

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Woongebieden  
Gemeente Oisterwijk**

Wijzigingsplan Terburghtweg 8a

*Datum: 8 juli 2020*

*Status: Vastgesteld*

*plancode: NL.IMRO.0824.WPTerburghtweg8a-VA01*



Toelichting



# Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING</b> .....	<b>7</b>
1.1	AANLEIDING.....	7
1.2	PLANGEBIED.....	7
1.3	DOEL .....	8
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	9
1.5	LEESWIJZER .....	9
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>PROJECTBESCHRIJVING</b> .....	<b>10</b>
2.1	HUIDIGE SITUATIE .....	10
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	10
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>VOORWAARDEN ARTIKEL 17.6.1 BESTEMMINGSPLAN</b> .....	<b>12</b>
3.1	VOORWAARDEN .....	12
3.2	TOETSING .....	13
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER</b> .....	<b>14</b>
4.1	RIJKSBELEID.....	14
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	15
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	18
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b> .....	<b>19</b>
5.1	INLEIDING .....	19
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING .....	19
5.3	WATER.....	20
5.4	NATUUR .....	23
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....	24
5.6	MILIEUZONERING .....	25
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	27
5.8	GELUID .....	27
5.9	LUCHTKWALITEIT .....	29
5.10	BODEMKWALITEIT .....	30
5.11	EXTERNE VEILIGHEID .....	31
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR .....	33
5.13	DUURZAAMHEID .....	33
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b> .....	<b>34</b>
6.1	HOOFDOPZET .....	34
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	34
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b> .....	<b>35</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>PROCEDURE</b> .....	<b>36</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	36
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE .....	36
<b>SEPARATE BIJLAGEN</b> .....		<b>37</b>



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In Oisterwijk, direct oostelijk van het centrum aan de Terburghtweg is een nog onbebouwd perceel gelegen. Het perceel kent een oppervlakte van 599 m<sup>2</sup> en is onderdeel van een bestaand bebouwingslint. Voor dit perceel bestaat het plan om twee half vrijstaande woningen te bouwen. Één woning zal ontworpen worden als gezinswoning, de andere als nultredenwoning. Voor de nultredenwoning geldt dat een volledig woonprogramma op de begane grond kan worden gerealiseerd. Het bouwen van één zelfstandige woning is op basis van het bestemmingsplan toegestaan. Omdat sprake is van twee zelfstandige woningen moet het bestemmingsplan worden gewijzigd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om met toepassing van artikel 17.6.1 van de regels de bestemming te wijzigen zodat het woningaantal kan worden vergroot. Er dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de in artikel 17.6.1 genoemde voorwaarden. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening en zal er een zorgvuldige belangenafweging moeten plaatsvinden (Awb). Om aan te tonen dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 17.6.1 uit het bestemmingsplan en om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening dient dit wijzigingsplan.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het dorp Oisterwijk, vrijwel direct oostelijk van het centrum gelegen. Het plangebied is onderdeel van de bestaande lintstructuur van de Terburghtweg. De Terburghtweg bestaat al lang maar het plangebied is nooit eerder met een woning bebouwd geweest. Het perceel is lange tijd in gebruik geweest als moestuin. Op het perceel was toen ook een houten schuur gelegen. Onderstaande foto geeft de ligging van het plangebied weer. De foto daarna is een vergroting met in rood aangegeven de ligging van het plangebied.



Luchtfoto oostzijde van het dorp Oisterwijk met het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



*Luchtfoto van het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

### **1.3 Doel**

Het doel van het wijzigingsplan is het wijzigen van de bestemming zodat in plaats van 1 zelfstandige woning, twee zelfstandige half vrijstaande woningen gerealiseerd kunnen worden.



## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Woongebieden” van de gemeente Oisterwijk. De bestemming van het plangebied is “Wonen - Woningen”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Per bestemmingsvlak is het maximaal te realiseren woningen aangeduid. Het plangebied is onderdeel van het bestemmingsvlak waarvoor maximaal 12 woningen zijn toegestaan. Er zijn in dit vlak reeds 11 woningen aanwezig waardoor het bouwen van 2 nieuwe zelfstandige woningen nu niet mogelijk is. Binnen het bestemmingsvlak zijn vrijstaande en half vrijstaande woningen toegestaan. Op het plangebied is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie - 3” opgenomen. Voor het gehele plangebied geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Het wijzigingsplan wijzigt geen bouwregels, alleen het aantal woningen. De volgende afbeelding toont een uitsnede uit het huidige bestemmingsplan.



*Uitsnede bestemmingsplankaart “Woongebieden” met daarin het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Op grond van artikel 17.6.1 uit het bestemmingsplan is het college bevoegd om onder voorwaarden het maximum aantal woningen te wijzigen.

## 1.5 Leeswijzer

Het wijzigingsplan “Terburghtweg 8a” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe wijzigingsplan.

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 17.6.1. Naast het feit dat voldaan moet worden aan deze voorwaarden dient de beoogde ontwikkeling te passen binnen de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan dient bij elk ruimtelijk besluit sprake te zijn. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. 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 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

### 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is onderdeel van één bestemmingsvlak dat is gelegen aan de Terburghweg. Het plangebied was tot voor kort een moestuin maar is op dit moment onbebouwd.

### 2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming “Wonen – Woningen” zodat in plaats van 1, 2 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. De bouwregels uit het bestemmingsplan zoals bouwhoogten en afstanden tot perceelgrenzen worden niet gewijzigd. De volgende afbeeldingen tonen het bouwplan. De half vrijstaande woningen vormen samen een bouwvolume dat de uitstraling heeft van een vrijstaande woning. Het volume bestaat uit twee lagen met een lessenaars dak. Het rechterdeel van het bouwvolume is de gezinswoning. Het linkerdeel is de nultredenwoning. Doordat de woningen samen de uitstraling hebben van één vrijstaande woning en bovendien passen binnen de bouwregels als het gaat om goot-, en bouwhoogte van het bestemmingsplan is het ruimtelijk effect van de beoogde wijziging ten opzicht van wat het bestemmingsplan wel toestaat, nihil en zal het ruimtelijk effect hiervan vrijwel niet zichtbaar zijn.



Afbeelding van de voorzijde van de woningen.



*Perspectief van de seniorenwoning gezien vanaf de straat (noordoosten).*



*Perspectief van de gezinswoning gezien vanaf de straat (noordwesten).*

## Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 17.6.1 bestemmingsplan

De voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om het maximaal te realiseren woningen te vergroten, zijn verwoord in artikel 17.6.1 van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

### 3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 17.6.1 uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

Burgemeester en wethouders kunnen het aantal woningen wijzigen, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. Nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:
  1. De hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
  2. Het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;
- b. Van het bepaalde onder a mag worden afgeweken indien:
  1. Deze afwijking het ruimtelijk beeld niet overmatig en negatief beïnvloedt;
  2. Sprake is van markering van een ruimtelijke situatie, zoals een hoeksituatie;
  3. Een afwisseling in de eenzijdige opbouw van de buurt, wat betreft het woningtype, wordt bereikt;
  4. Voor zover een wijzigingsplan in stedenbouwkundig opzicht mogelijk is waarin de hoogte en het woningtype van nieuwe woningen aansluiten op de omgeving als bedoeld onder a, en er geen andere noodzaak voor afwijking hiervan is dan een financieel-economische omstandigheid, kan van dit sublid geen gebruik worden gemaakt.

c. de wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hier aan voldoen:	wijzigen aantal woningen
1. ruimtelijke aspecten:	
1a. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b)	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

*Uitsnede bestemmingsplan artikel 17.6.1 onder c.*

## 3.2 Toetsing

Per voorwaarde zal worden beschreven dat voldaan wordt aan artikel 17.6.1.

### **A; Passen in bestaand bebouwingspatroon**

Met het vergroten van het aantal woningen blijven de bouwregels uit het bestemmingsplan gelden. De goot-, en nokhoogte wordt niet gewijzigd en is gelijk aan de hoogten van de woningen in de omgeving. Het woningtype wordt ook niet gewijzigd. Hiermee is aangesloten op het woningtype dat reeds meer aan de Terburghtweg aanwezig is. Het vergroten van het aantal woningen in het plangebied past in het bestaand bebouwingspatroon.

### **B; Afwijking bepaling onder A**

Omdat sprake is van een wijziging die past binnen het bebouwingspatroon is er geen sprake van een afwijking van het bepaalde onder A.

### **C; Overige voorwaarden**

In de tabel genoemd onder c worden voorwaarden genoemd van ruimtelijke, planologische en milieutechnische aard. De voorwaarde (1a) met betrekking tot de stedenbouwkundige inpassing is hiervoor behandeld. De overige voorwaarden worden in hoofdstuk 4 en 5, als onderdeel van de volledige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening van de toelichting behandeld. De genoemde voorwaarden zijn beschreven in de volgende paragrafen van de toelichting:

- Parkeren en ontsluiting; paragraaf 5.2
- Volkshuisvesting; paragraaf 4.3
- Waterbeleid; paragraaf 5.3
- Archeologische waarden; paragraaf 5.5
- Bodemkwaliteit; paragraaf 5.10
- Wet geluidhinder; paragraaf 5.8
- Milieuzonering bedrijvigheid; paragraaf 5.6
- Externe veiligheid; paragraaf 5.11

Er wordt voldaan aan deze voorwaarden.

## Hoofdstuk 4 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestaande relevante beleid van de overheid.

### 4.1 Rijksbeleid

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

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

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

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

#### **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

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

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

- Rijksvaarwegen;
- Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het vergroten van het maximaal aantal woningen met één woning kent geen nationaal belang.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, 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 het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Vanwege de kleinschaligheid van de ontwikkeling (de planologische toename van het aantal woningen met 1) is geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling". Toepassing van de Ladder is niet nodig.

Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. De gemeente Oisterwijk heeft haar woningbouwprogramma dat een vertaling is van de actuele behoefte in regionaal verband afgestemd zie hiervoor paragraaf 4.3. Met het vergroten van het aantal woningen worden de kavels een beetje kleiner waardoor beter voldaan kan worden aan de vraag naar kavels voor de bouw van vrijstaande woningen.

## **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 transitie. 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 onderdeel worden van een bestaande lintstructuur en zo op een passende wijze stedenbouwkundig zijn ingepast. Bovendien wordt het bestaand stedelijk gebied 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

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. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2021 in werking.

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. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

#### Instructieregels voor het plangebied

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

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). Met de bouw van de nultredenwoning wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor een specifieke doelgroep worden gerealiseerd.

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – cultuur, stedelijk- en landelijk gebied is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “stedelijk gebied”. 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.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 2 woningen (waarvan slechts 1 woning niet past binnen de regels van het bestemmingsplan). 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.

#### Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaande woonwijk. Het bestaand bebouwingspatroon aan de Terburghtweg wordt aangevuld. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de interim omgevingsverordening.

## 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 "Waterhoef". Relevant voor de ontwikkeling van de wijk is het volgende tekstdeel:

*"Inbreiden voor uitbreiden met ook voor kwaliteit, groen en gezonde leefomgeving. De kwaliteit van het wonen in de gemeente Oisterwijk is een enorme kracht. Het woningaanbod heeft een bijzondere en onderscheidende samenstelling, er is veel groen en de wijken stralen die kwaliteit over het algemeen ook uit. Door te sturen op type bebouwing en behoud van groen moet de inbreiding een dorpsmaat en schaal behouden. Ook blijft de gemeente zo in de toekomst de negatieve effecten van de klimaatverandering voor."*

Met het bouwplan wordt een lege plek binnen een bestaande stedenbouwkundige structuur ingevuld. Deze logische inbreiding zorgt bovendien voor een toevoeging van een nultredenwoning waar een grote behoefte aan bestaat. Het voornemen past, hoe kleinschalig ook, binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

### Woonvisie "Herijkte woonvisie 2011-2021"

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten met het oog op de beoogde ontwikkeling zijn daarbij onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio, dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Op dit moment is de vraag groot naar nultredenwoningen in de nabijheid van voorzieningen. Het bouwplan voorziet in een actuele behoefte.

## Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

### 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.

### 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 functiewijziging 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<sup>2</sup> 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 het plangebied is gelegen in de zone “centrum schil” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

#### Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een half vrijstaande woning gelegen in de “centrum schil” in een matig stedelijke omgeving moet een norm van 2,0 worden gehanteerd. Met de beoogde wijziging om het maximaal aantal woningen te vergroten worden de bouwregels uit het bestemmingsplan niet gewijzigd. De ruimte op het perceel rond de woningen is voldoende om 2 parkeerplaatsen per woning in te passen. De volgende afbeelding toont de inpassing van twee parkeerplaatsen per woning. De definitieve inpassing van de plaatsen kan nog wijzigen. Vaststaat dat kan voorzien worden in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.



*Afbeelding van de inpassing van twee parkeerplaatsen per woning.*

#### Conclusie

De inpassing van 2,0 plaatsen per woning kan worden gerealiseerd op de kavels (bij de woning).

#### Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op de Terburghtweg. Met de beoogde van één extra woning ten opzichte van hetgeen reeds bestemd is, is de toename van de verkeersgeneratie verwaarloosbaar klein.

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

## **5.3 Water**

### Inleiding

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

### Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In

het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2016-2019 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, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

### **Gebiedsomschrijving in relatie tot water**

Het deel van het dorp Oisterwijk waar het plangebied zich bevindt is gelegen op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. Op basis van de bodemkaart is de bodem een "hoge zwarte enkeerdgrond" en bestaat ze uit lemig fijn zand.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone" maar wel in een "attentiegebied". Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

### **Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie**

Het plangebied is nog niet ontwikkeld. Met het bouwplan zal de verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding wat toenemen. De verharding bestaat uit dakvlak van hoofdgebouwen, aanbouwen en schuur van circa 210 m<sup>2</sup> en circa 100 m<sup>2</sup> uit terreinverharding (2 x 50 m<sup>2</sup> voor opritten en terrassen) Onderstaande tabel geeft inzicht in de verharding als gevolg van het bouwplan.

### Verdeling verhard oppervlak

<b>Oppervlaktes</b>	<b>in m<sup>2</sup></b>
Daken woningen en schuren	210
Terreinverharding	100
Onverhard terrein	289
<b>Totaal terrein</b>	<b>599</b>

Er is sprake van een verharding van 310 m<sup>2</sup>. Onder het kopje “hemelwater” zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

### Bodem

De maaiveldhoogte is op basis van het Actueel Hoogte Bestand Nederland (AHN) gelegen op gemiddeld 8,96 m+ NAP.

### Grondwater

Volgens het peilpuntennetwerk van de gemeente Oisterwijk is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het peilpunt aan de Schout Coomansstraat 1 gelegen op circa 7,89 m+NAP en op het peilpunt aan de Boxtelsebaan 74 op 8,01 m+NAP. Voor het plangebied kan een GHG van 7,95 m+NAP worden aangehouden. Deze is circa 1,01 meter lager dan het maaiveld. De bodem is geschikt voor infiltratie.

### Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich zuidelijk de Voorste Stroom. Het bouwplan zal geen invloed hebben op deze beek.

### 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 18,6 m<sup>3</sup>. Deze is gebaseerd op een verharding van 310 m<sup>2</sup> waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2016-2019) 60 mm per m<sup>2</sup> moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Er is op de percelen voldoende ruimte beschikbaar om, eventueel ondergronds hierin te voorzien. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen zal hier rekening mee worden gehouden. Het bouwplan zal worden getoetst aan de bepalingen ten aanzien van de omgang met hemelwater. Hierdoor is de aanleg van een infiltratievoorziening verzekerd.

## **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 wijziging.

## **5.4 Natuur**

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

### **Gebiedsbescherming**

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Kampina en Oisterwijkse Vennen). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur. De afstand van het plangebied tot het Natura 2000 gebied dat het dichtst bij is gelegen (Kampina en Oisterwijkse Vennen) is circa 1000 meter. Omdat het slechts een toename is van één extra woning is, de bouw van één woning reeds op basis van het bestemmingsplan mogelijk is en de afstand tot het Natura 2000 gebied groot is, is het niet aannemelijk dat de wijziging negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

### **Stikstofdepositie**

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 woningen 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 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.

Voor het project is een AERIUS berekening opgesteld. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

De aanlegfase heeft geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 1,0 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied de Kampina & Oisterwijkse Vennen en het eenmalige karakter van de aanlegfase, heeft de depositie van de aanlegfase geen meetbaar of merkbaar effect op de kwaliteit van de stikstofgevoelige habitattypen van het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen. Van significant negatieve effecten als gevolg van de aanlegfase is dan ook geen sprake. Omdat voor het bouwverkeer zelfs is uitgegaan van een permanent karakter kan gesteld worden dat de aanlegfase niet leidt tot een toename van stikstofdepositie boven de drempelwaarde.

Uit de AERIUS berekening blijkt dat in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger uitkomen dan 0,00 mol/ha/jr. Gelet op de afstand van ca. 1,0 km tot aan het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen heeft de gebruiksfase geen significant negatief effect op het Natura 2000-gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen.

De stikstofdepositie ter plaatse van het Natura-2000 gebied Kampina & Oisterwijkse Vennen bedraagt 0,00 mol/ha/jr in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Daarnaast heeft de voorgenomen ontwikkeling doordat de woningen gasloos worden gebouwd een positieve bijdrage op de verduurzaming van de woningvoorraad.

### **Soortbescherming**

Activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn in de Wet natuurbescherming verboden. Het plangebied is onbebouwd en beschikt niet over (natuurlijke) omstandigheden waardoor het vermoeden bestaat dat beschermde soorten binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn.

## **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 plandoellichting 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.

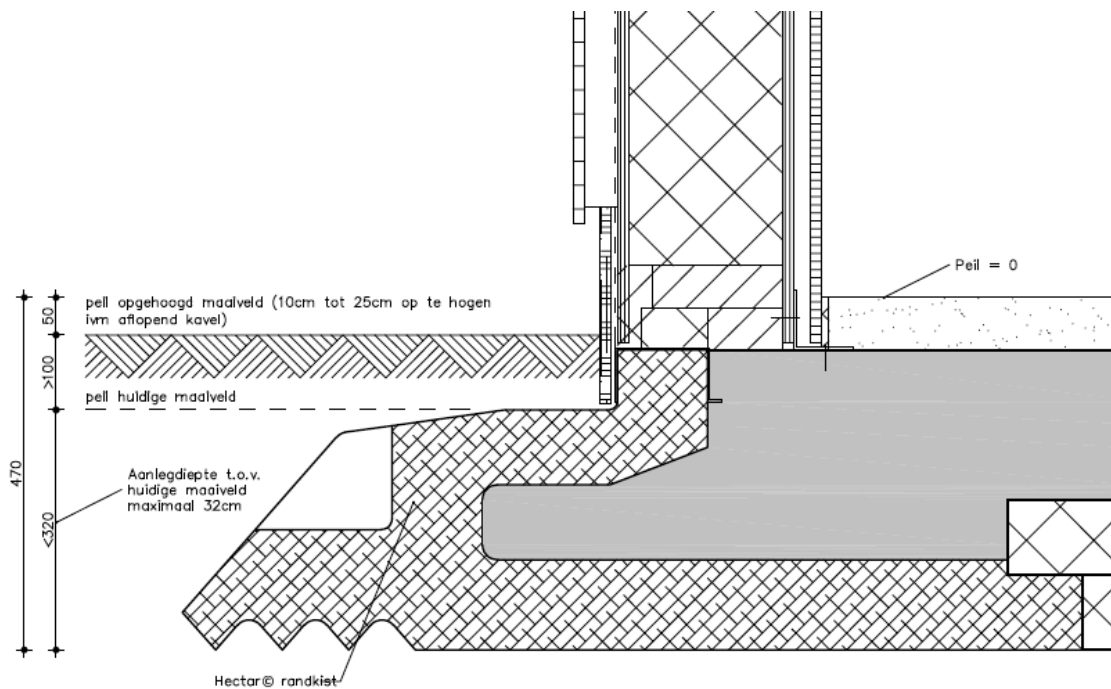
### **Archeologie**

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. Binnen een groot deel van het plangebied is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde (Waarde – Archeologie – 3) heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 250 m<sup>2</sup> of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 centimeter 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 bodemingreep als gevolg van de woningen is kleiner dan de gestelde drempel van 250 m<sup>2</sup> waardoor het niet verwachten is dat dit tot een aantasting van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden zal leiden.

In 2018 is het archeologiebeleid in de gemeente geactualiseerd. Voor het plangebied zijn de voorwaarden voor het doen van onderzoek gewijzigd. Onderzoek is nodig als de oppervlakte van de bodemverstoring groter is dan 50 m<sup>2</sup>, of als deze dieper reikt dan 50 centimeter. Op sommige plaatsen moet het maaiveld worden opgehoogd. Dit is maximaal 25 centimeter. Voor het bouwplan wordt een bouwsysteem toegepast waarvoor het niet nodig is om dieper dan 32 centimeter beneden het huidige maaiveld te ontgraven. Een onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De volgende afbeelding toont de aanlegdiepte van de fundering ten opzichte van het huidige maaiveld.





Afbeelding van de fundering en aanlegdiepte. Bron: Van der Wiel architectuur.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. 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 en in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorische of monumentale waarden aanwezig.

Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## **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 toevoeging van één woning (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.

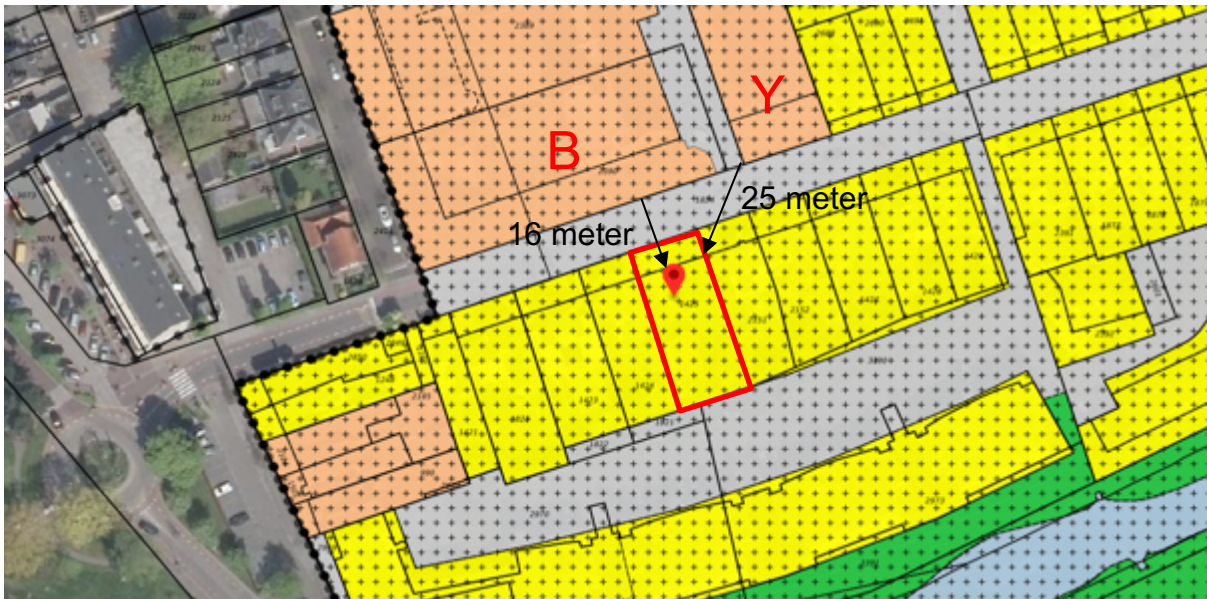
### **Zonering of functiemenging**

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

Onderstaande afbeelding toont dat in de omgeving naast bestaande infrastructuur ook enkele bedrijfsmatige activiteiten aanwezig zijn. Direct aan de overzijde van de weg is een basisschool (aangeduid met "B" in de volgende afbeelding) en een yogacentrum gelegen (aangeduid met "Y" in de volgende afbeelding).



*Uitsnede bestemmingsplan met in rood het plangebied. bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Op basis van de VNG-brochure heeft een basisschool een richtafstand van 30 meter (categorie 2). Een yogacentrum wordt in de VNG-brochure niet specifiek genoemd, maar is gelijk te stellen aan een dansschool. Een dansschool heeft ook een richtafstand van 30 meter (categorie 2).

### Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."

Het gebied is te beschouwen als een "gemengd gebied". De bepalende milieubelastende factor van de in de omgeving aanwezige bedrijven (school en yogacentrum) is het aspect geluid. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

De afstand van de school tot de gevel van de nieuwe woningen bedraagt 16,5 meter. De afstand van het yogacentrum tot de gevel van de nieuwe woningen bedraagt 25 meter. Omdat het gebied te beschouwen is als gemengd gebied kan de richtafstand met één stap verlaagd worden tot 10 meter. Aan deze richtafstand wordt voldaan. Bovendien geldt dat reeds bestaande woningen op kortere afstand tot de school en yogacentrum zijn gelegen dan dat de nieuwe woningen dat doen. Voor deze bestaande woningen is niet bekend dat sprake is van geluidsoverlast als gevolg van de activiteiten van de school en het yogacentrum.

## Conclusie

De bedrijven/ bedrijfsactiviteiten in de nabijheid van het plangebied leiden niet tot hinder en worden door de beoogde ontwikkeling niet benadeeld.

Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## **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. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvieligroutes via het Besluit m.e.r. of de "passende beoordeling" (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het moederplan is hiervoor kaderstellend, waardoor de (potentiële) milieueffecten die deze ontwikkeling met zich meebrengt destijds bij de totstandkoming van het moederplan reeds afgewogen zijn. In die zin is er voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Bovendien wordt het bouwvlak en de bebouwingsvoorschriften niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden (zie hiervoor paragraaf 5.4). Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermden Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse Vennen" is bovendien gelegen op een afstand van circa 2 kilometer.

## **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.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat met de beoogde functiewijziging één nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

### **Wegverkeerslawaai**

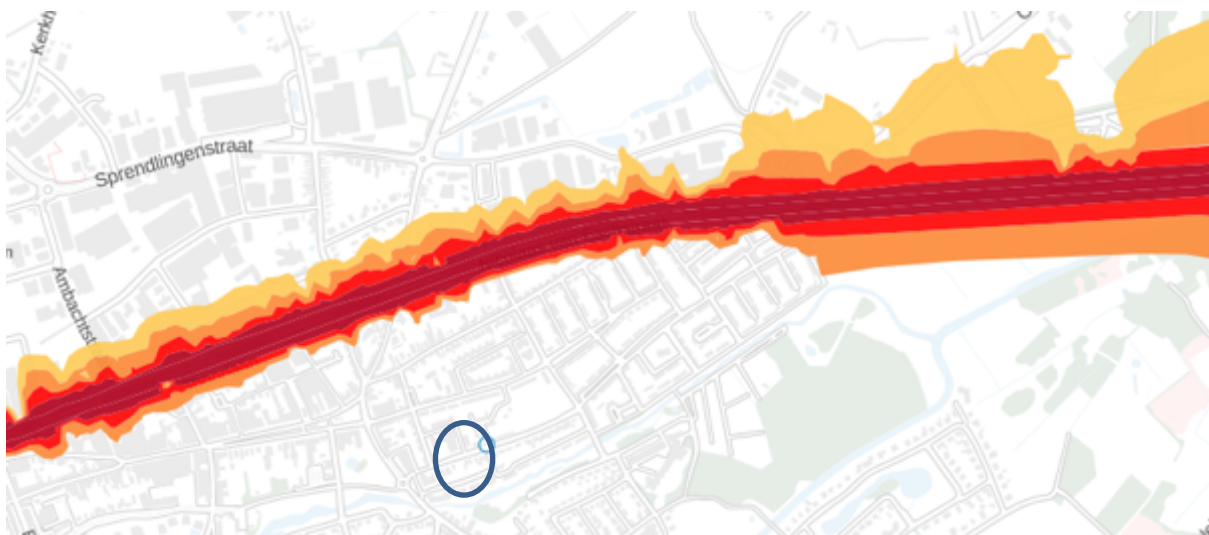
Normen met betrekking tot verkeerslawaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten 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 woonstraten in de nabijheid van het plangebied kennen een snelheidsregime van 30 km/uur. Deze wegen zijn op grond van de Wet geluidhinder vrijgesteld van het uitvoeren van onderzoek. Ten behoeve van de afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging gemaakt worden op sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Hiervoor kan worden gesteld de Terburghweg die vanwege het feit dat ze een éénrichtingsstraat is een lage verkeersintensiteit heeft. Bovendien is bij de reeds bestaande woningen die allen op gelijke afstand van de weg zijn gelegen dan de twee nieuwe woningen dat doen nooit sprake geweest van geluidsoverlast als gevolg van het wegverkeer.

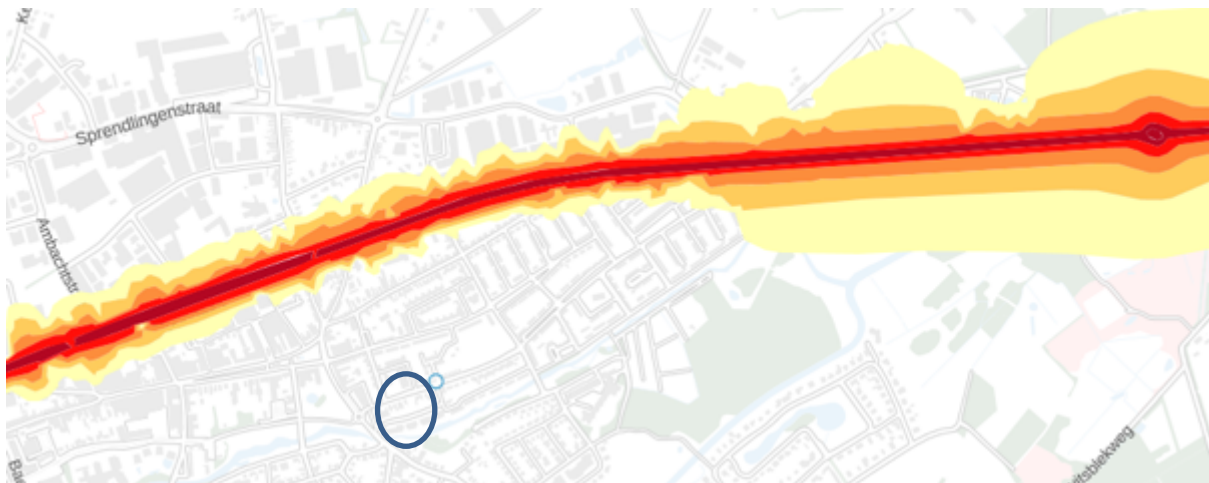
Er kan worden gesteld dat er sprake is van een goed woon-, en leefklimaat.

### **Spoorweglawaai**

Zuidelijk van het plangebied is de spoorweg Tilburg-Eindhoven en de Spoorlaan gelegen. Op grond van de geluidskaart van het Ministerie van I&M is de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied lager dan 55 dB voor Lden en 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 daarom aan deze voorkeursgrenswaarde. De volgende afbeeldingen zijn uitsneden uit de geluidskaarten. Het plangebied is met zwart aangeduid.



*Uitsnede Geluidkaarten (Lden) met in zwart het plangebied; bron: Atlas Leefomgeving*



Uitsnede Geluidkaarten (Lnight) met in zwart het plangebied; bron: Atlas Leefomgeving

Op basis van de geluidskaarten valt af te leiden dat er sprake is van een goede geluidssituatie als gevolg van spoorweglawaai.

### **Vliegtuiglawaai**

Dit aspect is niet aan de orde.

### **Industrielawaai**

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## **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.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> (max1,2 µg/m<sup>3</sup>).

### **Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip**

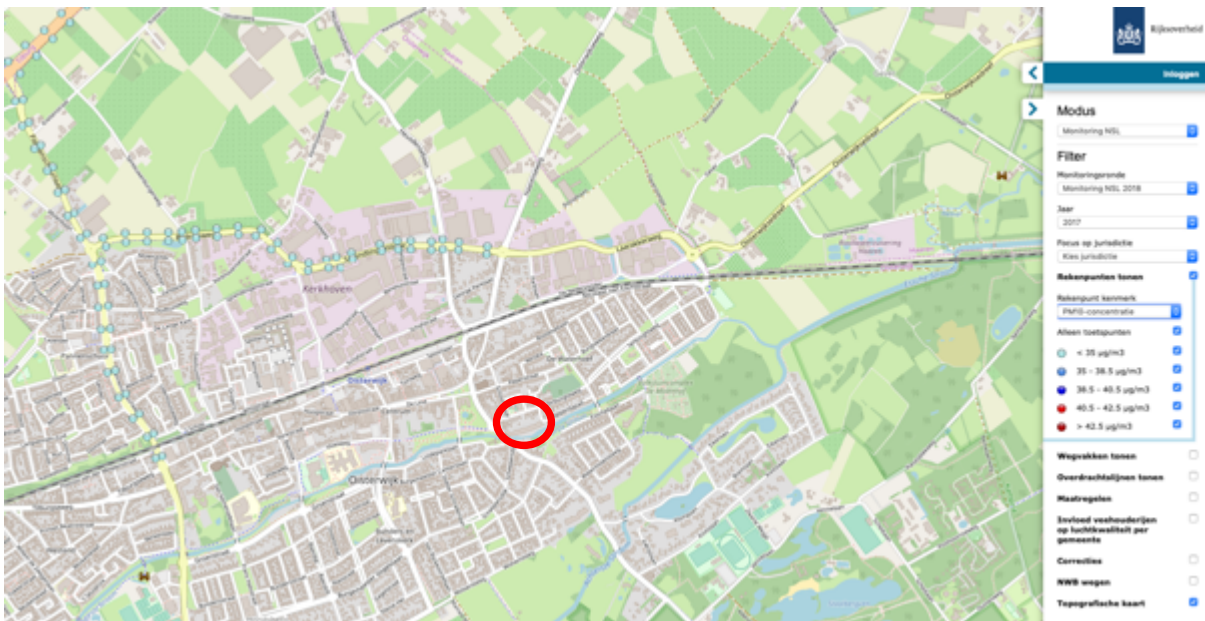
Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van "niet in betekenende 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 wijzigingsplan betreft een planologische toevoeging van maximaal één woning. Deze ontwikkeling en de daarbij horende (negatieve) invloed op de luchtkwaliteit 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 het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling is niet gelegen in de nabijheid van een drukke weg.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat voor de meetpunten aan de N65 ruimschoots aan de grenswaarden (stikstofdioxide:  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en fijn stof:  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ) wordt voldaan. Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en  $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$  en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager  $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Omdat de meetpunten aan de Sprendlingenstraat dicht bij de bron zijn gelegen dan het plangebied dat doet kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit.



*Uitsnede kaart Fijnstof (pm10) met in rood het plangebied; bron: nsl-monitoring.nl*

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## **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.

De nieuwe woningen zijn gelegen op een stuk grond dat is bestemd voor wonen en daarom geschikt is gebleken voor deze functie.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## 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 weergegeven 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 voor het planologisch toevoegen van één nieuwe woning.

### 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.

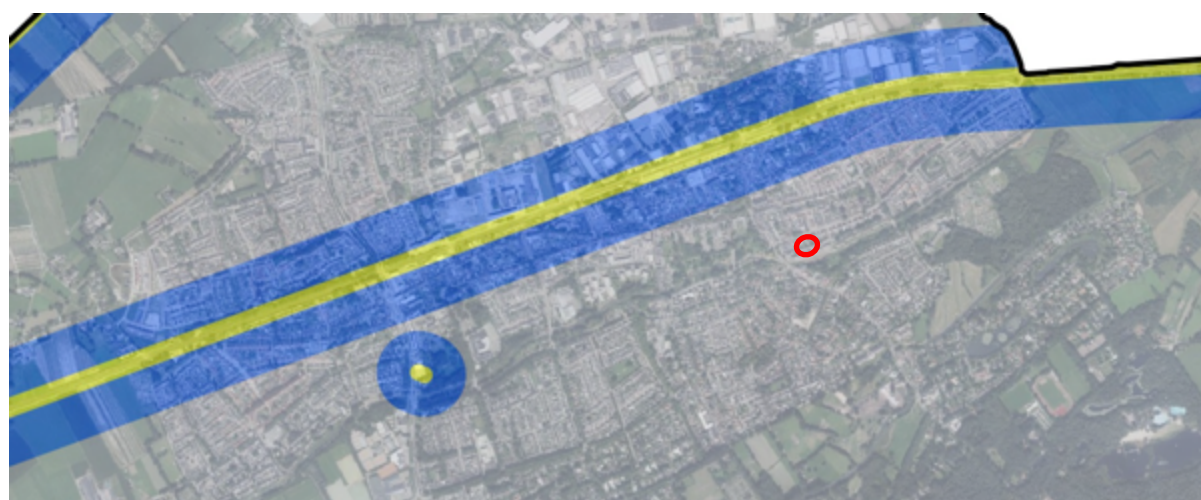
Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

In onderstaand overzicht is te zien wanneer de standaardverantwoording kan worden gebruikt. In de kaart daaronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van enkele scenario's. Het gaat bijvoorbeeld om het toxisch scenario van het transport op de A58 en op het spoortraject Tilburg- Eindhoven. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het

Bevt. Het plangebied is gelegen op een afstand van 450 meter van de spoorlijn. De standaardverantwoording van het OMWB en het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn toepasbaar.

Gebied	Verantwoording en advies
Op korte afstand van een risicobron: tot 30 meter	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Tussen 30 en 200 <sup>1</sup> meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten 200 of 750 <sup>2</sup> m van een risicobron	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten invloedsgebieden	<u>Geen</u> verantwoording groepsrisico en geen <u>advies</u> Veiligheidsregio

*Toepassingsbereik standaardadvies; bron: OMWB*



#### Legenda

- 30 meter zone (vanaf categoriale installaties, buisleidingen & transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties en transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

*Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood het plangebied.*

De standaardverantwoording van de OMWB is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

### **Standaardadvies Veiligheidsregio**

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies 2019 opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

<sup>1</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

<sup>2</sup> Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



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

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 21 december 2018) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Het aspect “Externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde wijziging.

## **5.12 Technische infrastructuur**

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan 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.

## **5.13 Duurzaamheid**

De beoogde ontwikkeling maakt het mogelijk om een voor wonen bestemd stuk bouwgrond in de bebouwde kom van Oisterwijk te gebruiken voor één extra woning. Hiermee is sprake van het meer efficiënt inzetten van beschikbare grond waardoor sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

## **Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving**

### **6.1 Hoofdopzet**

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Woongebieden” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. De verbeelding van het wijzigingsplan heeft bepaald welk deel van het bestemmingsplan wordt gewijzigd. De wijziging van het aantal woningen is geregeld in de regels van het wijzigingsplan en niet in de verbeelding. Het bestaand maximum van 12 woningen in het bestemmingsvlak van het bestemmingsplan blijft van kracht. In de regels van het wijzigingsplan is vervolgens bepaald dat slechts één woning binnen de grenzen van het wijzigingsplan meetelt in het maximum aantal (zoals bepaald in het bestemmingsplan) en dat binnen het wijzigingsgebied twee woningen zijn toegestaan. Hierdoor past de bouw van twee (in plaats van één) woningen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

### **6.2 Algemene toelichting verbeelding**

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen “Wonen-woningen”, en de dubbelbestemming “waarde Archeologie-3” gehandhaafd. Het bestaande bouwvlak het woningtype (twee-aaneen) en regels met betrekking tot de maximale goot-, en bouwhoogte zijn overgenomen. Het maximumaantal wooneenheden is niet op de verbeelding overgenomen waardoor het bestaand aantal (12 in het bestemmingsvlak) uit het bestemmingsplan bepaald blijft. In plaats hiervan is artikel 17.2 sub b onder 1 in de regels (artikel 3 van het wijzigingsplan) aangepast.

## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten doordat de gemeente hiervoor leges in rekening brengt. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan 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 wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

## **Hoofdstuk 8 Procedure**

### **8.1 Vooroverleg**

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan “Terburghtweg 8a” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

### **8.2 Vervolg van de procedure**

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan 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

- Stikstofberekening met toelichtend memo, BuroGkracht, 31 oktober 2019
- Standaardverantwoording groepsrisico OMWB
- Standaardadvies Veiligheidsregio