

datum 2 december 2024
aan gemeente Oisterwijk
van L. Berendsen
kopie E. Braat
C. Stolzenbach
projectnummer 0479561.100
project BP Heiligeboom Moergestel
betreft Lagenbenadering

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Nederland kent een hoge druk op de woningmarkt met een tekort aan woningen als gevolg. In het dorp Moergestel wordt deze behoefte ook gevoeld. Daarom heeft de gemeente Oisterwijk plannen om een nieuwe woonwijk aan de rand van Moergestel te ontwikkelen met maximaal 220 woningen in verschillende types en prijsklassen. In 2020 heeft de gemeente een voorkeursrecht gevestigd op de gronden van Pannenschuur VI in Oisterwijk en Oostelvoortjes II in Moergestel. De beoogde woningbouw is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Zodoende wordt er een nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarmee de beoogde ontwikkeling planologisch wordt toegestaan.

Om dit mogelijk te maken dient er ook getoetst te worden aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Het ontwerpbestemmingsplan voor de onderhavige ontwikkeling lag ter inzage voor 1 januari, daarom wordt nog getoetst aan het oude recht.

Op grond van de IOV is het plangebied aangemerkt als 'landelijk gebied' in combinatie met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Deze aanduiding komt met de inwerkingtreding van de Omgevingsverordening 1 januari 2024 te vervallen. Daarom betekent dit dat de begrenzing van het stedelijk gebied verruimd dient te worden. Bij een dergelijke uitbreiding dient er op basis van artikel 3.7 IOV een onderbouwing geschreven te worden aan de hand van de zogeheten 'lagenbenadering'. De lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond, netwerklaag en de bovenste laag. Met voorliggende notitie wordt voorzien in deze onderbouwing.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.2 Brabantse Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving in Brabant voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. De provincie vindt het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een 'diepe' manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een 'ronde' manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen *people*, *planet* en *profit*.
- Een 'brede' manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

De manier waarop de provincie naar nieuwe ontwikkelingen kijkt, is vertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Voor alle ruimtelijke besluiten (waaronder bestemmingsplannen gelden basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Bestemmingsplannen geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik, met de waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en met meerwaardecreatie. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

2. Diep kijken en lagenbenadering

De ‘diepe’ manier van kijken gaat ervan uit dat bij een nieuwe ontwikkeling wordt gekeken naar de onderste en bovenste lagen, naar de factor tijd en naar de historie van een plek. De lagenbenadering wordt vaak gebruikt om een locatie en haar omgeving te analyseren en is voorgeschreven in de Interim omgevingsverordening. In de lagenbenadering worden voor een locatie drie lagen afzonderlijk van elkaar geanalyseerd. Aan de hand van de uitkomsten van de lagenbenadering kunnen vervolgens afwegingen en keuzes gemaakt worden voor ruimtelijke ontwikkelingen op deze locatie. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met behulp van de lagenbenadering kunnen uitspraken gedaan worden over:

- de ontstaansgeschiedenis, kwetsbaarheid en draagkracht van de bodem en het watersysteem;
- de waarden van de natuur, het landschap en de cultuurhistorie;
- de kwaliteiten en veranderingen van de netwerken en het ruimtegebruik.

In de volgende paragrafen wordt nader ingegaan op de lagenbenadering voor de ontwikkeling van Heiligeboom in Moergestel.

2.1 Onderste laag (ondergrond en bodem)

2.1.1 Geomorfologie

De geomorfologische opbouw van het plangebied bestaat uit dekzandwelvingen. Deze dekzandwelvingen zijn omringd door beek(dal)overstromingsvlaktes, een beekdalbodem, dekzandrug en dalvormige laagte (zie figuur 3.1). De dekzandwelvingen zijn in het Weichselien gevormd. Dekzandwelvingen zijn deels begraven dekzandruggen die terug aan het oppervlak zijn verschenen door veenafraving of bodemdaling, hierdoor is er slechts sprake een lichte terreinverhoging (welving) in het landschap. Dekzandwelvingen, waar het plangebied onderdeel van is, zijn geschikt voor de beoogde woningbouw.



Figuur 3.1 Plangebied op geomorfologische kaart. Bron: pdok.nl

2.1.2 Bodem

Rondom de kern van Moergestel bevinden zich een aantal verschillende bodemcategorieën:

- Veldpodzolgronden; lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand
- Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand
- Beekeerdgronden; lemig fijn zand

Plangebied

De bodemopbouw in het plangebied bestaat enkel uit één categorie; hoge zwarte enkeerdgronden (zie figuur 3.2). Dit zijn dikke eerdgronden met een bovenlaag die bestaat uit zand, met een hoge ligging ten opzichte van het grondwater, waarover in paragraaf 3.1.4 verder wordt ingegaan. De bovengrond bestaat uit leemarm of zwak lemig fijn zand. Deze bodemtypen lenen zich voor diverse doeleinden, waaronder woningbouw, zoals ook te zien is in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 2.2 Bodemopbouw plangebied (rode cirkel). Bron: Kaartbank Brabant

2.1.3 Archeologie

Om inzichtelijk te maken wat de archeologische ondergrond van het gebied is, heeft er een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden (bijlage bij bestemmingsplan Heiligeboom, Moergestel). Hierin is aan de hand van de beschikbare archeologische gegevens een analyse gemaakt van het plangebied. Op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek kunnen er archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot de late middeleeuwen worden aangetroffen. De resten kunnen voorkomen in het hele plangebied, uitgezonderd de ontgronde zones. De omvang kan verschillen tot puntvondsten aan het oppervlak tot nederzettingen van enkele honderden vierkante meters. Kenmerken voor archeologische resten zijn onder andere cultuurlagen, paalkuilen of gaten, afvalkuilen, gebruiksvoorwerpen en sporen van agrarische activiteiten. Dit betekent dat bodemingrepen in principe niet zijn toegestaan. Dit is geborgd door een dubbelbestemming die over het plangebied is gelegen.

Plangebied

Door de ligging van het plangebied in het landschap en de verwachte bodemopbouw is de archeologische verwachting in het plangebied hoog. Deze verwachting hangt sterk af van de intactheid van de bodemopbouw, die invloed heeft op de conservering archeologische resten. Om nader te onderzoeken of er behoudenswaardige

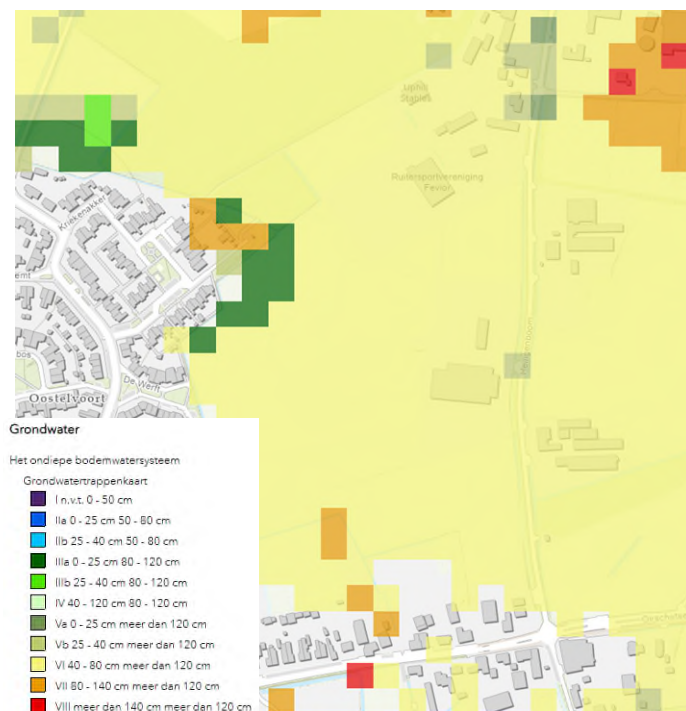
vindplaatsen zijn wordt er een verkennend booronderzoek uitgevoerd alvorens er overgegaan kan worden tot ontwikkeling van de beoogde woningen.

2.1.4 Grondwater

Het grondwaterregime in de bodem (fluctuatie van grondwaterstand door het jaar) kan worden aangeduid door middel van een aantal grondwatertrappen. Deze trappen variëren van zeer vochtig (categorie I) tot zeer droog (categorie VIII).

Plangebied

In figuur 3.3 is een uitsnede van de grondwatertrappenkaart opgenomen. In en rondom het plangebied is sprake van diverse grondwatertrappen (categorie IIIa, VI, VII). Het grootste gedeelte van het plangebied betreft de categorie VI, wat een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40 - 80 cm onder maaiveld inhoudt. Belangrijk is op te merken dat in het noordwesten een gedeelte van het plangebied de categorie IIIa betreft. Dit duidt op een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0 - 25 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 80 - 120 cm of meer onder maaiveld. Daarbij bevindt zich ten zuiden en ten noordwesten van het plangebied een klein gedeelte wat de categorie VII betreft. Dit wijst op een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 80 - 140 cm onder maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 120 cm of meer onder maaiveld. De opbouw van de grondwaterstand binnen het plangebied, met een GHG van 40 - 80 cm onder maaiveld, is geschikt voor de beoogde woningbouw.



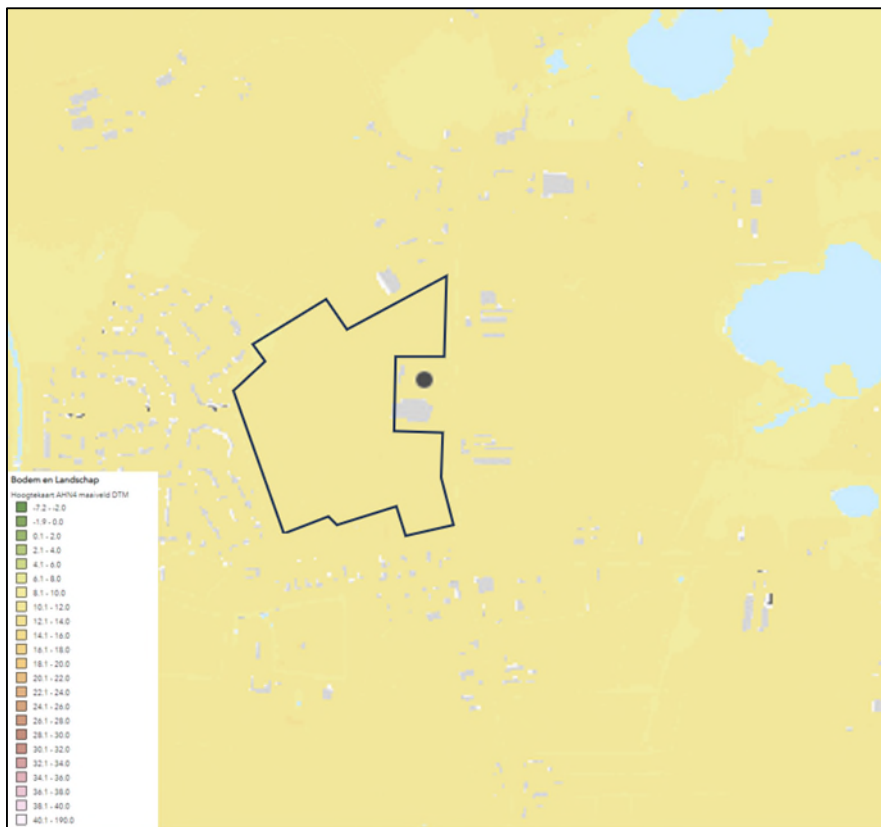
Figuur 3.3 Grondwatertrappenkaart. Bron: Kaartbank Brabant

2.1.5 Reliëf

Er is sprake van natuurlijk reliëf en kunstmatig aangebracht reliëf. Kunstmatig reliëf komt voor in de vorm van afgravingen in natuurlijk reliëf (bijvoorbeeld bij de aanleg van wegen) en in de vorm van kunstmatige ophogingen.

Plangebied

Er is sprake van zeer weinig tot geen hoogteverschil in het gebied, zie figuur 3.4. Het overgrote deel van het plangebied heeft een hoogte van tussen de +12.0 en +14.0 meter NAP. Het plangebied loopt af in westelijke richting waar een klein gedeelte van het plangebied de hoogte tussen de +10.0 en +12.0 meter NAP betreft. De minimale hoogte verschillen binnen het plangebied vormen geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 3.4 Hoogtekaart. Bron: Kaartbank Brabant

2.1.6 Oppervlaktewater

In de omgeving van het plangebied is op een aantal plaatsen oppervlaktewater aanwezig. De watergangen betreffen wateren van de categorie primair en secundair. De dichtstbijzijnde primaire watergang, Het KRW-waterlichaam Reusel/Raamsloop/Achterste stroom, bevindt zich op circa 300 meter ten westen van het plangebied (zie figuur 3.5). Het waterlichaam bestaat uit drie voormalige trajecten:

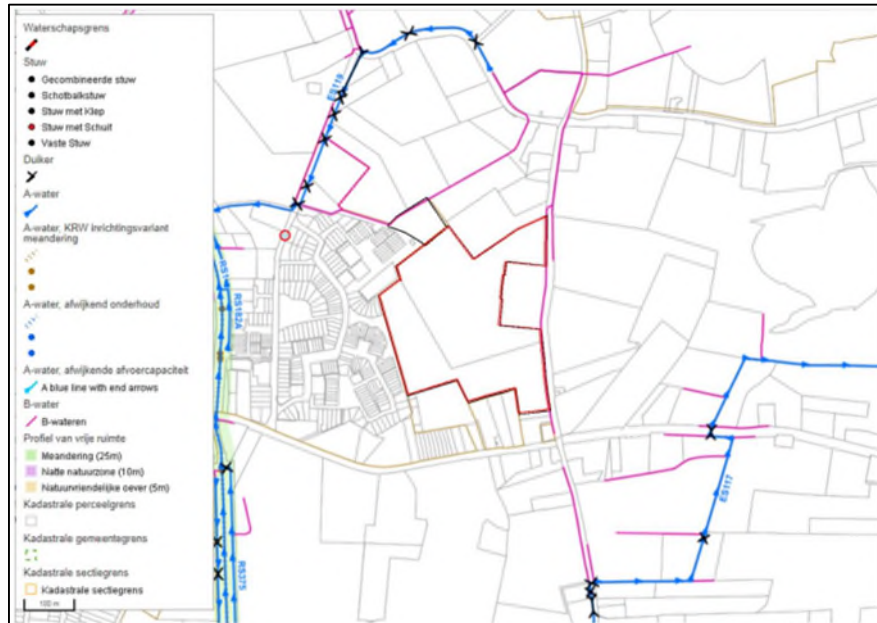
- De Reusel welke ontspringt nabij de Belgische grens en stroomt langs de kernen Reusel, Lage Mierde, Diessen, Hilvarenbeek, Moergestel en Oisterwijk.
- De Achterste Stroom en de Voorste Stroom stromen samen verder als de Essche Stroom.
- De Raamsloop ontspringt ook nabij de Belgische grens en mondt in landgoed de Utrecht uit in de Reusel.

Het KRW- waterlichaam heeft de status 'Sterkt veranderd', dit betekent dat het waterlichaam door mensen is gegraven op een plaats waar voorheen geen water was. Het KRW-waterlichaam is van type R5: Langzaam stromende middenloop/benedenloop op zand.

Wanneer waterberging gerealiseerd wordt in de vorm van nieuwe watergangen, gelden de volgende uitgangspunten vanuit het waterschap de Dommel:

- Om een robuust watersysteem te garanderen, moeten doodlopende watergangen worden vermeden;
- Het watersysteem moet zo aangepast worden dat dit goed blijft functioneren.

Op basis van de beschikbare tekeningen en expert judgement zijn bovengenoemde uitgangspunten gecontroleerd. De ontwikkeling voldoet aan de bovengenoemde criteria, zolang de aangrenzende watergang met duikers op het bestaande oppervlaktewatersysteem wordt aangesloten. Voor de waterberging in het bestaande watersysteem wordt extra overleg met Waterschap de Dommel gevoerd.



Figuur 3.5 Uitsnede legger oppervlakte waterlichamen (plangebied is met rood omkaderd). Bron: Waterschap De Dommel

2.2 Middelste laag (netwerken en gebieden)

2.2.1 Natuur

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en ligt op circa 380 meter ten noorden van het plangebied. Dit gebied is aangewezen op basis van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Binnen een straal van 15 km liggen nog vier andere Natura 2000-gebieden. Het betreft 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen', 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek', 'Regte Heide & Riels Laag' en 'Kempenland West'.

Plangebied

De beoogde ontwikkeling wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast door middel van onderstaand weergegeven stedenbouwkundig plan. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de aandacht voor het groen een belangrijke sturende rol. Het landschap van kamers en houtwallen is bij het ontwerp als uitgangspunt genomen. Het plangebied bestond vroeger uit een akkerlandschap met houtwallen, erven, bosschages en kleine akkers. Dit zorgde voor een kleinschalig landschap met onregelmatige patronen. Deze structuur is in de huidige situatie niet terug te zien, maar is wel gebruikt voor het ontwerp van de toekomstige wijk. Met het herstel van de houtwallen kent het plangebied in toekomstige situatie verschillende kamers die worden gescheiden door groen. De kamers geven ruimte aan verschillende woonvelden met een eigen karakter. Dit zijn clusters met woningen in landschapskamers aan de westkant, een brink met woningen in het midden deel van het plangebied en erven langs de Heiligenboom. Met deze inrichting van het plangebied wordt de landschappelijke structuur van het gebied hersteld.



Figuur 3.6 Stedenbouwkundig plan

2.2.2 Infrastructuur

Moergestel is ontsloten door middel van drie ontsluitingswegen. De Tilburgseweg en de Akkerweg bieden daarbij een verbinding aan de A58, daarbij is de laatstgenoemde verbonden met de ontsluitingsweg richting Oisterwijk. De Oirschotseweg ontsluit Moergestel aan de oostelijke kant van het dorp. In Moergestel is geen treinstation gelegen.

Plangebied

Het plangebied wordt voor het autoverkeer ontsloten via de Heiligenboom, zie figuur 3.7. Vanuit de Heiligenboom gaat het overgrote deel naar de Oirschotseweg om tot de bestemming te komen. Fietsers en voetgangers hebben naast deze ontsluitingsroute nog de mogelijkheid om te ontsluiten via de westzijde van het plangebied naar de naastgelegen woonwijk.



Figuur 3.7 Ontsluitingsroutes plangebied. Bron: Memo verkeersanalyse

2.3 Bovenste laag (cultuurhistorie, occupatie, landschap)

De vroegste vermelding van Moergestel dateert uit 1147. Het dorp Moergestel is voortgekomen uit vier herdgangen. In de middeleeuwen behoorde Moergestel tot het Kwartier van Oisterwijk van de Meierij van 's-Hertogenbosch. Door de eeuwen heen is Moergestel, met de komst van een kerk en andere voorzieningen uitgegroeid tot een dorp met ruim 6.000 inwoners. De gemeente Moergestel werd op 1 januari 1997 bij herindeling samengevoegd met de gemeente Oisterwijk. Door de jaren heen is Moergestel steeds verder ontwikkeld tot de kern die het in de huidige situatie is. Onderstaand wordt ingegaan op de diverse perioden van ontwikkeling in het plangebied.



Figuur 3.8 Plangebied door de jaren heen 1900-1950. Bron: Topotijdreis



Figuur 3.9 Plangebied door de jaren heen 1980-2023. Bron: Topotijdreis

1900

Rond 1900 bestond de omgeving van het plangebied voornamelijk uit landbouwgronden. De kern van Moergestel bestaat al, maar kenmerkt zich voornamelijk door een aantal bebouwingslinten. Het plangebied bestaat nog uit een aantal kleine verschillende percelen.

1950

In deze periode is weinig verschil te zien ten opzichte van 1900. Nog steeds bestaat de woonbebouwing van Moergestel voornamelijk uit bebouwingslinten. Wel heeft wat verschuiving plaatsgevonden in de perceelsgrenzen.

1980

In 1980 zijn significante verschillen ten opzichte van 1950 zichtbaar. Het aantal percelen is door middel van ruilverkaveling verminderd en het centrum van Moergestel is zichtbaar ontwikkeld. Daarbij zijn de bebouwingslinten uitgebreid richting het oosten van Moergestel ten zuiden en ten oosten van het plangebied. De contouren van het plangebied zoals we die in de huidige situatie kennen worden steeds meer zichtbaar.

2000

Moergestel is aanzienlijk verder gegroeid ten opzichte van 1980. De woonfunctie begint binnen een groot gedeelte van Moergestel de overhand te krijgen ten opzichte van de landbouwgebieden en de kern van Moergestel heeft zich steeds meer gevormd. De perceelsgrenzen van het plangebied komen grotendeels overeen met de huidige situatie.

2023

Dit is het gebied zoals het bekend is in de huidige situatie. De kern heeft zich met uitbreidingen steeds meer gevormd rondom het plangebied. Het plangebied is één van de weinige gebieden in/rondom de kern die zijn oorspronkelijke agrarische functie nog heeft. De ontwikkeling van het plangebied vormt een logische, groene afronding van het dorp.

2.3.1 Landschap

Het landschap van Brabant grenst in het zuiden aan het hogere gelegen voormalige Brabants massief en helt naar het noorden af naar het stroomgebied van Maas en Rijn. Erosie heeft één en ander natuurlijk afgevlakt over een lange tijdperiode, maar de vele beken, zoals de Reusel, Dommel, de Essche stroom en de Beerze, wateren nog steeds af richting noord tot aan de Maas. In deze zone spreekt men van het Brabantse type van het essenlandschap, met tussen de beekvalleien complexen van essen, oude akkercomplexen op dekzandwelingen, afgewisseld met bossen, heiden en vennen.

Dit landschap rond Moergestel kenmerkt zich zodoende door een sterke afwisseling van landschapstypen waarbij de oude akkercomplexen, direct ten oosten van de kom oorspronkelijk een kleinschalig patroon van houtwallen bevatten. Hoe natter de grond, hoe dichter de houtwallen op elkaar stonden. Dit kamertjeslandschap was kleinschalig en heel divers. De houtwallen zorgden voor wild en vee-kering, het hout diende tot nut voor vele oude gebruiken. Veel is in de laatste 100 jaar verdwenen.

Plangebied

Voor de uitbreiding van Moergestel met het plan Heiligeboom wordt deze houtwalstructuur hersteld. Enerzijds brengen de nieuwe houtwallen een ecologisch waardevolle verbinding tot stand tussen de verschillende natuurplekken in de directe omgeving, zoals de Allemansven en de beekbossen en ruige graslanden langs de Reussel én daarmee natuur in de buurt; anderzijds biedt een kleinschalige, groene kamerstructuur de mogelijkheid de nieuwbouw per cluster te ontwikkelen en daarbij de houtwallen al bij aanvang aan te planten. De houtwallen vormen voor alle huishoudens ook een directe toegang tot de groene openbare ruimte.

Deze houtwallen volgen grotendeels de oude kavelgrenzen, zijn door-wandelbaar, geven luwte, vormen een microbiotoop en zorgen ook voor waterberging. Het is evident dat lineaire landschapselementen, als heggen en houtwallen met inheems plantmateriaal cruciaal zijn voor de instandhouding van vele plant- en diersoorten: voor een bio-divers milieu.

2.3.2 Cultuurhistorie

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart zijn geen monumenten gelegen in de omgeving van het plangebied. Verder is in het plangebied geen sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en/of complex van cultuurhistorisch belang.

2.3.3 Recreatie

Binnen Moergestel zijn er verschillende mogelijkheden tot recreatie. Aan de noordzijde bevindt zich een sportterrein waar diverse sportverenigingen gelegen zijn, ook in het centrum zijn mogelijkheden tot sport te vinden. Daarbij is er een scouting St. Jan Moergestel en mini-camping “De Lindehoef”.

Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Mini-camping “De LindeHoef” en ten oosten van de recreatievoorzieningen in Moergestel. Ten noordoosten van het plangebied bevinden zich de Oisterwijkse Bossen en Vennen.

2.4 Samenvatting van de lagenbenadering

Laag 1: ondergrond en bodem

De ondergrond van het plangebied bestaat uit dekzandwelingen. De bodem van het plangebied bestaat daarbij uit hoge zwarte enkeerdgronden. Het reliëf in en rondom het plangebied is redelijk beperkt maar er is sprake van een klein stijgend verloop richting het westen van het plangebied. De grondwaterstanden in en rond het plangebied zijn gemiddeld. De omgeving van het plangebied maakt deel uit van verschillende watergangen, het dichtstbijzijnde waterlichaam is een langzaam stromende middenloop/benedenloop op zand. Geen van de aspecten uit de ondergrond vormen een belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Laag 2 : netwerken en gebieden

Het plangebied wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast op gebied van het bestaand stedelijk gebied en ontsloten via de Heiligenboom en de Oirschotseweg. Daarnaast zijn er diverse recreatiemogelijkheden in de directe omgeving van het plangebied, waarbij de focus voornamelijk ligt op de voorzieningen in Moergestel.

Laag 3: cultuurhistorie, occupatie en landschap

De vroegste vermelding van Moergestel dateert uit 1147, waarna het is uitgebloed tot een dorp van ruim 6.000 inwoners wat momenteel behoort tot de gemeente Oisterwijk. De omgeving van het dorp heeft lange tijd voornamelijk een agrarische functie gehad, maar is door de jaren heen verder ontwikkeld tot woonkern. De ontwikkeling van het plangebied vormt een logische, groene afronding van het dorp.

3. Rond kijken

Een 'ronde' manier van kijken betekent dat niet sectoraal wordt gekeken, maar dat opgaven en kansen worden gecombineerd zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Dit gebeurt vanuit een gebiedsgerichte insteek met een balans tussen people, planet en profit:

- People: wat betekent het initiatief voor de gemeenschap in termen van veiligheid en gezondheid, sociale samenhang (sociale inclusiviteit) en kwaliteit van de leefomgeving? Hebben mensen profijt van het initiatief in hun omgeving?
- Planet: hoe draagt het initiatief bij aan meer circulariteit en daarmee volhoudbaarheid van onze leefomgeving (minder energie- grondstofverspilling, minder klimaatbelasting)?
- Profit: wat levert het op voor een economisch sterke (top)positie van Brabant?

3.1 Woningbouw Moergestel en omgeving

Moergestel is gelegen binnen de gemeente Oisterwijk, deze gemeente bestaat uit de kernen Oisterwijk, Moergestel, Heukelom en Haaren. Om te voldoen aan een passende woningbehoefte voor deze kernen heeft de gemeente Oisterwijk de 'Woonzorgvisie Oisterwijk 2022-2027' opgesteld. De visie geeft richting aan kansen voor de woningbouw in Oisterwijk voor deze vijf jaar. Het initiatief is passend binnen de behoefte. Met voorliggend plan wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma van grondgebonden typologieën (aaneengebouwd, vrijstaand, twee aaneen) en gestapelde woningen gerealiseerd. Met de realisatie van maximaal 220 woningen worden verschillende doelgroepen bediend. De woningen worden zowel in de koop- als huursector aangeboden. Het voordeel is dat de typen woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, maar met name starters en senioren. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Oisterwijk. Op basis van de gemeentelijke Woonzorgvisie is de locatie aangemerkt als mogelijke woningbouwlocatie. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kwalitatieve aspecten van deze ontwikkeling en het gebrek aan beschikbare ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van Oisterwijk wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied noodzakelijk is.

3.2 Lokaal voorzieningenniveau

De kwaliteit van het wonen in Moergestel, in de gemeente Oisterwijk en de directe regio is voor een groot deel afhankelijk van de kwaliteit van de leefomgeving. Leefbaarheid is, zeker in kleinere kernen, van groot belang voor de kwaliteit van het wonen voor nu en in de toekomst. Voorzieningen op het gebied van onderwijs, detailhandel, horeca, sport en recreatie dragen bij aan de leefbaarheid en de aantrekkelijkheid van Moergestel en de gemeente Oisterwijk. De realisatie van extra woningen aan de oostzijde van de kern van Moergestel draagt bij aan het op peil houden van het lokale voorzieningenniveau. Dat zorgt voor een positief effect op de leefomgeving voor zowel de nieuwe als bestaande bewoners van Moergestel en de omgeving.

3.3 Klimaat en duurzaamheid

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt er voorzien in een woongebied dat zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast. Bij het ontwerp van deze ontwikkeling speelt de aandacht voor het groen een belangrijke sturende rol. De ambitie is om met de woonwijk een belangrijke bijdrage te leveren aan de samenleving, zowel voor mens als dier. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van circulair en biobased materiaal, bijvoorbeeld voor isolatie van de woningen. Infiltratie gebeurt zoveel mogelijk op eigen terrein en voldoende infiltratie- en bergingsmogelijkheden in het openbaar gebied. Er wordt zo min mogelijk verharding aangelegd in openbaar en privéterrein. Zodoende is de kans op hittestress en wateroverlast beperkt. In het plangebied worden nieuwe bomen en houtwallen aangeplant en waar mogelijk worden groene daken gerealiseerd. In de woningen worden nestkasten ingebouwd en er worden voorzieningen voor andere aanwezige soorten. De woningen worden gebouwd conform de geldende duurzaamheidseisen.

4. Breed kijken

Een brede manier van kijken betekent dat niet vanuit één gezichtspunt wordt gekeken, maar dat veel partijen worden betrokken, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen. Voor de ontwikkeling is niet vanuit één gezichtspunt gekeken. Veel partijen zijn betrokken bij de planontwikkeling. Hierna is beschreven hoe belanghebbenden in het proces zijn betrokken, welke belangen en waarden daarbij van belang zijn en hoe daar rekening mee is gehouden.

Op 21 september 2022 is de eerste informatie over het plan en een eerste ontwerp van het stedenbouwkundig plan gepresenteerd aan omwonenden en belangstellenden. Hier werd hoofdzakelijk positief op gereageerd. Na de centrale presentatie konden de aanwezigen door middel van post-its op panelen hun eerste reactie geven over verschillende onderwerpen. Aanwezigen hebben richting de gemeente zorgen geuit over de verkeersstromen in Moergestel.

Op 10 juli 2023 is een tweede omgevingsdialoog gehouden. Aan belanghebbenden en belangstellenden is via een inloopavond de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en te reageren op de uitwerking van de visie. In de zaal stonden verschillende panelen verspreid met informatie over het plan, bijvoorbeeld over verkeer en mobiliteit, proces en planning, natuur en groen en de woonsferen in de drie gebieden (wonen aan de brink, wonen in de clusters en wonen op de erven). De sfeer in de zaal was positief. De zorg over toenemende verkeersdruk en de ontsluiting op de Oirschotseweg werd wederom geuit. Omwonenden zijn bang dat de woningen leiden tot nog meer auto's op de Oirschotseweg, die nu al als druk en gevaarlijk wordt beschouwd. Deze zorgen zijn nogmaals onderzocht en vormen geen belemmering voor de verdere ontwikkeling van Heiligeboom.

Het bestemmingsplan is aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. De provincie en het waterschap hebben zienswijzen ingediend. De zienswijze van de provincie heeft betrekking op het herbrenzingsbesluit, woonprogramma en het beeldkwaliteitsplan. Het waterschap is in de zienswijze ingegaan op beschermingsgebieden, B-watergangen, riolering, waterberging en de duiker. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn verschillende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd.

5. Conclusie

De planvorming voor de ontwikkeling van Heiligeboom heeft plaatsgevonden overeenkomstig de uitgangspunten van het diep, rond en breed kijken die de provincie Noord-Brabant bij dit soort ontwikkelingen centraal stelt. Met behulp van de lagenbenadering is een zorgvuldige analyse van het gebied gemaakt, die is betrokken bij het bestemmingsplan.