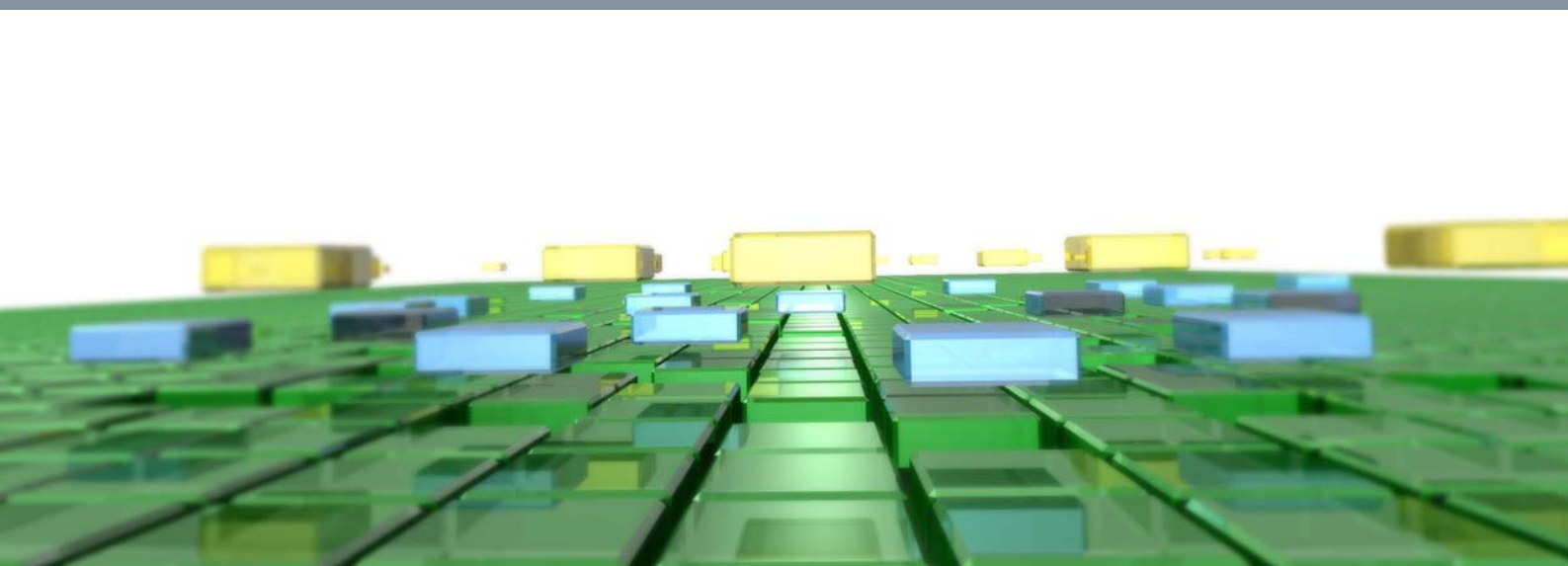


Bestemmingsplan 'Heisteeg 28'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Heisteeg 28'

Gemeente Oisterwijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X05342.067526_1
Datum:	28 januari 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Architectenbureau Drijvers Oisterwijk BV De heer N. Drijvers
Projectteam BRO:	Ellen van den Oetelaar
Concept:	29 augustus 2012
Voorontwerp:	-
Ontwerp:	14 december 2012
Vaststelling:	28 maart 2013
Trefwoorden:	-
Bron foto kافت:	BRO, Abstract 4
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Leeswijzer	5
2. BESTAANDE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
4. BELEIDSKADER	11
4.1 Rijksbeleid	11
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	18
5. RANDVOORWAARDEN	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Geluid	21
5.3 Luchtkwaliteit	22
5.4 Externe veiligheid	22
5.5 Bodem	24
5.6 Water	24
5.7 Flora en fauna	30
5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden	35
5.9 Verkeer en parkeren	36
5.10 Bedrijven en milieuzonering	36
6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Verbeelding	39
6.3 Bestemmingsplanregels	39
6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen	41

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8. PROCEDURES	45
8.1 Inspraak	45
8.2 Overleg	45
8.3 Vaststellingsprocedure	45
8.4 Beroep	46
SEPARATE BIJLAGEN	
Bijlage 1: Notitie Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap	
Bijlage 2: Brief bostuin	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 4: Bodemonderzoek	
Bijlage 5: Notitie "Bestemmingsplan Heisteeg 28, nota zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling, maart 2013"	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens één woning te realiseren op het perceel aan Heisteeg 28 te Oisterwijk. Naast de oprichting van de woning voorziet het plan in een kwaliteitsimpuls van de groenblauwe mantel en nieuwe aanplant om de biodiversiteit te vergroten.

Binnen het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht; bestemmingsplan 'Buitengebied' op het achterste deel van het perceel en het bestemmingsplan 'Woongebied Zuid-Oost' op het voorste gedeelte.

De realisatie van de woning is niet direct uitvoerbaar op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Oisterwijk is bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan. Het gehele perceel aan Heisteeg 28 wordt meegenomen in onderhavige planherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Oisterwijk. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, nabij de rivier De Reusel (Achterste Stroom) en een aantal van de Oisterwijkse vennen.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de straat Heisteeg en aan de westzijde door het Lissabonpad. Zowel de noord- als de zuidzijde van het plangebied wordt begrensd door de naastgelegen percelen aan de Heisteeg. Het plangebied betreft de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Oisterwijk, sectie E, nummer 1328, groot circa 5.000 m².

Op navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Luchtfoto bestaande situatie plangebied (plangebied in rood kader, boven: globale ligging in groter verband, onder: gedetailleerde ligging in nabije omgeving)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Op dit moment zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Woongebied Zuid-Oost' van de gemeente Oisterwijk de vigerende bestemmingsplannen voor het onderhavige plangebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. Het bestemmingsplan 'Oisterwijk Zuid-Oost' is vastgesteld door de gemeenteraad op 22 oktober 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 27 april 1999.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is van kracht voor het achterste gedeelte van het perceel. De gronden binnen dit bestemmingsplan hebben de bestemming 'Natuur' en de dubbelbestemming Waarde – Natuur – Attentiegebied.

Het bestemmingsplan 'Woongebied Zuid-Oost' geldt voor het voorste deel. De gronden binnen dit bestemmingsplan hebben de bestemming Woondoeleinden – landhuizen. Daarnaast rustte op een gedeelte de bestemming Bedrijfsdoeleinden – auto in- en verkoopbedrijf. Er heeft een wijzigingsprocedure plaatsgevonden waardoor de bestemming Bedrijfsdoeleinden is omgezet in Woondoeleinden.

Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied gedeeltelijk wijzigen van bestemming om de realisatie van de woning mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende planregels, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving met (separate) bijlagen waarin relevante onderzoeksresultaten zijn opgenomen en de resultaten van het (voor)overleg ex artikel 3.1.1 Bro en de inspraak.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een achttal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'De bestaande situatie', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. In hoofdstuk 3 worden de ontwikkelingen die het plan mogelijk maakt op een rij gezet. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 5 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofd-

stuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toege- licht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 7 geeft inzicht in de economische uitvoerbaarheid van het plan. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van inspraak en (voor)overleg.

2. BESTAANDE SITUATIE

De omgeving van het plangebied betreft het natuurgebied de Oisterwijkse Vennen en Bossen. Aan de Heisteeg, ten noorden en zuiden van het plangebied, bevinden zich vrijstaande woningen.

In de huidige situatie is in het plangebied een woning gesitueerd. Daarnaast is er voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Het zuidoostelijk deel van het plangebied is gedeeltelijk verhard middels bebouwing, terrasvoorziening, ontsluiting en parkeergelegenheden. Het noordwestelijke deel van het plangebied heeft een groen karakter.





Schets toekomstige inrichting plangebied

3. PLANBESCHRIJVING

Initiatiefnemers zijn voornemens één woning op te richten aan Heisteeg 28 te Oisterwijk. Hiervoor zal de bestaande bebouwing van de woning en de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden. De landschappelijke waarden van het plangebied en directe omgeving hebben als leidraad gediend voor het ontwerp van de woning en de rest van het perceel.

De indeling van het perceel is zodanig ontworpen dat er een balans is tussen de ruimtelijke en landschappelijke waarden van het plangebied (en omgeving) en bebouwing. Hiermee blijven de waarden gewaarborgd en worden deze zelfs versterkt.

Ontsluiting en parkeren

De kavel wordt vanaf de Heisteeg ontsloten. Het parkeren geschiedt geheel op eigen terrein. Op eigen terrein moeten een drietal parkeergelegenheden gerealiseerd worden (parkeernorm = 2,6). Er wordt een kelder gebouwd, waarmee het parkeren ondergronds plaats kan vinden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Hieronder zijn deze weergegeven.

1. een excellent ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. ruimte voor waterveiligheid en duurzame zoetwatervoorzieningen en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructuurle besluiten.

Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant heeft nieuw provinciaal beleid opgesteld. Op 1 juni 2010 is de Verordening Ruimte fase 1 in werking getreden. De Verordening Ruimte fase 2 is op 1 maart 2011 in werking getreden. De nieuwe Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. Hierna wordt ingegaan op de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

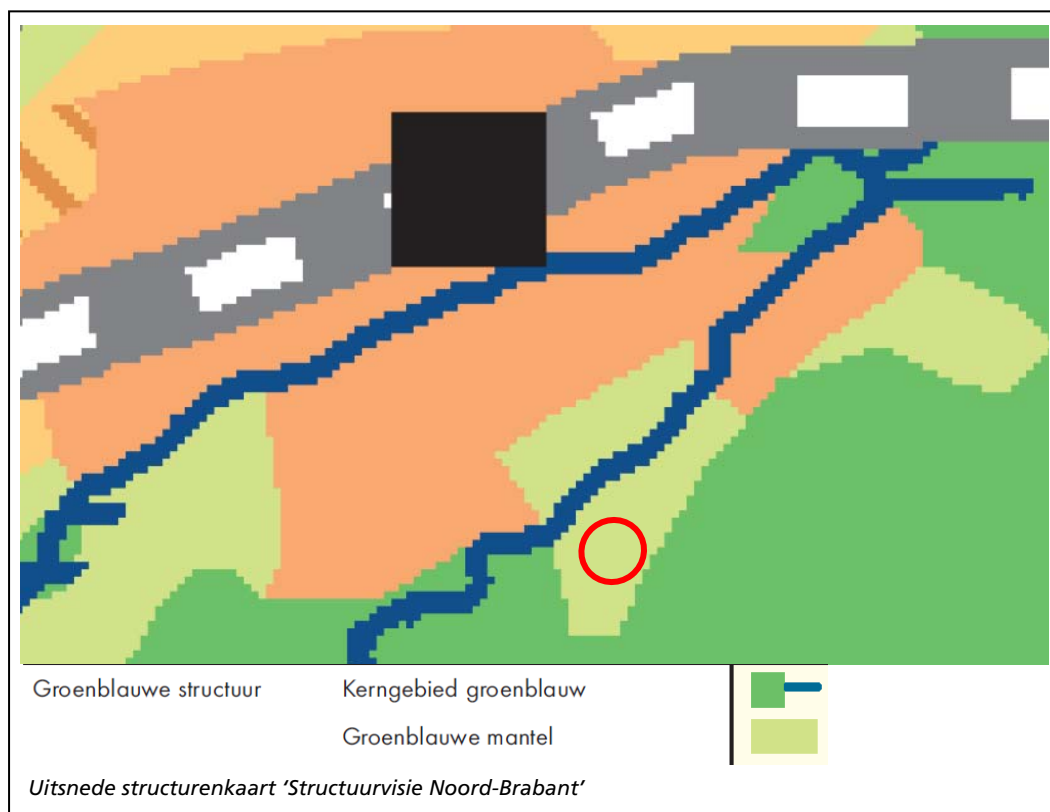
De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en 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, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.



Het plangebied bevindt zich in een zone die is aangewezen als 'groenblauwe mantel'.

Groenblauwe mantel

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen. Herstel van kwelstromen speelt ook in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de zone Roosendaal – 's-Hertogenbosch, in de zogenaamde Naad van Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is erop gericht dat de beleevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Verordening Ruimte

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'groenblauwe mantel'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden. Bij onderliggende ontwikkeling in de groenblauwe mantel is volgens artikel 2.1 en 2.2 van de verordening ruimte een passende landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering vereist. De kwaliteitsverbetering is daarbij direct gekoppeld aan de ruimtelijke ontwikkeling en is een randvoorwaarde voor de aanvaardbaarheid van die ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Onderliggend initiatief heeft betrekking op de sloop en ontwikkeling van één vrijstaande woning. Naast de oprichting van de woning voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor wordt de bestaande bebouwing van de woning en de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt. Bij de ontwikkeling van het plan zijn de landschappelijke kwaliteiten en waarden als uitgangspunt genomen. Door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie zal het plangebied minder intensief gebruikt worden ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden door het perceel – en dan met name het deel van het perceel dat de bestemming “Natuur” heeft – zodanig in te richten dat dit op de landschappelijke waarden aansluit en deze versterkt (zie de schets op pagina 8). Op die manier wordt door een bestemmingsplanherziening niet alleen de situatie op het perceel hersteld, maar wordt ook een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Notitie “Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap”

De provincie laat het aan de regio's over om een invulling aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering te geven. Gezamenlijk en met behulp van de ‘handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap’ kunnen zij een bepaalde methode kiezen om de rood-met-groen koppeling toe te passen. Het gebruik van forfaitaire bedragen, bijvoorbeeld een investering in kwaliteitsverbetering van 100 euro per toegevoegde m³ aan woning, is een methode die vooraf duidelijkheid biedt en simpel toe te passen is. Binnen de regio Hart van Brabant is daarom gestart met de uitwerking van deze methode wat heeft geleid tot de conceptnotitie “Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap” (zie bijlage 1 bij deze toelichting).

Volgens de methode valt alleen de bouw van dat deel van de woning gelegen in het bestemmingsplan buitengebied en in de bestemming “Natuur” in de zogenaamde categorie 3 (gestandaardiseerde normbedragen). Het deel van de woning gelegen in de bestemming “Wonen” valt daar niet onder. Dit deel is immers in het vigerende plan te realiseren en het gaat om wat er meer mogelijk gemaakt wordt door het nieuwe bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan zal het deel van de woning in de bestemming “Natuur” 184 m² bedragen. Daarnaast zal er in dit gebied nog eens 332 m² aan kelder worden gerealiseerd. Om dit mogelijk te maken zal een strook in de breedte van het perceel tot aan de achterzijde van de toekomstige kelder die nu bestemd is als natuur (opervlakte van deze strook is 1.109 m²), de bestemming wonen krijgen. Op basis van de notitie bedraagt de basisinspanning daarom 1.109 m² x € 20,-- = € 22.180,--. Het daarnaast verrekenen van de basisinspanning op basis van de inhoud van de nieuwe woning is buiten beschouwing gelaten omdat de gewenste inhoud ook al gerealiseerd kon worden in het bestemmingsplan “Woongebied Zuid-Oost”. Bovendien is een dergelijke inhoudsmaat passend aan de Heisteeg.

Investerings in kwaliteitsverbetering

De initiatiefnemer is voornemens het deel van het perceel dat de bestemming “Natuur” behoud ook daadwerkelijk in te zetten ten gunste van deze bestemming. Op dit moment zijn hier nauwelijks natuurwaarden aanwezig. De inrichting van het perceel gebeurt conform de schets van de toekomstige inrichting van het plangebied zoals weergegeven op pagina 8. Ook aan de zijkanten en aan de voorzijde zal gebiedseigen beplanting worden geplaatst. Aan de voorzijde wordt het bestaande ven zo ingericht dat het past bij de natuurdoeltypen die gelden voor de omgeving. De kosten voor de realisatie van de kwaliteitsverbetering in de vorm van het toevoegen van natuurwaarden zijn hoger dan de basisinspanning en komen neer op ongeveer € 81.000,--.²

Verdwijnen bedrijfsbestemming

Op het perceel was een bedrijfsbestemming aanwezig met een oppervlakte van 500 m². Deze bestemming is gewijzigd naar wonen. De aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Het verdwijnen van de mogelijkheid hier een bedrijf te vestigen en van de bijbehorende bebouwing heeft een positief effect op de kwaliteit van het landschap. De waardevermindering van het perceel als gevolg van het verdwijnen van de bedrijfsbestemming en de sloopkosten van de bedrijfsgebouwen worden meegenomen als kostenpost voor de realisatie van de kwaliteitsverbetering. Het bestemmingsverlies en de sloop komen ongeveer neer op € 54.000,--. Het gaat om 500 m² aan bedrijfsbestemming waarvan de waarde ongeveer € 100,-- per m² draagt. Daarbij is uitgegaan van de gemiddelde prijs van bedrijfsground in de gemeente Oisterwijk en is rekening gehouden met de vrij unieke situatie van een combinatie met een woonbestemming (en niet met een bedrijfswoning).

Voldoende kwaliteitsverbetering

De totale kosten voor deze kwaliteitsverbetering zijn, met € 135.000,--, een stuk hoger dan de berekende basisinspanning van € 22.180,-- en daarom voldoende om tot een bestemmingsherziening over te gaan.

Zekerstelling uitvoering

Om de kwaliteitsverbetering van het landschap zeker te stellen zal er een privaatrechtelijke overeenkomst met boetebeding gesloten worden tussen de gemeente en de eigenaren van het perceel Heisteeg 28.

Conclusie

Door de flinke investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap, waarbij bij de bepaling hiervan gebruik is gemaakt van de Notitie “Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap”, wordt voldaan aan de artikelen 2.1 en 2.2 uit de verordening ruimte. Dit is afgestemd met de provincie en akkoord bevonden. De

² Brief bostuin Heisteeg 28 te Oisterwijk van Victor Roosen Bijzondere Tuinen bv d.d. 22 juni 2012 (zie bijlage 2 bij deze toelichting).

te maken kosten voor de kwaliteitsverbetering zijn veel hoger dan de berekende basisinspanning.

4.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus (vastgesteld d.d. 19 mei 2005) geeft in hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied weer. De kernambitie betreft 'Groene parel tussen de steden' en krijgt vorm met een viertal strategieën.

1. Compleet maar niet alles: een zelfstandig functionerende gemeente met eigen voorzieningen en werkgelegenheid maar complementair aan (en dus deels afhankelijk van) omliggende gemeenten;
2. De groene parel: duurzaam in stand houden van het bossen- en vennengebied en een kwaliteitsslag maken in het overige deel van het grondgebied (landschap groene waarden in de kernen de stromen en de ecologische verbindingzones).
3. De rode parels: aantrekkelijke kernen door middel van herstructurering en herinrichting verder profileren naast de groene parel;
4. Kernen in balans: betere balans tussen Oisterwijk en Moergestel. Moergestel kan meer profiteren van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente als geheel en op termijn wordt groei van Moergestel gestimuleerd.

Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied wordt gezocht naar een balans tussen landschappelijke ecologische en natuurwaarden enerzijds en economische (gebruiks)waarde anderzijds. Waar natuur en landschap er niet onder lijden en er geen belemmerende functies aanwezig zijn wordt ruimte gecreëerd voor een sterke agrarische sector en waar mogelijk ruimte geboden aan nieuwe economische activiteiten. De ambitie van groene parel tussen steden wordt niet alleen vormgegeven in de groene gebieden maar juist ook in de overgangszones tussen de stedelijke gebieden en landelijke gebieden. In deze gebieden is de druk op de ruimte het grootst.

Voor het gebied tussen de Heisteeg en Wolvensteeg (onderliggend plangebied maakt hier onderdeel van uit) ligt een kleinschalig landschap waarin verschillende dorpsrandfuncties (zoals volkstuinen paardenweitjes trapvelden) een plek hebben. Kortom een belangrijke uitloopzone voor het dorp. Het gebied is enerzijds een schakel tussen dorp en bosgebieden en anderzijds een schakel in de groen-blauwe ader van de Achterste Stroom. De gemeente Oisterwijk ziet kansen in dit gebied ruimte te geven aan het water. Het verder inpassen van dorpsrandfuncties zoals nu aanwezig zijn in dit gebied goed mogelijk zolang het extensieve functies zijn. Het verbeteren van de route langs de Achterste Stroom en daarmee het verbeteren van de bereikbaarheid van de Stroom is een interessante toevoeging in dit gebied. In

eerste instantie gaat de gemeente niet uit van het ontwikkelen van woonbebouwing. Kernwoorden zijn hermeandering, waterberging, overgangsgebied en ecologische verbindingszone.

Doorwerking plangebied

Specifiek voor het plangebied is het gemeentelijk beleid gericht op hermeandering van de Achterste Stroom, waterberging en het versterken van de ecologische verbindingszone. Het beleid geeft aan dat eventuele extensieve functies in het gebied zijn toegestaan.

Onderliggend initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Naast de oprichting van de woning voorziet het plan in een kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiervoor zal de bestaande bebouwing van de woning en de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Bij de ontwikkeling van het plan zijn de landschappelijke kwaliteiten en waarden als uitgangspunt genomen. Door het verdwijnen van de bedrijfsfunctie zal het plangebied minder intensief gebruikt worden ten opzichte van de bestaande situatie. Daarnaast zal een kwaliteitsverbetering plaatsvinden middels het versterken van de groenblauwe mantel en directe omgeving. In het plan is eveneens rekening gehouden met de waterberging (zie paragraaf 'Bodem en Grondwater'). Het bestemmingsplan voorziet in het versterken van de groenblauwe mantel en geeft daarmee vorm aan het gemeentelijk beleid zoals verwoord in de structuurvisiePlus.

5. RANDVOORWAARDEN

5.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

5.2 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Heisteeg en de Bosweg hebben een maximumsnelheid van meer dan 30 km/uur. De onderzoekszones van deze wegen overlappen het plangebied. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan ook noodzakelijk.

Een akoestisch onderzoek³ heeft plaatsgevonden. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 3 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusie

De nieuwe woning ligt buiten de 48 dB geluidcontour, de voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. In het kader van de Wet geluidhinder worden vanwege wegverkeerslawaaï ten gevolge van de Heisteeg en de Bosweg geen restricties opgelegd aan de ontwikkeling.

³ Onderzoek wegverkeerslawaaï K+adviesgroep, 23 maart 2012.

5.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. De onderhavige ontwikkeling is niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

5.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Een woning is een kwetsbaar object waardoor getoetst is aan het Bevi en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven, transport gevaarlijke stoffen en leidingen

Volgens de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant zijn in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

of opslaan, vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn er geen leidingen aanwezig. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

5.5 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Er heeft dan ook een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden.⁶ Hieronder wordt enkel de conclusie van dit onderzoek weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Conclusie

Op basis van het onderzoek moet worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit goed is en geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling. Alhoewel in de grond plaatselijk licht verhoogde gehalten van enkele stoffen zijn aangetoond, hebben de gehalten geen aanleiding gegeven tot het uitvoeren van nader onderzoek. De resultaten benaderen geenszins de toetswaarde voor nader onderzoek.

5.6 Water

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

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 wettelijk vastgelegd.

⁶ Verkennend bodemonderzoek MOL ingenieursbureau, 21 juli 2010

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, Waterbeheersplan 2010-2015, het Nationaal Waterplan, de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW). Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap de Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Oisterwijk. In het Waterbeheersplan 2010-2015 'krachtig water 2010-2015' heeft het waterschap de beleidsdoelen voor deze periode vastgelegd.

Specifiek voor ruimtelijke ontwikkelingen heeft het waterschap een beleidsnota Uitgangspunten Watertoets opgesteld. De volgende uitgangspunten zijn in deze nota benoemd. Ten aanzien van dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater: Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch Neutraal bouwen: Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen. In de beoogde situatie maakt het water een integraal onderdeel uit van de leefomgeving;
- meervoudig ruimtegebruik: Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- 'wateroverlastvrij bestemmen'; ontwikkelingen dienen bij voorkeur te geschieden op plekken die qua ligging 'hoog en droog' genoeg liggen.

Gemeentelijk beleid

In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharden of bebouwen van een perceel, het regenwater, dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater.

In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen. Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

Samenwerking met de waterbeheerder

De waterparagraaf is in het kader van de watertoets door de gemeente Oisterwijk voorgelegd aan het Waterschap de Dommel. Het waterschap heeft ingestemd met het plan.

Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen ten zuiden van het stedelijk gebied van Oisterwijk. Van stedelijke gebieden is bekend dat de afvoer van hemelwater problemen op kan leveren gezien het hoge percentage verhardingen (daken, wegen, bestrating en dergelijke). Bij nieuwe ontwikkelingen in stedelijk gebied geldt dan ook het principe dat zoveel mogelijk hemelwater afgekoppeld dient te worden van de riolering om een overmatige belasting van het rioleringsstelsel te voorkomen.

Zoals gesteld ligt het plangebied in dit geval buiten het stedelijk gebied. Aangezien het percentage verhardingen hier veel lager is, speelt het probleem met de afvoer van hemelwater hier niet in dezelfde mate als in het stedelijk gebied.

Bodem en grondwater

De hoogte van het maaiveld ter plaatse varieert van 9,01 tot 9,21 m + NAP. Ten noorden van het plangebied ligt het lager gelegen beekdal van de Achterste Stroom. Ten zuiden van het gebied ligt een hoger gelegen landduingebied dat gekenmerkt wordt door afwisselend landschap van duinen en vennen. Binnen het plangebied wordt onder een toplaag met humushoudend fijn zand tot de maximaal verkende diepte van 4,0 meter beneden maaiveld een vaste zandlaag geregistreerd. In dit zandpakket komen hier en daar minder vaste lagen voor.

De globale stroming van het grondwater is (volgens de grondwaterkaart van Nederland) noordoostelijk gericht. De verticale stroming van het grondwater is doorgaans neerwaarts gericht (infiltratie).

Op basis van de voorhanden zijnde gegevens geldt momenteel de volgende optimale schatting van het grondwaterregime:

Gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG):	8,9 m + NAP
Gemiddelde grondwaterstand (GMG):	8,0 m + NAP
Gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG):	7,3 m + NAP

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 9,1 m + NAP. Hiermee ligt de GHG circa 0,2 meter onder maaiveld. Volgens de wateratlas van de provincie Noord-Brabant heeft het plangebied grondwatertrap VI met een GHG van 40 – 80 cm onder maaiveld.

De doorlatendheid van de bodem is goed met gemeten k-waarden van 1,7m/dag tot 1,9 m/dag. Gezien deze waarden is de locatie geschikt voor infiltratie, zowel op basis van de doorlatendheid als de grondwaterstand ter plaatse.

Het plangebied is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

De locatie is gesitueerd in stroomgebied Voorste Stroom van waterschap De Dommel. Op circa 350 meter ten noorden van de onderzoekslocatie is de Achterste Stroom gesitueerd. Deze stroom heeft een noordoostelijke oriëntatie. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde begrensd door een sloot. Ten zuiden en oosten van het gebied zijn verschillende vennen gesitueerd. De locatie ligt niet in een keurzone van een watergang en/of waterkering, wel in een keurattentiegebied.

Riolering

In de Heisteeg is een vrijerval rioleringssysteem aanwezig, met een beperkte capaciteit.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Oppervlakten	Huidig m ²	Nieuwe verharding m ²
Bebouwing	400	500
Verharding	740	120
Grindlaag/halfverharding	0	800*
Totaal	1.140	1.020

** Aangezien dit halfverharding betreft wordt dit in de totaaloppervlakte meegewogen als zijnde 400 m² nieuwe verhardingen. Voor een deel gedraagt dit verhardingstype zich doorlatend.*

Onderhavig initiatief voorziet in een afname van het verharde oppervlak.

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

Waterschap De Dommel hanteert voor de berekening van (compenserende) berging de rekentool 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', kortweg HNO-tool. Het voorliggende plan heeft geen toename van verhard oppervlak tot gevolg. Na doorrekening van het initiatief met behulp van de HNO-tool door het waterschap De Dommel blijkt dat in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen er vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig is, omdat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak.

Gemeente Oisterwijk hanteert het principe dat, ondanks dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak, de gehele ontwikkeling dient te worden afgekoppeld. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen. Uitgaande hiervan dient een voorziening te worden getroffen op eigen terrein voor het hemelwater dat afstroomt van 1.020 m² verhard oppervlak.

Gemeente Oisterwijk hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10%. Daarnaast dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt bij een extreme neerslaggebeurtenis. Voor de berekening van de berging is gebruik gemaakt van de HNO-tool.

Om tot deze berekening te komen zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- | | |
|---|----------------------|
| • Bestaand verhard oppervlak: | 0 m ² |
| • Nieuw totaal verhard oppervlak: | 1.020 m ² |
| • Infiltratiesnelheid bodem (aanneem): | 0,5 m/dag |
| • Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: | 0,67 l/s/ha |

Na doorrekening van het initiatief met behulp van de HNO-tool blijkt dat er ter compensatie een bergingsvoorziening met een benodigde capaciteit van 49 m³ (T=10 +10%) dient te worden aangelegd. Het extra volume hemelwater bij T=100 +10% is 17 m³.

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in een bergingsvoorziening met een capaciteit van 49 m³. Aan de voorzijde van het plangebied is in de bestaande situatie een vijver aanwezig. Deze kan als bergingsvoorziening dienen. Concrete uitwerking (dimensionering en dergelijke) van de bergingsvoorzieningen zal geschieden in nauw overleg met gemeente en waterschap.

Goed functionerend watersysteem (WF)

De GHG van het terrein ligt op 8,9 m + NAP, het maaiveld is ontworpen op 9,38 m + NAP. Tussen deze peilen zit genoeg marge om vernatting zonder problemen op te vangen. Door de relatief hoge grondwaterstand wordt het hemelwater eerst oppervlakkig geborgen waarna het langzaam weg kan vloeien.

Bij de aanleg van de kelder zal het element op te vatten zijn als een dichte blok waar het water omheen stroomt (waterdicht bouwen van het element). Hierbij zal het niet storen dat de gelaagdheid wordt doorbroken. Dit is niet van invloed op de omliggende grond en vennen in de omgeving.

Het streefpeil in het plangebied bedraagt 0,7 m onder maaiveld. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen.

Door het realiseren van bergingsvoorzieningen kan het water hierin tijdelijk worden geborgen en vertraagd worden afgevoerd naar de waterpartij of de sloot.

Schoon water

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Hemelwater dat tot afvoer komt van de nieuwe bebouwing en verhardingen zal tijdelijk worden geborgen in bergingsvoorzieningen. Afvalwater verlaat middels een eigen riolering het terrein.

Conclusie

Onderhavig initiatief voorziet in een afname van het verharde oppervlak. Gemeente Oisterwijk hanteert het principe dat, ondanks dat er sprake is van een afname van het verhard oppervlak, de gehele ontwikkeling dient te worden afgekoppeld. Er worden bergingsvoorzieningen gerealiseerd binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten voor afkoppelen van verharde oppervlakken van de gemeente Oisterwijk. Concrete uitwerking (dimensionering en dergelijke) van de bergingsvoorzieningen zal geschieden in nauw overleg met gemeente en waterschap.

5.7 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend natuurwaardenonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurgebieden en flora- en faunasoorten. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving en natuurbeleid in Nederland.

Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen

len neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Verkenkend natuurwaardenonderzoek Heisteeg 28 te Oisterwijk

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 18 januari 2012 door een eco-loog van BRO⁷ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht.

⁷ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus. Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals de provinciale natuurgegevens en algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

Ecologische gebiedsbeschrijving

Het plangebied ligt ten zuiden van de woonkern van Oisterwijk. Het plangebied ligt voor een gedeelte in het buitengebied van de gemeente. Ten noorden van het plangebied is het buitengebied aanwezig met o.a. graslanden en bos. Ten oosten, zuiden en westen van het plangebied is gemengd bosgebied aanwezig. Direct ten zuidoosten van het plangebied is het wettelijk beschermde Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Het plangebied bestaat een kavel waarop het voormalige woonhuis gelegen is. Rondom deze woning zijn verschillende soorten schuren en (voormalige) dierenverblijven aanwezig. Op de perceelgrens van het plangebied zijn opgaande begroeiingen aanwezig. Binnen het plangebied is een aantal bomen aanwezig, het overgrote deel van de bomen in het plangebied zijn reeds gekapt.

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. Direct ten zuidoosten van het plangebied is het wettelijk beschermde Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. Het gebied is voor verscheidene habitattypen en -soorten aangewezen. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het leefgebied van deze soorten, het vormt slechts marginaal geschikt foerageer- of verblijfsgebied, m.u.v. de Kamsalamander. Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling zoals versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit op de aangewezen habitattypen en habitatsoorten zijn in dit geval, gezien de aard van de ontwikkeling, redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit het project hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Planologisch beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Het plangebied ligt geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur zoals deze is vastgesteld in de Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant. Door de voorgenomen ontwikkeling zullen de wezenlijke kenmerken van nabijgelegen EHS niet aangetast worden. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te worden gehouden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Flora

Binnen het plangebied zijn geen bijzondere of beschermde plantensoorten aanwezig. De opgaande begroeiingen rondom bestaan voornamelijk uit sparren, berken en eiken. Daarnaast zijn enkele dennen aanwezig. Er is een slecht ontwikkelde ondergroei aanwezig. Het terrein is reeds gerooid, de meeste bomen zijn inmiddels gekapt. In de omgeving komen o.a. soorten als Pitrus en Klimop. Op basis van het veldbezoek en de literatuurgegevens is het voorkomen van beschermde of bedreigde plantensoorten in het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 op enige wijze in het plangebied voorkomen. Zo zijn er enkele molschors en sporen van Konijn in het plangebied waargenomen. Op het wandelpad aan de oostzijde van het plangebied zijn daarnaast loopsporen van Ree waargenomen. Andere soorten betreffen waarschijnlijk muizen en spitsmuizen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten, zoals Steenmarter en Eekhoorn, binnen het plangebied en/of het gebouw redelijkerwijs uit te sluiten, het plangebied is niet geschikt als leefgebied en het gebouw is aan de binnenzijde en rondom gecontroleerd op sporen, deze waren niet aanwezig.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen, zoals bijvoorbeeld holle bomen en gebouwen. De te slopen gebouwen op het terrein zijn alle gecontroleerd op de aanwezigheid van invliegopeningen en de aanwezige mogelijkheden voor verblijfplaatsen in de bebouwing. Er zijn voldoende invliegmogelijkheden waargenomen, echter de bebouwing is niet geschikt voor vleermuizen doordat er weinige schuilmogelijkheden waren. In de bomen rondom het plangebied zijn daarnaast geen holtes waargenomen. Het plangebied en de directe omgeving is daarnaast marginaal geschikt als foerageergebied of vaste vliegroute voor vleermuizen, er zijn geen lijnvormige structuren aanwezig door de ligging in het bos. Een aanvullend onderzoek naar het voorkomen en het gebruik van het gebied door vleermuizen wordt in dit geval niet noodzakelijk geacht.

Vogels

Vogelsoorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009) zijn zowel binnen als rondom het plangebied niet waargenomen. Er kunnen algemene soorten, zoals Houtduif, Roodborst en Merel, in de opgaande begroeiingen rondom het terrein tot broeden komen. Voor deze soorten geldt dat hun nestplaats uitsluitend beschermd is gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen

de broed- en nestperiode. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het (verwijderen of) verstoren van deze vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om de werkzaamheden buiten de broedperiode uit te laten voeren, gezien de ligging van de locatie. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan is het aan te bevelen het terrein rondom te controleren op de aanwezigheid van broedvogels. Indien er geen vogels nestelen in de beplantingen direct rondom, kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling alsnog doorgang vinden. De ontwikkeling kan met inachtneming van deze voorwaarde in overeenstemming met de Flora- en fauna wet plaats vinden.

Vissen, amfibieën en reptielen

Binnen het plangebied is een oppervlaktewater aanwezig, het is daarom mogelijk dat er vissen in het plangebied aanwezig zijn. Ten tijde van het veldbezoek was het wateroppervlak bedekt met ijs, visuele waarneming van aanwezige soorten in het water was daarom niet mogelijk. Het aanwezige water vormt daarnaast een geschikt voortplantingswater voor verschillende soorten amfibieën zoals Gewone pad, Bruine kikker en Kamsalamander. Voor de Kleine modderkruiper is het water niet geschikt. Door de openheid van het terrein heeft het plangebied geen waarde als leefgebied voor amfibieën en reptielen. De opgaande begroeiingen kennen een soortenarme ondergroei, er is dus weinig schuilgelegenheid voor eventueel aanwezige amfibie- en reptielsoorten. Er zijn echter wel een aantal bladerenstapels waaronder amfibieën in de winter kunnen schuilen. Voor algemene amfibiesoorten, zoals Bruine kikker en Gewone pad, die eventueel in het plangebied aangetroffen worden, geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en fauna wet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor het aanwezige water aan de voorzijde van het woonhuis geldt dat het water niet zonder een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van aquatische flora en fauna vergraven of uitgebreid mag worden. Indien het water in haar huidige vorm behouden blijft, hoeft er geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Het water past in de omgeving en kan worden ingepast in het ontwerp van het terrein.

Beschermde ongewervelde diersoorten

Voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten is echter met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroep redelijkerwijs niet te verwachten.

Conclusie en aanbevelingen

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van in gebruik zijnde vogelnesten. Het is daarom aan te bevelen om benodigde werkzaamheden uit te voeren in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot maart. Indien dit niet mogelijk is, worden passende maatregelen genomen zodat er geen vogels in de bebouwing nestelen.

Er is geen reden tot het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar streng beschermde planten of dieren binnen het plangebied, aangezien het aanwezige water in haar huidige vorm wordt ingepast in het ontwerp voor het terrein. Met inachtneming van bovenstaande voorwaarden (met betrekking tot de algemene zorgplicht en het broedseizoen van vogels), kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet en Flora- en fauna wet plaats vinden.

5.8 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Sinds de invoering van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) op 1 september 2007 is de verantwoordelijkheid ten aanzien van het bodemarchief gedecentraliseerd naar de gemeente. De provincie Noord-Brabant blijft hierbij bestemmingsplannen (en ontheffingen hierop) toetsen op archeologie en cultuurhistorie, maar gaat er daarbij wel vanuit dat de gemeente zijn eigen taak naar behoren zelfstandig zal uitvoeren. De gemeente Oisterwijk heeft sinds november 2009 eigen archeologiebeleid ontwikkeld.

Op de gemeentelijke archeologische verwachtingswaarde kaart valt op te maken dat voor het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde van toepassing

is. In onderhavig bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' opgenomen. Door deze dubbelbestemming worden (eventuele) archeologische waarden beschermd. Een initiatiefnemer tot bodemverstorende activiteit dient immers door de dubbelbestemmingen in bepaalde gevallen aan te tonen dat geen archeologische belangen worden geschaad. Dit betekent dat voorafgaand aan bepaalde werkzaamheden een verkennend archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat archeologische waarden al dan niet aanwezig zijn. Het beleid van de gemeente bij deze hoge archeologische verwachtingswaarde is dat als er bij het bouwplan sprake is van een diepte van meer dan 50 cm én een oppervlakte van meer dan 1.000 m² archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Bij de voorgestane ontwikkeling is de oppervlakte van de nieuwe bebouwing (inclusief kelder) circa 830 m². Daarbij is het archeologisch bodemarchief in het plangebied voor een groot deel al verstoord door de aanleg van bebouwing en wegen met ondergrondse infrastructuur. De kans op het aantreffen van goed geconserveerde resten, is hierdoor gering. Archeologische begeleiding of nader archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden aangetroffen worden dan geldt conform artikel 53 van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Oisterwijk.

5.9 Verkeer en parkeren

Verkeersafwikkeling

De woning wordt, zoals ook in de bestaande situatie het geval is, ontsloten door middel van de Heisteeg. Er zijn voor wat betreft de verkeersafwikkeling geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein. Er wordt voldoende parkeerruimte binnen het plangebied gerealiseerd waardoor er voor wat betreft parkeren geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling zijn.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen

enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven.⁸ Hierin wordt per bedrijfsoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfsoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Doorwerking plangebied

In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven en voorzieningen. De dichtstbijzijnde bedrijven/voorzieningen in de omgeving van het plangebied (zoals Brasserie en Partycenter Kleijn Speijck en Bezoekerscentrum Natuurmonumenten Oisterwijk) bevinden zich op voldoende afstand van het plangebied waardoor zij geen belemmering vormen voor de voorgestane ontwikkeling.

Binnen het plangebied wordt alleen een woning gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

⁸ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

6. TOELICHTING OP DE BESTEMMINGSPLANREGELING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid in het bestemmingsplan is vertaald. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en bestemmingsplanregels, die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de bestemmingsplanregels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de bestemmingsplanregels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Verbeelding

Uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening blijkt dat een bestemmingsplan uit één verbeelding bestaat. De verbeelding moet voldoen aan de landelijke standaard SVBP2008 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008). Het bestemmingsplan “Heisteeg 28” omvat naast een digitale verbeelding ook een analoge verbeelding. De bestemmingen op de verbeelding zijn door kleuren en coderingen aangegeven. De bestemming is afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functie). Zo is de bestemming ‘Wonen’ toegekend aan gronden waarop wonen de hoofdfunctie is. De bestemming vormt het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken. Daarnaast zijn ook de nodige aanduidingen opgenomen voor specifieke toepassingen.

6.3 Bestemmingsplanregels

De bestemmingsplanregels en de verbeelding bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de bebouwing. De bestemmingsplanregels zijn onderverdeeld in hoofdstukken, die hierna kort worden toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

1. Begrippen: in dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.
2. wijze van meten: in dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk valt uiteen in twee delen: het eerste deel heeft betrekking op de bestemmingen en het tweede deel op de dubbelbestemmingen.

Bestemmingen

Hierin worden de bestemmingsregels voor de afzonderlijke bestemmingen besproken. Het stramien voor de bestemmingsregels is als volgt:

1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving van de functie(s) binnen de bestemming en de bestemming zelf;
2. bouwregels: regels voor het oprichten van gebouwen en bouwwerken;
3. nadere eisen: indien noodzakelijk staan hier aanvullende regels waarin specifieke eisen kunnen worden gesteld aan de realisatie van de op te richten bouwwerken;
4. afwijken van de bouwregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels: indien noodzakelijk worden hier aanvullende regels gegeven voor het gebruik van de gronden binnen de betreffende bestemming;
6. afwijken van de gebruiksregels: de gevallen waarin afgeweken kan worden van de gebruiksregels;
7. wijzigingsbevoegdheid: de gevallen waarin het bouwvlak kan worden gewijzigd.

Dubbelbestemmingen

In dit deel worden de bestemmingsregels behandeld voor gronden die meer bescherming behoeven, in dit geval bescherming voor de aanwezige natuurwaarde en een bescherming van de archeologische waarden.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. antidubbeltelbepaling;
2. algemene bouwregels;
3. algemene gebruiksregels;
4. algemene afwijkingsregels;
5. algemene procedureregels;
6. overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit laatste hoofdstuk omvat de artikelen inzake:

1. overgangsrecht;
2. slotregel.

6.4 Regeling van de afzonderlijke bestemmingen

Artikel 3: Natuur

Voor het achterste deel van het perceel is de bestaande bestemming Natuur gehandhaafd. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen of verkappingen worden gebouwd met een beperkte hoogte. Daarnaast is er een omgevingsvergunningsstelsel opgenomen voor werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden om zodoende de natuur-, landschaps- en / of cultuurhistorische waarden te kunnen beschermen.

Artikel 4: Wonen – Landhuizen

Gebruik

De locatie Heisteeg 28 maakt onderdeel uit van het landhuizengebied in het zuidwestelijk deel van de woongebieden Oisterwijk. Daarom is voor het voorste deel van het perceel, waar de woning op geprojecteerd is, een specifieke woonbestemming met landhuizen opgenomen. Hiermee wordt recht gedaan aan de aanwezige zeer ruime bebouwing ten opzichte van reguliere woonpercelen, die wordt omringd door ruime, veelal beplante tuinen met grote gazons. Wonen is de hoofdfunctie van het landhuizengebied. Daarnaast zijn ook andere functies toegestaan, zoals een aan-huis-gebonden-beroep, ondergeschikte dienstverlening, bed & breakfast, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en mantelzorg. De gazons en boombeplanting langs de woonstraat zijn beeldbepalend. Voor het behoud is een verplichting voor omgevingsvergunning overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Voorkomen wordt dat te veel verharding ontstaat.

Bouwregels

Er mag binnen het bouwvlak één vrijstaande woning met bijbehorende gebouwen en kelder worden gerealiseerd met een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 600 m². Deze kelder mag bovendien 335 m² 'uitsteken' buiten dit bebouwd oppervlak. Tevens zijn regels opgenomen ten aanzien van de hoogtes van bouwwerken en werken, geen gebouw zijnde. Daarbij is aansluiting gezocht bij de hoogtes die gelden in het omliggende woongebied.

Artikel 5: Waarde – Archeologie – 4

Over het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie – 4 opgenomen ten behoeve van de bescherming en de veiligstelling van de eventuele archeologische waarden. Er geldt daarom voor grotere ingrepen een bouwverbod (tenzij een archeologisch rapport overlegd wordt en enkel in bepaalde gevallen) en een omgevingsvergunningsstelsel voor bepaalde werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden.

Artikel 6: Waarde – Natuur – Attentiegebied

Over het achterste deel is de dubbelbestemming Waarde – Natuur - Attentiegebied opgenomen ten behoeve van de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel. Er geldt daarom een omgevingsvergunningstelsel voor bepaalde werken, geen gebouw zijnde, en werkzaamheden.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oisterwijk verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk besluiten geen exploitatieplan vast te stellen in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen. In artikel 6.2.1a Bro zijn deze gevallen genoemd. Het gaat om gevallen waarbij het totaal van de exploitatiebijdragen dat verhaald kan worden minder bedraagt dan 10.000 euro, er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4 Bro onderdelen b tot en met f of deze verhaalbare kosten uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Het gaat bij dit plan echter om een geval zoals bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. De mogelijk te verhalen exploitatiebijdragen bedragen minder dan 10.000 euro en voor wat betreft de grondexploitatiekosten is alleen sprake van aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen (deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer). Er is daarom geen plicht tot het vaststellen van een exploitatieplan.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

8. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

8.1 Inspraak

De Wet ruimtelijke ordening zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Door de inwerkingtreding van de Wet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV; 1 juli 2005) en het vervallen van artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is het bieden van een inspraakgelegenheid binnen de bestemmingsplanprocedure niet meer verplicht en feitelijk overbodig geworden. De gemeente Oisterwijk biedt geen formele inspraakgelegenheid voor onderhavig bestemmingsplan.

8.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De reacties van deze instanties, te weten het waterschap en provincie Noord-Brabant, zijn in dit plan verwerkt.

8.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft in dit kader ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken (van 14 december 2012 t/m 24 januari 2013). Gedurende deze periode zijn enkele zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het plan. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie van de gemeente voorzien in de notitie "Bestemmingsplan Heisteeg 28, nota zienswijzen en wijzigin-

gen bij vaststelling, maart 2013". De notitie is als bijlage 5 bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd. De ingediende zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan. Het plan is daarna ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad en deze heeft het bestemmingsplan op 28 maart 2013 vastgesteld.

8.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

**Bijlage 1: Notitie Regionale toepassing Kwaliteitsverbetering van het
landschap**

Bijlage 2: Brief bostuin

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: Bodemonderzoek

**Bijlage 5: Notitie "Bestemmingsplan Heisteeg 28, nota zienswijzen en
wijzigingen bij vaststelling, maart 2013"**

Regels

