Creatief met leefomgeving
Sterk in omgevingsrecht

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Scheepersdijk 97, Oisterwijk”

Gemeente Oisterwijk

Schijfstraat 8 | Postbus 323, 5060 AH Oisterwijk | 06 232 74 307 | info@burogkracht.nl | burogkracht.nl

Datum: 7 juli 2023
Status: Vastgesteld
Plancode: NL.IMRO.0824.BPscheepersdijk97-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING 5
1.1 AANLEIDING 5
1.2 PLANGEBIED 5
1.3 DOEL 6
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN 6
1.5 LEESWIJZER 7
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE 8
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR 8
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR 9
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING 9
3.1 NIEUWE ONTWIKKELING 9
3.2 BEELDKWALITEIT EN OPENBARE RUIMTE 10
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER 11
4.1 RIJKSBELEID 11
4.2 PROVINCIAAL BELEID 12
4.3 GEMEENTELIJK BELEID 15
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 19
5.1 INLEIDING 19
5.2 PARKEREN EN ONTSLUITING 19
5.3 WATER 21
5.4 NATUUR 23
5.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 26
5.6 MILIEUZONERING 28
5.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING 30
5.8 GELUID 30
5.9 LUCHTKWALITEIT 33
5.10 BODEMKWALITEIT 34
5.11 EXTERNE VEILIGHEID 34
5.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR 36
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 37
6.1 VERANTWOORDING PLANVORM 37
6.2 SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN 37
6.3 ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING 37
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID 40
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE 41
8.1 OMGEVINGSDIALOOG 41
8.2 VOOROVERLEG 41
8.3 VERVOLG VAN DE PROCEDURE 42
SEPARATE BIJLAGEN 44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Scheepersdijk 97 in Oisterwijk, waar op dit moment een timmerfabriek is gevestigd, is de bouw van maximaal 10 nieuwe woningen gepland. De bestemming van een deel van het terrein is “Bedrijf”. Een ander deel heeft de bestemming “Wonen-Woningen”. Binnen de bestemming “Bedrijf” is de bouw van woningen en het gebruik van gronden en gebouwen voor de woonfunctie niet toegestaan. Binnen de bestemming “Wonen-Woningen” is de bouw van meer dan in het bestemmingsvlak aangeduide woningen niet mogelijk. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het zuidelijk deel van Oisterwijk. Het betreft een bestaande timmerfabriek die bereikbaar is vanaf de Scheepersdijk. Het plangebied betreft het kadastraal perceel met nummer E-5404 en heeft een oppervlakte van 2.958 m^2. Aan de zuidzijde van het plangebied is het plangebied begrenst door de Pater van den Elsenstraat. Onderstaande luchtfoto’s geven zicht op het westelijk deel van het dorp Oisterwijk en de ligging van de locatie. De rode aanduiding in luchtfoto 1 is het kader van luchtfoto 2.



Luchtfoto 1 van Oisterwijk, bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto 2 ligging van de locatie in rood aangeduid, bron: ruimtelijkeplannen.nl

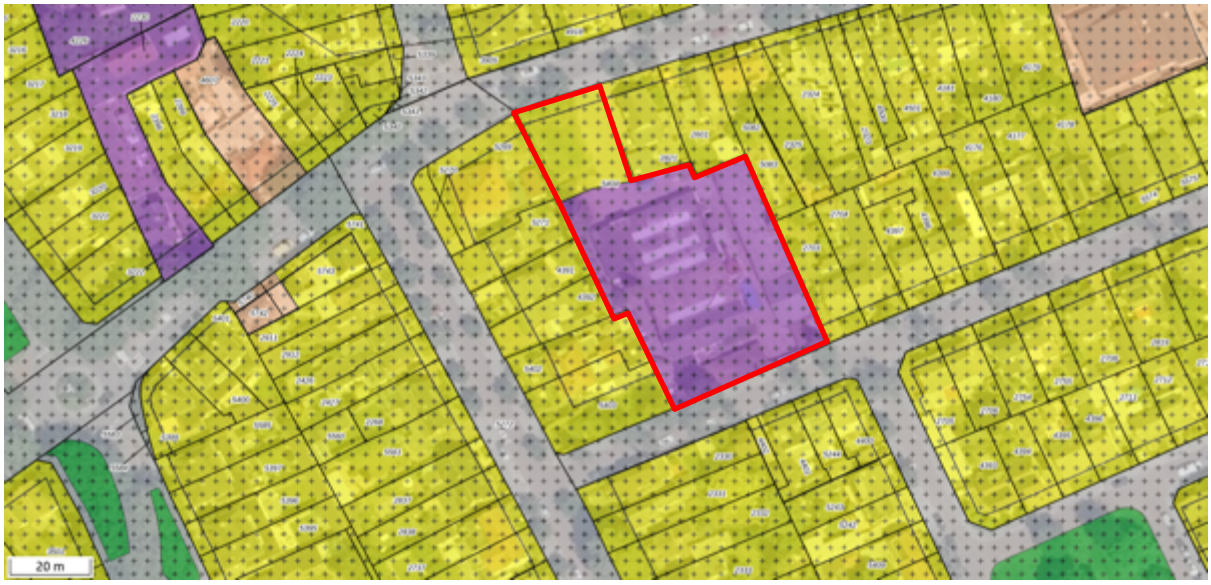
1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van de bouw en gebruik van maximaal 10 nieuwe woningen in het plangebied.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Woongebieden. De bestemming van het perceel is “Wonen - Woningen” en “Bedrijf”. Ter plaatse van het plangebied zijn twee bouwvlakken gelegen, één ter plaatse van de bestemming “Wonen-Woningen” en één ter plaatse van de bestemming “Bedrijf”. Daarnaast kent het gehele plangebied de dubbelbestemming “Waarde Archeologie-3”. Deze dubbelbestemming is bedoeld om eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden te beschermen. De maximum bouwhoogte is 10 meter en de maximale goothoogte is nu 6 meter. Dit geldt voor beide bestemmingen. Ook geldt dat het maximum bebouwingspercentage van 70% voor het deel met de bestemming “Bedrijf”. De bestemming ‘Wonen-Woningen” binnen het plangebied is onderdeel van een groter bestemmingsvlak dat is gelegen tussen Scheepersdijk en Pater van den Elsenstraat. Dit bestemmingsvlak kent de aanduiding ‘aaneengebouwd’. Op basis van de planregels betekent dit dat vrijstaande, half vrijstaande woningen en rijwoningen zijn toegestaan. Voor dit gehele bestemmingsvlak is bepaald dat maximaal 22 woningen zijn toegestaan. Dit aantal woningen is reeds aanwezig. Met de herziening zullen de bouwregels horende bij de bestemming “Wonen-Woningen” voor het gehele plangebied gaan gelden.

Ter plaatse geldt ook nog het paraplubestemmingsplan Parkeren Oisterwijk. Dit bestemmingsplan heeft voor de gemeente Oisterwijk het parkeerbeleid en de parkeernormen bij ruimtelijke plannen middels het ruimtelijk spoor als toetsingskader bij bouwaanvragen bestemd. Ook voor de beoogde ontwikkeling geldt dit beleid. Dit bestemmingsplan heeft in de regels de regeling uit het parapluplan overgenomen.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Woongebieden" met in rood de projectlocatie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het bestemmingsplan "Scheepersdijk 97, Oisterwijk", van de gemeente 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 ontwikkeling past 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 beperkend zijn voor het plan.

Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen tussen twee bestaande wegen. De Scheepersdijk is een karakteristieke straat in Oisterwijk en verbindt de oostelijk gelegen Gemullehoekenweg met de van Rijckevorsellaan. De Scheepersdijk gaat in westelijke richting over in de Burgemeester Vogelslaan. Aan de Scheepersdijk zijn in verschillende typen vooral grondgebonden woningen gelegen. De woningen hebben allen een eigen uitstraling en bestaan hoofdzakelijk uit twee woonlagen met een kap en komen afgewisseld naast elkaar voor. Direct westelijk van de toerit tot het plangebied is het rijks monumentale woonhuis Ponderosa gelegen. Dit pand valt buiten het plangebied en maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling.



Foto van de Scheepersdijk met rechts de toegang tot de bestaande timmerfabriek. Bron: Google Street View september 2020

De zuidelijk gelegen Pater van den Elsenstraat is onderdeel van een woonbuurt. Het plangebied heeft in de huidige situatie een toegangspoort. De bestaande schuren en loodsen van de timmerfabriek zijn zichtbaar. Het plangebied is een binnenterrein, gelegen tussen de Scheepersdijk en de Pater van den Elsenstraat.



Foto van de Pater van den Elsenstraat met rechts de toegangspoort tot de bestaande timmerfabriek. Bron: Google Street View maart 2021

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is geheel omsloten door woonerven. In de directe omgeving overheerst de woonfunctie. Slechts enkele, van oudsher aanwezige andere (bedrijfsmatige) functies zijn aanwezig. Het omzetten van de bedrijfsbestemming naar wonen sluit aan bij de functionele structuur van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van maximaal 10 grondgebonden woningen kan worden mogelijk gemaakt. Het plan heeft de insteek gekozen om het plangebied als binnenterrein te beschouwen. De nieuwe woningen worden aan een hofje gepositioneerd dat voor autoverkeer vanaf de Pater van den Elsenstraat ontsloten zal worden. Voor langzaam verkeer wordt een pad van het nieuwe hofje naar de Scheepersdijk aangelegd. De huidige onbebouwde ruimte bij de bestaande toegang tot het terrein aan de Scheepersdijk zal worden ingevuld met twee half vrijstaande woningen. Op deze manier wordt de bestaande bebouwingsstructuur aan de Scheepersdijk aangevuld.



Illustratie van de beoogde stedenbouwkundige situatie.

De woningen aan het hofje zijn vrijstaand of half vrijstaand en hebben ten opzichte van de gebouwen op de omliggende percelen een bescheiden hoogte. Zo bestaat een deel uit één laag en een deel uit 1,5 laag. Dit laatste wil zeggen dat sprake is van twee woonlagen waarbij de goothoogte is gelegen halverwege de tweede woonlaag. De kavelmaten variëren rond 200 m^2 en 270 m^2. Voor de ontwikkeling is een kavelpaspoort opgesteld. Dit kavelpaspoort beschrijft per perceel de mogelijkheden voor bebouwing en situering. Het kavelpaspoort is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Klimaatadaptatie

Uitgangspunt is dat de inrichting van de tuinen en het openbaar gebied zoveel mogelijk klimaatadaptief gebeurd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering. Zo zijn in de kavelpaspoorten richtlijnen voor de tuininrichting opgenomen en is men verplicht om minimaal 1 inheemse boom boomgrootte 3 of groter aan te planten in de voortuin. Daarnaast zal het binnengebied voorzien worden van een groeninrichting ter voorkoming van hittestress en bevordering van de biodiversiteit.

3.2 Beeldkwaliteit en openbare ruimte

Uitgangspunt voor de ontwikkeling is dat er herkenbare nieuwe eenheid wordt gevormd wat resulteert in een nieuwe fijne woonomgeving. Naast de stedenbouwkundige opzet en de mogelijkheden voor het bouwen van woningen wordt deze eenheid ook in de beeldkwaliteit gevonden. Deze beeldkwaliteit manifesteert zich in de gebouwen en in het straatbeeld. De belangrijkste uitgangspunten ter bevordering van de herkenbaarheid zijn als volgt;

Ten aanzien van de gebouwen:

- Eenheid in architectuur;
- Een herkenbaar palet aan materialen en kleuren;
- Binnen een geheel van samenhang ook kleine subtiele verschillen

Ten aanzien van het straatbeeld:

- Eenduidigheid in het straatbeeld
- Parkeren naast de woning
- De straat als een erf van 1 niveau, geen opdeling en geen opsluitbanden

Om deze gewenste eenheid in gebouwen en straatbeeld te realiseren is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan geeft spelregels weer voor de bouwplannen en het openbaar gebied. Het is in zijn geheeld als bijlage aan de toelichting gevoegd en zal als nadere eisen aan de regels worden verbonden. Op die manier worden toekomstige bouwplannen ook aan deze beeldkwaliteitseisen getoetst.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;

3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

Gezien de aard en omvang van het plan zijn er bij dit plan geen nationale belangen in het geding. Het nationale belang 'duurzaam ruimtegebruik' komt onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is 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, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk maximaal 10 nieuwe woningen te realiseren. 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 10 woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is dus geen "woningbouwlocatie" en daarom geen stedelijke ontwikkeling.

Bovendien is met de beoogde ontwikkeling sprake van een inbreidingslocatie, waarbij een bestaand bouwperceel binnen stedelijk gebied wordt geherstructureerd.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De onderbouwing voor de behoefte en de regionale afstemming is opgenomen in paragraaf 4.3 van deze toelichting.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit doordat de woningen op een passende wijze stedenbouwkundig zijn ingepast (zie paragraaf 3.1 en 3.2). Daarnaast wordt een bedrijfsbestemming in een bestaand woongebied beëindigd wat een verbetering van de omgevingskwaliteit met positieve effecten voor de gezondheid betekent. Het bestaand stedelijk gebied wordt met deze inbreiding beter benut waardoor de ruimteclaim op natuur en landschap voor woningbouw kleiner wordt.

De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov)

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

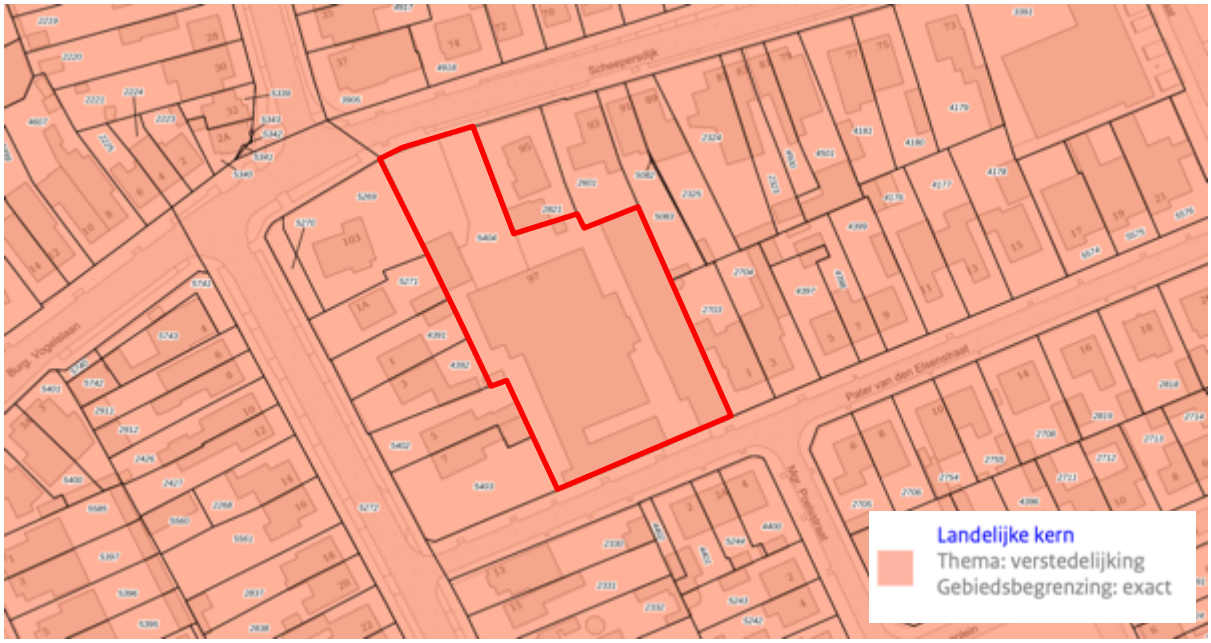
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in de structuur “Stedelijk gebied- landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.



Uitsnede kaart 3 (IVO) met in rood aangeduid: "stedelijk gebied, landelijke kern".

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van maximaal 10 woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag).

<u>Bevordering ruimtelijke kwaliteit</u>

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. Onder zorgvuldig ruimtegebruik wordt verstaan dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt in bestaand ruimtebeslag zoals het werkingsgebied Stedelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk en daarmee het Stedelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied. De lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond (zoals bodem, grondwater en archeologische waarden), de netwerklaag (zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen en een goede afwikkeling van personen en goederenvervoer) en de bovenste laag (zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functies en de bebouwing de effecten op bestaande toekomstige functies en de effecten op volksgezondheid en milieu).

In deze toelichting is beschreven hoe wordt omgegaan met de verschillende effecten op de drie lagen. Hieruit blijkt dat er geen nadelige effecten zijn op de waarden in het gebied met de beoogde ontwikkeling. Hierbij speelt nog dat een bestaand bebouwingspatroon aan de Scheepersdijk wordt aangevuld. Hierdoor moet worden geconcludeerd dat vanuit het verleden gezien het plangebied is gelegen op een plek die van oudsher geschikt werd gevonden om te bewonen. Er is sprake van een toekomstbestendige ontwikkeling. De meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierbij kan de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Doordat sprake is van een opvullen van een binnenterrein en zo het versterken van de stedenbouwkundige structuur van het dorp is sprake van een verbetering van de ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Tevens is sprake van het amoveren van een 'gebiedsvreemde functie' (bedrijf) door vervanging van woningbouw. De woonfunctie sluit aan op het functieprofiel van de omgeving.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

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

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

De visie dient als:

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

De Omgevingsvisie heeft het plangebied opgenomen in het gebied "Oisterwijk Zuid" in het deelgebied "Zuid". Ten aanzien van dit deelgebied heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald;

"Zuid

Dit gebied bestaat uit meerdere delen die dateren uit verschillende tijdsperioden. De hiermee samenhangende verkavelingspatronen en bouwstijlen zijn duidelijk afleesbaar.
Het oudste gedeelte (Burgemeester van Beckhovenstraat-Van Rijckevorsellaan) bevat vrijstaande en geschakelde woningen op smalle, diepe percelen. Het overige gebied is wat ruimer verkaveld met veel geschakelde woningen. In het zuidelijk deel tussen Scheepersdijk en Wolvensteeg zijn grote groene pleinen in het stratenpatroon opgenomen."

Ten aanzien van het thema "wonen" heeft de Omgevingsvisie nog het volgende bepaald:

"De bewoners van Oisterwijk hebben zich bij het invullen van de enquête erg positief uitgesproken over het woonklimaat in de gemeente en specifiek van hun woonwijk. De hele gemeente kent een dorpse maatvoering, hoogbouw is er eigenlijk niet. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grote van de woningen en percelen."

“Om het buitengebied te sparen en geen ‘rotte plekken’ in de kern te krijgen gaat inbreiding met nieuwe woningen voor uitbreiding. Inbreiding moet echter zorgvuldig gebeuren en in balans met de kwaliteiten.

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

Al het hemelwater dat op het dakvlak en terreinverharding wordt opgevangen wordt in het gebied geïnfiltreerd. In de huidige situatie is dat niet het geval. Het gebied houdt rekening met een veranderend klimaat.

In de Omgevingsvisie is ook het volgende benoemd:

De specifieke kwaliteiten van dit woongebied zijn:

[...]

- In de wijk Zuid is veel groen aanwezig. Verschillende gebieden worden door groene ruimtes omzoomd; het gebied rondom de Achterste Stroom, het Eikenven en het Klompven. Ook zijn percelen vaak gescheiden door heggen en hagen. Dit alles zorgt voor een groen karakter.

In het plan wordt een uniforme uitstraling gekozen door de perceelgrenzen vorm te geven middels hagen. Hierdoor wordt aangesloten op het groene karakter van het woongebied.

Het initiatief beoogt maximaal 8 nieuwe woningen aan een nieuw hofje en twee in het bebouwingslint van de Scheepersdijk te realiseren. Het nieuwe hofje past in de kenmerkende structuur van het gebied ten zuiden van de Scheepersdijk. Het plan beschikt over woningen met een dorpse maat en schaal. Het plan past, binnen de uitgangspunten zoals genoemd in de Omgevingsvisie.

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027

In het voorjaar van 2022 heeft de gemeente Oisterwijk haar actuele woonzorgvisie vastgesteld. In deze woonzorgvisie wordt aangegeven hoe de gemeente Oisterwijk de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid de komende jaren aangaat. De visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen en met zorg- en welzijnspartijen tot een passend wonen-welzijn-zorg landschap te komen. En uiteraard vormt de visie de basis om met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de opgaven voor de sociale huursector.

In de woonzorgvisie worden 6 speerpunten genoemd; Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze. Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming. Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit. Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen. Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag en Speerpunt 6: gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving. Elk speerpunt is uitgewerkt in een aantal ambities. Per speerpunt zal in het kort ingegaan worden op welke wijze het plan tegemoet komt aan de ambities.

Speerpunt 1 Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

Met het plan wordt voorzien van een benutten van een inbreidingsplek voor woningbouw. In het geval sprake zou zijn van een uitbreidingslocatie dan zou sprake moeten zijn van een natuur-inclusieve wijze. Ook al is, omdat het een inbreidingslocatie betreft geen sprake van een natuurinclusieve ontwikkeling, het plan zorgt wel degelijk voor een vergroening ten opzichte van de huidige situatie. De verharding neemt ten opzichte van de huidige situatie significant af.

Het aantal (alleenstaande) ouderen in de gemeente gaat de komende jaren sterk stijgen. (Alleenstaande) ouderen blijven steeds langer vitaal en tot op hoge leeftijd in hun vertrouwde woning wonen. Maar deze dubbele vergrijzing zorgt ook voor een sterke stijging van de vraag naar specifieke woonvormen voor (alleenstaande) ouderen Zowel voor mensen met een (intensieve) zorgvraag als voor mensen die nog geen, of een lichtere zorgvraag hebben. Mede door de veranderingen in de zorg is vanuit een CPO-collectief de wens geuit voor een gezamenlijke ontwikkeling, waarbij ontwerp, uitstraling en plattegrond van woning en woonomgeving gezamenlijk tot stand komt. Bij voorkeur in de nabijheid van centrum- en zorgvoorzieningen, zodat men onderdeel is (en blijft) van de samenleving.

Met het bouwplan wordt een deel van de lokale behoefte aan kleine woningen gericht op (alleenstaande) ouderen opgelost. Het plan voorziet in de levensloopbestendigheid van de woningen, gericht op de doelgroep. Zo betreft het plan een CPO-collectief met (alleenstaande) ouderen die zich hebben ingeschreven voor een woning. Hiermee staat vast dat de bewoners tot de doelgroep behoren. De woningen hebben allemaal een volledig woonprogramma op de begane grond.

Speerpunt 2 Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

De ambitie om 75% van de nieuwbouw betaalbaar te laten wezen (sociale huur, middeldure huur, koopwoningen < NHG grens) wordt met het plan niet behaald. De oorzaak hiervoor is gelegen in het feit dat de locatie reeds onderdeel uitmaakte van de Pilot, Bouwen binnen strakke contouren. De locatie is daardoor al lange tijd in beeld als potentiële inbreidingslocatie en bovendien dient een bedrijfslocatie te worden gesaneerd. Toch biedt het plan, mede door haar opzet en woningtypes een mogelijkheid om gericht te voorzien in een aantrekkelijke nieuwbouw voor senioren op een goede locatie. Met het plan en de wijze waarop de kopers in eigen beheer gaan ontwikkelen wordt de prijs van de woningen zo laag mogelijk gehouden.

Onderzoek en ervaringen laten zien dat de kostprijs van CPO-projecten – als gevolg van de collectiviteit en lage bijkomende kosten – vaak 10 – 20% beneden de marktwaarde ligt. Bij CPO komt dit voordeel ten gunste van de eigenaar van de woning, zodat deze de woning volledig naar zijn/haar wens kan laten bouwen. Als gevolg hiervan wordt ook voorkomen dat er door derden keuzes worden gemaakt en de woning geschikt is voor het beoogde gebruik. De leden van de CPO-vereniging zijn allemaal afkomstig uit Oisterwijk en omgeving en willen graag in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. De toekomstige bewoners laten veelal een grondgebonden woning achter, welke weer beschikbaar komt voor (jonge) gezinnen waardoor de doorstroming op de (lokale) woningmarkt wordt bevorderd.

Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit

Met het bouwen van 10 levensloopbestendige woningen wordt voorzien in de grote behoefte aan levensloopbestendige woningen voor (alleenstaande) ouderen in Oisterwijk. Daarnaast zijn de nieuwbouwwoningen kwalitatief hoogwaardig en worden ze gerealiseerd conform de wettelijke minimumeisen conform het Bouwbesluit (BENG). Uitgangspunt is dat de inrichting van de tuinen van de woningen en het openbaar gebied zoveel mogelijk klimaatadaptief gebeurd, zodat ze bestand zijn tegen weersextremen als gevolg van klimaatverandering.

Zo zijn in de kavelpaspoorten richtlijnen voor de tuininrichting opgenomen en is men verplicht om minimaal 1 inheemse boom boomgrootte 3 of groter aan te planten in de voortuin. Daarnaast zal het binnengebied voorzien worden van een groeninrichting ter voorkoming van hittestress en bevordering van de biodiversiteit.

Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

Deze ambitie uit de Woonzorgvisie gaat in op het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten en woonwagenstandplaatsen. Daar is met dit plan geen sprake van.

Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

Het initiatief komt voort uit de wens van (alleenstaande) ouderen voor een geclusterde woonvorm met een sterke sociale cohesie. Met als resultaat een woning in een beschutte omgeving waar men zelfstandig woont, maar door de opzet van het plan en inrichting van het openbaar gebied (woonhof) een gevoel van veiligheid en geborgenheid ervaart en de mogelijkheden zijn voor onderling contact (gemeenschapszin). Daarmee zijn de woningen geschikt voor zowel (alleenstaande) ouderen met een intensieve zorgvraag als voor (alleenstaande) ouderen die (nog) geen zorgvraag hebben. Dergelijke woonvormen waarbij (alleenstaande) ouderen of juist een mix van senioren en andere doelgroepen en leeftijden samenwonen, dragen bij aan het voorkomen van eenzaamheid en het bieden van ondersteuning wanneer dat nodig is. Alle woningen worden uitgevoerd als een gelijkvloerse woning met het volledige programma op de begane grond (nultredenwoning).

Speerpunt 6: gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

Het bouwplan is geen wijk op zich maar levert door de sanering van een bestaand bedrijf in een bestaande woonwijk een meer groener geheel op voor de wijk. Ook wordt er met de doorsteek naar de Scheepersdijk een mogelijkheid geboden voor het maken van een ommetje wat zal zorgen voor een ontmoeting van en met andere buurtbewoners. Een inclusieve samenleving is echter gebaat bij een gevarieerde bevolkingssamenstelling, zodat er sprake is van een mix van ‘zorgvragers’ en ‘zorgdragers’. Dit kan bijdragen aan onderling contact en steun, en daarmee ook aan preventie van zwaardere zorg en ondersteuning. Door het plangebied doorwaadbaar te maken (middels een doorsteek naar de Scheepersdijk) wordt de interactie met de andere buurtbewoners gefaciliteerd/gestimuleerd en de gemeenschapszin (binnen de woonvorm en tussen bewoners van de woonvorm en de omliggende wijk) bevordert.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m^2 BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een “vrijstaande koopwoning” gelegen in de “rest bebouwde kom” in een weinig stedelijke omgeving moet een norm van 2,3 worden gehanteerd. Voor een “half vrijstaande koopwoning is de norm 2,2 parkeerplaatsen. Dit betekent dat bij zes vrijstaande koopwoningen en vier half vrijstaande koopwoningen een benodigd aantal parkeerplaatsen van 22,6 (afgerond 23).

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Vrijstaand, koop	6	2,3	**13,8**
Half vrijstaand, koop	4	2,2	**8,8**

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 22,6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit aantal parkeerplaatsen wordt op de nieuwe percelen en, binnen de aan te leggen openbare ruimte van het plangebied gerealiseerd. Voor het parkeren op het erf gelden op grond van artikel 2.5 van de Nota Parkeernormen 2016 rekenwaardes. Zo geldt een dubbele oprit zonder garage voor 1,7 parkeerplaatsen en geldt een lange oprit zonder garage voor één plaats. In het plan is in twee gevallen sprake van een lange oprit en in acht gevallen sprake van een dubbele oprit. Doordat in het kavelpaspoort dat onderdeel uitmaakt van de regels is gesteld dat de aanleg en beschikbaarheid van twee parkeerplaatsen op het erf per woning verplicht is, is het niet nodig om met rekenwaardes uit de nota rekening te houden. Het plan biedt ruimte aan 23 plaatsen waarvan 3 in het openbaar gebied. Er wordt daardoor voldaan aan de behoefte op basis van de gemeentelijke parkeernormen.

In de volgende afbeelding is aangeduid waar de parkeerplaatsen worden aangelegd. Er zullen met de beoogde ontwikkeling geen bestaande parkeerplaatsen verdwijnen.



Situatietekening met daarin zichtbaar de beschikbare parkeerplaatsen binnen het plangebied

Ontsluiting

De woningen worden via een nieuw aan te leggen hofje ontsloten op de Pater van den Elsenstraat. Deze straat heeft weinig verkeer doordat een belangrijk deel nu geen woningen kent omdat ze bestaat uit de achterzijde van de bestaande timmerfabriek. De Scheepersdijk kent meer verkeersbewegingen en het perceel komt bovendien uit in de nabijheid van een bestaand kruispunt. Om die reden is niet gekozen om hier een toerit voor gemotoriseerd verkeer aan te sluiten. Er is slechts sprake van een pad voor langzaam verkeer. De verkeersgeneratie van de nieuwe woningen is beperkt. Bovendien zal met de beoogde ontwikkeling het verkeer dat hoorde bij de timmerfabriek verdwijnen.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e 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 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 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

Gemeente Oisterwijk

Op 22 februari 2022 is de Verordening afvoer hemelwater en grondwater 2022 vastgesteld door de gemeente Oisterwijk. Conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar van een perceel de verplichting om al het hemelwater dat op betreffend perceel valt op eigen terrein te verwerken. De eigenaar heeft daarbij vrije keuze in de toe te passen voorziening(en) waarbij het volgende geldt:

a. deze moet 0,06 (60 mm per m2) x oppervlak (m2) x gevoeligheidsfactor (volgens keur waterschap) in 1 uur kunnen verwerken of tijdelijk kunnen bergen.
b. de snelheid van verwerking van het geborgen hemelwater dient dusdanig te zijn, dat de berging na 48 uren weer leeg is. Bij aanvraag wijziging bestemmingsplan/ omgevingsplan of omgevings- vergunning dient dit beschreven en berekend te worden.

De berging van het regenwater van openbaar gebied wordt gerealiseerd in een bergings- en infiltratievoorziening onder de rijbaan. De berging van het regenwater van particuliere kavels wordt gerealiseerd in een separate berging- en infiltratievoorziening onder de oprit/parkeerplaatsen.

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. Voor de ontwikkeling is een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De rapportage hiervan is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De belangrijkste conclusies zijn verwerkt in deze paragraaf.

Onderstaand en in de bijlage bij de toelichting (Waterhuishoudkundig plan, Vinding) wordt de uitvoering van de beoogde retentievoorziening voor het openbaar gebied en per woning beschreven. Hierbij wordt rekening gehouden met bovenstaande eisen.

Waterhuishoudkundige situatie

In de nabijheid van het plan zijn een tweetal watergangen aanwezig. Ten zuiden van het plan ligt de Achterstestroom en ten noorden de Voorstestroom. De afstand van het plan tot deze watergangen is dermate groot dat rechtstreeks afwateren naar vernoemde oppervlaktewater niet mogelijk is.
In de Scheepersdijk is een gescheiden rioolstelsel aanwezig bestaande uit een vuilwaterriool en een infiltratieriool. De riolering in de Pater van den Elsenstraat betreft een gemengd stelsel welk in de toekomst omgebouwd gaat worden naar een gescheiden stelsel.

Vanuit het verkennend bodemonderzoek is er een globaal inzicht in de bodemopbouw.
De bodem bestaat met name uit zeer fijn zand (zwak siltig) met in de bovenlagen humeuze bijmenging. De boorprofielen reiken tot maximaal 2,00 m minus maaiveld, opbouw van diepere grondlagen is niet bekend.

Het freatisch grondwater bevindt zich op een niveau van ca. +8,00 m NAP. Vanuit de boorprofielen is een grondwaterstand aangetroffen van 1,75 m minus maaiveld wat neerkomt op een waarde van +7,45 m NAP (momentopname).

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

In de huidige situatie is sprake van een aantal loodsen en terreinverharding. Het terrein is in de huidige situatie bijna volledig verhard. Alleen een deel van het perceel dat is gelegen aan de Scheepersdijk is onverhard. De oppervlakte hiervan is circa 225 m^2. Van het plangebied is in de huidige situatie 2.733 m^2 verhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding ten opzichte van de huidige situatie afnemen.

De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding van de beoogde ontwikkeling de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding van de beoogde situatie is daarom nodig. Het totale projectgebied is 2.958 m^2. De oppervlakte van de percelen van de woningen is circa 2.515 m^2.

Het openbaar terrein is nagenoeg geheel verhard. Met het beoogde plan is er sprake van een verharding van 2.039 m^2.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en worden aangeboden aan de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 122 m^3 voor de kavels en 26 m^3 voor de verharding in het openbaar gebied. Deze is gebaseerd op een verharding van 2.039 m^2 waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid 60 mm per m^2 moet worden gecompenseerd. Op basis van Watertoetskaart van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald.

Oplossingsrichting opvang hemelwater

Voor het afvalwater wordt een vuilwaterstelsel aangelegd welke afwatert naar het gemengd rioleringssysteem van bestaand gebied (Pater van den Elsenstraat). Het afvalwater wordt onder vrij verval afgevoerd naar het hoofdgemaal van de gemeente Oisterwijk. Het hoofdgemaal transporteert op zijn beurt het afvalwater middels een persleiding naar de RWZI Haaren.

De berging van het regenwater van openbaar gebied wordt gerealiseerd in een bergings- en infiltratievoorziening onder de rijbaan. Het regenwater wordt middels kolken en kolkleidingen naar de voorziening geleid en in de voorziening geborgen. Door infiltratie wordt het regenwater geleidelijk afgevoerd naar de bodem.

De berging van het regenwater van particuliere kavels wordt gerealiseerd in een separate berging- en infiltratievoorziening onder de oprit/parkeerplaatsen. Het regenwater wordt dakgoten en hemelwaterleidingen naar de voorziening geleid en in de voorziening geborgen. Door infiltratie wordt het regenwater geleidelijk afgevoerd naar de bodem.

Vergunningen

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

Het “waterbeleid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De vergunningverlening in het kader van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek (quickscan flora en fauna, dd 24 mei 2020, IJzerman advies) uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Beschermde natuurwaarden

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het NatuurNetwerkBrabant. De planlocatie ligt circa 0,9 kilometer ten noordwesten van Natura 2000 gebied Kampina en Oisterwijkse Vennen. De instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden zullen geen negatieve effecten ondervinden van de geplande ontwikkelingen, ten opzicht van de ligging in het centrum van Oisterwijk.

Er vinden geen significant verhoogde emissies van licht, geluid of stoffen plaats die van negatieve invloed zouden kunnen zijn op Natura 2000 gebieden. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden. Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. De quickscan beoordeelt de aanwezige natuurwaarden als volgt;

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten.

Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast.

In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing).

Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen.
Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Er dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen.

Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.
In de open schuur zijn uitwerpselen en nestresten van houtduiven aangetroffen.

Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen bebouwingsdelen.
Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Sloop of kap in deze periode verkleind de kans op verstoring van broedende vogels.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten.

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen.

Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten.
De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtpunten:

- *Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam,- zomer- en paarverblijf- plaatsen,*
- *zijn er sporen van aanwezigheid en*
- *is er sprake van een foerageergebied?*

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop voorhanden geweest.

Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duidden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Geschikte spouwruimtes, tussenruimtes en zolderruimtes ontbreken. De bebouwing is in gebruik en vertoond nergens scheuren of spleten die geschikt zijn als verblijfslocatie voor vleermuizen. De bebouwing is niet in gebruik als verblijfslocatie door vleermuizen.

In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) en laatvlieger (Eptesicus serotinus) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting.

Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.
De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ont- breken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

<u>Stikstofdepositie</u>

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename, (groter dan 0,00 mol/ha/jaar) van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

De stikstofberekening is middels AERIUS berekend. Hieruit bleek dat er geen sprake is van een overschrijding van de drempelwaarde van 0,00 mol/ha/jaar. De berekening is als bijlage aan de toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar geruime tijd een timmerbedrijf gevestigd is geweest. De emissies vanuit de vergunde activiteiten van het voormalige timmerbedrijf zijn gebruikt met het intern salderen. Bij 'intern salderen' leidt de nieuwe situatie niet tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie. Om te bepalen of de nieuwe situatie tot een toename van stikstofdepositie leidt, wordt een verschilberekening gemaakt tussen de huidige feitelijke stikstofdepositie in de bestaande situatie en de stikstofdepositie in de nieuwe situatie.

Met ingang van 1 januari 2020 is Artikel 2.7, tweede lid, van de Wnb gewijzigd. Met deze wijziging kwam de vraag op of voor intern salderen nog wel een vergunning nodig is. Het antwoord op deze vraag heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in zijn uitspraak (ECLI:NL:RVS:2021:71) van 20 januari 2021 gegeven. De Afdeling komt tot het oordeel dat wanneer intern wordt gesaldeerd er geen natuurvergunning nodig is.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot een toename stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de aanlegfase en gebruiksfase van deze nieuwe woningen, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaken.

Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

We adviseren aan de gemeente het gebruik van de graafmachines en hijskranen in stageklasse V en het gebruik van Ad-Blue bij diesel aangedreven werktuigen van meer dan 56 KW als voorwaarde op te nemen in de Omgevingsvergunning bouwen.

Met inachtneming van de inzet van materieel bij de aanlegfase zijn er geen negatieve effecten voor natuurgebieden te verwachten.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde (Waarde – Archeologie 3) in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde houdt in dat voor bodemverstoringen van 250 m^2 of groter, en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter, of zijn gelegen binnen een afstand van 3 meter van bestaande fundering een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend. De beoogde ontwikkeling voorziet in het bouwen van gebouwen die hoofdzakelijk zijn gelegen binnen een afstand van 3 meter buiten de fundering van de bestaande gebouwen. Alleen ter plaatse van de twee half vrijstaande woningen aan de Scheepersdijk is dat niet het geval. De oppervlakte van deze twee woningen is echter kleiner dan 250 m^2 waardoor een onderzoek niet verplicht is.

De volgende afbeelding toont het nieuwe bouwplan waarin met de doorgetrokken blauwe lijn de bestaande bebouwing is weergegeven. De blauwe stippellijn is de afstand van 3 meter buiten de bestaande fundering. Het gehele bouwplan, met uitzondering van de twee half vrijstaande woningen aan de Scheepersdijk zijn gelegen in dit gebied.



Afbeelding van het bouwplan met bestaande gebouwen en 3 meter buiten de bestaande fundering.

De oppervlakte van de twee half vrijstaande woningen aan de Scheepersdijk hebben een oppervlakte van minder dan 250 m^2 voor zover gelegen buiten de 3 meter zone van de bestaande fundering. De volgende afbeelding maakt dit duidelijk.



Afbeelding met daarin de oppervlakte van de fundering van de twee woningen aan de Scheepersdijk.

De bestaande beschermende waarde zal in dit bestemmingsplan worden overgenomen. Het bouwplan voldoet hieraan.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische of monumentale waarden aanwezig. Direct westelijk van de twee half vrijstaande woningen aan de Scheepersdijk is het bestaande rijks monumentale pand Ponderosa gelegen. De ontwikkeling heeft echter geen invloed op de monumentale waarden van dit woonhuis.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de planologische toevoeging van maximaal 9 woningen (gevoelig object) verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

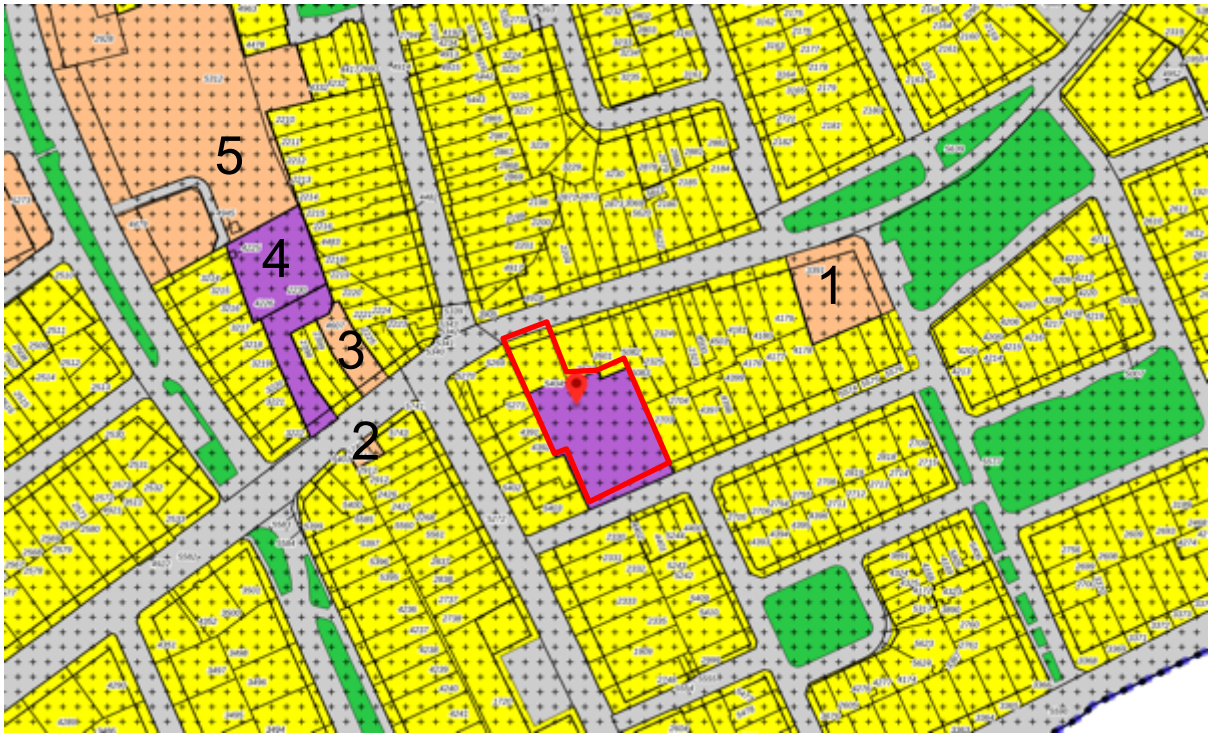
Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder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

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). 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 beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging. De projectlocatie is niet gelegen in een omgeving waar functiemenging wordt nagestreefd. Een beoordeling op basis van zonering is nodig.

Zonering

De volgende afbeelding toont dat in de omgeving de woonbestemming (geel) overheerst. In de nabijheid van het de projectlocatie zijn enkele bedrijven of bedrijfsactiviteiten aanwezig.



Uitsnede bestemmingsplan met in rood de projectlocatie. bron: ruimtelijkeplannen.nl

1. Ter plaatse van het perceel aangeduid met het cijfer ‘1’ is de bestemming ‘Gemengd – Voorzieningen’ gelegen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en activiteiten voor cultuur en ontspanning toegestaan. Dergelijke activiteiten en voorzieningen kennen op basis van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter (categorie 2). De afstand van het perceel tot het plangebied bedraagt circa 80 meter.

2. Ter plaatse van het perceel aangeduid met het cijfer ‘2’ is de bestemming ‘Gemengd’ gelegen. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening en een kantoor toegestaan. Dergelijke activiteiten en voorzieningen kennen op basis van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 10 meter (categorie 1). De afstand van het perceel tot het plangebied bedraagt circa 70 meter.

3. Ter plaatse van het perceel aangeduid met het cijfer ‘3’ is de bestemming ‘Gemengd - Horeca’ gelegen. Binnen deze bestemming is detailhandel, dienstverlening een kantoor en horecabedrijven tot en met categorie 1c van de Staat van Horeca-activiteiten (lichte horeca zoals een lunchroom, broodjeszaak bistro, hotel of restaurant met een vloeroppervlak van meer dan 400 m^2) toegestaan. Dergelijke activiteiten en voorzieningen kennen op basis van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 10 meter (categorie 1). De afstand van het perceel tot het plangebied bedraagt circa 55 meter.

4. Ter plaatse van het perceel aangeduid met het cijfer ‘4’ is de bestemming ‘Bedrijf’ met aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf -1’ gelegen. Binnen deze bestemming is bedrijvigheid specifiek benoemd als een ‘groothandel in overige consumentenartikelen’ toegestaan. Dergelijke activiteiten en voorzieningen kennen op basis van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter (categorie 2). De afstand van het perceel tot het plangebied bedraagt circa 80 meter.

5. Ter plaatse van het perceel aangeduid met het cijfer ‘5’ is de bestemming ‘Gemengd – Voorzieningen’ gelegen. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen en activiteiten voor cultuur en ontspanning toegestaan. Dergelijke activiteiten en voorzieningen kennen op basis van de VNG-brochure een maximale richtafstand van 30 meter (categorie 2). De afstand van het perceel tot het plangebied bedraagt circa 115 meter.

Conclusie

Er zijn geen bedrijven/ bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van de projectlocatie aanwezig die op een kleinere afstand van het plangebied zijn gelegen dan de richtafstand die op basis van de VNG-brochure is bepaald. Aangenomen kan worden dat in het plangebied sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en dat de belangen van de bestaande bedrijven of die gelden voor deze bedrijfspercelen niet worden geschaad. De ontwikkeling betekent ook dat een bestaand bedrijf met een milieuhinder (met name stof en geluid) wordt gesaneerd. Dit komt het woon- en leefklimaat in het omliggende woongebied ten goede.

Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 1 februari 2023, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe geluidsgevoelige objecten worden toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid.

Wegverkeerslawaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaai 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 wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende 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 wegverkeerslawaai.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Burgemeester Vogelslaan waarvoor een snelheidsregime van 50 km/ uur geldt. Hiervoor is een geluidsonderzoek opgesteld. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in dit onderzoek ook andere omliggende wegen waarvoor een snelheidsregime van 30 km/uur geldt meegenomen. Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting opgenomen.

De geluidsbelasting als gevolg van de Burgemeester Vogelslaan waarvoor 50 km/uur geldt is maximaal 34 dB. De Wet geluidhinder stelt als gevolg hiervan geen restricties aan het plan. Als gevolg van het verkeer op de Burgemeester Vogelslaan/Schepersdijk (het niet gezoneerde deel volgens de Wet geluidhinder) wordt op twee geprojecteerde woningen aan de noordzijde van het plangebied een geluidbelasting van 54 dB berekend. Dit is hogere dan de voorkeursgrenswaarde (48dB) uit de Wgh. Toetsing aan de Wgh is niet aan de orde, maar wel moet worden gemotiveerd waarom de verhoging hier in het kader van een goed woon-, en leefklimaat acceptabel wordt geacht. Om de volgende redenen is sprake van een goed woon-, en leefklimaat;

- De berekende waarden blijven beneden de maximale ontheffingswaarde
- De woningen beschikken over minimaal één geluidluwe gevel
- Het realiseren van woningen op deze plek wordt vanuit andere beleidsterreinen dan geluid acceptabel en wenselijk geacht:
    - Milieu-planologisch: het wegnemen van een bedrijfsbestemming (een timmerfabriek) in een woonomgeving is een wenselijke ontwikkeling
    - Volkshuisvesting: het realiseren van levensloopbestendige woningen is een wenselijke ontwikkeling
    - Stedenbouwkundig: de betreffende woningen worden in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastgelegen woningen aan de Scheepersdijk, wat stedenbouwkundig wenselijk wordt geacht
- Met toepassing van de juiste maatregelen aan de gevel kan de maximaal toegestane binnenwaarde conform het Bouwbesluit worden behaald. Uitgaande van een standaard gevelisolatie van 20 dB en een belasting van 34 dB kan geconcludeerd worden dat sprake is van een nagenoeg stille binnenwaarde.

Spoorweglawaai

Noordelijk van de locatie op ruime afstand is de spoorweg Tilburg-Eindhoven gelegen. Op grond van de geluidskaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van de projectlocatie gelegen beneden 55 dB voor Lden en beneden 50 dB Lnight. De voorkeursgrenswaarde voor spoorweglawaai op de gevel van een woning is bepaald op 55 dB. De geluidsbelasting ten gevolge van het spoorwegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.



Geluidskaart Lden; bron: pdok.nl



Geluidskaart Lnight; bron: pdok.nl

Vliegtuiglawaai
Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai
Dit aspect is niet aan de orde.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de geplande ontwikkeling

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.
Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

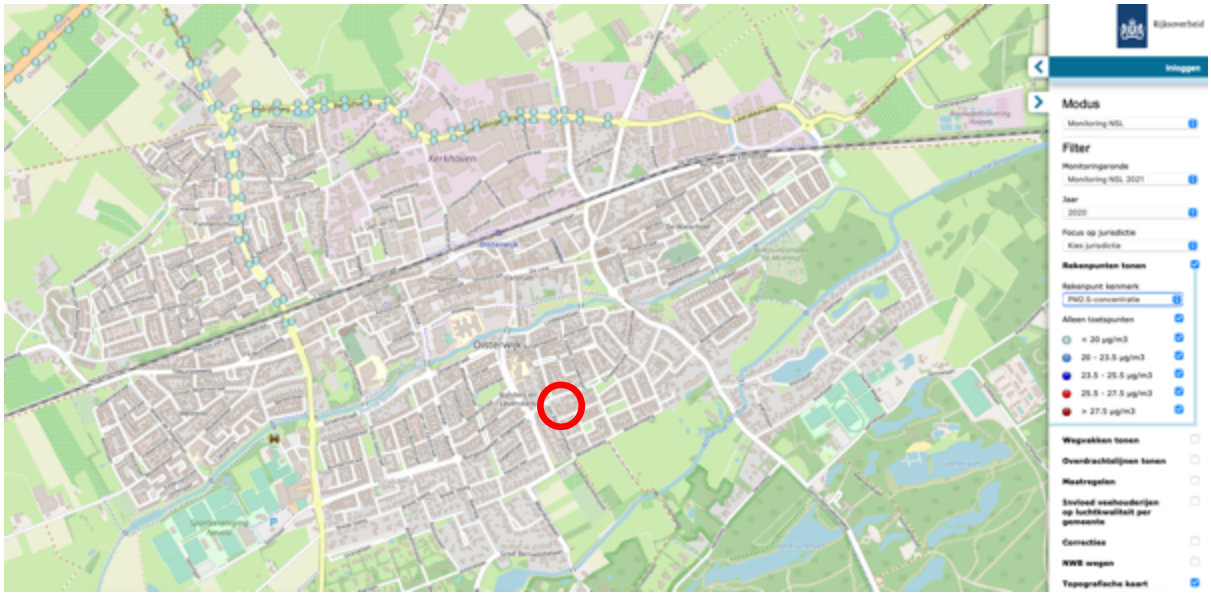
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van maximaal 10 nieuwe woningen. Deze ontwikkeling is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"

Naast de toetsing of de ontwikkeling een (negatieve) 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 Pannenschuurlaan zijn het dichtst bij het plangebied gelegen. Aan de Pannenschuurlaan wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxode: 60 µg/m^3 en fijn stof: 40 µg/m^3). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m^3 en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 µg/m^3. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat het plangebied verder van de Pannenschuurlaan is gelegen dan de meetpunten van het NSL, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van het bouwen van de nieuwe woningen wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel aangepast. Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel wordt een onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek (Aeres Milieu, Verkennend bodemonderzoek Scheepersdijk 97, dd 30 juni 2020) is in zijn geheel toegevoegd als bijlage aan de toelichting. De conclusies en aanbevelingen luiden als volgt:

Relevant voor het planvoornemen

Voor de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar de bodemkwaliteit. Omdat de timmerfabriek ten tijde van het onderzoek nog in bedrijf was, is daarbij geen onderzoek verricht ter plaatse van de fabriek. Dit dient alsnog te gebeuren direct voorafgaand aan of na de sloop van het pand. In de regels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen en is bepaald dat de woningen slechts voor de functie mogen worden gebruik indien de bodemkwaliteit naar het oordeel van het bevoegd gezag hiervoor geschikt is. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek zijn op voorhand geen belemmeringen te verwachten, maar ook niet uit te sluiten. Indien uit nader onderzoek een saneringsopgave naar voren komt, zal initiatiefnemer hier zorg voor dragen. Dit is zowel in de regels van het bestemmingsplan als in de overeenkomst met de initiatiefnemer gewaarborgd.

Ten slotte is uit het onderzoek gebleken dat het grondwater niet multifunctioneel toepasbaar is. Daarom wordt afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of als proceswater. Initiatiefnemer zal de kopers hier expliciet op wijzen.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is na het uitvoeren van een asbestinventarisatie en beperkt aanvullen (bovengrond)onderzoek na sloop van de bestaande opstallen, geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. In de regels is een verplichting voor het doen van bodemonderzoek opgenomen waardoor het verlenen van een bouwvergunning niet eerder mogelijk is dan nadat dit aanvullend onderzoek is gedaan en sprake is van een goede bodemkwaliteit.

Ten aanzien van de haalbaarheid van de ontwikkeling kan nog worden opgemerkt dat in het geval van een bodemverontreiniging deze eerste moet worden gesaneerd. De kosten voor de sanering zullen worden betaald uit de grondopbrengsten waardoor het plan financieel haalbaar is. Middels de anterieure overeenkomst is bepaald dat de kosten voor eventuele sanering voor rekening van de initiatiefnemer komen.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron 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 op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

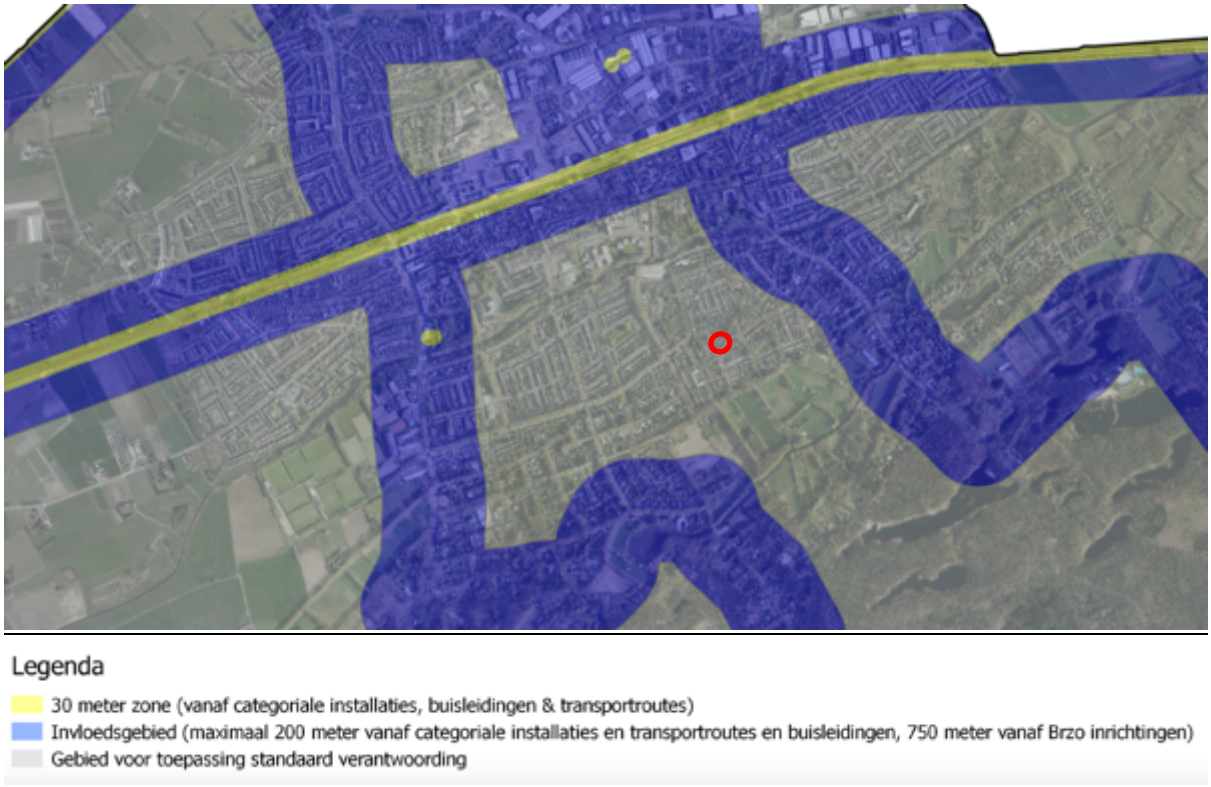
Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd. In de volgende kaart is te zien wanneer de standaardverantwoording kan worden gebruikt. Het plangebied is gelegen in de zone waarvoor geldt dat het stroomschema en de standaardverantwoording kan worden toegepast.



Uitsnede "zone indeling standaard verantwoording groepsrisico" met in rood de projectlocatie.

De standaardverantwoording van de OMWB is als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Volgens het stroomschema is als de Standaard verantwoording kan worden toegepast ook het Standaardadvies van de Veiligheidsregio toepasbaar.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een Standaardadvies 2021 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

"Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding"

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio dd 1 maart 2021 maakt als bijlage deel uit van de Standaardverantwoording Groepsrisico van de OMWB, die als bijlage aan deze toelichting is gevoegd.

Het aspect "Externe veiligheid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

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

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het bestemmingsplan Woongebieden. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan. Daarnaast geldt voor het plangebied het parapluplan Parkeren Oisterwijk.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de toekomstige ontwikkeling. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Verkeer en Wonen - Woningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemmingen Waarde –Archeologie 3. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Verkeer

Deze bestemmingen heeft betrekking op de openbare voorzieningen binnen het plangebied, zoals groen- en verkeersvoorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

Wonen - Woningen

Op de tot Wonen - Woningen bestemde gronden mogen ten hoogste 10 woningen worden gebouwd. Alle hoofdgebouwen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De maatvoering waar het hoofdgebouw aan moet voldoen, is opgenomen in de regels. In de regels zijn nadere bouwregels gegeven voor de bouw van aan-, en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Alle gebouwen dienen achter de gevellijn worden gerealiseerd.

Onder voorwaarden kan een vergunning worden verleend ten behoeve van onder meer dienstverlening en kleinschalige bedrijfsactiviteiten. Voor de hoofdgebouwen geldt dat zowel platte daken als schuine daken zijn toegestaan. Indien specifiek aangeduid, is alleen een schuin dak toegestaan.

Waarde – Archeologie 3

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om het plan te wijzigen ten behoeve van overschrijdingen van bestemmingsgrenzen voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering of voor zover dit noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Overige regels

In de overige regels wordt voldoende parkeer- en laad- en losgelegenheid geborgd en worden algemene bepalingen van stedenbouwkundige aard uit de bouwverordening beperkt tot de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook 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 -met de initiatiefnemer te sluiten- 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 Omgevingsdialoog

Op dinsdag 19 juli 2022 is bij restaurant Speijck een inloopbijeenkomst georganiseerd inzake de voorgenomen ontwikkeling op de locatie van de voormalige timmerfabriek Horvers & Wolfs aan de Scheepersdijk 97 te Oisterwijk. De ontwikkeling betreft een kleinschalig CPO-project van maximaal 10 levensloopbestendige woningen. Voorafgaand aan de inloopbijeenkomst is door de initiatiefnemer een participatieplan opgesteld, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de gemeente. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de beperkte effecten op de omgeving, is besloten om een participatieniveau te hanteren waarbij belanghebbenden worden geïnformeerd en geraadpleegd over het project. Eventuele op- en aanmerkingen worden meegenomen bij de verdere planuitwerking. De bijeenkomst is dus met name bedoeld om feedback van belanghebbenden te verkrijgen: wat zijn aandachtspunten en welke zaken zou men graag anders zien?

Uiteindelijk waren er ca. 35 belanghebbenden aanwezig bij de inloopbijeenkomst, welke verliep in een harmonieuze sfeer. Tijdens de bijeenkomst kon men kennisnemen van de projectinformatie. Daarnaast was een vertegenwoordiger van MINT Vastgoed aanwezig om eventuele vragen te beantwoorden.

Samenvattend kan gesteld worden dat het plan positief is ontvangen. De verkleuring van bedrijvigheid naar woningbouw kan op een breed draagvlak rekenen. Alhoewel men op dit moment weinig overlast ervaart van de timmerfabriek, realiseert men zich dat dit met een andere bedrijfsmatige invulling anders kan zijn.

Daarbij vond men het een fraai plan, waarbij sprake is van zorgvuldige inpassing ten opzichte van aangrenzende percelen. Het plan voorziet immers in woningen van 1 of 1,5 bouwlaag, zodat er sprake is van beperkte bouwhoogtes en er niet/nauwelijks sprake is van inbreuk op de privacy en/of schaduwwerking. Daarnaast is de ontsluiting van het woonhof zodanig gesitueerd dat er geen sprake is van lichthinder.

Om de reacties op de voorgenomen ontwikkeling te inventariseren, kon men een reactieformulier invullen. De reacties zijn (geanonimiseerd) weergegeven als bijlage 3 bij het aan deze toelichting toegevoegd verslag van de omgevingsdialoog.

Op verzoek van enkele direct omwonenden zal een separaat vervolgoverleg met de initiatiefnemer worden ingepland om nadere afspraken te maken over (de mogelijkheid tot behoud van) de bestaande erfafscheidingen. In een later stadium zal bovendien afstemming plaats vinden de afzonderlijke leden van de CPO-vereniging over het ontwerp van de betreffende woning. Daarbij is er ruimte voor persoonlijk contact en specifieke vragen / aandachtspunten.

Na afloop van de inloopbijeenkomst is vanuit enkele direct belanghebbenden aangegeven dat men behoefte heeft aan een extra bijeenkomst. De initiatiefnemer heeft aangegeven om een dergelijke bijeenkomst te organiseren op het moment dat het stedenbouwkundig plan en de kavelpaspoorten definitief zijn en het ontwerp van de woningen concrete vormen begint aan te nemen.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan Scheepersdijk 97, 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. Op 7 oktober heeft Waterschap de Dommel aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De kennisgeving van het plan dient in het Gemeenteblad geplaatst te worden en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.
Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

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

Separate bijlagen

1. Kavelpaspoort, Van Tuijn Stedenbouw
2. Beeldkwaliteitsplan, Van Tuijn Stedenbouw
3. Quickscan Flora en fauna dd 24 mei 2020, IJzerman Advies
4. Stikstofberekening gebruiksfase dd 22 mei 2023, van Empel Milieu advies
5. Aanmeldnotitie mer dd 1 februari 2023, BuroGkracht
6. Geluidsonderzoek Scheepersdijk 97 dd 27 oktober 2022, K+Adviesgroep
7. Verkennend bodemonderzoek Scheepersdijk 97, dd 30 juni 2020, Aeres Milieu
8. Waterhuishoudkundig plan dd 5 januari 2023, Vinding
9. Stroomschema en standaardverantwoording groepsrisico OMWB en Standaardadvies Veiligheidsregio.
10. Geanonimiseerd verslag omgevingsdialoog