



Wijzigingsplan locatie Mozaik

**bestemmingsplan 'Woongebieden', gemeente
Oisterwijk**

projectnummer 0401081.00
definitief revisie 02
2 maart 2016

Wijzigingsplan locatie Mozaik

bestemmingsplan 'Woongebieden', gemeente Oisterwijk

projectnummer 0401081.00
definitief revisie 02
2 maart 2016

Auteur(s)

ing. R.H. van Trigt

Opdrachtgever

Gemeente Oisterwijk
Postbus 10101
5060 GA Oisterwijk

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
02-03-2016	definitief	ir. M.L.M. Stabel	drs. T. Artz

Vormgeving

Antea Group

Contactgegevens:

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

T. (010) 23 51 74 8
E. info.nl@anteagroup.com

Copyright ©

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoud

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Procedure	1
1.3	Wijzigingsgebied en omgeving	2
1.4	Leeswijzer	2
2	Beleidsaandachtspunten	3
2.1	Rijksbeleid	3
2.1.1	Structuurvisie infrastructuur en ruimte	3
2.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	3
2.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	4
2.2	Provinciaal beleid	6
2.2.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening	6
2.2.2	Verordening ruimte 2014	7
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.3.1	Structuurvisie Plus (2005)	8
2.3.2	Bestemmingsplan Woongebieden	9
3	Planbeschrijving	11
4	Realiserings- en uitvoeringsaspecten	15
4.1	Akoestiek	15
4.2	Luchtkwaliteit	15
4.3	Externe veiligheid	17
4.4	Water	18
4.5	Bodem	21
4.6	Archeologische waarden	22
4.7	Flora- en fauna	24
4.8	Bedrijven en milieuzonering	25
4.9	Conclusie	27
5	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29

Bijlagen:

Bijlage 1: Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek - boringen
Mozaïk te Oisterwijk, Antea Group, september 2015

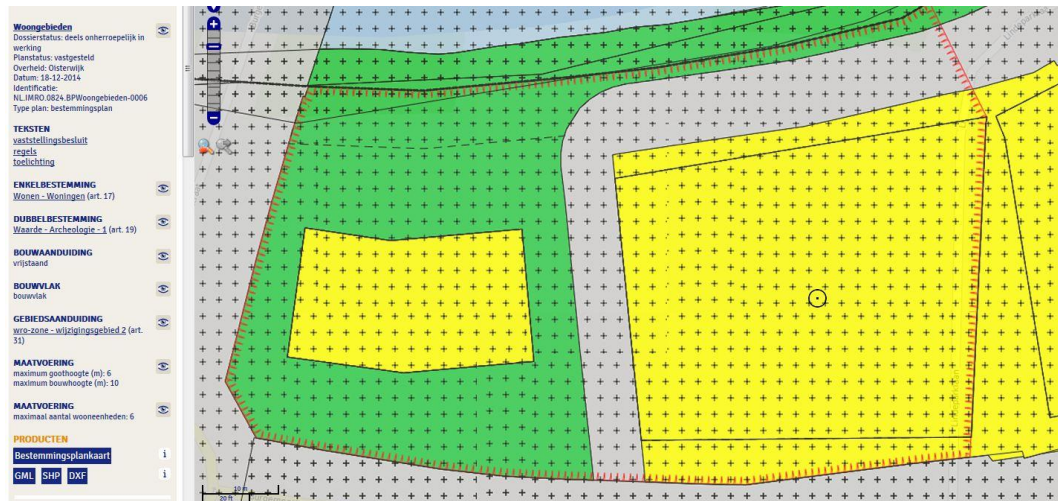
Bijlage 2: Nota van Zienswijzen en wijzigingen bij vaststelling

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De onderwijsfunctie van het gebouw van basisschool Mozaik aan de Burgemeester Verwielstraat in Oisterwijk komt te vervallen. Dit biedt mogelijkheden om de vrijkomende gronden te herontwikkelen. De gemeente heeft in 2009 plannen gemaakt om op deze locatie 12 woningen te bouwen.

De huidige bestemming van de schoollocatie is op grond van bestemmingsplan 'Woongebieden', onherroepelijk per 18 december 2014, 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen - Woningen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' en de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' van toepassing. Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er in het gebied 12 woningen toegestaan verdeeld over 6 woningen in het westelijk deel en 6 woningen in het oostelijk deel van het plangebied.



Afbeelding 1: uitsnede vigerend bestemmingsplan Woongebieden (bron: www.planviewer.nl)

In het geldende bestemmingsplan is voor de schoollocatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 31.2). Binnen het plangebied (rode contour in afbeelding 1) zijn maximaal 15 woningen onder voorwaarden toegestaan.

De Senioren Vereniging Oisterwijk (SVO) heeft samen met enkele buurtbewoners van de Mozaik een plan opgesteld voor de locatie Mozaik. In het plan werden 8 seniorenwoningen en 8 levensloopbestendige woningen geschetst. Dit plan is opgepakt en verder uitgewerkt door het CPO Mozaik. Uiteindelijk worden er 15 grondgebonden woningen in het plangebied gebouwd, waarvan 8 seniorenwoningen.

1.2 Procedure

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd met toepassing van artikel 3.6, eerste lid van de Wro het wijzigingsplan vast te stellen. Het ontwerpwijzigingsplan wordt ter visie

gelegd. Met inachtneming van de eventueel ingediende zienswijzen stelt het college van burgemeester en wethouders het uiteindelijke wijzigingsplan vast.

1.3 Wijzigingsgebied en omgeving

Het wijzigingsgebied bevindt zich centraal in Oisterwijk op de hoek van de Burgemeester Verwielstraat en de Burgemeester Canterslaan en bestaat uit basisschool Mozaik met bijbehorende gronden.

De locatie heeft een oppervlak van circa 5.000 m² en bevindt zich in het bestaande woongebied van Oisterwijk. De begrenzing van het gebied wordt gevormd door de Burgemeester Verwielstraat (west), Burgemeester Canterslaan (zuid), Lindeparklaan (oost) en de Voorste Stroom (noord). De ligging en begrenzing van het wijzigingsgebied is weergegeven in afbeelding 2.



Afbeelding 2: ligging en begrenzing plangebied (bron: www.globespotter.nl)

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding beschrijft hoofdstuk 2 de beleidsaandachtspunten vanuit de verschillende overheidsniveaus, die niet reeds in het geldende bestemmingsplan zijn behandeld. Hoofdstuk 3 gaat in op de diverse realiserings- en uitvoeringsaspecten die van invloed zijn op het bouwplan. Hoofdstuk 4 beschrijft de uitgangspunten en randvoorwaarden voor de voorgenomen herontwikkeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bouwplan.

2 Beleidsaandachtspunten

De basis van onderhavig wijzigingsplan wordt gevormd door het bestemmingsplan 'Woongebieden'. In dit bestemmingsplan is een uitgebreide beleidsscan opgenomen als bijlage 1 'achtergronden van het bestemmingsplan', waarmee de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn verwoord.

Het bestemmingsplan 'Woongebieden' is op 28 maart 2013 gewijzigd vastgesteld. Op 28 mei 2014 heeft De Raad van State in haar uitspraak een verplichting geformuleerd aan de gemeenteraad die heeft geleid tot een gewijzigde vaststelling op 18 december 2014. Ten aanzien van het laatste raadsbesluit is beroep alleen mogelijk tegen de wijziging waardoor het plan voor wat betreft het plangebied van dit wijzigingsplan per 18 december 2014 onherroepelijk is.

Gelet op de actualiteit van het vigerende bestemmingsplan is er in beperkte mate sprake van gewijzigde beleidskaders voor het wijzigingsgebied en de voorgenomen ontwikkeling. Derhalve wordt onderstaand kort ingegaan op de relevante beleidskaders, die niet zijn behandeld in het bestemmingsplan 'Woongebieden'.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie infrastructuur en ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR) bevat het ruimtelijk beleid van het rijk als opvolger van de Nota Ruimte (2004). Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte vastgesteld:

- In de SVIR is geen specifiek ruimtelijk beleid voor het plangebied geformuleerd;
- Wel zijn in de SVIR de dertien onderwerpen aangegeven die het rijk als 'nationaal belang' beschermingswaardig acht. Voor een aantal van deze onderwerpen is reeds een (beschermende) regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, zie hierna).

In de SVIR geeft het rijk aan dat overheden, burgers en bedrijven de ruimte krijgen om oplossingen met betrekking tot ruimte en mobiliteit te creëren. Het rijk gaat daarbij zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten.

Dat komt onder andere tot uiting in de oplossingsrichtingen voor het verstedelijkings- en landschapsbeleid. Dit laat het rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Met betrekking tot gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent onder andere: vraaggericht ontwikkelen en voor zover mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Voor de ruimtelijke onderwerpen die de rijksoverheid van 'nationaal belang' acht, heeft de Minister van Infrastructuur & Milieu een beschermende regeling opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient een gemeentebestuur bij het vaststellen van een ruimtelijk plan de algemene regels van het Barro in acht te nemen. Op 17 december 2011 is het Besluit, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) in werking getreden. Delen van het Barro zijn gereserveerd en door middel van wijzigingen ingevuld. Voor deze onderbouwing is getoetst aan de geconsolideerde versie van 5 juni 2014 digitaal gepubliceerd als "NL.IMRO.0000.IMamGCBarro-5015".

Het plangebied maakt deel uit van het stedelijk gebied van Oisterwijk. Op grond van het Barro worden er door de realisatie van het plan geen nationale belangen geschaad.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de plandoellichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevrage en de ruimtelijke inpassing.

De ladder voor duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en stelt eisen aan bestemmingsplannen met het oog op een zorgvuldige afweging, transparante besluitvorming en een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

De ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren en overprogrammering op regionaal niveau te voorkomen en bevat drie treden die doorlopen moeten worden in een ruimtelijke procedure.

De definitie van een stedelijke ontwikkeling is als volgt in het Bro omschreven: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In deze paragraaf wordt beschreven hoe de ladder wordt ingevuld.

Artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft het volgende voor: De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Onderdeel a (Trede 1) verplicht overheden om nieuwe stedelijke ontwikkelingen af te stemmen op de geconstateerde actuele behoefte en de wijze waarop in die behoefte wordt voorzien ook regionaal af te stemmen. Op deze wijze wordt over- en ondercapaciteit zoveel mogelijk voorkomen. Of de behoefte actueel is, wordt onder meer bepaald aan de hand van de vraag of reeds elders in de regio een stedelijke ontwikkeling is gepland of plaatsvindt die in die behoefte kan voorzien.

Het passende regionale schaalniveau wordt in het algemeen voornamelijk bepaald door het woon-werkverkeer. De behoefte dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Onderdeel b (Trede 2) vraagt om te beoordelen of de beoogde ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied in de betreffende regio kan worden gerealiseerd. Dit betekent dat wordt bezien of binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien door middel van herstructurering, transformatie of anderszins. Onderdeel hiervan is dat wordt bekeken of leegstaande verstedelijkingsruimte door het treffen van kwalitatieve maatregelen in de behoefte kan voorzien.

Onderdeel c (Trede 3) bepaalt dat moet worden beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling mogelijk is op locaties die al ontsloten zijn of ontsloten worden door verschillende modaliteiten op een schaal die passend is bij de beoogde ontwikkeling. Wat woningbouw betreft betekent dit dat indien in een regio een specifieke behoefte bestaat aan bijvoorbeeld een dorps woonmilieu, kleinschalige locaties of landgoederen, en dit niet in het bestaand stedelijk gebied kan worden gecreëerd, hier elders ruimte voor kan worden gezocht.

Verantwoording

Trede 1:

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op een regionale behoefte voor stedelijke ontwikkeling op het gebied van wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen. De ladder kent daarbij geen ondergrens. Als er een regionale vraag is, hoe klein deze ook is, dan is in de motivering van de locatiekeuze de ladder van toepassing.

Lokaal beleid

Woonvisie 2011

In de in december 2011 vastgestelde Woonvisie van de gemeente Oisterwijk is de woningbouwprogrammering opgenomen. Onderdeel van dit woningbouwprogramma is de herontwikkeling van de locatie Mozaik.

De Woonvisie bevat voor de gemeente Oisterwijk een referentieprogramma van 688 woningen voor de periode tot 2021 (conform scenario III). Scenario I geeft ruimte aan meer woningbouwontwikkelingen, maar gaat uit van een goed functionerende woningmarkt. Daar was ten tijde van vaststelling van de Woonvisie in ieder geval geen sprake van.

Herprogrammering woningbouw 2012

Bij vaststelling van de Woonvisie 2011 heeft de raad het college de opdracht gegeven om kritisch te kijken naar de woningbouwprogrammering. Aanleiding voor de herprogrammering is o.a. de huidige situatie op de woningmarkt, de actuele inzichten in de ontwikkeling van de woningbehoefte en het belang dat wordt gehecht aan het herontwikkelen van het KVL-terrein in de periode tot 2021. Doel is om iedere vier jaar, voor het eerst in 2016, een volledige heroverweging en herijking van de woningbouwprogrammering te laten plaatsvinden.

Het plan Mozaik is onderdeel van de harde plancapaciteit van projecten in het document 'Herprogrammering woningbouw gemeente Oisterwijk' waarbij wordt aangegeven dat gestart wordt met de uitgifte van de kavels.

Regionaal beleid

Regionale woningbouwafspraken 2014

Op grond van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 (bevolkingsprognose.brabant.nl) worden de woningbouwafspraken in december 2014 geactualiseerd.

De prognose geeft aan wat in kwantitatieve zin de behoefte is aan woningen in de gemeente Oisterwijk. De laatste prognose laat voor Oisterwijk een behoefte zien van 805 woningen in de periode 2014 t/m 2025. Deze programma-indicatie van 805 woningen is richtinggevend voor de jaarlijks te maken regionale woningbouwafspraken.

De ontwikkeling van het plan Mozaik valt binnen deze periode. Het thans aanwezige percentage 'harde plancapaciteit' rechtvaardigt dat de gemeente het wijzigingsplan Mozaik vaststelt om te kunnen voorzien de woningbehoefte die volgt uit de prognose en de afspraken.

Regionaal Kwalitatief Behoeftedonderzoek 2014

De regio Midden-Brabant heeft in 2014 grootschalig onderzoek gedaan naar de woningbehoeften in de regio. Uit dit onderzoek komt duidelijk naar voren dat de kern Oisterwijk binnen de regio kan rekenen op grote waardering als aantrekkelijkste woonplaats, waarmee – gelet op de grote verhuisgeneigdheid in de regio – de kern Oisterwijk met haar onderscheidende woonmilieus voorziet in een regionale woningbehoefte.

Trede 2:

De ontwikkelingen die in het wijzigingsplan mogelijk wordt gemaakt vinden plaats in het stedelijk gebied van Oisterwijk. De huidige bebouwing in de vorm van een schoolgebouw heeft zijn functie verloren door de realisatie van een nieuwe Brede School. De locatie is derhalve aan te merken als een potentiële ontwikkellocatie. Door de sloop van de leegstaande bebouwing en de invulling van woningen is er sprake van herstructurering in de wijk Westend van Oisterwijk. Door middel van deze herstructurering is er geen ruimte buiten het stedelijk gebied nodig voor woningbouw. Er is daarom sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling waarmee voldaan wordt aan trede 2 van de ladder.

Trede 3:

Omdat er sprake is van een stedelijke herstructurering en ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied is deze trede niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. De SVRO schetst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen.

In de structuurvisie is het plangebied aangewezen als concentratiegebied voor verstedelijking dat ligt in het landschapsgebied Het Groene Woud. Op basis van provinciaal beleid ligt de opgave voor wonen (en verstedelijking) primair in het concentratiegebied. De ontwikkeling past binnen de in de SVRO uiteengezette beleidsuitgangspunten.



Afbeelding 3: uitsnede Structuurvisiekaart (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

2.2.2 Verordening ruimte 2014

De provincie Noord-Brabant heeft de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Voor de toets van het wijzigingsplan is de geconsolideerde versie van 18 maart 2014 gebruikt.

Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling dient te zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan in dit wijzigingsplan.

Uit de verordening blijkt dat de Voorste Stroom ten noorden van het plangebied is aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur. Ter bescherming van de EHS liggen er ook twee zones in het plangebied te weten:

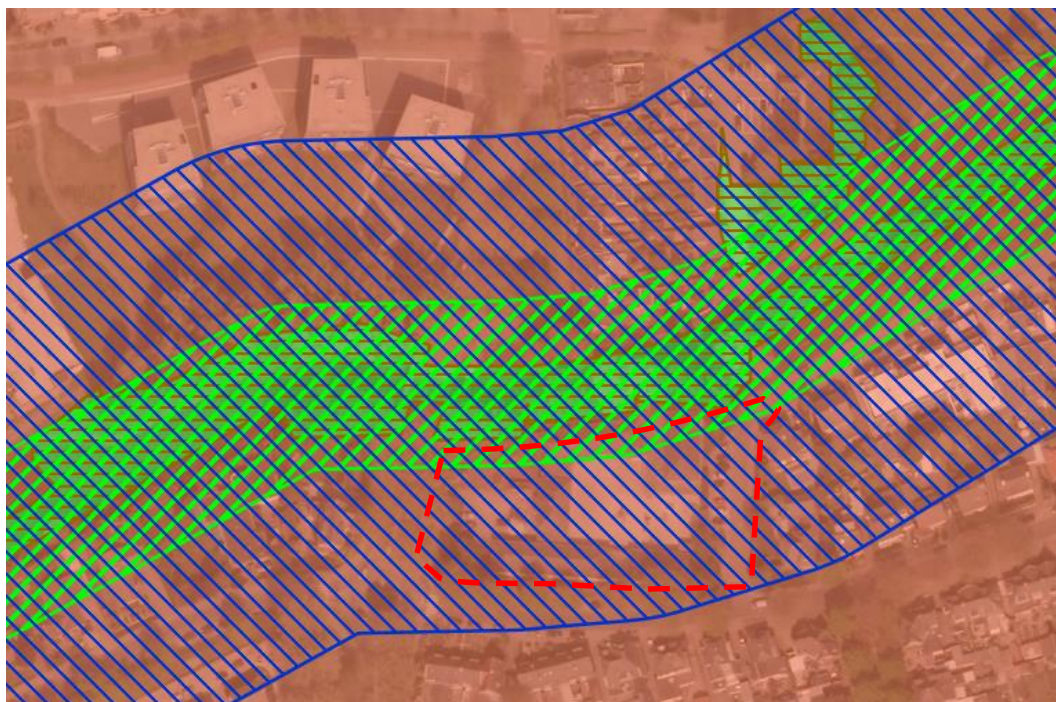
- Behoud en herstel van watersystemen (een zone van 25 meter aan weerszijden van de waterloop);
- Ecologische verbindingzone (een zone langs de Voorste Stroom).

Behoud en herstel watersystemen

Voor werkzaamheden zoals het ophogen van gronden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100m² en realiseren van bebouwing in de zone die is aangemerkt voor behoud en herstel van het watersysteem moet het waterschapsbestuur worden gehoord.

Ecologische verbindingzone

Een ecologische verbindingzone heeft in de praktijk niet over de volle lengte een breedte van 25 meter. Sommige onderdelen kunnen smaller zijn, zeker als er met stapstenen wordt gewerkt. Een bestemmingsplan stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone.



Afbeelding 4: uitsnede Verordening Ruimte 2014 (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

In het vigerende bestemmingsplan Woongebieden is voor de oever van de Voorste Stroom de bestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'natuur' opgenomen. De noordelijke rand van het wijzigingsgebied kent eveneens de functieaanduiding 'natuur' binnen de bestemming 'Groen'.

Relevantie plangebied

Bij het opstellen van het ontwerp voor de invulling van het plangebied dient rekening te worden gehouden met de ecologische verbindingzone Voorste Stroom. Dit betekent dat de planuitwerking zich richt op de Burgemeester Canterslaan zodat aan de noordzijde van het plangebied ruimte blijft voor groen en natuur zoals deze op dit moment ook aanwezig zijn. Door het inpassen van het programma blijft de ecologische verbindingzone in stand en tast het plan dit gebied niet aan.

Bij de planuitwerking zal daarnaast advies worden ingewonnen bij de waterbeheerder, dit ook in het kader van de watertoets.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Plus (2005)

Met de Structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Oisterwijk wil ook in de toekomst de titel 'Parel in het groen' met trots kunnen voeren, meer in het bijzonder ziet zij zichzelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden een afgeleide zijn van de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van Tilburg blijft en afstand tot de N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden, vindt verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit.

In de Structuurvisie Plus zijn hoofduitgangspunten voor de verschillende kernen van de gemeente geformuleerd. De relevante uitgangspunten die betrekking hebben op de herontwikkeling van het schoolgebouw Mozaik zijn:

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

Relevantie plangebied

Met de herontwikkeling van het plangebied wordt invulling gegeven aan bovenstaande hoofduitgangspunten voor de kernen uit de Structuurvisie Plus.

2.3.2 Bestemmingsplan Woongebieden

Voor het wijzigingsgebied geldt momenteel bestemmingsplan 'Woongebieden'. In artikel 31.2 zijn voor het wijzigingsgebied de onderstaande regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied-2' de bestemmingen [Groen, Verkeer](#) en [Wonen - Woningen](#) wijzigen ten behoeve van een andere stedenbouwkundige invulling, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

een andere stedenbouwkundige invulling is toelaatbaar voor zover dit beter aansluit bij de marktsituatie;

in het wijzigingsplan mag de bestemming [Verkeer](#) worden geprojecteerd ter plaatse van de bestaande wegen of ten behoeve van verlegging van het tracé in noord-zuidelijke richting;

woningen mogen aan de randen van het gebied worden geprojecteerd; de afstand van de bouwgrens tot de voorste perceelsgrenzen is vergelijkbaar met de afstanden zoals gehanteerd bij de percelen in de directe omgeving;

het woningtype mag aaneengebouwd, twee-aaneen, patio woning of vrijstaand zijn;

de hoogte in het wijzigingsplan mag aansluiten op de hoogte zoals reeds opgenomen voor de percelen;

het aantal te projecteren woningen bedraagt ten hoogste 15;

bij het projecteren van woningen wordt rekening gehouden met de entreefunctie van de Burgemeester

Verwielstraat voor het centrumgebied alsmede met de ligging ten opzichte van de Voorste Stroom;

h. de wijzigings wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hier aan voldoen:	wijzigen bestemmingen
1. ruimtelijke aspecten:	
1a. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie hiervoor)	ja
1b. voldoende ontsluitingsmogelijkheden	ja
1c. voldoende parkeermogelijkheden	ja
2. planologische aspecten:	
2a. past in het volkshuisvestingsbeleid	ja
2b. het beleid inzake water	ja
2c. geen onevenredige gevolgen voor natuurwaarden	nee
2d. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden	ja
3. milieuaspecten:	
3a. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie	ja
3b. vereisten van de Wet geluidhinder	ja
3c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie	ja
3d. vereisten inzake externe veiligheid	ja

Voor het wijzigen van het aantal woningen op grond van artikel 17.6.1 zijn bovenstaande voorwaarden eveneens van toepassing.

Relevantie plangebied

In voorliggende onderbouwing van het wijzigingsplan wordt getoetst aan de bovenstaande voorwaarden. Ten aanzien van de stedenbouwkundige invulling wordt verwezen naar hoofdstuk 3 (artikel 31.2 onder a t/m h). De milieuaspecten worden in hoofdstuk 4 samengevat (artikel 31.2 onder h).

3 Planbeschrijving

Voor de locatie Mozaik is door het CPO Mozaik een verkaveling uitgewerkt, waarbij 15 woningen in het gebied gerealiseerd kunnen worden.



Afbeelding 5: voorbeeldverkaveling 3 (bron: LSWA architecten)

Uitgangspunt is de invulling van 15 grondgebonden woningen met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Deze maatvoering sluit aan op de goot- en bouwhoogte van de woningen aan de Lindeparklaan en de woningen aan de Burgemeester Canterslaan (eveneens 6 en 10 meter). De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op de Burgemeester Canterslaan en de Voorste Stroom.

In afbeelding 5 is ook zichtbaar dat de woningen aan de westzijde een oriëntatie hebben op de Burgemeester Verwielstraat die als route naar het centrum aandacht verdient (zie ook de wijzigingsregels, artikel 31.2 onder g) in de stedenbouwkundige uitwerking.

Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen binnen het plangebied worden ontsloten via de Lindeparklaan en de Burgemeester Canterslaan. Voor de 8 woningen in de noordelijk deel van het plangebied wordt een buurtontsluitingsweg aangelegd die aansluit op de Lindeparklaan. De woningen aan de zuidzijde zijn georiënteerd op de Burgemeester Canterslaan. Deze woningen hebben ook een oprit vanaf deze weg naar de garage op eigen erf. De Lindeparklaan wordt 5 meter verlegd naar het westen door de verkoop van de strook grond aan de aangrenzende percelen, zie afbeelding 5.

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

Net als in de huidige situatie zal er een haakse parkeervoorziening worden gerealiseerd met 13 parkeerplaatsen aan de Lindeparklaan voor bewoners en bezoekers. Op eigen terrein is er bij elke woning minimaal 1 parkeerplaats aanwezig.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de schil van Oisterwijk grenzend aan het centrum. In dit gebied is op grond van de Parkeerfondsverordening 2010 van de gemeente Oisterwijk een parkeernorm van 1,9 plaats per dure woning (koop > € 265.000,00 en huur > € 800,00 per maand) van toepassing.

Parkeernormen gemeente Oisterwijk [2009]

	eenheid	centrum	schil	rest	moergestel, heukelom	aandeel bezoekers
Woningen						
woning duur (koop > € 265.000,- huur > € 800,-)	woning	1,6	1,9	2,1	1,9	0,3
woning midden	woning	1,4	1,7	1,9	1,7	0,3
woning goedkoop (koop < € 185.000,- huur < € 500,-)	woning	1,3	1,4	1,6	1,4	0,3
serviceflat/aanleunwoning	woning	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
kamer verhuur	kamer	0,4	0,4	0,4	0,4	0,2

Tabel 1: parkeernormen (bijlage 1 van de Parkeerfondsverordening, gemeente Oisterwijk)

Uitgaande van 15 kavels (zie afbeelding 6) zijn er 28,5 parkeerplaatsen nodig. De capaciteit van het parkeergebied aan de Lindeparklaan biedt ruimte aan 14 motorvoertuigen. Daarnaast worden er op eigen erf bij elke woning een parkeerplaats aangelegd op eigen terrein. In totaal voorziet het plan in 29 parkeerplaatsen.

Het bouwplan voldoet aan de parkeernormen zoals opgenomen in de Parkeerverordening gemeente Oisterwijk 2010. Er worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling terwijl op basis van de norm 28,5 parkeerplaatsen nodig zijn.

Stedenbouwkundige inpassing

Het plangebied van de Mozaik ligt aan de Burgemeester Verwielstraat, één van de toegangswegen naar het centrum van Oisterwijk. De vormgeving van de bebouwing bij een entree verdient de nodige aandacht om als het ware de plek te markeren/smoel te geven.

De locatie is ook gelegen aan de Voorste Stroom. Dit is een kwaliteit, maar wordt op dit moment nauwelijks ervaren. Aan de kant van het plangebied ligt de bebouwing tegen de stroom aan. De brug over de stroom kent een hekwerk, maar accentueert de overgang over de Stroom niet.

Er zijn twee uitgangspunten bij de inrichting van het gebied:

- geef de entree naar het centrum voldoende kwaliteit (smoel).
- zorg ervoor dat het water van de stroom beter wordt ervaren.

Entree centrum

Het plan gaat uit van het voortzetten van de bestaande bebouwing langs de Burgemeester Canterslaan en Lindeparklaan. Hierbij worden de woningen aan de overkant van de Canterslaan als referentie aangehouden. Deze woningen (Burgemeester Canterslaan 51 t/m 103) zijn aangewezen als beschermd Dorpsgezicht.

In verkavelingsschets 3 (zie afbeelding 5) is de nokrichting van de woningen grenzend aan de Burgemeester Verwielstraat georiënteerd op deze weg. De bijgebouwen van deze woningen ligt terug ten opzichte van de hoofgebouwen waardoor er zicht is op de woningen vanaf de Burgemeester Verwielstraat. Een aandachtspunt is wel de vormgeving en ontwerp van de bijgebouwen van deze woningen die moet worden aangesloten op het hoofdgebouw zodat er een ensemble van bebouwing ontstaat met dezelfde beeldkwaliteit.

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

Water van de Voorste Stroom beter ervaren

In het plan wordt de huidige achterkantsituatie die veroorzaakt wordt door het schoolgebouw weggenomen. Langs de Voorste Stroom ontstaat een woonerf (buurtontsluitingsweg) met woningen die geïoriënteerd zijn met de voorgevel op de Voorste Stroom. Vanaf de Lindeparklaan ontstaat een looproute langs de watergang in oost-west richting die aansluit tot de brug over de Voorste Stroom van de Burgemeester Verwielstraat.



Afbeelding 6: impressie woningen langs Burgemeester Verwielstraat vanaf rotonde Burgemeester Verwielstraat - Burgemeester Canterslaan -Groenstraat (bron: LSWA architecten)



Afbeelding 7: impressie woningen langs Burgemeester Verwielstraat vanaf brug over de Voorste Stroom (bron: LSWA architecten)

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

4 Realiserings- en uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zijn de voor het wijzigingsplan relevante realiserings- en uitvoeringsaspecten in beeld gebracht, die betrekking hebben op het bouwplan.

4.1 Akoestiek

Bij de nieuwbouw van woningen dient te worden voldaan aan het bepaalde in de Wet geluidhinder. Volgens deze wet mag de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor railverkeerslawaai bedraagt de voorkeursgrenswaarde 55 dB.

In februari 2009 is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van railverkeerslawaai op het nieuwbouwplan Mozaik. Omdat de nabijgelegen wegen een maximumsnelheid van 30 km/uur hebben, zijn ze van ondergeschikt belang en derhalve niet in het onderzoek betrokken. Gelet op de lage verkeersintensiteiten is de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen dermate laag dat veronderstelt mag worden dat de invloed op het nieuwbouwplan gering is.

Het plangebied Mozaik ligt binnen de zone van het spoortraject Tilburg-Boxtel. Uit de berekeningsresultaten van het railverkeer blijkt dat de geluidbelasting maximaal 49 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden. Railverkeerslawaai vormt daarmee geen belemmering voor de geplande nieuwbouw. Aangezien er door het railverkeerslawaai geen overschrijding is van de voorkeursgrenswaarde, is het vaststellen van een hogere grenswaarde niet vereist.

Het binnenmilieu wordt beschermd door de eisen opgelegd vanuit het Bouwbesluit. De geluidwering van de gevel dient zodanig te zijn dat het resulterende geluidniveau in de woning niet meer bedraagt dan 33 dB. Bij deze berekening wordt de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer gebruikt.

Conclusie plangebied

Voor het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het wijzigingsplan. Bij de realisatie van de woningen zal moeten worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft de binnenwaarde van het geluid.

4.2 Luchtkwaliteit

Wettelijk kader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

Ook projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van NIBM, zijn vastgelegd in de AMvB-NIBM. In de AMvB-NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekende mate' wordt beschouwd.

Binnen de voorgenomen plannen wordt de bouw van maximaal vijftien woningen mogelijk gemaakt. Op basis van de CROW-rekentool voor verkeersgeneratie mag worden uitgegaan van een ritproductie van 8 ritten per woning (gemiddelde weekdag). Dit betekent een ritproductie vanwege het bouwplan van ongeveer 120 ritten per etmaal.

NIBM-Tool

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het toenmalige Ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekende mate bijdraagt (NIBM) aan de concentratie van een stof in de buitenlucht.

De [NIBM-tool juni 2014](#) is een excel-applicatie op basis van Rekenmethode 1 (Rbl 2007) en hoeft niet geïnstalleerd te worden. Voor de NIBM-tool is een [handleiding](#) beschikbaar waarin het toepassingsbereik en de uitgangspunten zijn toegelicht.

Onderzoek

Uit de berekeningen met de NIBM-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project kan op basis hiervan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan achterwege blijven. Het plan voldoet hiermee aan de gestelde eisen in de Wet milieubeheer.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		120
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,10
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,03
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 8: Rekenresultaten NIBM-tool (bron: www.infomil.nl)

Conclusie

De realisering van het plan op de locatie Mozaik leidt op basis van het beleid en de doorrekening van het plan in de NIBM-tool niet door onaanvaardbare nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.3 Externe veiligheid

Wettelijk kader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven), transportroutes en buisleidingen. Op deze drie categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het beleid voor transportmodaliteiten staat beschreven in de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' (cRvgs). Het beleid voor buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen het beleidskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

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. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is.

Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fNcurve. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt doorgaans begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald), ofwel door de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

Verantwoordingsplicht

In het Bevi, de cRvgs en het Bevb is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Deze verantwoordingsplicht houdt in dat wijzigingen met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én veelal ook verantwoord moeten worden door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. In het Bevi, de cRvgs en het Bevb zijn bepalingen opgenomen waaraan deze verantwoording dient te voldoen.

Onderzoek

Er zijn in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi of het Brzo en derhalve relevant zijn in het kader van externe veiligheid. Op ca. 820 meter van het plangebied ligt het Shell Tankstation Oisterwijk aan de Moergestelseweg 5. Dit tankstation is een LPG tankstation.

Gelet op de doorzet van LPG bedraagt de afstand tot grens invloedsgebied voor het verantwoorden van het groepsrisico 150 meter. Vanwege de ruime afstand tot het plangebied is dit bedrijf niet relevant voor een beschouwing van de externe veiligheid.

Op ca. 425 meter afstand van het plangebied ligt de spoorlijn Tilburg–Boxtel. Over het spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In het onderzoek 'risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen' is onderzoek verricht naar de externe veiligheid van het spoor (Gemeente Oisterwijk risicoberekening vervoer gevaarlijke stoffen, RMD, mei 2011).

In het onderzoek zijn berekeningen uitgevoerd uitgaande van het Basisnet. De plaatsgebonden risicocontour reikt niet tot buiten de spoorbaan. Naast de plaatsgebonden risicocontour dient in de toekomst ook rekening gehouden te worden met de effecten van een ongeval met brandbare vloeistoffen. Deze zone wordt een PAG (Plasbrand Aandacht Gebied) genoemd en bedraagt 30 meter vanaf de buitenste spoorstaaf. Bij bouwplannen binnen een PAG moet de gemeente beargumenteren waarom op deze locatie wordt gebouwd.

Conclusie

Voor bedrijven en de spoorlijn gelden ter hoogte van het plangebied geen relevante risico's. Gezien de afstand tot de spoorlijn (circa 425 meter) en de afstand tot het LPG tankstation (820 meter), de beperkte toename van het groepsrisico alsmede de zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners wordt een nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid niet noodzakelijk geacht.

4.4 Water

Inleiding

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

Beleidskader

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

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

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

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

5. Afvoeren naar de riolering

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

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het plangebied bevindt zich ten zuiden van de Voorste Stroom. Dit is het enige oppervlaktewater in de omgeving.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

De locatie is voorheen in gebruik geweest als onderwijsfunctie. Door de realisatie van een Brede School-concept is deze functie komen te vervallen. Dit biedt mogelijkheden om de vrijkomende gronden te herontwikkelen. De gemeente is voornemens om op de vrijkomende locatie 15 grondgebonden woningen te realiseren.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	1.450	1.465
Groene daken	0	0
Terrein verharding	1.800	2.080
Openverharding	0	0
Onverhard terrein	1.775	1.480
Totaal	5.025	5.025

Tabel 2: verhardingssituatie bestaand en nieuw

Bodem

Boringen Dino-loket

In het Dino-loket van TNO zijn een aantal grondboringen gevonden in de omgeving (circa 100 meter) van het plangebied. Hieruit blijkt de bodem hoofdzakelijk bestaat uit matig fijn zand en op 10 m-mv worden leemlagen aangetroffen van circa 0,5 m dik.

De locatie bevindt zich op circa 9,4 m+ N.A.P.

Op basis van gebiedskennis is de verwachting dat de bodem goed doorlatend is en dat binnen het plangebied infiltratie goed mogelijk is. Om dit zeker te stellen, wordt een infiltratieonderzoek uitgevoerd om de K-waarde te bepalen. Aan de hand van dit onderzoek kan worden geconcludeerd of de achtertuinen geschikt zijn voor infiltratie. Het aantal kubieke meter dat op eigen terrein geïnfiltreerd kan worden, kan in mindering worden gebracht van de compensatieopgave (zie onder 'hemelwater'). Het restant zal in een (collectieve) bergingsvoorziening moeten worden opgevangen.

Grondwater

Peilbuizen

Op basis van het meetnet van peilbuizen van de Gemeente Oisterwijk is inzicht in de grondwaterstanden binnen de locatie. Ten zuiden van de locatie Mozaik, langs de Burgemeester Verwielstraat staat een peilbuis. De GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) is 8,35 boven N.A.P. Dit is circa 1 onder maaiveld.

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

Oppervlaktewater

Door de kern Oisterwijk stroomt de Voorste Stroom, een beek waarlangs een Ecologische Verbindingszone (EVZ) is gelegen. Het plangebied grenst aan de Voorste Stroom. Bij de herontwikkeling dient een buffer van 10 meter vanaf de oever gereserveerd te worden voor de EVZ.

Afvalwater

Het vuilwater wordt in de huidige situatie afgevoerd op het gemeentelijke gemengde stelsel. In de nieuwe situatie zal ook sprake zijn van een volledige scheiding van het afvalwater en hemelwater. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemengde stelsel.

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. Deze voorzieningen mogen gerealiseerd worden met een geknepen afvoer naar een bermsloot of watergang (Voorste Stroom).

Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

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

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 213 m³ (zie tabel 3).

Rekenmodel berging en infiltratie HWA			
Locatie	:		
Aanvrager	:		
Datum	:		
Specificatie gegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		3,545,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoeligheidsfactor		1,00	link gevoelighedenkaart
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,00	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		8,35	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		9,40	m1 + NAP
Benodigde compensatie in m3		Gemeente	Waterschap
		212,70	212,7
Berekening voorziening			
Type bergings- en infiltratievoorziening		sloot	X
		vijver	
		kelder	X
		riool	
Type		kelder	Opmerkingen
inwendige lengte	15	m1	
interne hoogte	0,4	m1	akkoord
dekking incl dikte kelderdek	0,6	m1	Kan ten koste gaan van hoogte inwendig

Tabel 3: HNO-berekening bergingsopgave (bron: rekentool gemeente Oisterwijk)

Gezien de beperkte omvang van de tuinen is het niet wenselijk de wateropgave op eigen terrein op te vangen. Het heeft de voorkeur deze opgave te bergen in een openbare voorziening. Het hemelwater dient op de perceelgrens oppervlakkig te worden aangeboden, waarna het naar de openbare voorziening kan worden afgevoerd. Door de methode van oppervlakkige afvoer toe te passen, is de aanleg van een geringe leiding met kolkaansluiting bij de Burgemeester Canterslaan een optie. Indien de afvoer niet oppervlakkig plaatsvindt, dient de hele weg open te worden gebroken voor een riolering.

Vanwege de locatiemarken zijn het aanleggen van oppervlaktewater (vijver of sloot) of een infiltratierool niet haalbaar. Derhalve wordt gekozen voor een infiltratiekelder. Deze kan aan de westzijde van het plangebied worden gerealiseerd. De kelder dient te worden voorzien van een leegloopvoorziening welke gekoppeld en ontworpen kan worden op de infiltratievoorzieningen van de Lindeparklaan. Daar bevindt zich al een overstort met leegloopvoorziening.

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

Ten behoeve van de ontwikkeling zal nog een infiltratieonderzoek worden uitgevoerd om de exacte K-waarde van de bodem te bepalen. Aan de hand daarvan kunnen de exacte infiltratiemogelijkheden op eigen terrein worden bepaald.

Vergunningen

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

4.5 Bodem

Wettelijk kader

Het nationale bodembeleid is geregeld in de Wet Bodembescherming (Wbb). Het doel van de Wbb is om te voorkomen dat nieuwe gevallen van bodemverontreinigingen ontstaan. Voor bestaande bodemverontreinigingen is aangegeven in welke situaties (omvang en ernst van verontreiniging) en op welke termijn sanering moet plaatsvinden.

Hierbij dient de bodemkwaliteit tenminste geschikt te worden gemaakt voor de functie die erop voorzien is en waarbij verspreiding van verontreiniging zoveel mogelijk wordt voorkomen. Met behulp van een bodemonderzoek dient de kwaliteit van de bodem te worden vastgesteld met het oog op de voorgenomen ontwikkeling.

Onderzoek

Aan de hand van een historisch bodemonderzoek (NEN 5725) is een uitspraak gedaan over de aan- of afwezigheid, de aard en de ruimtelijke verdeling van eventuele bodemverontreinigingen.

Uit een eerder uitgevoerd waterbodemonderzoek ter plaatse van de Voorste Stroom is gebleken dat de onderzoekslocatie op basis van een niet nader gespecificeerde verontreinigingsbron als potentieel verdachte locatie is aangemerkt. Overige activiteiten die op en in de directe omgeving van de school hebben plaatsgevonden hebben de bodemgesteldheid naar alle waarschijnlijkheid niet beïnvloed.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is het westelijk deel van de onderzoekslocatie verdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Het overige deel van de locatie is onverdacht op het voorkomen van bodemverontreiniging. Het aspect bodem levert geen belemmering op voor de wijzigingsprocedure.

In het kader van de bouwvergunningprocedure dienen de resultaten van het historisch onderzoek te worden getoetst door middel van een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740). Geadviseerd wordt om dit te doen na sloop van de bestaande opstallen.

4.6 Archeologische waarden

Wettelijk kader

Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van deze archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) is geïmplementeerd in de Monumentenwet. De wet op de archeologische monumentenzorg is in april 2006 door de Tweede Kamer aangenomen en in december van dat jaar door de Eerste Kamer bekrachtigd. Op 1 september 2007 is de wet als onderdeel van de monumentenwet in werking getreden.

Het belangrijkste doel is de bescherming van het archeologische in de bodem (in situ) omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Vooronderzoek moet duidelijk maken welke archeologische waarden verwacht kunnen worden. Wie de bodem in wil, bijvoorbeeld om te bouwen, kan verplicht worden om een archeologisch vooronderzoek te (laten) uitvoeren. De onderzoeksresultaten bepalen het verdere vervolg; een aanpassing van de bouwplannen of het opgraven van archeologische vondsten. Er wordt uitgegaan van het basisprincipe dat de "verstoorder" betaalt voor het opgraven en het documenteren van de aangetroffen waarden als behoud in de bodem niet tot de mogelijkheden behoort.

Onderzoek

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 5 november 2009 ingestemd met een nieuw gemeentelijk archeologiebeleid. Daarmee is de eerste stap gezet in het voldoen aan de wettelijke taak om zelf archeologiebeleid op te stellen. Het Beleidsplan archeologie bevat een verwachtingskaart, een beleidskaart met bijbehorende matrixnormen.

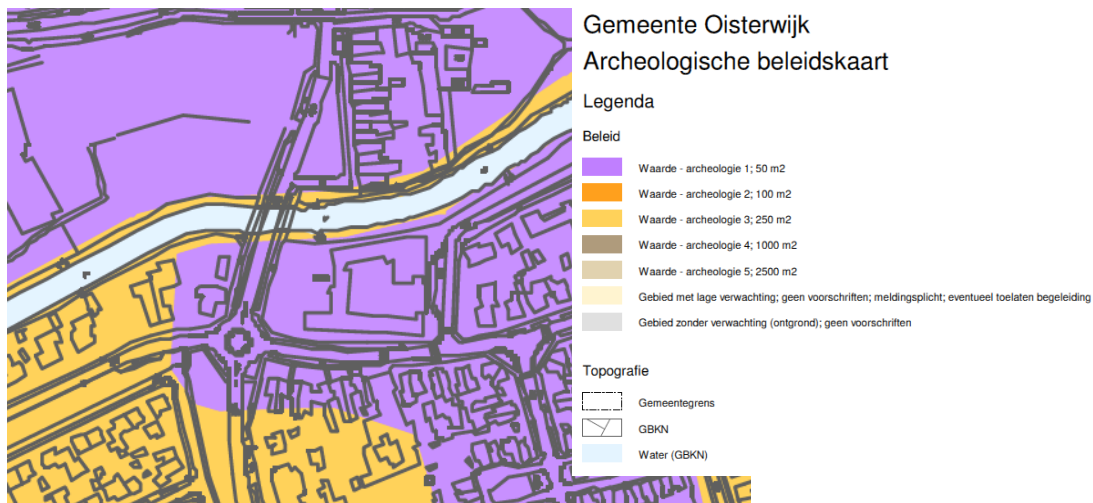
Besloten is dat deze kaarten met bijbehorende regels worden opgenomen in de nieuwe bestemmingsplannen. Voor het plangebied is in het vastgestelde bestemmingsplan Woongebieden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 1' opgenomen.

Op grond van artikel 19.2 van het bestemmingsplan mag worden gebouwd onder de voorwaarde dat voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De uitzondering (artikel 19.2.4) geldt voor een bouwplan dat betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 50 m²;

- c. een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,30 meter onder peil.



Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: gemeente Oisterwijk)

Conclusie

Voor het plan zal een gecombineerd bureau- en verkennend booronderzoek worden uitgevoerd. Met het bureauonderzoek wordt ingezoomd op de historie van locatie en de aanwezige bebouwing en met het booronderzoek wordt in beeld gebracht of de bodem op de locatie nog intact is. Het onderzoek is als bijlage 1 bij de toelichting van het wijzigingsplan gevoegd.

Op basis van het archeologisch onderzoek worden binnen het plangebied geen bewoningsresten verwacht. Het plangebied is te nat geweest voor bewoning. Mogelijk is één boring gestuit op resten van een weg die tot de jaren '50 van de vorige eeuw heeft gefunctioneerd. Wel is het mogelijk om binnen het plangebied, met name ter hoogte van de voormalige beekloop in het oosten, losse vondsten of depositievondsten aan te treffen. Deze sporen kunnen echter niet met een karterend booronderzoek of proefsleuvenonderzoek worden opgespoord. Op basis van deze constatering wordt geen vervolgonderzoek voor archeologie geadviseerd. Verder archeologisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht. Het is aan de gemeente Oisterwijk om dit advies over te nemen of anders te beslissen middels een selectiebesluit.

Voor vrijgegeven (delen van) plangebieden bestaat wel altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Het betreft dan vaak kleine sporen of resten die niet door middel van een booronderzoek kunnen worden opgespoord. Op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Minister (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed: telefoon 033-4217456). Een vondstmelding bij de gemeentelijk of provinciaal archeoloog kan ook.

4.7 Flora- en fauna

Wettelijk kader

Voorafgaand aan ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk en stedelijk gebied moet door middel van een natuurtoets worden vastgesteld of beschermde natuurwaarden in het geding kunnen zijn. Vanuit de Flora- en faunawet is bij ruimtelijke ingrepen de initiatiefnemer verplicht op de hoogte te zijn van mogelijk voorkomende beschermde planten en/of diersoorten binnen het wijzigingsgebied. Het doel van de Flora- en faunawet is het instand houden van de inheemse flora en fauna.

Door, voorafgaand aan ruimtelijke ingrepen, stil te staan bij aanwezige natuurwaarden, kan onnodige schade aan beschermde soorten worden voorkomen of beperkt. Indien schade niet te voorkomen is, is een ontheffing ex art. 75 Flora- en faunawet noodzakelijk. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en definitief geen ontheffing meer aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Onderzoek

Voor het wijzigingsgebied Mozaik is in februari 2009 een natuurtoets uitgevoerd om de gevolgen van de herontwikkeling vanuit het aspect ecologie inzichtelijk te maken. De voornaamste conclusies van het onderzoek zijn in deze paragraaf opgenomen.

Conclusie

Het resultaat van de uitgevoerde natuurtoets is dat in het wijzigingsgebied enkele beschermde soorten voor kunnen komen. Het gaat hier om soorten die algemeen voorkomen in Nederland en strikt beschermde soorten. De uitvoering van de werkzaamheden kan leiden tot overtredingen van verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Ten gevolge van de voorgenomen werkzaamheden zijn er negatieve effecten op een aantal algemene, beschermde soorten te verwachten. Door een zorgvuldige werkwijze in combinatie met de beste perioden van uitvoering, kan schade worden voorkomen en blijven negatieve effecten beperkt. Voor de effecten op de algemene voorkomende maar beschermde soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Voor de algemene soorten geldt een vrijstelling in het kader van de Flora- en faunawet.

De zolder van het schoolgebouw op de locatie Mozaik vormt naar alle waarschijnlijkheid een verblijfplaats voor vleermuizen. Vleermuizen zijn strikt beschermd onder de Flora- en faunawet (tabel 3). Het vernietigen van een vaste verblijfplaats is een ontheffingsplichtige activiteit. Aanvullend onderzoek zal moeten aantonen of de gebouwen daadwerkelijk een vaste verblijfplaats vormen en voor welke soorten en of vleermuizen door de voorgenomen werkzaamheden negatieve effecten zullen ondervinden.

Dit aanvullend onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de sloop van de gebouwen. Voor het doorlopen van de wijzigingsprocedure zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect ecologie.

Aanvullend onderzoek naar vleermuizen

Voor het verstoren en vernietigen van een vaste verblijfplaats van vleermuizen geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffing ex art. 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Voor het verkrijgen van deze ontheffing is het noodzakelijk om aan te tonen dat het schoolgebouw daadwerkelijk wordt gebruikt als vaste verblijfplaats en wat de functie is voor vleermuizen (kolonie, kraam- of paarplaats of verblijfplaats solitaire mannetjes). Dit dient plaats

te vinden door middel van een aanvullend onderzoek. In 2016 wordt aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd. Vooruitlopend op de resultaten van het vleermuizenonderzoek worden, als mitigerende maatregel, vleermuiskasten in het plangebied en omgeving opgehangen.

Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen (in het kader van de sloop van de schoolgebouwen) kan alleen uitgevoerd worden in de periode tussen mei en augustus; de kraam- en paartijd voor vleermuizen. Indien vleermuizen in het wijzigingsgebied worden aangetroffen, dient een ontheffing te worden aangevraagd. Deze zal, mits wordt voldaan aan eventuele voorschriften van het ministerie van LNV, naar verwachting kunnen worden verleend.

Zorgplicht

Voor alle beschermde soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

De aanwezigheid van bedrijven kan de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. Bedrijven kunnen geur, stof, geluid en gevaar ten gevolg hebben. Voorkomen moet worden dat bedrijven hinder veroorzaken naar de omgeving, vooral indien het woongebieden of andere gevoelige bestemmingen betreft. Daarnaast moeten bedrijven zich kunnen ontwikkelen en eventueel uitbreiden. Om dit te bereiken is het van belang dat bedrijven en gevoelige bestemmingen ruimtelijk goed gesitueerd worden zodat de bedrijven zo min mogelijk overlast opleveren en woongebieden de bedrijven zo min mogelijk beperken in hun bedrijfsuitvoering.

Regelgeving

Ten behoeve van milieuzonering is door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) een bedrijvenlijst opgesteld, waarin bedrijven op hun milieueffecten zijn gecategoriseerd. Afhankelijk van de mate waarin de in deze lijst opgenomen bedrijven milieuhinder kunnen veroorzaken (uitgaande van de gemiddelde bedrijfssituatie), kent de lijst aan de bedrijven een categorie toe. Naarmate de milieuhinder toeneemt, loopt de categorie op van 1 tot en met 6, met bijbehorende minimale afstanden tot woongebieden. In de uitgave "Bedrijven en milieuzonering" is per bedrijfstype een globale indicatie gegeven van het invloedsgebied voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar.

Op basis van het aspect met de grootste afstand zijn de bedrijven in de volgende categorieën ingedeeld:

Milieucategorie	Gebiedstype	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Tabel 4: richtafstanden per gebiedstype (bron: VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering')

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning (gevoelig object). De afstanden in bovengenoemde uitgaven moeten als indicatief gezien worden. Doordat de omvang van bedrijven kan verschillen en omdat bedrijven maatregelen kunnen nemen om de invloed te beperken kan de invloedssfeer in werkelijkheid afwijken van bovengenoemde afstanden. De uiteindelijke afstemming tussen de hinder van het bedrijf en de omgeving wordt geregeld in het kader van de Wet milieubeheer.

Gebiedstypering

Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde en landelijke gebieden. Het plangebied kan door de aanwezigheid van voornamelijk woningen als omgevingstype 'rustige woonwijk' worden beschouwd.

Onderzoek

In het plangebied zelf zijn geen bedrijven en functies aanwezig die een externe werking hebben op de functie van gronden binnen het plangebied en/of de directe omgeving. Ook worden er met dit bestemmingsplan geen bedrijven mogelijk gemaakt met een dergelijke zone.

In de directe omgeving van het plangebied is één bedrijf aanwezig die op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Woongebieden' is bestemd als 'Bedrijf' in maximaal categorie B1 uit de lijst van functiemening.

Adres	Bedrijfsomschrijving (en SBI-code)	Milieucategorie	Richtafstand
Burgemeester Canterlaan 87	Slagerij Van Oirschot, SBI-code 4722, 4723	1	10

Tabel 5: overzicht functies in de omgeving van het plangebied

De afstanden gelden in principe tussen de perceelsgrens van het bedrijf (bij een gangbare perceels grootte en -indeling) en anderzijds de gevel van een woning (gevoelig object). Dit principe is toegepast bij het bepalen van de afstanden vanaf bovenstaande functies tot aan de gevel(s) van de op te richten woningen. Dit leidt tot de volgende afstanden:

Adres	Richtafstand	Gemeten afstand vanaf rand perceel. In (..) afstand tot bouwvlak
Burgemeester Canterlaan 87	10	13 (16)

Tabel 6: vergelijking richtafstand met werkelijke afstand

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de afstand tussen de geprojecteerde woningen en de omliggende functies zodanig groot is dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie niet worden overschreden. Er kan nog worden opgemerkt dat rondom de bestaande functies, zoals hierboven beschreven, zich al woningen bevinden op kortere afstand dan de te realiseren vijftien woningen.

Conclusie

Het aspect milieuhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

4.9 Conclusie

Gelet op de wijzigingsregels in artikel 31.2 en artikel 17.6.1 zijn de onderstaande conclusie te formuleren.

Voorwaarden	Conclusie
Stedenbouw <ul style="list-style-type: none"> - een andere stedenbouwkundige invulling is toelaatbaar voor zover dit beter aansluit bij de marktsituatie - in het wijzigingsplan mag de bestemming Verkeer worden geprojecteerd ter plaatse van de bestaande wegen of ten behoeve van verlegging van het tracé in noord-zuidelijke richting; - woningen mogen aan de randen van het gebied worden geprojecteerd; de afstand van de bouwgrens tot de voorste perceelsgrenzen is vergelijkbaar met de afstanden zoals gehanteerd bij de percelen in de directe omgeving; - het woningtype mag aaneengebouwd, twee-aaneen, patiowoning of vrijstaand zijn; - de hoogte in het wijzigingsplan mag aansluiten op de hoogte zoals reeds opgenomen voor de percelen; - bij het projecteren van woningen wordt rekening gehouden met de entreefunctie van de Burgemeester Verwielstraat voor het centrumgebied alsmede met de ligging ten opzichte van de Voorste Stroom; 	<ul style="list-style-type: none"> - voor het plan is een nieuwe stedenbouwkundige invulling opgesteld die positief is beoordeeld. - voor het wijzigingsplan is uitgegaan van de bestaande wegen waarbij noordelijk een ontsluitingsweg is toegevoegd die aansluit op de Lindeparklaan. - het stedenbouwkundig plan sluit aan op de bestaande rooilijn van de woningen langs de Burgemeester Canterslaan - het stedenbouwkundig plan voldoet aan deze woningtypologie. - het stedenbouwkundig plan voldoet aan deze maatvoering voor wat betreft de goot en nokhoogte. - voor de woningen langs de Burgemeester Verwielstraat geldt dat er sprake is van een geveloriëntatie op deze weg. Daarnaast worden de 7 noordelijke woningen voornamelijk geïoriënteerd op de Voorste Stroom.
Aantal woningen <ul style="list-style-type: none"> - het aantal te projecteren woningen bedraagt ten hoogste 15 (artikel 21.2 onder f); - Burgemeester en wethouders kunnen het aantal woningen of woningtype wijzigen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden (...) 	<ul style="list-style-type: none"> - door toepassing van beide wijzigingsbevoegdheden kunnen 15 woningen worden gerealiseerd. De onderbouwing van het totale plan is opgenomen in deze toelichting.
Ruimtelijke aspecten <ul style="list-style-type: none"> - een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie hiervoor) - voldoende ontsluitingsmogelijkheden - voldoende parkeermogelijkheden 	<ul style="list-style-type: none"> - zie de beoordeling hiervoor - het plan wordt ontsloten op de Burgemeester Canterslaan en de Lindeparklaan - er wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen
Planologische aspecten <ul style="list-style-type: none"> - past in het volkshuisvestingsbeleid - het beleid inzake water - geen onevenredige gevolgen voor natuurwaarden - geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden 	<ul style="list-style-type: none"> - de opgave van 15 woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken en lokale behoefte - het plan zorgt voor een afname aan verhard oppervlak en past binnen het waterbeleid - toetsing aan natuur is niet noodzakelijk. Aandachtspunt zijn vleurmuizen bij sloop - doordat gebouwd wordt ter plaatse van huidige bebouwing en fundering is er geen aantasting
Milieuaspecten <ul style="list-style-type: none"> - bodemkwaliteit is geschikt voor de functie - vereisten van de Wet geluidhinder 	<ul style="list-style-type: none"> - uit historisch onderzoek blijkt dat na sloop van de bebouwing het westelijk deel onderzocht moet worden. Op voorhand zijn er geen belemmeringen - er wordt voldaan aan de vereisten uit de Wet geluidhinder

projectnummer 0401081.00
2 maart 2016, revisie 02

<ul style="list-style-type: none">- geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie- vereisten inzake externe veiligheid	<ul style="list-style-type: none">- er ontstaan geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven- er wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van externe veiligheid
---	---

Tabel 6: toetsingstabel wijzigingsregels

Uit bovenstaande toetsingstabel blijkt dat de ontwikkeling op de locatie Mozaik voldoet aan de gestelde wijzigingsregels.

5 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In 2009 heeft de gemeente Oisterwijk voor deze locatie een plan opgesteld met 12 woningen. Hier is een wijzigingsprocedure uit het bestemmingsplan voor doorlopen, zodat het plan gerealiseerd kon worden. In het kader van deze planvorming rondom het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan voor het wijzigingsgebied heeft in 2009 afstemming met omwonenden plaatsgevonden. Het wijzigingsplan uit 2009 is opgenomen in het bestemmingsplan Woongebieden.

De Senioren Vereniging Oisterwijk (SVO) heeft samen met enkele buurtbewoners van de Mozaik een plan opgesteld voor de locatie Mozaik. In het plan worden 8 seniorenwoningen en 8 levensloopbestendige woningen geschetst. Dit plan is later uitgewerkt door het CPO Mozaik naar een plan met 15 woningen, waarvan 8 seniorenwoningen. Hierdoor wijzigt het programma naar 15 woningen en wijzigt tevens de bestemming van de gronden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Woongebieden.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid volgt het college van burgemeester en wethouders de procedure zoals omschreven in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat het ontwerp van het wijzigingsplan voor een periode van 6 weken, van 6 november 2015 tot en met 17 december 2015, ter inzage heeft gelegen. Daarbij is er op 18 november een inloopavond gehouden om de buurtbewoners van het plan op de hoogte te brengen.

Tegen het wijzigingsplan zijn in de periode dat het ter inzage heeft gelegen twee zienswijzen ingediend. De bijgevoegde nota van zienswijzen bevat een reactie op de ingediende zienswijzen en licht toe op welke manier deze zienswijzen hebben geleid tot eventuele aanpassing van dit wijzigingsplan.

Over Antea Group

Van stad tot land, van water tot lucht; de adviseurs en ingenieurs van Antea Group dragen in Nederland sinds jaar en dag bij aan onze leefomgeving. We ontwerpen bruggen en wegen, realiseren woonwijken en waterwerken. Maar we zijn ook betrokken bij thema's zoals milieu, veiligheid, assetmanagement en energie. Onder de naam Oranjewoud groeiden we uit tot een allround en onafhankelijk partner voor bedrijfsleven en overheden. Als Antea Group zetten we deze expertise ook mondiaal in. Door hoogwaardige kennis te combineren met een pragmatische aanpak maken we oplossingen haalbaar én uitvoerbaar. Doelgericht, met oog voor duurzaamheid. Op deze manier anticiperen we op de vragen van vandaag en de oplossingen van de toekomst. Al meer dan 60 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT
T. (010) 23 51 74 8
E. info.nl@anteagroup.com

www.anteagroup.nl

Copyright © 2015

Niets uit deze uitgave mag worden
verveelvoudigd en/of openbaar worden
gemaakt door middel van druk, fotokopie,
elektronisch of op welke wijze dan ook,
zonder schriftelijke toestemming van de
auteurs.