

Vastgesteld

Oisterwijk

Bestemmingsplan Wildemanstraat 70, Oisterwijk

Bestemmingsplan Wildemanstraat 70, Oisterwijk

Datum: 7 juli 2017

plancode: NL.IMRO.0824.BPWildemanstr70-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	10
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	10
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	11
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....	12
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	12
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	13
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.....	25
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	26
5.5 MILIEUZONERING.....	26
5.6 GELUID	27
5.7 LUCHTKWALITEIT	28
5.8 BODEMKWALITEIT	29
5.9 EXTERNE VEILIGHEID	29
5.10 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	30
5.11 DUURZAAMHEID	31
5.12 TOTAALBEELD ASPECTEN	31
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	32
6.1 HOOFDOPZET	32
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	32
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS	32
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN.....	33
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE	36
8.1 VOOROVERLEG	36
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	36

BIJLAGEN:	38
------------------------	-----------

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

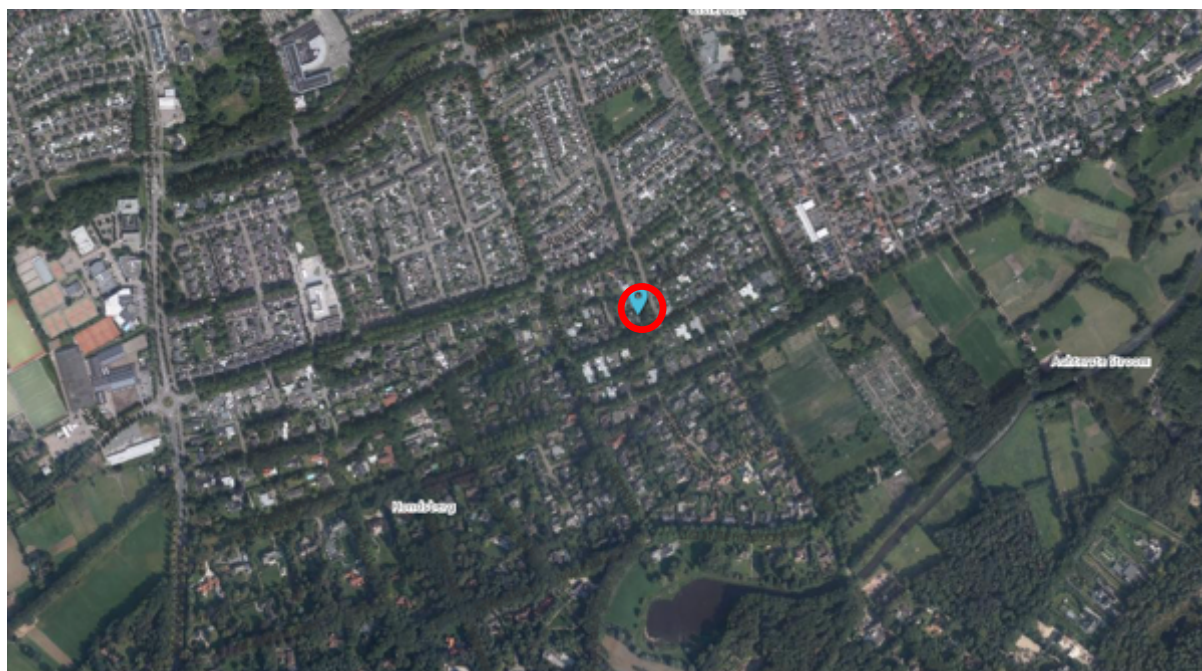
Op het perceel aan de Wildemanstraat 70 in Oisterwijk is één vrijstaande villa aanwezig. De villa beschikt over een grote zij-tuin. Deze in omvang en positie van de omgeving afwijkende zij-tuin is ooit ontstaan als gevolg van de aankoop van een stuk gemeentegrond. Door deze aankoop is een van de omgeving afwijkende stedenbouwkundige structuur ontstaan.

De eigenaar heeft het college van de gemeente Oisterwijk het verzoek gedaan om een extra woning te mogen oprichten in deze zijtuin. Door het toevoegen van extra woning op het perceel wordt het mogelijk twee woningen op te richten die de stedenbouwkundige structuur versterken. Met het oog op deze stedenbouwkundige “winst” 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 Wildemanstraat 70. In dit vlak zijn inmiddels 15 woningen aanwezig met als gevolg dat op het perceel aan de Wildemanstraat 70 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 Wildemanstraat 70. De nieuwe extra woning is gepland op dit perceel. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom; Gemeente Oisterwijk sectie E nummer 3469 en 5305. Het perceel is 1493 m2 groot.



Figuur 1: Luchtfoto Oisterwijk en het perceel aan de Wildemanstraat 70, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

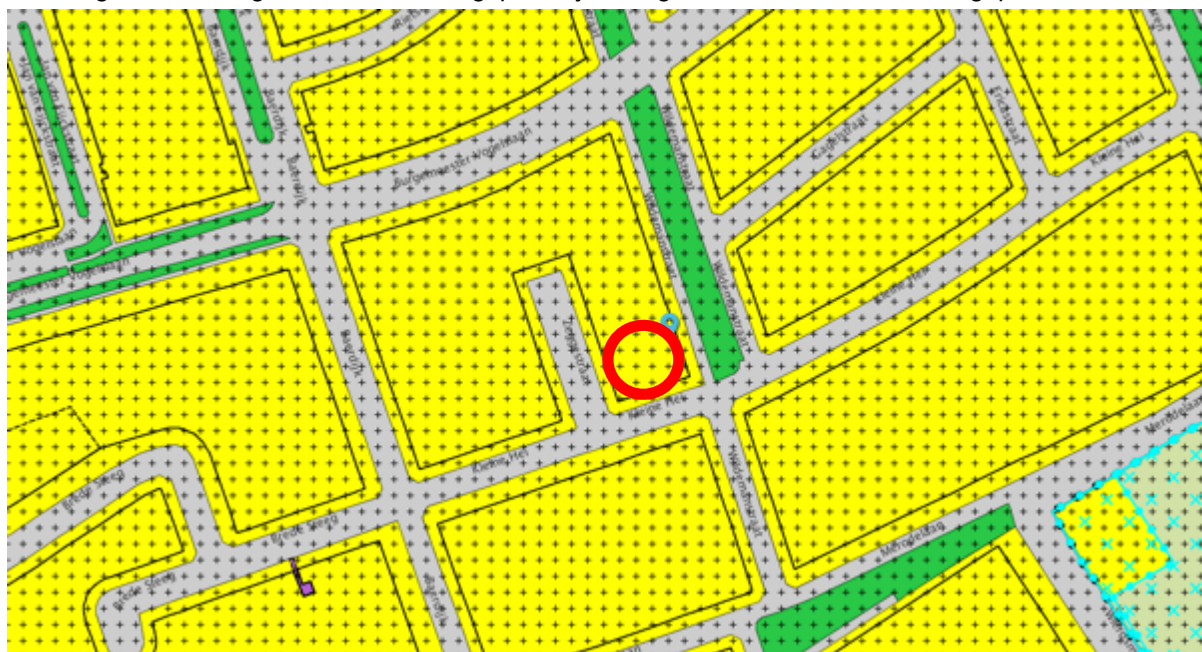
1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het toestaan van een extra woning op het perceel aan de Wildemanstraat 70 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 vergelijking tot de percelen in de omgeving groter is dan de in de omgeving gemiddelde perceelgrootte en omdat door het toestaan van een extra woning de nieuwe woningen in de rooilijn gebouwd kunnen worden, heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan. Met de toevoeging van een extra woning wordt de perceelgrootte in overeenstemming gebracht met de in de omgeving algemeen voorkomende perceelgrootte en wordt de stedenbouwkundige structuur verbeterd.

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.



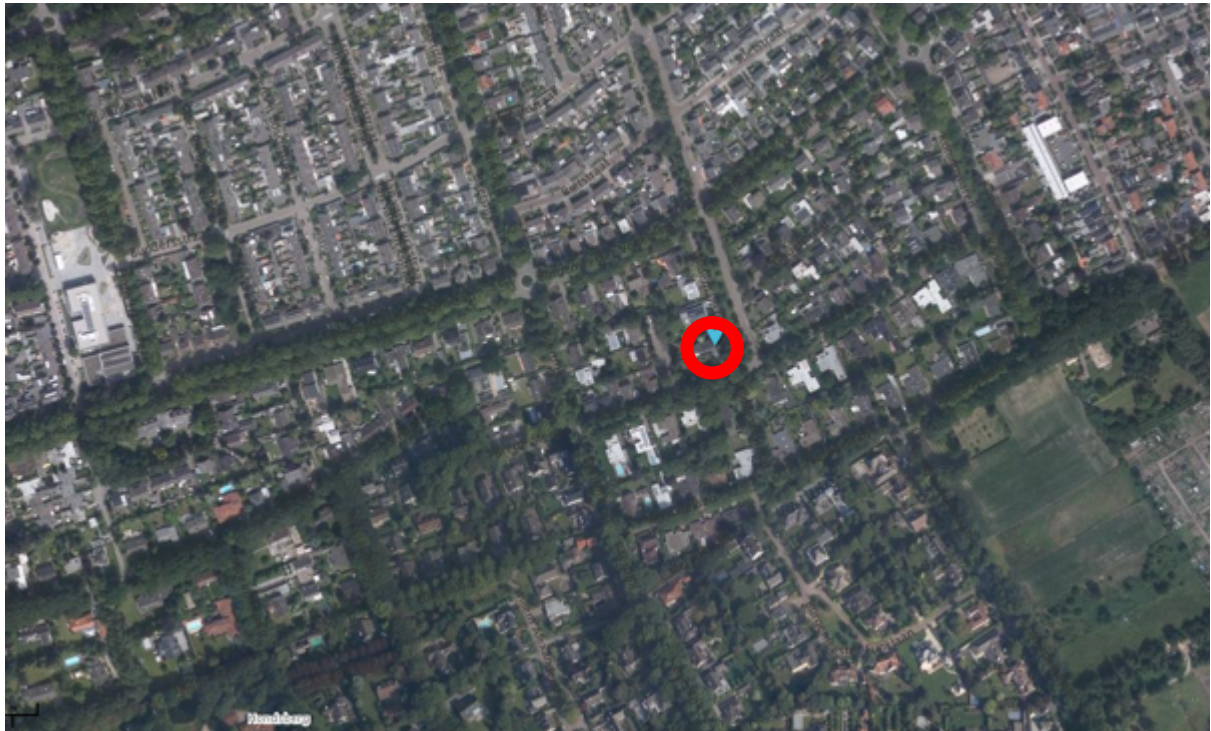
Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebieden”; bron: ruimtelijkeplannen.nl

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het perceel aan de Wildemanstraat 70 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 “Wildemanstraat 70, 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.



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 woning past daarom binnen deze functionele structuur.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

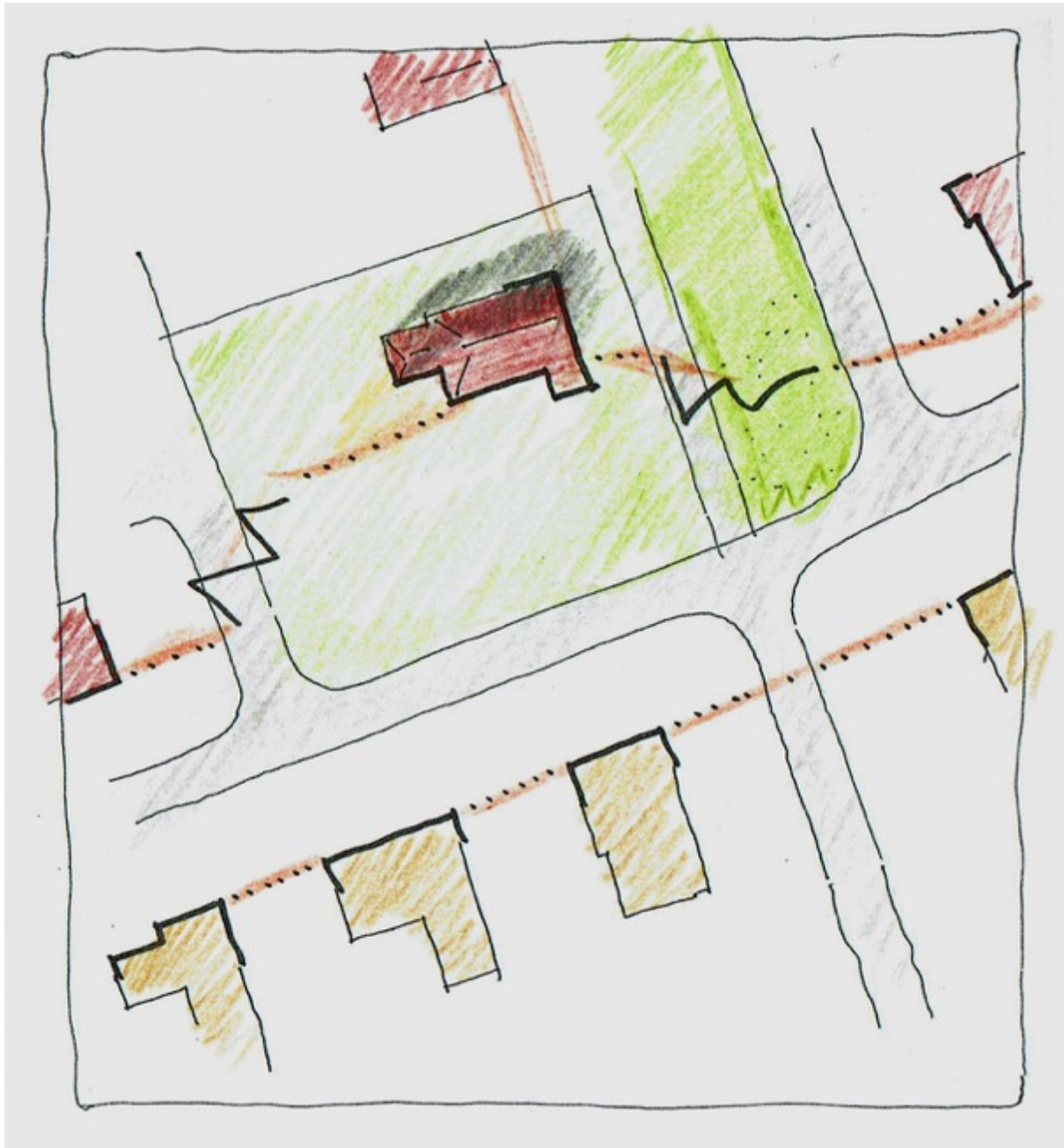
3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu een villa met bijgebouw aanwezig. De villa is gelegen in de noordoosthoek van het perceel. Het perceel wordt aan de oostzijde omzoomd door de Wildemanstraat, aan de zuidzijde door de Kleine Hei en aan de westzijde door de Zeggestraat. De rooilijn van deze aanliggende straten ligt verder naar de Kleine Hei toe dan dat de bestaande villa nu doet. Omdat het perceel nu twee hoeksituaties kent; één op de hoek Wildemanstraat en Kleine Hei en één op de hoek Kleine Hei en Zeggestraat ligt het voor de hand het perceel in tweeën te splitsen waarbij op elke hoek een nieuw kavel kan worden gerealiseerd.



Figuur 5: Foto huidige bebouwing aan de zijde van de Wildemanstraat. Verder achterin is de woning aan de Zeggestraat zichtbaar. Bron: BuroGkracht

Op de onderstaande tekening is de huidige situatie afgebeeld. In deze illustratie is goed te zien dat de rooilijn van de Kleine Hei ter plaatse van het perceel aan de Wildemanstraat 70 wordt onderbroken.



Figuur 6: illustratie huidige toestand perceel en positionering van de bestaande woning. Bron: BuroGkracht

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een extra woning op het perceel toe te staan. Het verzoek om het perceel te kunnen splitsen is door de huidige eigenaar gedaan met het oog op zijn toekomstige woonwensen. Omdat het initiatief tot splitsing naar het oordeel van het college een positieve bijdrage kan leveren aan de verbetering van de stedenbouwkundige structuur van de wijk, 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 de rooilijn aan de Kleine Hei kan worden hersteld. Overigens voorziet het huidige bestemmingsplan al in een bouwvlak dat gelijk is met deze denkbeeldige rooilijn; het bouwvlak wordt met deze herziening niet groter.



Figuur 7: Kaart met daarop de mogelijke nieuwe indeling van het perceel. Beide woningen staan nu in de rooilijn. Bron: BuroGkracht

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 Wildemanstraat 70 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.

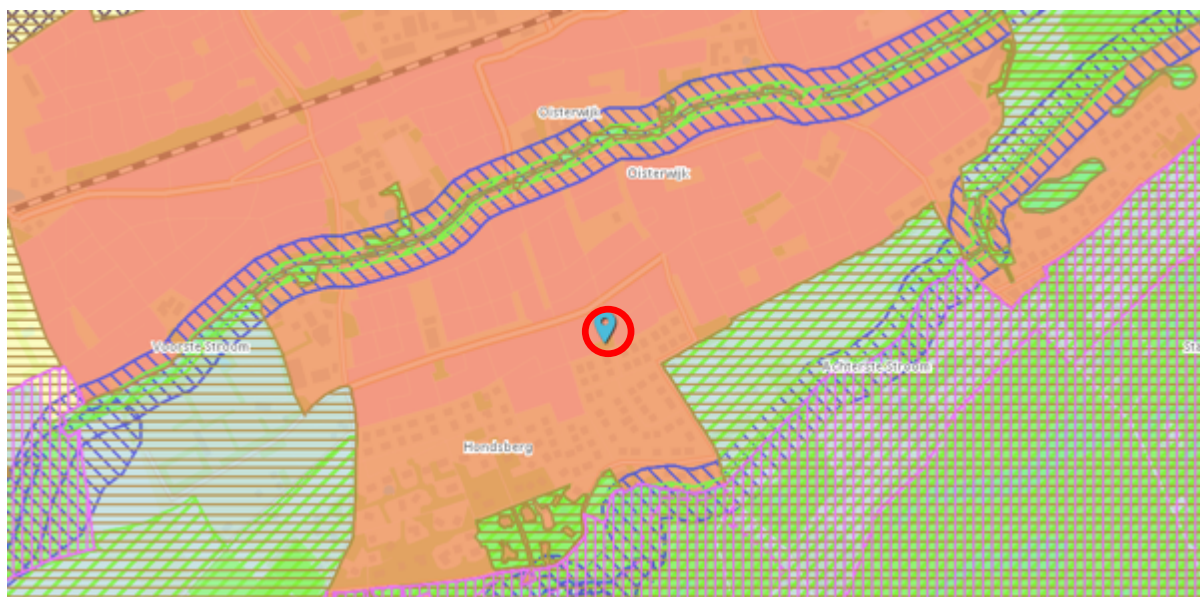
Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- 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 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015 en in werking is getreden op 15 juli 2015, 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 2014; 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 verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Met de

mogelijkheid dat dit bestemmingsplan biedt, is het tevens mogelijk op beide hoekpunten van het kavel een woning op te richten waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt verbeterd.

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 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel Wildemanstraat 70 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 Wildemanstraat 70 niet mogelijk is. Om dit toch te kunnen toestaan is dit bestemmingsplan bedoeld. 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.

Structuurvisie Plus

Met de Structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Voor de inwoners heeft de structuurvisie geen direct juridisch bindende werking. Een structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor de gemeentebesturen. Hoewel de Structuurvisie Plus al een aantal jaar bestaat is het nog steeds actueel beleid. Er is een aantal uitgangspunten met betrekking tot de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan relevant:

Kernen

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

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

Beperkte verstedelijking

De nadruk op de groene kwaliteit impliceert een beperkte uitbreiding van het stedelijk gebied. Ontwikkelingen binnen het bestaand gebied genieten de voorkeur. Hierbij wordt gedacht aan inbreiden het uitplaatsen van (hinderlijke) bedrijven herstructurering en transformering. Voor alle locaties binnen het stedelijk gebied geldt echter dat nieuwe functies hier alleen een plaats kunnen krijgen als deze passen binnen de identiteit van de gemeente en bijdragen in de kwaliteit. De locatie is gelegen binnen een bestaande villawijk in stedelijk gebied. De toevoeging van de extra woning gaat niet ten koste van ruimte in het landelijk gebied.

Wonen

Als aandachtspunt wordt meegegeven dat woningbouw op inbreidingslocaties moet passen in het 'dorpse' karakter terwijl uit financieel oogpunt gestapelde bouw veelal de voorkeur verdient.

De beoogde ontwikkeling heeft verder geen concrete raakvlakken met de structuurvisie. Aan het bepaalde onder "beperkte verstedelijking" en "kernen" wordt voldaan. De bouw van een extra woning zet goed in op het versterken van de ruimtelijke structuur en houdt rekening met de maat en schaal van de bebouwing. Het bestaand stedelijk gebied wordt niet uitgebreid.

Volkshuisvesting

De gemeente heeft in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat initiatieven van 1 of 2 woningen niet vallen onder de locaties zoals genoemd in de Pilot: "bouwen binnen strakke contouren". Dit betekent dat in totaal ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze afspraak wordt op regelmatige basis in het interregionaal overleg besproken. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning aan de Wildemanstraat 70 is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken. Door het benutten van deze locatie wordt bovendien een stedenbouwkundige structuur versterkt.

Op 2 februari 2016 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 Wildemanstraat 70 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. In dit hoofdstuk 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 Wildemanstraat 70 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

Voor het planvoornemen is ter plaatse tevens een infiltratie onderzoek uitgevoerd (zie rapport indicatief infiltratierapport Wildemanstraat 70, Oisterwijk, AM16083). De huidige bestemming van het plangebied is woongebied. Het perceel mag voor 40% bebouwd worden met een maximum van 350 m².

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Voor de toekomstige verharding zijn ruime aannames gedaan. Door de planontwikkeling met 2 woningen neemt het verhard oppervlak toe.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	213	2x180
Groene daken	0	0
terrein verharding	220	2x150
Openverharding	0	0
onverhard terrein	1.060	833
Totaal	1.493	1.493

Bodem + Grondwater

Voor het planvoornemen is ter plaatse een infiltratie onderzoek uitgevoerd (zie rapport indicatief infiltratierapport Wildemanstraat 70, Oisterwijk, AM16083). Hieronder is een samenvatting opgenomen.

Het plangebied is op circa 9,4-9,7 m +NAP gelegen. De straat is op circa 9,2-9,3 m +NAP gelegen. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn op eenzelfde hoogte gelegen.

De bodem bestaat tot circa 2 meter beneden maaiveld uit zwak siltig, zeer fijn zand waarvan de eerste meter zwak humeus is. Ter plaatse is een matige infiltratiesnelheid te verwachten. Door middel van de Hooghoudtmethode is de bodem op 2 locaties onderzocht binnen het plangebied:

Geconcludeerd wordt dat de onderzochte bodemlagen net geschikt zijn om over te gaan tot infiltratie. De gemeten waardes zijn als matig doorlatend beoordeeld. Wanneer wordt overgegaan tot infiltratie, is voldoende berging geadviseerd. Ondergrondse infiltratie is beperkt mogelijk op basis van de vastgestelde grondwaterstanden. Afhankelijk van de toekomstige verharding van het perceel kan het hemelwater binnen het plangebied verwerkt worden. Hierbij wordt wel opgemerkt dat de infiltratieresultaten indicatief zijn en ter plaatse hoge grondwaterstanden te verwachten zijn.

Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" bevindt het grondwaterpeil zich binnen het plangebied op een diepte van circa 8 meter +NAP. Bij een recente veldmeting tijdens het infiltratieonderzoek ter plaatse is het grondwater op circa 1-1,2 meter beneden maaiveld aangetroffen. De GHG is voor het plangebied op 8,4 m +NAP te verwachten. De stroming van het freatische grondwater is noordoostelijk gericht.

Door de ligging in het centrum van Oisterwijk is geen duidelijke GHG op kaartmateriaal aanwezig. op en nabij het plangebied is geen (grond)wateroverlast bekend. Op basis van de boorprofielen en de gekende gegevens vormt de grondwaterstand ter plaatse geen directe belemmering 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 en gezien de ligging van ca. 30 cm boven de weg is ter plaatse 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

Op en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied is gelegen tussen de Achterste en de Voorste Stroom. De kleine stedelijke ontwikkeling heeft derhalve geen rechtstreekse invloed op een nabijgelegen oppervlaktewater.

Afvalwater

De bestaande woning is aangesloten op het gemeentelijk gemengde rioolstelsel. Bij de nieuwbouw dient het afvalwater gescheiden aangeleverd te worden op het gemeentelijk stelsel. Door de bijkomende woning neemt de hoeveelheid afvalwater beperkt toe (150ltr/dag/persoon). Deze hoeveelheid kan zonder probleem verwerkt worden in het bestaande stelsel. Voor de aansluiting van het afvalwater dient een aansluiting aangevraagd te worden.

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.) 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 en andere materialen 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-uitlogbare 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. De 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 onder andere 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.

Infiltratie is ter plaatse mogelijk. De bodem is echter matig doorlatend waardoor voldoende berging of een overloop noodzakelijk is. Deze overloop dient bij gebrek aan nabijgelegen oppervlaktewater (bovengronds) aangeleverd te worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

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. Het totaal toekomstige verharde oppervlak bedraagt circa 660 m². De benodigde berging is berekend middels een rekentool die gebaseerd is op de rekenmethode uit de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. Voor het plangebied is een totale waterberging noodzakelijk van 40m³ (zie onderstaande tabel).

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Wildemanstraat 70, Oisterwijk	
Aanvrager	Dhr. W. Tobé	
Datum	42486	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	660,00	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)	8,40	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	9,50	M1 + NAP
Benodigde compensatie	39,60	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	kelder	
inwendige lengte kelder	24,00	m1
inwendige breedte kelder	4,13	m1
inwendige hoogte kelder	0,40	m1
inhoud kelder maximaal	39.60	m3

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

Afkoppeling is gemakkelijk realiseerbaar bij nieuwbouw. Door maaiveldprofieling of middels leidingwerk kan het hemelwater afstromen naar de aan te leggen hemelwatervoorziening.

Bij bovengrondse voorzieningen is afhankelijk van de inrichting van de tuin de aanleg van een centrale sloot de meest praktische oplossing. Als men dit ruimtebeslag bovengronds niet wil realiseren, kunnen IT-kratten of een infiltratiekelder aangelegd worden waarin de benodigde berging per woning gerealiseerd wordt. Bemerking hierbij is dat kratten van 0,4 m hoogte gebruikt dienen te worden ivm de benodigde dekking en de verwachte GHG. Dit kan bijvoorbeeld onder de oprit aangelegd worden.

Ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen altijd voorzien te zijn van een overloop, ontluchting en goed bereikbare blad- en zandvanger. Bladeren en zand kunnen immers leiden tot verstopping van een infiltratiesysteem. De ontluchting van de voorziening kan als bovengrondse noodoverloop dienen.

IT-kratten hebben een netto-inhoud van circa 90-95%. Een standaardafmeting is 1,2m*0,6*0,42. Hierin kan circa 285 liter geborgen worden. Voor de berging van 60 mm zijn dan per woning ca. 70 kratten noodzakelijk (totaal 140 kratten). Deze kratten kunnen aaneengesloten worden. Stapeling is niet wenselijk gezien de verwachte GHG.

Op basis van de infiltratiesnelheid ter plaatse (0,5 m/dag) zal bij een bui van 60 mm de voorziening binnen 24 uur leeg zijn om een volgende bui te kunnen verwerken. Afhankelijk van de leverancier kan een kleinere berging aangelegd worden. Wel dient er dan een herberekening uitgevoerd te worden om te garanderen dat de voorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Indien de realisatie van een bergingsvoorziening binnen het plangebied redelijkerwijs niet mogelijk blijkt te zijn, dient de benodigde berging elders binnen de gemeente Oisterwijk gecompenseerd te worden. De kosten daarvoor bedragen € 350,00 per m³ (prijsspeil 2015 met een jaarlijkse indexering).

Opgemerkt wordt dat enkele gegevens geschat zijn. Bij wijzigingen aan het definitief stedenbouwkundig ontwerp dient de definitieve infiltratie- en/of bergingsvoorziening hierop aangepast en herberekend te worden. Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar de bergings- en infiltratievoorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een infiltratie en/of bergingsvoorziening worden aangesloten. De aanleg en het onderhoud van de bergingsvoorziening(en) komt voor rekening van de initiatiefnemer(s) van de ruimtelijke ingreep.

Andere vormen, dimensies en types van infiltratievoorzieningen zijn ook mogelijk, zolang het benodigde bergingsvolume maar gerealiseerd wordt. Voor de toekomstige verharding aangelegd wordt, dient een voldoende grote voorziening gerealiseerd te worden. Op de voorziening dient een (nood)overloop voorzien te worden welke bovengronds afvoert naar het gemeentelijk rioolstelsel.

De definitieve combinatie van de hemelwaterverwerking en een tekening met de uiteindelijke infiltratievoorziening dient samen met de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd te worden, waarbij het uitgangspunt is al het hemelwater in het plangebied gescheiden wordt opgevangen en dit minimaal ter plaatse te bergen. Hierdoor is door de ontwikkeling in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

De aanleg en het onderhoud van de bergingsvoorziening(en) komt voor rekening van de initiatiefnemer(s) van de ruimtelijke ingreep.

Het aspect "water" is geen belemmering voor de beoogde toevoeging op het perceel van één woning.

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 1,0 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.

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.

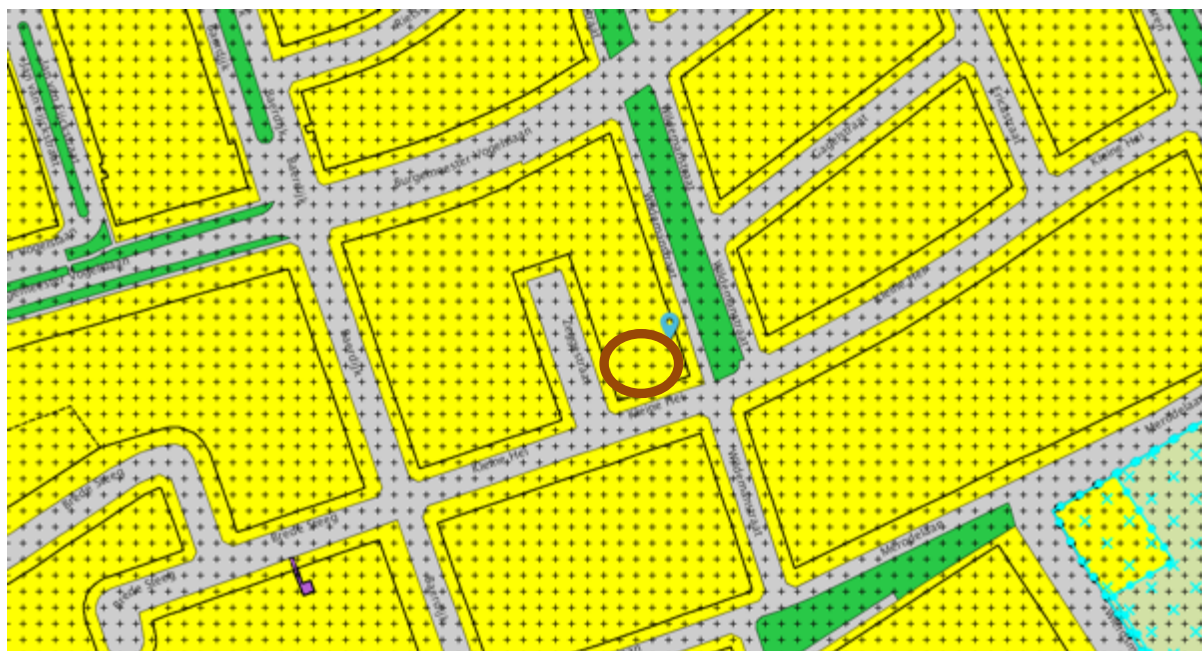
Geconcludeerd moet worden dat er met het toestaan van één extra woning die voldoet aan één van de uitzonderingen zonder nader onderzoek gebouwd kan worden.

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 11: afbeelding vigerend bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan zijn in de nabijheid van het perceel aan de Wildemanstraat 70 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 verkeerslawaaai, spoorweglawaaai, luchtvaartlawaaai en industrielawaaai 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 wegverkeerslawaaai.

wegverkeerslawaaai

De nieuwe woning die met dit bestemmingsplan wordt toegevoegd is gelegen in de zone van de Burgemeester Vogelslaan. Een akoestisch onderzoek is alleen benodigd indien er een nieuw ruimtelijk besluit (bestemmingsplan) benodigd is. De nieuwe woning ligt direct aan de Kleine Hei en de Wildemanstraat en nabij de Baerdijk. Deze wegen hebben een 30 km/uur-regime. Formeel geldt voor deze weg volgens de Wgh geen onderzoeksplicht, omdat de maximaal toegestane snelheid 30 km/uur bedraagt. De verkeersintensiteit op deze wegen in combinatie met het wegdek (elementenverharding in keperverband) zijn dusdanig dat een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde niet kan worden uitgesloten. Daarom is in het kader van een goede ruimtelijke ordening toch akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de omliggende 30 km-wegen (Kleine Hei, Wildemanstraat en Baerdijk) rond de nieuwe woningen.

Voor de nieuwe (extra) woning is een geluidsonderzoek uitgevoerd (De Milieuadviseur, 18 maart 2016). Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

“Het bouwvlak en daarmee de twee nieuwe woningen liggen buiten de 48 dB-contouren (red. van het

geluid afkomstig van de Burgemeester Vogelslaan, Baerdijk, Kleine Hei en Wildemanstraat). De geluidsbelastingen bij de nieuwe woningen zullen hierdoor minder dan 48 dB bedragen. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voor de nieuwe woningen dan ook niet overschreden door het wegverkeer. De exacte bepaling van de geluidsbelasting bij de woningen is niet noodzakelijk, aangezien de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

De twee nieuwe vrijstaande woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.”

Spoorweglawaaai

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

Luchtvaartlawaaai

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

Industrielawaaai

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 Wildemanstraat 70 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

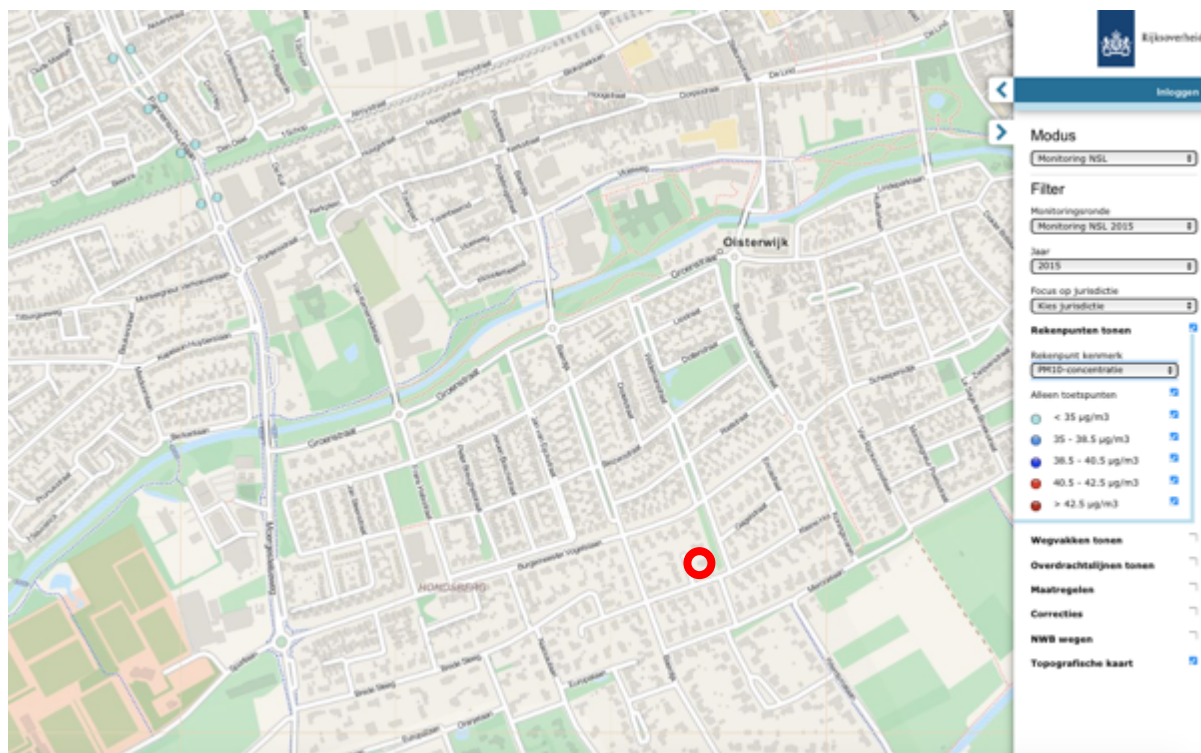
Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet milieubeheer niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende 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 Panneschuurlaan zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de

projectlocatie verder van de Pannenschuurlaan 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 12: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: 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 Wildemanstraat 70 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 Wildemanstraat 70 geschikt is voor de voortzetting van de woonfunctie en toevoeging van één extra woning.

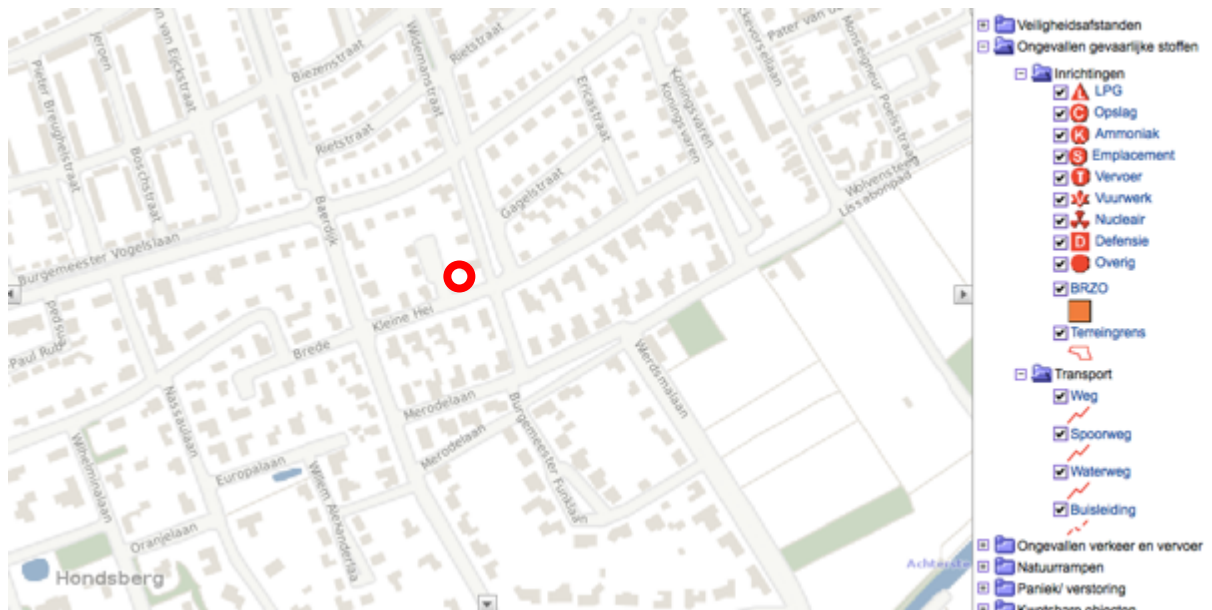
5.9 Externe Veiligheid

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 13: 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

Er zijn in de nabijheid van het plangebied geen wegen aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

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 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.

5.11 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Wildemanstraat 70 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.

5.12 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Wildemanstraat 70 in Oisterwijk in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdpopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de bestemming van twee woningen op het perceel aan de Wildemanstraat 70 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 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 de wijziging van de bestemming 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 erfbeplanting, 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 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 “Wildemanstraat 70”, 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 ontwerp bestemmingsplan is met ingang van 3 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgens heeft de gemeenteraad het plan vastgesteld. 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.

Bijlagen:

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, dd 18 maart 2016 De Milieuadviseur
2. Indicatief infiltratierapport Wildemanstraat 70, Oisterwijk, dd 25 april 2016 Aeres Milieu