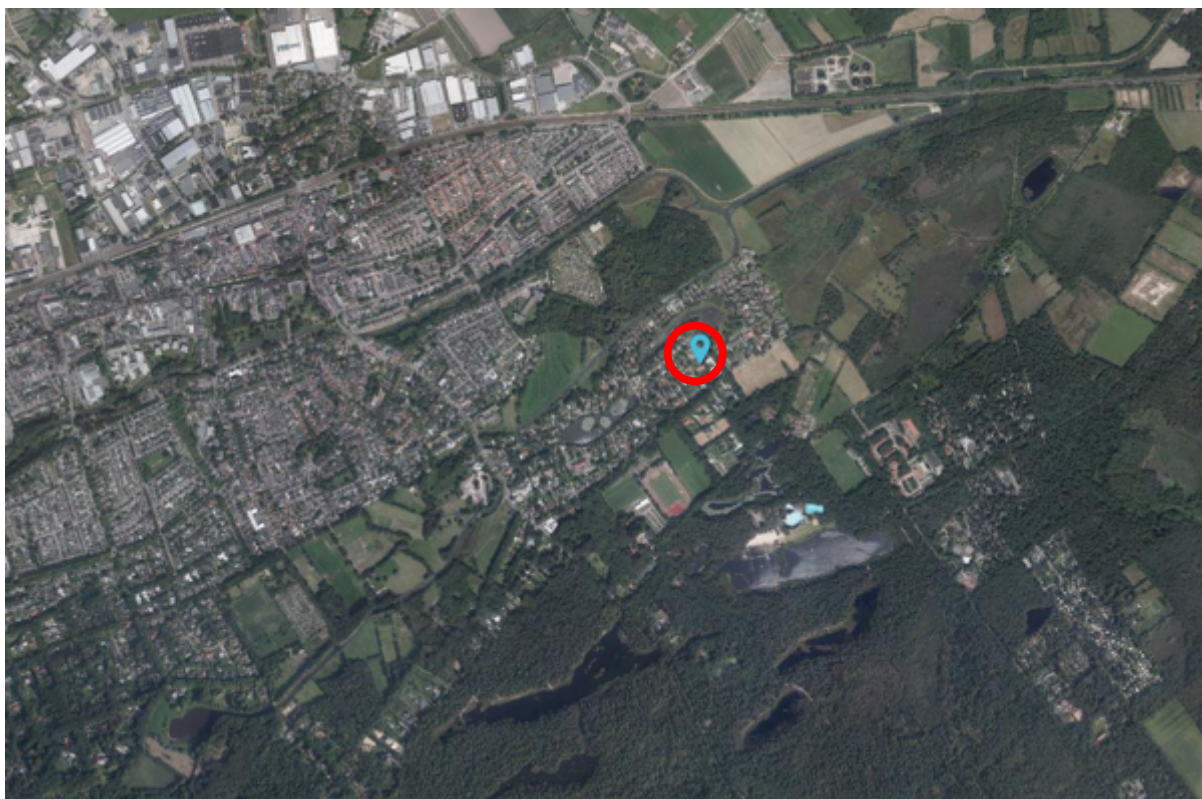
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Op oude topografische kaarten uit 1901 is zichtbaar dat de locatie onderdeel was van het beekdal van de Achterste Stroom. Het gebied is gelegen ten zuiden van de oorspronkelijke hoger gelegen oeverwal van Oisterwijk. Goed te zien op de onderstaande afbeelding is dat het gebied is gelegen op de grens van het beekdal van de Voorste-, en Achterste Stroom en de zogenaamde “woeste gronden”. Deze “woeste gronden” zijn de huidige gebieden van de Oisterwijkse Bossen en Vennen en Kampina. Door de ligging nabij het beekdal is het gebied behoorlijk nat. Het gebied is nu droog en de woonfunctie heeft de overhand.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1912. Bron: Grote Historische Atlas



Figuur 4: Luchtfoto met plangebied in 2016; bron: ruimtelijkeplannen.nl

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt gedomineerd door de woonfunctie. In de omgeving zijn vooral vrijstaande villa's te vinden. De toevoeging van een extra vrijstaande woning past daarom binnen de functionele structuur.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu een villa aanwezig. Aan de oostzijde is ook een bijgebouw aanwezig. De toerit tot het perceel en het bijgebouw is aan de oostzijde van het perceel gelegen. De westelijke helft van het perceel is onbebouwd. Duidelijk is dat de woning, in vergelijking tot de meeste andere percelen aan de Bremlaan, maar ook Eikenven en Kivitslaan erg ruim is gelegen. Om aansluiting te zoeken bij de in de omgeving gangbare perceelbreedte is het voorstelbaar het bestaande perceel in twee delen te splitsen.



Figuur 5: Foto huidige bebouwing gezien vanaf de Bremlaan; bron: Google Streetview oktober 2008

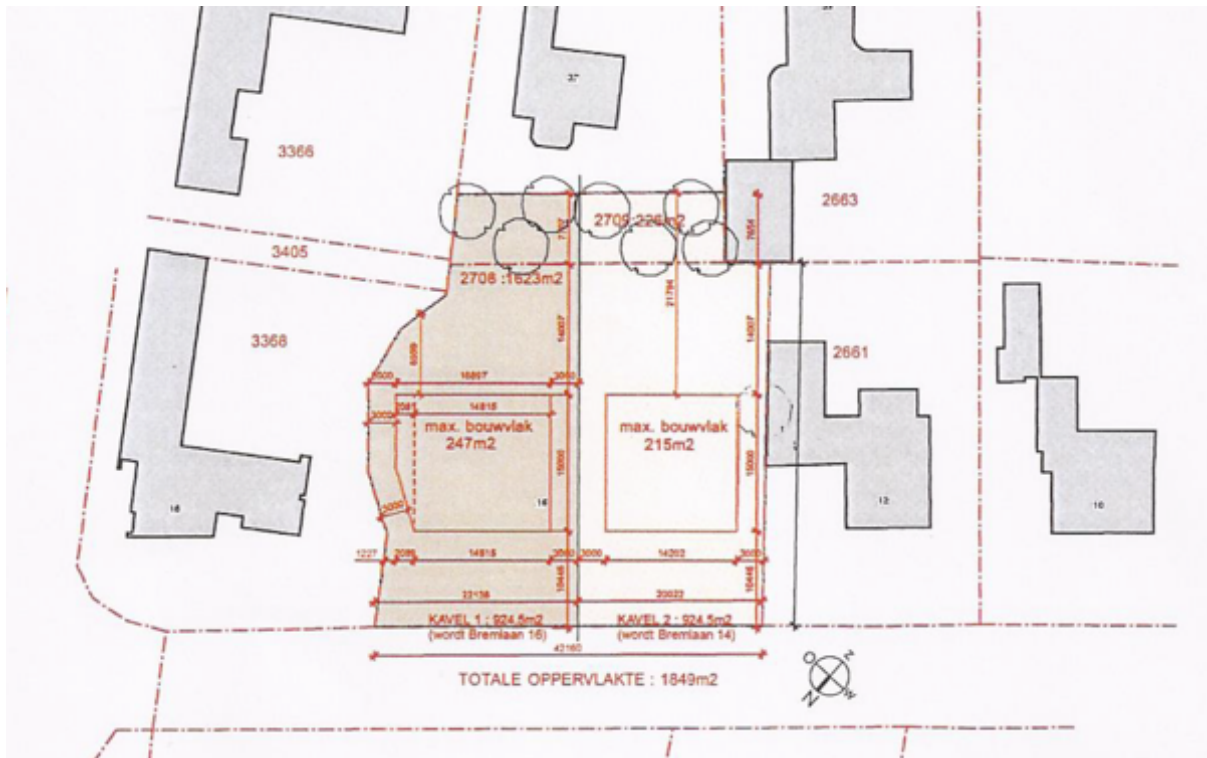
Op de onderstaande tekening zijn de huidige perceelgrenzen afgebeeld. Wat duidelijk te zien is, is dat het perceel aan de Bremlaan 16 een van de omgeving afwijkende perceelbreedte heeft. Met uitzondering van enkele hoekpercelen aan de Bremlaan en Kivitslaan is de perceelbreedte van veel kavels aan het Eikenven, Bremlaan en Kivitslaan veel kleiner dan die van het perceel aan de Bremlaan 16. Om aansluiting te zoeken bij de in de omgeving gangbare perceelbreedte kan het perceel aan de Bremlaan gesplitst worden. De door splitsing gecreëerde breedtemaat past daarmee binnen de omgeving.



Figuur 6: illustratie van de percelen in de omgeving. Met de rode stip is het perceel aan de Bremlaan 16; bron: ruimtelijkeplannen.nl

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra woning op het perceel toe te staan. Omdat met het initiatief tot splitsing naar het oordeel van het college een perceelbreedte ontstaat dat past bij de breedte van de percelen in directe omgeving heeft het college haar principiële medewerking gegeven aan het herzien van het bestemmingsplan. In onderstaande illustratie is afgebeeld dat met de toevoeging van een extra woning en de introductie van twee percelen een maat ontstaat die passend is in de omgeving. Overigens voorziet het huidige bestemmingsplan al in een bouwvlak dat gelijk is met deze denkbeeldige rooilijn; het bouwvlak wordt met deze herziening niet groter. De percelen kennen elk een maat van circa 924 m².



Figuur 7: Afbeelding met aangegeven de beoogde indeling na splitsing.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

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

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

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De bouw van 1 extra woning op het perceel aan de Bremlaan 16 in Oisterwijk is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

- a) er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) 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;
- c) 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.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de bouw van 1 extra woning mogelijk.

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 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van elf woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is gezien haar kleinschaligheid geen "woningbouwlocatie". Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde zo oordeelt de RvS. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid wel moet worden onderbouwd.

De voorgenomen ontwikkeling maakt het mogelijk 1 nieuwe woning te realiseren. 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. De onderbouwing voor de behoefte ende regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt

geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

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

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

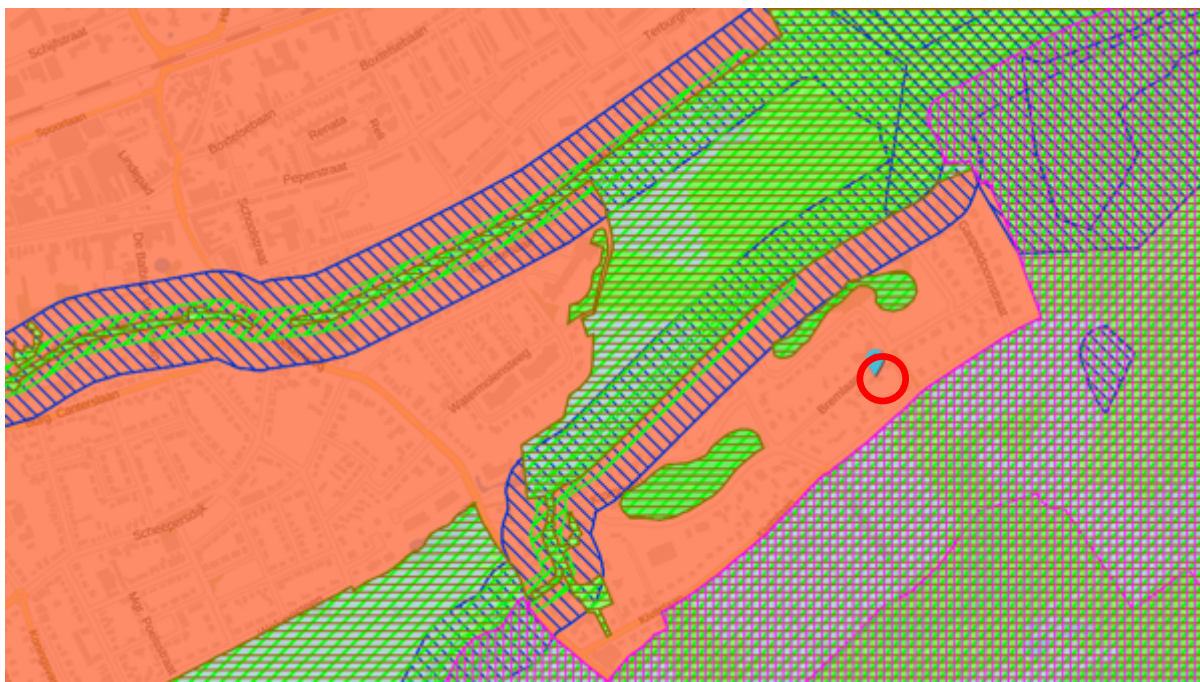
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig bouwplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de kern intact blijft en er sprake is van het instandhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er op die wijze rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte

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



Figuur 8: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte; bron: ruimtelijkeplannen.nl

De projectlocatie is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied, kern in 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 het volgende bepaald:

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

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met één woning. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en de regionale afspraken welke de basis zijn voor dit beleid. (zie verder paragraaf 4.3).

De verordening heeft op grond van artikel 3.1 van de verordening 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. Hierop 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.

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

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

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

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel Bremlaan 16 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Woongebieden” dat op 18 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk is vastgesteld. De bestemming is “Wonen, Bungalows en Villa’s”. Het perceel is samen met 14 andere kavels in een bouwvlak gelegen. Het bestemmingsplan staat binnen dit bouwvlak de aanwezigheid/bouw van 15 woningen toe waardoor de bouw van een extra woning (de zestiende) ter plaatse van het perceel aan de Bremlaan 16 niet mogelijk is. Om dit toch te kunnen toestaan is dit bestemmingsplan bedoelt. De toegestane bouwhoogte bedraagt 10 meter. De toegestane goothoogte bedraagt 6 meter. Op het perceel is bovendien een dubbelbestemming “Waarde Archeologie 3” opgenomen dat voorziet in de bescherming van mogelijk in de bodem voorkomende archeologische waarden. Deze dubbelbestemming wordt in dit bestemmingsplan overgenomen. Toekomstige bouwplannen dienen te voldoen aan de regels van deze dubbelbestemming.

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

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

De visie dient als:

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

De Omgevingsvisie heeft de locatie aan de Bremlaan 16 opgenomen in het gebied “Oisterwijk Zuid”. Voor dit gebied en het deel gelegen rond het Klompven en Eikenven heeft de Omgevingsvisie het volgende bepaald;

“Rond het Klompven en het Eikenven liggen villa's op grote kavels, met name langs het Klompven. Het gebied ademt een parkachtige sfeer uit door het water, de bomen en de zachte overgang van berm naar tuinen.

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

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

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

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

Met het voorgenomen initiatief is er sprake van een splitsing van een perceel dat in breedte afwijkt van de gemiddelde perceelbreedte in de omgeving. De beoogde ontwikkeling voorziet in de ambitie zoals gesteld in de Omgevingsvisie.

Volkshuisvesting

De gemeente heeft in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat kleinschalige initiatieven van 1 of 2 woningen niet vallen onder de locaties zoals genoemd in de Pilot: “bouwen binnen strakke contouren”. In de praktijk betekent dit dat er binnen de bebouwde kom jaarlijks gemiddeld 5 woningen per gebouwd worden conform deze afspraken.

Deze afspraak wordt op regelmatige basis in het interregionaal overleg gemonitord. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning aan de Bremlaan 16 is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken. Door het benutten van deze locatie wordt bovendien aangesloten op de in de omgeving gangbare perceelbreedte.

Op 20 december 2013 heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten een woning uit het woningcontingent beschikbaar te stellen. De ontwikkeling waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel aan de Bremlaan 16 past daarmee in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid en is in regionaal verband afgestemd.

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. Hiervoor is door Aeres-Milieu een waterparagraaf opgesteld. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd of ter motivatie aangevoerd. Eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 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 of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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

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

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

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

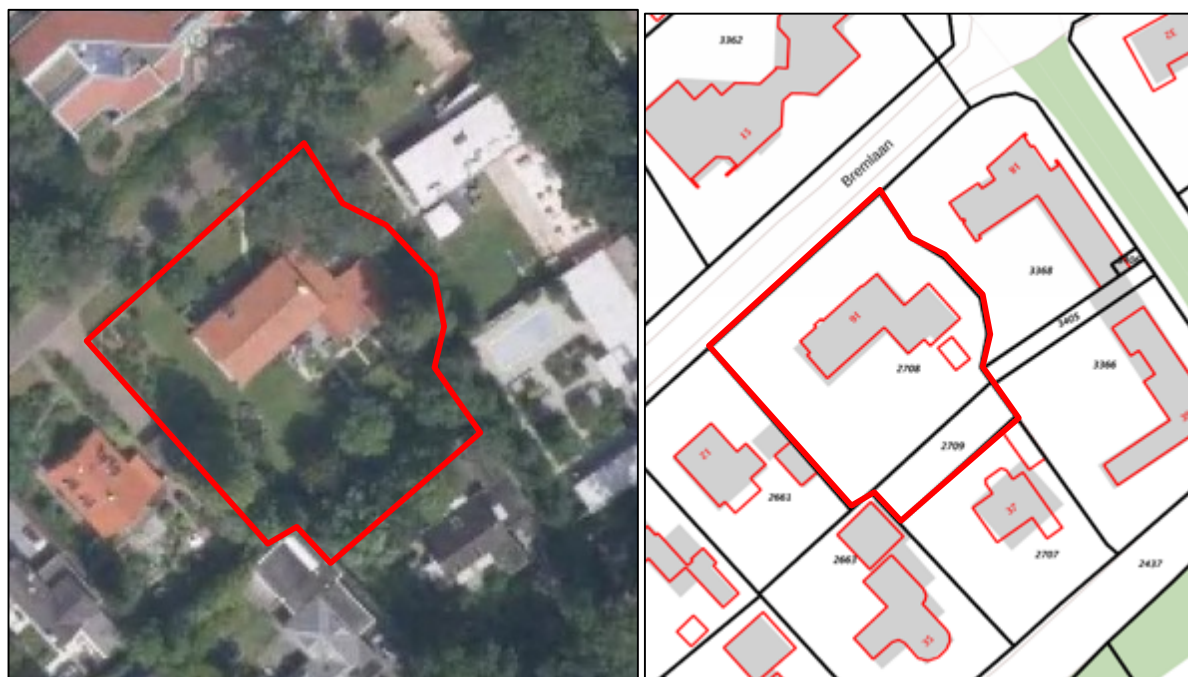
Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan Bremlaan 16 te Oisterwijk, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het planvoornemen is om het perceel aan de Bremlaan 16 te splitsen en een nieuw bouwkaavel te realiseren. Eventueel wordt de bestaande woning (gedeeltelijk) gesloopt voor een nieuwbouw kavel van ca. 924 m². De huidige bestemming van het plangebied is woongebied.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Op het perceel is nu één woning aanwezig. Deze planherziening beoogt het perceel te splitsen waardoor er twee woningen op het perceel zijn toegestaan.



Figuur 9: luchtfoto en kaart van het perceel aan de Bremlaan 16

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan en is uitgegaan van een dichte verharding van het terrein. Hierbij is per woning rekening gehouden met een terras en de oprit. Bij de bouwaanvraag dient een herberekening plaats te vinden van een eventuele bergingsvoorziening voor het toekomstig verhard oppervlak.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	Woning 290	2x250
Groene daken	0	0
terrein verharding	40 (terras)	2x40 (terras en oprit) 2x120
Openverharding	180 (grind)	0
onverhard terrein	1.338	1.028
Totaal	1.848	1.848

Bodem + Grondwater

Ter plaatse heeft geen veldonderzoek plaatsgevonden. De buurt Klompven en Waterhoef is vanwege de hoge grondwaterstanden niet geschikt om over te gaan tot infiltratie. Op de kaart van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de locatie is gelegen in een gebied waar kwel overheerst. Afvoer naar oppervlaktewater is wel mogelijk met een apart leidingsysteem. Dit schoon hemelwaterafvoersysteem (SHWA-systeem) kan ook drainagewater afvoeren. Hierdoor kan tevens de grondwaterstand worden beheerst.

Het plangebied is op circa 8,3-8,4 m +NAP gelegen. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn op eenzelfde hoogte gelegen.

Uit informatie van de gemeente Oisterwijk blijkt dat nabij het Eikenven een GHG van 7,7 m +NAP aanwezig is. Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" bevindt de GHG zich zuidoostelijk op ca. 8,3 m +NAP. Geïnterpoleerd is binnen het plangebied de GHG op een diepte van circa 8 meter +NAP te verwachten. Volgens de Bodemkaart van Nederland is er sprake van grondwater trap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. Dit komt overeen met de gemeten grondwaterstanden in de omgeving van het plangebied.

Voor de drooglegging wordt binnen de gemeente Oisterwijk een peil gehanteerd van 0,70 m onder maaiveld, met een overschrijdingskans van maximaal 4 weken per jaar tot een hoogte van 0,50 m onder maaiveld. Door de planontwikkeling wordt de lokale grondwaterstand niet aangepast. Op basis van de gekende gegevens vormt de grondwaterstand ter plaatse een aandachtspunt voor de bouw van een woning. Voor wegen en woningen wordt een waterpeil gehanteerd van 0,70 m onder maaiveld met een overschrijdingskans van maximaal 4 weken per jaar tot een hoogte van 0,50 m onder maaiveld. Het plangebied is in gebruik als woongebied. Gezien de verwachte grondwaterhoogtes binnen de wijk is het geadviseerd om bij nieuwbouw minimaal een vloerpeil gelijkaardig als bestaand of van 10 tot 20 centimeter boven straatniveau aan te houden. Hierdoor is ter plaatse van de woning(en) geen grondwateroverlast te verwachten.

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 grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Oppervlaktewater

Vooraan nabij de Bremlaan is een droogvallende sloot aanwezig (zie afbeeldingen). Zover bekend is deze niet verbonden met een andere watergang. Uit informatie van de eigenaar liep er vroeger aan de achterkant van het perceel evenwijdig aan de Bremlaan een afwateringsloot.

Deze is door vorige eigenaren vervangen door een drainagebuis die middels een betonnen duiker afwatert op de sloot tussen de Kievitslaan en het Eikenven. In augustus 2005 zijn deze (drainage) buis (315 mm) en duiker/inspectieput vernieuwd. De nieuwe buis heeft een diameter van 315 mm (ontheftingsaanvraag Waterschap B.A. nr 05-0481 dd. 07 07 2015). Verder is op de onderzoekslocatie geen oppervlaktewater aanwezig. Noordwestelijk is het Eikenven en noordelijker hiervan de Achterste Stroom gelegen. Aan de bestaande watergangen vinden geen wijzigingen plaats. De kleine stedelijke ontwikkeling heeft geen grote invloed op het bestaande oppervlaktewatersysteem.



Google streetview oktober 2008 links (richting bestaande grindoprit) en rechts kijkend vanaf de Bremlaan

Afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel onder de Bremlaan (diameter 700mm). Bij nieuwbouw dient het afvalwater minimaal gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk stelsel waarbij het hemelwater op eigen terrein verwerkt dient te worden (in de mate dat dit mogelijk is). Door de bijkomende woning neemt de hoeveelheid afvalwater beperkt toe (150ltr/dag/persoon). Deze hoeveelheid afvalwater kan zonder probleem verwerkt worden in het bestaande afvalwaterstelsel. Voor de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel dient per woning een aansluiting aangevraagd te worden bij de gemeente Oisterwijk.

Hemelwater

Waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor de waterkwantiteit en –kwaliteit in het onderhavige gebied. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Afkoppeling van de neerslag afkomstig van de verharde oppervlakken is goed mogelijk bij nieuwbouw. Bij het voldoen aan de milieuhygiënische randvoorwaarden (dubo-materialen etc.) en de gestelde randvoorwaarden kan de afgekoppelde afstromende neerslag vanuit het plangebied rechtstreeks via (mol)goten, lijnafwatering of ander traditioneel afvoermateriaal naar een aan te leggen voorziening stromen. Wel moeten in de afvoersystemen voorzieningen worden gerealiseerd die blad, zand e.d., die verstoppingen kunnen veroorzaken, achterhouden.

Toe te passen duurzame materialen:

- Hellende daken: dakpannen van beton of keramisch materiaal.
- Platte daken: beton of bekleed met EPDM rubber; APP en/of SBS gemodificeerd bitumen.
- Dakgoten en afvoerpijpen; PVC/PP/PE/ staal, aluminium of zink alle gecoat.
- Ontsluitingspaden / wegen / terrassen; voorzien van niet-uitloogbare materialen of betonproducten.

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap voor de realisatie van een extra woning (plannen kleiner dan 2.000 m²) geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

De gemeente Oisterwijk stelt wel eisen aan de afvoer van het hemelwater. Alle ontwikkelingen dienen hydrologisch neutraal plaats te vinden. Neerslag die op al de verharde oppervlakken valt, moet separaat worden verzameld en geïnfiltreerd en/of geborgen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het “schone” hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen of als alternatief de trits ‘vasthouden-bergen-afvoeren’.

Hergebruik van hemelwater voor o.a. toiletspoeling is gezien het planvoornemen en milieuhygiënische randvoorwaarden niet aangeraden. Eventueel kan overwogen worden om de daken te voorzien van een groendak of als waterbuffer. Naast de bufferwerking hebben groene daken een warmte-, koude- en geluidsisolerende werking. Het tussenplaatsen van een regenton voor het besproeien van een tuin behoort zeker tot een realistische hergebruiksvorm.

Ondergrondse infiltratie is ter plaatse niet geadviseerd door de tijdelijk hoog optredende grondwaterstanden. De aanleg van een bergingsvoorziening met infiltratie of leegloop is wel mogelijk.

Vergunningen

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

Toelichting en tekening buffer- en infiltratievoorzieningen

De piekneerslag zal ter plaatse verwerkt moeten worden. Bij herontwikkeling van de bestaande woning dient voor dit verhard oppervlak ook een hemelwatervoorziening aangelegd te worden. Het totaal toekomstige verharde oppervlak voor beide percelen bedraagt naar verwachting circa 820 m². (zie tabel verdeling verhard oppervlak).

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Bremlaan 14-16, Oisterwijk	
Aanvrager	Familie Hoogeveen- de Haes	
Datum	42591	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	820,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,20	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	8,00	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	7,60	M1 + NAP
Benodigde compensatie	49,20	m3

De benodigde berging is berekend middels een rekentool die gebaseerd is op de rekenmethode uit de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. Voor het gehele plangebied is een totale waterberging noodzakelijk van 49,20 m³ (zie de tabel hierboven). Opgemerkt wordt dat enkele gegevens geschat zijn. Bij wijzigingen aan het definitief stedenbouwkundig ontwerp/ bouwplan dient de definitieve infiltratie- en/of bergingsvoorziening hierop aangepast en herberekend te worden.

De bergingsberekening is gerekend op basis van een dichte buitenverharding en de volledige afkoppeling van het perceel. Als de oprit of paden van het perceel bijvoorbeeld van grind worden voorzien, kan een reductiefactor toegepast worden waardoor de benodigde hemelwaterberging afneemt.

Afkoppeling is gemakkelijk realiseerbaar bij nieuwbouw. Door maaiveldprofilering of middels leidingwerk kan het hemelwater afstromen naar de aan te leggen hemelwatervoorziening. Gezien de verwachte slechte infiltratiesnelheid en de tijdelijk hoge grondwaterstanden ter plaatse is infiltratie niet geadviseerd. Indien ter plaatse volledig wordt ingezet op infiltratie, is het geadviseerd voor de aanleg ter plaatse infiltratiemetingen uit te voeren.

Voor het plangebied is gekeken naar bergingsvoorzieningen waarbij aanvullend infiltratie mogelijk is. Op een bergingsvoorziening dient een leegloopvoorziening met knijpvoorziening (max 2 l/s/ha) richting het oppervlaktewater of hemelwaterriool aangelegd te worden. Als ondergrens wordt vanuit het waterschap een minimale diameter van 4 centimeter geadviseerd om verstoppingen te vermijden. Een dichte kelder met leegloopvoorziening kan dieper in de grond gebracht worden waardoor deze bovengronds geen ruimte in beslag neemt. Mogelijke voorzieningen voor het plangebied zijn hieronder toegelicht:

Afhankelijk van de toekomstige inrichting is bovengronds de aanleg van een (gezamenlijke centrale) sloot de meest praktische oplossing. Een sloot voor de gehele waterberging wordt dan bijvoorbeeld ca. 20m x 5m x 0,5m (LxBxD=100 m²) waarin de benodigde berging gerealiseerd wordt. Een andere mogelijkheid is om de tuin plaatselijk te verlagen (aanleg infiltratieveld, zie afbeelding hieronder). Afhankelijk van de grootte is alleen bij hevige regenval water in de tuin aanwezig is (zie afbeelding).



Figuur 10: voorbeeld van een verlaagde voortuin

Omdat bovengrondse berging meestal niet wenselijk is in een woonwijk, is gekeken naar ondergrondse voorzieningen. Het toepassen van infiltratiekratten is gezien de benodigde dekking en het waterbezwaar niet haalbaar. Gezien de ligging en invulling van het plangebied gaat de voorkeur uit naar een kelder (dieper gelegen) of bijvoorbeeld watershells (ondiep zie volgende alinea). Bij gebruik van watershells is minder gronddekking benodigd waardoor dit dus onder de oprit aangelegd kan worden. Door de ligging boven de GHG kan tevens aanvullend infiltratie in de bodem plaatsvinden. Een bergingskelder dient zo ontworpen te zijn dat verstoppingen worden vermeden en lediging geleidelijk en eenvoudig kan plaatsvinden.

Een Watershell cassette is een ondiepe infiltratie voorziening met een bergingscapaciteit van $0,269 \text{ l/m}^2$. Om het waterbezwaar van $49,2 \text{ m}^3$ te kunnen bergen is er met de cassettes een oppervlakte benodigd van 183 m^2 . Voor het plangebied dient het type toegepast te worden waarbij alleen via de bodem infiltratie kan optreden om geen lokale grondwaterstand verhoging te veroorzaken.



Figuur 11: Voorbeelden gebruik watershells voor infiltratie in bodem en als dichte kelder

Andere vormen, dimensies en types van voorzieningen zijn ook mogelijk, zolang het benodigde bergingsvolume maar gerealiseerd wordt. Voor de toekomstige verharding aangelegd wordt, dient een voldoende grote voorziening gerealiseerd te worden. Op de voorziening dient een (nood)overloop, ontluchting en goed bereikbare blad- en zandvanger voorzien te worden. Bladeren en zand kunnen immers leiden tot verstopping van een systeem. De ontluchting van de voorziening kan als bovengrondse noodoverloop dienen. De aanleg en het onderhoud van de bergingsvoorziening(en) komt voor rekening van de initiatiefnemer(s) van de ruimtelijke ingreep. In **geen** geval mag de **afval**waterriolering op een hemelwatervoorziening worden aangesloten.

Opsplitsing van de waterberging per kavel is mogelijk. Indien de realisatie van een infiltratie- of bergingsvoorziening binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk blijkt te zijn, dient de benodigde berging elders binnen de gemeente Oisterwijk gecompenseerd te worden. De afkoopkosten daarvoor bedragen € 350,00 per m³ (prijspeil 2015 met een jaarlijkse indexering).

De definitieve hemelwaterverwerking dient te zijner tijd samen met de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd te worden. Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering). Het uitgangspunt is dat al het hemelwater in het plangebied gescheiden wordt opgevangen en ter plaatse verwerkt wordt. Hierdoor wordt het plangebied hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Het aspect “water” is geen belemmering voor de beoogde toevoeging op het perceel van één woning. De exacte uitwerking van het watersysteem zal worden meegenomen bij de bouwplanuitwerking.

5.3 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998, de Vogel- en Habitatrichtlijn 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.

Een deel van de gronden zal worden verhard ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning. Dit is op dit moment gras. Het is niet te verwachten dat er op dit deel van het terrein op dit moment natuurwaarden aanwezig zijn.

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 circa 0,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen”. Het Natura 2000-gebied betreft een Habitat- en Vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator (De effectenindicator is een instrument waarmee mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van de activiteit en plannen kunnen worden verkend) 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 is met de voorgenomen planontwikkeling geen sprake. Hiervoor is de afstand tot het Natura 2000-gebied te groot en de impact van het initiatief te klein.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS).

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.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloop- en kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het is aannemelijk dat in het plangebied amfibieën voorkomen als groene kikker, bruine kikker en gewone pad. Omdat het hier gaat om soorten die in grote delen van Nederland en provincie Noord-Brabant algemeen zijn, doet het 'verdwijnen' van een zeer beperkt leefgebied in het plangebied geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van regionale of landelijke populaties. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Met het toevoegen van een extra woning worden geen nadelige gevolgen voor natuurwaarden verwacht.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

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.

Reeds in het vigerend bestemmingsplan zijn mogelijk aanwezige archeologische waarden beschermd door middel van een dubbelbestemming. Deze bestaande dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 3" in het bestemmingsplan zal worden overgenomen in dit nieuwe bestemmingsplan. Op deze manier blijven de restricties die zijn gesteld aan werkzaamheden die mogelijk de archeologische waarden op het perceel kunnen schaden van kracht.

De bestaande dubbelbestemming kent ook enkele uitzonderingen op de restricties. Deze zijn de volgende:

"Het bepaalde (red. verwijderd) is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a) *vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;*
- b) *een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 250 m²;*
- c) *een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil."*

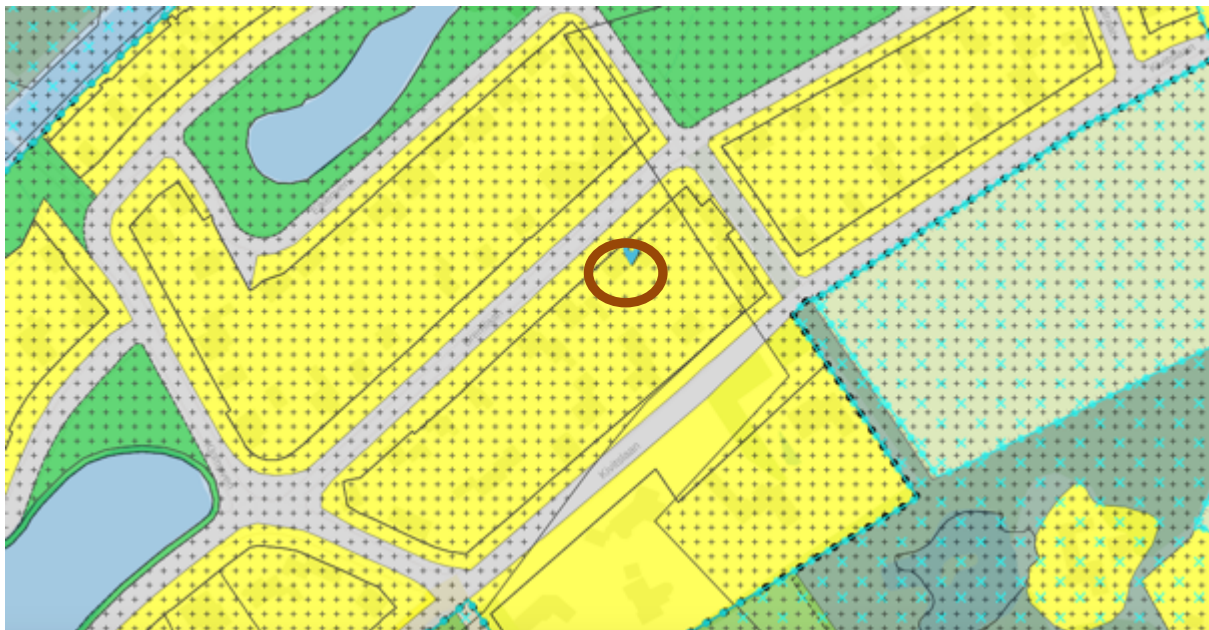
Een toekomstig bouwplan voor de extra woning zal naar alle waarschijnlijkheid vallen onder één van deze uitzonderingsregels. Doet het dat niet dan heeft de dubbelbestemming bepaald dat archeologisch onderzoek nodig is en worden eventuele archeologische waarden alsnog beschermd.

Geconcludeerd moet worden dat er met het toestaan van één extra woning die voldoet aan één van de uitzonderingen zonder nader onderzoek gebouwd kan worden.

5.5 Milieuzonering

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

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook biedt de VNG-brochure de mogelijkheid om de systematiek van functiemenging toe te passen. In dit geval worden geen richtafstanden genoemd maar worden bedrijfsactiviteiten toegestaan die bestaan uit de categorieën A, B en/of C.



Figuur 12: afbeelding vigerend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn in de nabijheid van het perceel aan de Bremlaan 16 geen bedrijven of bedrijfsactiviteiten toegestaan. De extra woning is om die reden goed inpasbaar in de omgeving. Er is sprake van een goed woon-, en leefklimaat. Ook worden er geen belangen van bedrijven geschaad.

5.6 Geluid

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

wegverkeerslawaaï

Een akoestisch onderzoek is alleen benodigd indien er een nieuw ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) benodigd is. De nieuwe woning die met dit bestemmingsplan wordt toegevoegd is niet gelegen in een zone. De wegen in de nabijheid van het perceel kennen allemaal een snelheidsregime van 30km/uur. Ingevolge artikel 74, eerste lid en tweede lid onder b, van de wet geluidhinder, heeft een weg geen zone indien het wegen betreft waarvoor een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur geldt.

Een akoestisch onderzoek is daarom niet nodig. Wel is het zo dat met de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Bremlaan 16 sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hiervoor kan aangenomen worden dat met de toevoeging van een woning en de daarbij horende toename van het wegverkeer het niet aannemelijk is dat er geluidshinder zal ontstaan. De aangelegen wegen betreft een woonerf waaraan maar een beperkt aantal villa's is gelegen. Gezien het feit dat de dichtstbijzijnde weg waarvoor een snelheidsregime van 50 km/uur geldt (Vennelaan) op circa 275 meter van de locatie is gelegen is het eveneens niet aannemelijk dat er sprake kan zijn van geluidshinder als gevolg van het wegverkeer.

Spoorweglawaaï

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de geluidszone van een spoorweg.

Luchtvaartlawaaï

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een vliegveld.

Industrielawaaï

Dit aspect van de Wet geluidhinder is niet aan de orde omdat de locatie niet is gelegen in de nabijheid van een gezoneerd bedrijventerrein.

De beoogde bouw van de extra woning op het perceel aan de Bremlaan 16 voldoet aan de eisen zoals gesteld in de Wet geluidhinder.

5.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

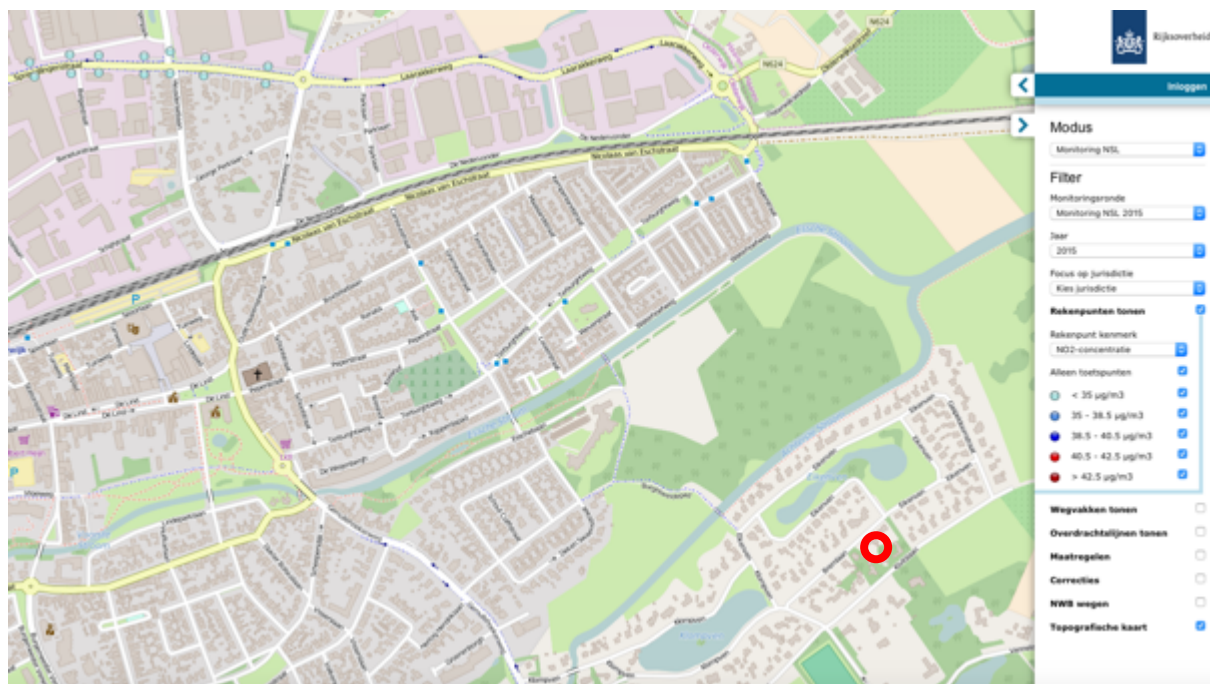
Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven

volgens de Wet milieubeheer niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

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

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Sprendlingenstraat zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Sprendlingenstraat is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Figuur 13: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: [nsl-monitoring.nl](https://www.nsl-monitoring.nl)

5.8 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.

De gronden van het perceel aan de Bremlaan 16 wordt reeds jarenlang gebruikt voor de woonfunctie. Er zijn geen aanleidingen of oorzaken bekend waaruit blijkt dat de grond niet geschikt zal zijn voor de toevoeging van een extra woning. Met de toevoeging van een extra woning zal het huidige gebruik van de gronden bovendien niet wijzigen.

Geconcludeerd moet worden dat de bodemkwaliteit van de gronden op het perceel Bremlaan 16 geschikt is voor de voortzetting van de woonfunctie en toevoeging van één extra woning.

5.9 Externe Veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid en de regels ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

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

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, Plasbrandaandachtsgebied (PAG) en/of PR 10^{-6} contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspanningsleidingen) ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.



Figuur 14: uitsnede "Risicokaart" met in rood de projectlocatie; bron: nederland.risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

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

Transport gevaarlijke stoffen

Op circa 750 meter van het plangebied ligt een spoorlijn waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt echter niet binnen de bijbehorende veiligheidscontouren. Hetzelfde geldt voor de

buisleiding op circa 800 meter van het plangebied.

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

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

5.10 Parkeren en ontsluiting

Voorwaarde om een extra woning toe te staan op het perceel aan de Bremlaan 16 is dat er voldoende parkeergelegenheid is. Het perceel is direct gelegen aan de bestaande infrastructuur. Op basis van de CROW publicatie 317 moet voor een vrijstaande koopwoning, gelegen in een matig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom 1,8 tot 2,6 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor biedt het perceel ruimte. Bij een toekomstig bouwplan zal hier rekening mee worden gehouden.

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

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

5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan 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 en de mogelijkheden voor beheer gewaarborgd.

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

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Bremlaan 16 betreft de bouw van een extra woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Oisterwijk. Door binnen bestaand stedelijk gebied een locatie in te vullen door middel van inbreiding wordt uitbreiding van stedelijk gebied ten behoeve van wenselijke uitbreiding van de woningvoorraad tegengegaan.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Bremlaan 16 in Oisterwijk in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdropzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de bestemming van twee woningen op het perceel aan de Bremlaan 16 te Oisterwijk. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik en het bebouwen van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status maar beschrijft de interpretatie van de in dit bestemmingsplan opgenomen regelingen.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de landelijke standaard; Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd aangezien er geen toetsing aan het bestemmingsplan plaatsvindt voor dergelijke bouwactiviteiten.

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden enkele

afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel “Overgangsrecht” worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de “Slotregel” tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Wonen – Bungalows en Villa's

In de regeling bij de bestemming “Wonen – Bungalows en Villa's” is aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan (Woongebieden).

Waarde – Archeologie 3

Ter instandhouding en bescherming van in de grond verwachte archeologische waarde is de “Waarde Archeologie 3” opgenomen.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan om een extra woning toe te staan. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de sloop van de opstallen, de aanplant van de erfbepanting, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

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

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Bremlaan 16” Oisterwijk” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant of 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 ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 14 juli 2017 tot en met 24 augustus 2017 ter inzage gelegd. In deze termijn is één ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Dit heeft geresulteerd in twee zienswijzen.

Vervolgens moet de gemeenteraad een beslissing nemen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. 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.

Nota van zienswijzen en wijzigingen bestemmingsplan Bremlaan 16

Bestemmingsplan Bremlaan 16, Oisterwijk
Gemeente Oisterwijk,

7 november 2017

Beantwoording van zienswijzen

Nummer zienswijze: 1

Betreft: diverse opmerkingen op de toelichting en regels

Binnengekomen op: 22 augustus 2017

Samenvatting zienswijze:

1. In hoofdstuk 1 wordt aangegeven dat de overige percelen in de rest van de straat smaller zijn. Dit is niet waar. Onder andere het tegenoverliggende perceel Bremlaan 15 is aanmerkelijk breder.
2. Om het perceel qua maatvoering te vergelijken, zou verder gekeken moeten worden dan de Bremlaan. Immers maakt deze laan deel uit van het gebied Klompven, Eikenven en Bremlaan. In dit gebied liggen veel meer kavels met een breedte die overeenkomt met het bestaande perceel Bremlaan 16. Versmalling doet afbreuk aan de sfeer van dit plangebied en past niet in de omgevingsvisie van dit plangebied.
3. De laatste jaren is gebleken dat er in het gebied duidelijk behoefte is aan ruimere kavels, waar bestaande panden op grote kavels gerenoveerd of opnieuw opgericht worden. Daarbij is ook sprake van samenvoeging van kleinere kavels, waardoor grotere woningen gerealiseerd kunnen worden.
4. In de toelichting wordt teveel nadruk gelegd op de perceelsgrootte. Zeker zo belangrijk is de frontbreedte van het kavel. Bij splitsing van dit kavel zouden twee kavels ontstaan met een kleinere frontbreedte dan die algemeen in dit gebied voorkomen, en daar dan niet passen. De opmerking dat dit de stedenbouwkundige structuur verbeterd is dan ook niet juist, er wordt juist afbreuk aan gedaan.
5. Mocht de gemeente toch verder willen gaan met de uitwerking van het bestemmingsplan, dan zou zeker gesteld moeten worden dat de twee kavels een gelijke frontbreedte krijgen en zouden nadere regels er op toe moeten zien dat het plan leidt tot twee vrijstaande woningen met voldoende afstand tot de perceelgrens van zowel hoofd- als bijgebouwen.

Reactie gemeente:

1. De stelling van reclamant klopt. De inleiding van de toelichting wordt hierop tekstueel aangepast.
2. De wijk bestaat uit een mix van woningen op zeer ruime percelen en kleinere, smallere percelen die in een aantal gevallen al behoorlijk zijn verdicht. Met de splitsing van het perceel aan de Bremlaan 16 ontstaan twee percelen die qua omvang (circa 924 m²) en frontbreedte (20-22 meter) vergelijkbaar zijn met de meerderheid van de percelen in de straat en omgeving. De groene en open karakteristiek van de wijk, zoals ook benoemd in de omgevingsvisie, wordt hiermee dan ook niet aangetast. Om e.e.a. te verduidelijken, wordt er in de toelichting een illustratie toegevoegd waarop de percelen in een ruimere straal rondom het plangebied weergegeven zijn.
3. Enerzijds zien we in de wijk dat kavels worden samengevoegd tot grotere percelen. Anderzijds ontstaat er de laatste tijd steeds meer behoefte om kavels te splitsen omdat woningen en percelen groot en dus exclusief zijn. Omzetting van grote kavels kan acceptabel zijn, als daarmee een specifieke lokale woonbehoefte (bijv. voor ouderen die zo in de eigen wijk kunnen blijven wonen) wordt ingevuld en als het niet strijdig is met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De ontwikkeling dient dan wel te passen binnen de bijzondere en kwalitatief hoogwaardige sfeer van de wijk. Hier voldoet het initiatief wat ons betreft aan.
4. Hoewel de beoogde ontwikkeling de stedenbouwkundige structuur niet direct verbeterd of versterkt, zijn wij wel van mening dat de ontwikkeling opgaat in het

bestaande straat- en bebouwingsbeeld en dus passend is in de stedenbouwkundige structuur van het gebied. Zie ook onder punt 2. Hierbij speelt de frontbreedte een nadrukkelijker rol dan de perceelsgrootte. Omdat de toelichting hierover tot verwarring kan leiden, passen wij hoofdstuk 1 en hoofdstuk 3 op enkele punten tekstueel aan.

5. Het is niet mogelijk om via het bestemmingsplan af te dwingen dat de kavels een gelijke frontbreedte krijgen. Perceelsgrenzen worden immers niet opgenomen in het bestemmingsplan. Met de bouwregels is hier wel enige sturing aan te geven. De nieuw te vormen percelen zijn bedoeld om vrijstaande woningen (villa's of bungalows) op te bouwen, waarbij de afstand van hoofd- en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 meter bedraagt. Dit is opgenomen in artikel 3 van het bestemmingsplan "Bremlaan 16" en komt overeen met de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden".
- Paragraaf 3.2. van de toelichting is ter verduidelijking aangevuld met een afbeelding met daarop aangegeven de beoogde indeling van het perceel.

Conclusie:

Wij verklaren de zienswijze deels gegrond, deels ongegrond. Dit leidt tot tekstuele aanpassingen aan de toelichting van het bestemmingsplan. Ook voegen wij ter verduidelijking van de beoogde ontwikkeling enkele illustraties toe aan de toelichting van het bestemmingsplan.

Nummer zienswijze: 2

Betreft: diverse opmerkingen op de toelichting en regels

Binnengekomen op: 23 augustus 2017

Samenvatting zienswijze:

1. De villa aan de Bremlaan beschikt niet over een afwijkende perceelmaat. De meeste percelen aan de Bremlaan, Eikenlaan, Klompven en Kivitslaan beschikken over percelen tussen 1.000 m² en 2.000 m².
2. Het past in de omgevingsvisie van de gemeente dat er in deze wijk juist ruimte moet zijn voor grotere percelen in een parkachtige sfeer met huizen ingebed in de natuur. Splitsen zou tegen de eigen gemeentelijke visie ingaan. Verder zal door splitsing juist een afwijkende breedtemaat gecreëerd worden. Door deze smallere breedte van de nieuw te vormen percelen zal er in verhouding veel meer oprit en bebouwing nodig zijn dan momenteel aanwezig is en zal het 'parkachtige' verdwijnen.
3. De perceelsgrens met mijn perceel, Bremlaan 18, is zeer kronkelig. Hetgeen één van de nieuw te vormen percelen nog meer afwijkend maakt. Mijns inziens zou bij splitsing duidelijk gesteld moeten worden dat de bebouwingsgrens loodrecht zou moeten komen te liggen.
4. Op de twee te maken percelen zullen in verhouding te grote huizen komen te staan. Hetgeen we nu ook in het begin van de wijk bij Klompven 1 zien.
5. De toename van de bebouwing zal zorgen voor een grotere druk op de afwatering in de Bremlaan. De beschreven maatregelen ter voorkoming zijn onrealistisch. De beschreven afwateringsinstallaties zijn misschien interessant voor bedrijfsmatige bebouwing, maar zijn voor Oisterwijkse begrippen overtrokken. Een gedegen oplossing hiervoor wordt niet gegeven.

Reactie gemeente:

1. De oppervlakte van het huidige perceel aan de Bremlaan 16 is 1.848 m². Bij een splitsing kunnen dit twee percelen van circa 924 m² worden. Het merendeel van de percelen aan de Bremlaan en Eikenven is kleiner dan 1.000 m². Ook aan de Kivitslaan is flink aandeel van de percelen kleiner dan 1.000 m². De nieuw te vormen percelen zullen zodoende qua maatvoering in overeenstemming zijn met het merendeel van de aanwezige percelen in de omgeving. Om dit te verduidelijken, wordt er in de toelichting een illustratie toegevoegd waarop de percelen in een ruimere straal rondom het plangebied weergegeven zijn.
2. Het wijk bestaat uit een mix van woningen op zeer ruime percelen en kleinere, smallere percelen die in een aantal gevallen al behoorlijk zijn verdicht. Met de splitsing van het perceel aan de Bremlaan 16 ontstaan twee percelen die qua omvang (circa 924 m²) en frontbreedte (20-22 meter) vergelijkbaar zijn met de meerderheid van de percelen in de straat en omgeving. De groene en open karakteristiek van de wijk, zoals ook benoemd in de omgevingsvisie, wordt hiermee dan ook niet aangetast.
3. De perceelsgrens loopt inderdaad niet loodrecht. Dit is voor het bestemmingsplan echter niet relevant. Perceelsgrenzen worden immers niet opgenomen in het bestemmingsplan.
4. De op te richten woningen op de nieuw te vormen bouwpercelen zullen moeten voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Bremlaan 16". Deze regels komen overeen met de bouwregels uit het vigerende bestemmingsplan "Woongebieden". Dit staat geheel los van hetgeen momenteel gebouwd wordt aan het Klompven.
Ter verduidelijking is paragraaf 3.2. van de toelichting aangevuld met een afbeelding met daarop aangegeven de beoogde indeling van het perceel.

5. De procedure voor de waterparagraaf zoals die is doorlopen is conform de Keur van het waterschap en het gemeentelijke waterbeleid. Juist in deze omgeving waar heel veel ruimte is, zijn er kansen voor wateropvang, buffering en infiltratie. De geboden oplossingen voldoen helemaal aan de opgave vanuit de waterwetgeving en zijn juist heel realistisch beschreven. De wateromgeving in deze buurt is veel meer verstoord door het dempen van de gezamenlijke afwatering aan de achterzijde van de percelen. Door herstel van die afwatering zal het grondwaterpeil in de hele omgeving verbeteren en komt er nog meer ruimte voor infiltratie. Dit is een zaak voor de gezamenlijke eigenaren van de percelen in de omgeving.

Conclusie:

Wij verklaren de zienswijze ongegrond. Wel voegen wij ter verduidelijking van de boogde ontwikkeling enkele illustraties toe aan de toelichting van het bestemmingsplan.

