

Vastgesteld

Oisterwijk

Bestemmingsplan Krijtestraat 46, Moergestel

Bestemmingsplan Krijtestraat 46, Moergestel

31 maart 2016

plancode: NL.IMRO.0824.BPKrijtestraat46-VA01

status: Vastgesteld

Inhoudsopgave

TOELICHTING.....	7
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	7
1.1 AANLEIDING.....	7
1.2 PLANGEBIED	7
1.3 DOEL	7
1.4 GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	8
1.5 LEESWIJZER.....	8
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2 FUNCTIONELE STRUCTUUR.....	10
HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING.....	11
3.1 UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	11
3.2 NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	12
HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER	13
4.1 RIJKSBELEID	13
4.2 PROVINCIAAL BELEID	14
4.3 GEMEENTELIJK BELEID.....	17
HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.1 INLEIDING.....	19
5.2 WATER	19
5.3 NATUUR.....	24
5.4 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
5.5 BEDRIJFSHINDER	26
5.6 GELUID	27
5.7 LUCHTKWALITEIT	29
5.8 BODEMKWALITEIT	30
5.9 EXTERNE VEILIGHEID	31
5.10 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	32
5.11 DUURZAAMHEID	32
5.12 TOTAALBEELD ASPECTEN	32
HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	33
6.1 HOOFDOPZET	33
6.2 ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	33
6.3 ALGEMENE TOELICHTING REGELS	33
6.4 TOELICHTING BESTEMMINGEN.....	33
HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
HOOFDSTUK 8 PROCEDURE	36
8.1 VOOROVERLEG	36
8.2 VERVOLG VAN DE PROCEDURE.....	36

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

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel aan de Krijtestraat 46 is een aantal opstallen aanwezig. Het perceel grenst aan de achterzijde aan het Pater Op 't Hooghof. Aan dit woonstraatje is een aantal seniorenwoningen gelegen. De eigenaar wenst op het achtererf van het perceel aan de Krijtestraat 46 een extra seniorenwoning aan het Pater Op 't Hooghof toe te voegen. Het college heeft onder voorbehoud van de besluitvorming van dit bestemmingsplan haar goedkeuring gegeven aan het toevoegen van een extra woning op het perceel.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kom Moergestel (onherroepelijk per 16 juli 2014). De vigerende bestemming is de bestemming "Wonen- Woningen". Het bestemmingsvlak kent een aanduiding waarin het maximaal aantal woningen is aangegeven. Dit aantal bedraagt op dit moment 1. In het vlak is inmiddels één woning aanwezig. Om het maximaal aantal woningen aan te passen is dit bestemmingsplan bedoeld. Daarnaast is een deel van de nieuwe woning gelegen in de bestemming "Verkeer". De bouw van een nieuwe woning is in deze bestemming niet toegestaan. Ook om deze reden is dit nieuwe bestemmingsplan bedoeld.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in de kern Moergestel. Het plangebied ligt aan de Krijtestraat 46. De nieuwe extra woning is gepland aan het Pater Op 't Hooghof. Het gebied bestaat uit de kadastrale eigendommen; Moergestel Sectie A 5371 (wonen-woningen) en Sectie A 5380 (verkeer).



Figuur 1: Luchtfoto van het perceel aan Krijtestraat 46 en omgeving, bron: Ruimtelijkeplannen.nl

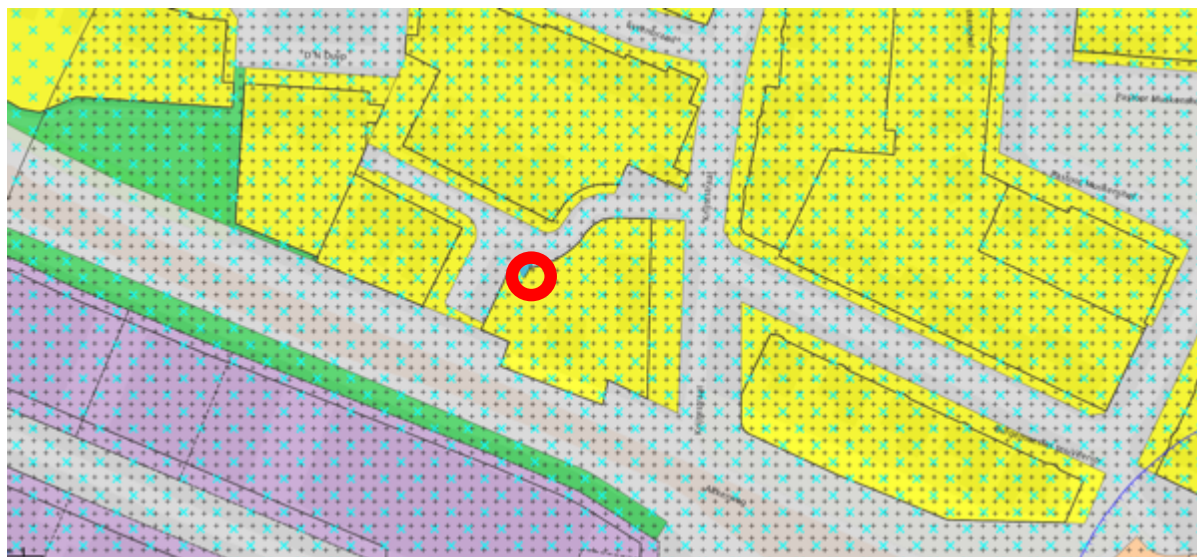
1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het toestaan van een extra woning op het perceel aan de Krijtestraat 46.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. Dit plan is onherroepelijk sinds 16 juli 2014. Voor de vigerende bestemming “wonen- woningen” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van een extra woning op het perceel. Omdat een deel van de nieuwe woning is gelegen in de bestemming “verkeer” dient voor dit initiatief een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld”. Het college heeft op 23 januari 2015 besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het toevoegen van een extra woning op het perceel.

Dit bestemmingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan actuele relevante (milieu)wetgeving, gemeentelijk beleid en stedenbouwkundige inpasbaarheid. De bouwregels uit het vigerend bestemmingsplan zijn overgenomen in dit bestemmingsplan.



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

Het bestemmingsplan kent ter plaatse van het perceel aan de Krijtestraat 46 nog een dubbelbestemming “waarde-cultuurhistorie”, maatvoering-aanduiding voor het aantal woningen dat is toegestaan, een maatvoering-aanduiding met bouw- en goothoogten en een bouwaanduiding “vrijstaand” wat het toegestane woningtype aangeeft en een bouwvlak.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het bestemmingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan “Krijtestraat 46, Moergestel”.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het perceel aan de Krijtestraat 46 is reeds op oude topografische kaarten uit 1930 zichtbaar. De woning was gelegen aan de weg die toen ook al Krijtestraat was genaamd. Deze weg ontsloot de akkers aan de westzijde van Moergestel met het centrum. De weg maakte de verbinding tussen Moergestel en de weg naar Biest-Houtakker. De woning aan Krijtestraat 46 was één van de eerste bebouwing.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1930

Tegenwoordig is het perceel geheel ingesloten door bebouwing. De verbinding van de Krijtestraat met Biest-Houtakker is verdwenen door in eerste instantie de aanleg van de Rijksweg A58. Het deel tussen het perceel aan de Krijtestraat 46 en de Akkerweg is nog zichtbaar door de aanwezigheid van een fietspad.



Figuur 4: Luchtfoto met plangebied omstreeks 2015, bron ruimtelijkeplannen.nl

Door de toevoeging van een nieuw woongebied en het verdwijnen van de Krijtestraat als doorgaande weg is het oorspronkelijk achtererf een voorzijde geworden aan de Pater Op 't Hooghof. De nieuw te bouwen woning sluit dan ook aan op de structuur van de woningen aan de Pater Op 't Hooghof.

2.2 Functionele structuur

Hoewel de directe omgeving van het plangebied in functioneel opzicht gedomineerd wordt door de woonfunctie kent het gebied ten zuiden van het perceel ook een drukke ontsluitingsweg (De Akkerweg) en een bedrijventerrein (De Sonman). De toevoeging van een extra woning sluit goed aan op de in de directe omgeving aanwezige woonfunctie.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu de bestaande woning aanwezig, een loods en een overkapping. Direct achter de bestaande woning zal de nieuwe woning worden gebouwd. Onderstaande foto's geven een indruk van de bestaande bebouwing op het erf en de positie van de nieuwe woning. Figuur 6 is genomen vanaf de straat in de richting van het nieuwe erf.



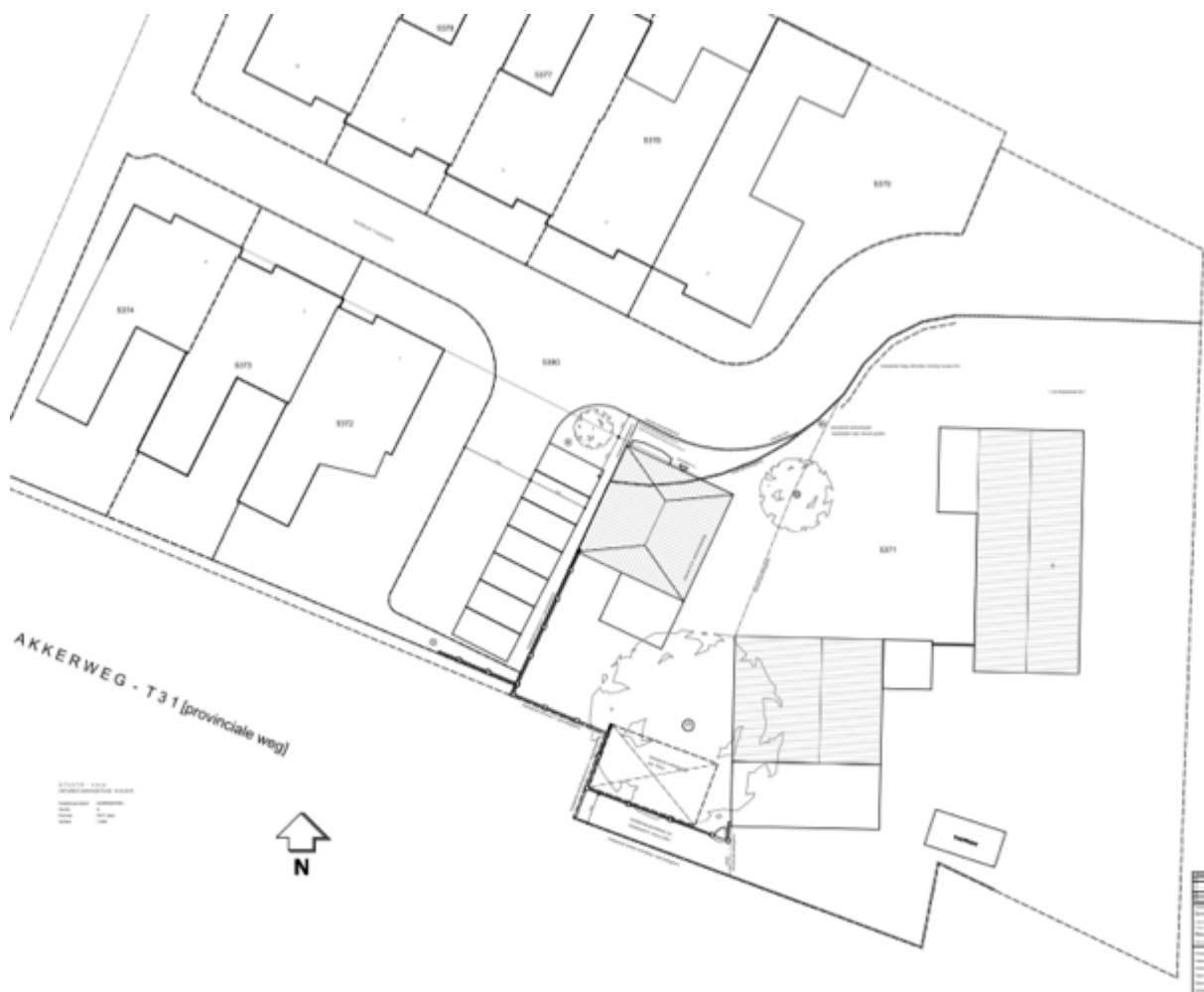
Figuur 5: Foto van het huidige erf met de locatie voor de toekomstige woning (situatie 2014).



Figuur 6: Foto van het huidige erf genomen vanuit de Pater Op 't Hooghof (situatie 2014)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Op de eerste plaats voorziet dit nieuwe bestemmingsplan in het toestaan van een extra woning op de achterzijde van het perceel aan de Krijtestraat 46. Daarnaast zal een deel van het openbaar gebied aan de Pater Op 't Hooghof bij de plannen worden betrokken. Hierdoor is het mogelijk de nieuwe woning op te richten in de rooilijn van de woningen aan de Pater Op 't Hooghof. Hierdoor wordt de nieuwe woning opgenomen in de ruimtelijke structuur.



Figuur 7: Kaart met daarop de nieuwe perceelsindeling, bron: Vogels Bouwmanagement

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Het onderhavige plan doet geen afbreuk aan deze uitgangspunten en past in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

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

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor ondermeer bestemmingsplannen de treden van de ladder moet worden doorlopen.

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. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

De ladder kent drie treden die achter elkaar doorlopen. De eerste treden gaan over de vraag of er sprake is van een regionale behoefte aan ruimte op het vlak van wonen, werken, detailhandel en andere voorzieningen. Als er sprake is van regionale behoefte hanteert de ladder de overstap naar trede 2. Aangezien het bouwplan voorziet in de bouw van een vrijstaande woning dat past binnen de afspraken die de gemeente in regionaal verband heeft gemaakt (zie verder paragraaf 4.3 onder volkshuisvesting), moet gesteld worden dat wordt voorzien in een regionale behoefte. De tweede trede stelt de vraag of de behoefte kan worden opgevangen in bestaand stedelijk gebied. Dit is het geval aangezien het bouwproject is gelegen binnen de kern van Moergestel.

Omdat de vraag in trede 2 positief kan worden beantwoord is de motivatie vanuit de Ladder voor duurzame verstedelijking afgerond. De derde trede; het zoeken naar een locatie die multimodaal ontsloten is voor de opvang van de regionale behoefte, is niet meer aan de orde bij dit bouwplan.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

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

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters

Onderhavig bouwplan past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van de

kern in tact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Daarnaast is er met deze ontwikkeling sprake van inbreiding en wordt er rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 14 maart 2014, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.



Figuur 8: Uitsnede Integrale plankaart met structuren en aanduidingen, Verordening ruimte 2014 bron: ruimtelijkeplannen.nl

Legenda	
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw
	Groenblauwe mantel
Landelijk gebied	Waterbergingsgebied
	Gemengd landelijk gebied
	Accentgebied agrarische ontwikkeling
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied
	Hoogstedelijke zone
	bestaand
	Stedelijk knooppunt
	Goederenknooppunt
	Zoekgebied verstedelijking
	Kernen in het landelijk gebied
	Agrofood-cluster West-Brabant
	Logistiek Park Moerdijk
	Regionaal bedrijventerrein



In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied”. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Voor kernen geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom de kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt.

De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 van de verordening het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met één woning. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zie verder paragraaf 4.3).

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Van het bouwplan is gevonden dat het past binnen de omgeving.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Moergestel. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening ruimte zijn niet van toepassing op het gebied. Daarmee voldoet de ontwikkeling die met onderhavig plan mogelijk wordt gemaakt aan de Verordening ruimte 2014.

4.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het perceel aan de Krijtestraat 46 is gelegen binnen het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. De bestemming is “wonen, woningen”. Op het perceel is een bouwvlak gelegen. Het bestemmingsplan staat hier de bouw van één woning toe waardoor de bouw van een extra woning (de tweede) in een deel van de achtertuin niet mogelijk is. De bestemming kent een wijzigingsbevoegdheid om het aantal toegestane woningen te vergroten. Echter een deel van de nieuwe woning wordt gebouwd op het nu nog openbaar gebied dat door de initiatiefnemer zal worden verworven. Dit terrein kent de bestemming “Verkeer”. Binnen deze bestemming is de bouw van woningen niet mogelijk. Om dit toch te kunnen toestaan en het aantal woningen te vergroten naar 2 woningen is dit bestemmingsplan bedoelt. Alleen vanwege dit feit kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het aantal woningen te vergroten. De toegestane bouwhoogte bedraagt 8 meter. De toegestane goothoogte bedraagt 4 meter. Op het perceel is bovendien een dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorie” opgenomen dat voorziet in de bescherming van de nabijgelegen molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Op het perceel zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan.

Structuurvisie Plus

Met de structuurvisie Plus geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Voor de inwoners heeft de structuurvisie geen direct juridisch bindende werking. De structuurvisie kent in principe wel een bindende werking voor de gemeentebesturen.

Kernen

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

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

Beperkte verstedelijking

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

Wonen

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

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

Volkshuisvesting

Bij het afronden van de pilot “Bouwen binnen strakke contouren” heeft de gemeente in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat er ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning op het perceel aan de Krijtestraat is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken.

Op 23 januari 2015 heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten een woning uit het beschikbare woningcontingent beschikbaar te stellen. De ontwikkeling waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel past daarmee in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Water

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

Door Vogels Bouwmanagement is een watertoets opgesteld. Deze is hieronder weergegeven. In het kader van deze procedure dient er een wateradvies van het waterschap te komen in de vorm van een goedgekeurde watertoets.

In de watertoets worden mogelijke adviezen gegeven voor de toekomstige waterhuishouding van het plangebied. Deze adviezen zijn daarbij gebaseerd op:

1. Het beleid van het voerende waterschap De Dommel en gemeente Oisterwijk;
2. Gemaakte afspraken met gemeente en waterschap;
3. Resultaten bureauonderzoek.

Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankert in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'.

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (ministerie van I&M), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), het Provinciaal Waterplan 2010-2015 van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De Keur Waterschap De Dommel 2015 (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het V-GRP (Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015) heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd en wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In het V-GRP is de volgende doelstelling geformuleerd: "De gemeente is verantwoordelijk voor de kwaliteit van de openbare ruimte en het woon,- en leefmilieu. De voorzieningen voor stedelijk afvalwater, regen en grondwater dragen daaraan bij. Ze waarborgen de maatschappelijke belangen."

De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharderen of bebouwen van een perceel, het regenwater, dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten gevolge van de

toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater. In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen.

Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

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 bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren)
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren)

Beide strategieën zijn vastgelegd in de Nota Ruimte (2006).

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Krijtstraat 46, Oisterwijk, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Situering

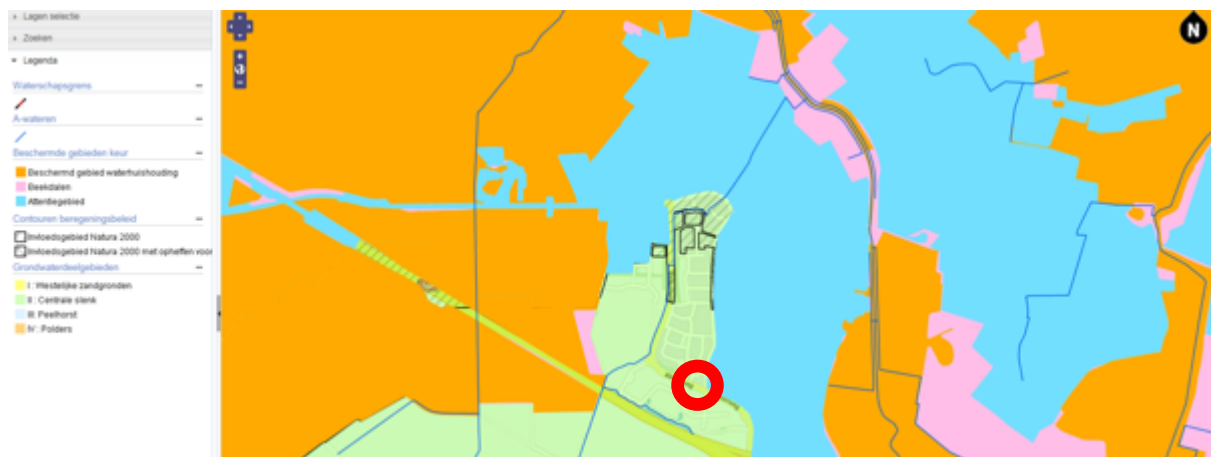
Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van Moergestel en is volledig door bebouwing omgeven. In het plangebied staat een woonhuis met een aantal bijgebouwen.

Grondwater

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen peilbuisgegevens bekend van DINOloket. Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is er sprake van grondwater trap VI. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,4 en 0,8 m beneden maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,2 m beneden maaiveld ligt. De maaiveldhoogte is circa NAP +13,2 m. Mei 2015 (momentopname) is er in het kader van een verkennend bodemonderzoek een peilbuis geplaatst die een grondwaterspiegel aangaf van 2,45m – mv (rapportage Lankelma 67261 / 28 mei 2015). Navraag bij de gemeente Oisterwijk leert tevens dat in de nabije omgeving (Scheerman) het maaiveld op NAP +11,6 m ligt, met een GHG van +10,10. Mede op basis van deze meerjarige meetreeksen (Scheerman, maar ook de Sonman) is er geen enkele reden tot twijfel dat de GHG te hoog komt.

Het plangebied is gelegen in grondwaterdeelgebied II Centrale Slenk

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van een grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.



Figuur 9: Uitsnede Keur Waterschap De Dommel 2015. bron: dommel.nl

Bodem

Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is de bodem opgebouwd uit Hoge zwarte enkeergronden, lemig fijn zand.

De k-waarde geeft de waterdoorlatendheid van de bodem of een constructie aan. De k-waarde of doorlatendheidscoëfficiënt van zand kan horizontaal (kh) tot 50 m zijn en verticaal (kv) ca. 5 m per dag, van klei en veen ca. 0,1 m per dag. Volgens de Bodemkaart van Nederland (www.bodemdata.nl) is de bodem opgebouwd uit Hoge zwarte enkeergronden, lemig fijn zand. Deze bodem heeft de eigenschap redelijk tot matig goed te infiltreren. Het gebied kent echter ook kwelsituaties. Navraag bij de gemeente Oisterwijk leert dat we een k-waarde van 1,0 mogen hanteren.

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig.

Op grond van de Keur van waterschap De Dommel 2015 is de locatie niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig (behoudens een sloot grenzend aan de Akkerweg). Deze staat vrijwel altijd droog en mag daarom gebruikt worden als overstort van het (te infiltreren) hemelwater. Het is economisch niet reëel / benodigd om aan te sluiten op de reeds aanwezige infiltratievoorzieningen in de straat Pater op 't Hooghof.

Ecologie

Nabij het plangebied is geen attentiegebied EHS of een zoekgebied voor ecologische verbindingzone gelegen.

Riolering

De vuilwater riolering is gelegen in de straat Pater op 't Hooghof. Volgens het gemeentelijke bouwarchief (situatietekening dd. 07-05-1997) ligt er een PVC riolering met een diameter van 315mm (circa NAP + 10.81/10.87). Hier kunnen we met de vuilwaterriolering gewoon volgens de gemeentelijke voorwaarden op aansluiten. Ook liggen er in de straat infiltratievoorzieningen, maar zoals reeds vermeld hoeven we die niet op te gaan zoeken in de straat (i.v.m. 100% infiltreren op eigen terrein en overstort naar de achterliggende sloot).

Planvorming

Het planvoornemen is om een extra woning (circa 120 m²) te bouwen. Voor het verhardingsoppervlak van het perceel is, gezien perceelomvang, uitgegaan van een verhardingspercentage van 20% van het perceel (naast de daken bijgebouw en woning 170 m² en inrit 72 m²). Er valt geen bestaande verharding weg. De verdeling van de oppervlaktes van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	50 (bijgebouw)	50 + 120 (bijgebouw + woning)
Terrein verharding	0	72 (inrit) + 50 (20% rest)
Onverhard terrein	442	200
<i>Totaal</i>	492	492

Figuur 10: Oppervlakteverdeling toekomstige en huidige situatie.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met een verhardingstoename van 242 m² valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m². Vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

Gemeente Oisterwijk hanteert het principe dat de gehele ontwikkeling dient te worden afgekoppeld. Dit wil zeggen dat bij een nieuwe ontwikkeling compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoeren op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of infiltratievoorziening. Hiermee wordt wateroverlast in de omgeving voorkomen. Het hemelwater van het totaal aan bebouwing en verhardingen op het nieuwe perceel moet via een infiltratiesysteem geïnfiltreerd worden. Er komt dan een overstort naar de sloot die achter het perceel is gelegen. Er wordt dus een infiltratievoorziening getroffen op eigen terrein voor het hemelwater dat afstroomt als gevolg van de totale oppervlakte aan bebouwing en verharding. Dit is in 292 m² verhard oppervlak.

Gemeente Oisterwijk hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10%. Daarnaast dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt bij een extreme neerslaggebeurtenis ($T=100 + 10\%$). Uitgaande van 292 m^2 verhard oppervlak resulteert dat in de volgende bergingsbehoefte:

- $T= 10 + 10\% = 44 \text{ mm} \times 292 \text{ m}^2 = 12,9 \text{ m}^3$;
- $T= 100 + 10\% = 66 \text{ mm} \times 292 \text{ m}^2 = 19,3 \text{ m}^3$.

Goed functionerend watersysteem (WF)

Het hemelwater van het bestaande bijgebouw zal dus ook via het infiltratiesysteem in de bodem geïnfiltreerd worden. De piekbelasting ($T=100$) kan op eigen terrein opgevangen worden. Het verschil in berging ($19,3-12,9=6,4 \text{ m}^3$, over 195 m^2 is slechts 30mm). Dit zal geen overlast in de woning of omgeving tot gevolg hebben.

Beschrijving en bepaling dimensionering bestaand en nieuw

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende materialen gebruikt.

Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de ligging in een attentiegebied voor natte natuurgebieden niet zal zorgen voor een negatieve invloed op de natte natuurgebieden.

Goed omgaan met afvalwater

Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Al het afvalwater dat binnen het plangebied, na realisatie van de nieuwbouw, zal worden geproduceerd, zal worden afgevoerd via een *nieuw* aan te leggen DWA-riool. Deze zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel in de openbare weg (vergunning aanvragen bij de gemeente Oisterwijk). Opgemerkt wordt dat voor de woningen een afzonderlijke aansluitvergunning aangevraagd dient te worden.

Beschrijving technische uitwerking:

Het afgekoppelde hemelwater zal binnen het plangebied (nieuwe woning) worden geïnfiltreerd.

Uitgangspunten infiltratievoorziening:

De oppervlakte gebouw(en) inclusief terreinverharding is ca. 292 m^2 per infiltratievoorziening. Het aantal (gelijke) infiltratievoorzieningen bedraagt 1 stuk(s). De opgegeven berging is 44 mm/m^2 . Het grondwaterniveau is meer dan 1,2 meter beneden maaiveld. Overstort op achterliggende sloot aan de Akkerweg.

Berekening:

Aantal Rainboxen = oppervlakte (gebouw en verharding) x berging / inhoud box = $292 \text{ m}^2 \times 44 \text{ mm} / 0,285 \text{ m}^3 = 46$ stuks

Voorstel opstelling per infiltratievoorziening:

De $\varnothing 125\text{mm}$ of $\varnothing 160\text{mm}$ hemelwaterafvoerleiding loost via een $\varnothing 400\text{mm}$ zandvangput op de voorverpakte boxen. De boxen worden in de lengte achter elkaar gelegd en met $\varnothing 125\text{mm}$ buis doorverbonden. Bij meerdere rijen wordt elke rij met $\varnothing 125\text{mm}$ buis aangesloten.

Opstelling boxen;

lxbxh opstelling = ca. $7,2 \times 2,4 \times 0,84$ meter, aantal sets boxen = 4 rijen met 2 sets van 3 voorverpakte boxen per rij (dubbellaags i.v.m. lage GHG): geeft max. 48 boxen.

Aandachtspunten

Er wordt gerekend met een berging. Indien een neerslag is opgegeven, kan deze als berging worden ingevuld. Tussentijdse infiltratie wordt dan niet meegenomen, dit is normaal een minimaal verschil en heeft nauwelijks invloed op het aantal toe te passen Rainboxen. Elke hemelwaterafvoer wordt voorzien van een loofafscheider. De loofafscheider dient ook als overstort/ontlastpunt. Indien geen loofafscheiders kunnen worden toegepast, wordt elke hemelwaterafvoer voorzien van een bladvanger. Ten behoeve van de overstort/ontlastpunt wordt een DuBoRain kolk rechtstreeks op de boxen aangesloten. De voorgestelde zandvangput is niet verkeersbelastbaar. Het is mogelijk de put te verlengen d.m.v. een universele stelling en dunwandige buis van bijbehorende diameter. Regenwater vanaf verhard terrein kan op de infiltratievoorziening lozen via een DuBoRain kolk of door middel van een afvoerpunt met bladwerend rooster die op de Rainboxen loost via een zandvang. Van de voorgestelde opstelling met boxen kan worden afgeweken mits het aantal boxen gelijk blijft.

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

5.3 Natuur

Het vigerend bestemmingsplan kent voor de toevoeging van een extra woning een wijzigingsbevoegdheid. De voorwaarden waaraan bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid getoetst moet worden zijn vermeld in het vigerend bestemmingsplan. Voor het aspect "natuur" is bepaald dat hier niet aan hoeft te worden getoetst. Voor het bouwplan moet ook een deel van de bestemming "verkeer" gewijzigd worden naar de bestemming "wonen-woningen". Hierdoor kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheid. Er zijn geen natuurwaarden aanwezig binnen de bestemming "verkeer". Er heeft geen locatiebezoek plaatsgevonden door een ecooloog. Een beleidsscan naar de natuurwaarden heeft wel plaatsgevonden.

De conclusie hiervan luidt als volgt:

Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich in de nabijheid van gebieden die zijn aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Ten oosten en zuiden op een afstand van ca. 1,5 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen". Het Natura 2000-gebied betreft een habitatrichtlijn en vogelrichtlijngebied. Met behulp van de effectenindicator zijn mogelijke schadelijke effecten vanuit de planontwikkeling op het Natura 2000-gebied beoordeeld. Zodat er gemotiveerd besloten kan worden of nader onderzoek noodzakelijk is. Van versturende factoren op het Natura 2000-gebied zoals oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid, optische en mechanische verstoring zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk (NNN, in de wet EHS). Door de ontwikkeling zal het NNN niet in omvang verkleinen of negatief worden beïnvloed. Van negatieve uitstralingseffecten zoals geluid, licht en verdroging is geen sprake.

Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

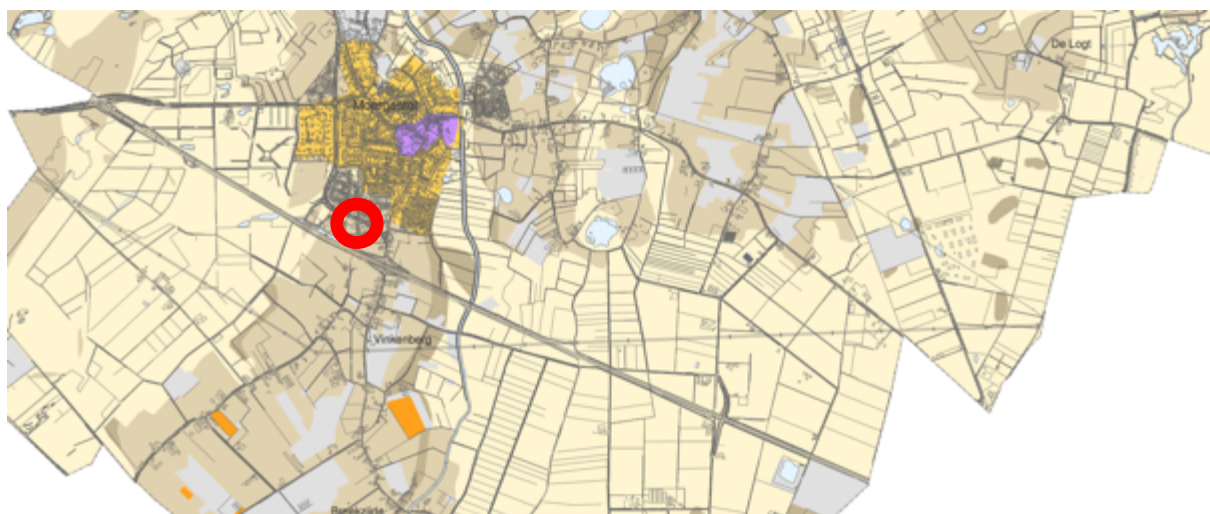
Afweging

Reeds ter plaatse van het perceel is een bouwvlak gelegen. Dit betekent dat er overal op het perceel bebouwing is toegestaan. Voor de bestemming is reeds in het vigerend bestemmingsplan bepaald dat bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid voor de toevoeging van een extra woning geen motivatie ten aanzien van natuur noodzakelijk is. De reden waarom geen gebruik gemaakt kan worden van deze wijzigingsbevoegdheid is gelegen in het feit dat een klein deel van de bestemming “verkeer” gewijzigd dient te worden naar “wonen-woningen”. Er zijn geen natuurwaarden binnen de huidige bestemming “verkeer” aanwezig. Het toevoegen van een extra woning op het perceel zal geen nadelige invloed hebben op natuurwaarden.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Het vigerend bestemmingsplan kent ter plaatse van de Krijtestraat 46 geen bescherming ten behoeve van eventuele archeologische waarden. De basis hiervoor is te vinden in de Archeologische beleidskaart van 17 november 2009. In deze kaart is, omkleed met argumenten en zorgvuldig onderzoek in het bijbehorende rapport bepaald dat voor de locatie een waarde archeologie 5 geldt. De archeologische verwachtingswaarde is zodanig laag dat pas voor bouwactiviteiten groter dan 2500 m² een nader archeologisch onderzoek nodig is. De voorgenomen bouwactiviteiten op het perceel aan de Krijtestraat 46 zijn veel kleiner waardoor een nader onderzoek niet nodig zal zijn.



Gemeente Oisterwijk

Archeologische beleidskaart

Legenda

Beleid

	Waarde - archeologie 1; 50 m2
	Waarde - archeologie 2; 100 m2
	Waarde - archeologie 3; 250 m2
	Waarde - archeologie 4; 1000 m2
	Waarde - archeologie 5; 2500 m2
	Gebied met lage verwachting; geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding
	Gebied zonder verwachting (ontgrond); geen voorschriften

Figuur 11: Archeologische beleidskaart en legenda. Bron: gemeente Oisterwijk

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 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.

Geconcludeerd moet worden dat er met het toestaan van één extra woning op het perceel geen archeologische waarden in gevaar zijn.

Nabij de projectlocatie is een molen gelegen. Ter bescherming van de molen is in het vigerend bestemmingsplan de dubbelbestemming "Waarde Cultuurhistorie" opgenomen dat voorziet in de bescherming van de nabijgelegen molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Deze dubbelbestemming is in dit bestemmingsplan overgenomen waardoor de cultuurhistorische waarde van de molen is verzekerd en met de voorgenomen ontwikkeling niet in gevaar komt.

5.5 Bedrijfshinder

Ter motivatie dat bestaande rechten van dit perceel met het voorgenomen plan niet in gevaar komen, maar ook ter motivatie dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat dient bij de toevoeging van een nieuwe gevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) voldoende afstand gehouden te worden tussen bedrijven en de nieuwe woning.

In de nabijheid van het perceel aan de overzijde van de Akkerstraat is een bedrijventerrein aanwezig. Op dit terrein zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 toegestaan. Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten “bedrijventerrein” dat bij deze bestemming is gevoegd dient voor deze categorie een afstand te worden aangehouden van 50 meter tussen het bedrijf en gevoelige objecten zoals woningen.



Figuur 12: afbeelding bedrijventerrein De Sonman aan de overzijde van de Akkerstraat; bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Voor de beoordeling van de inpasbaarheid van een extra woning in de achtertuin van het perceel aan de Krijtstraat 46 wordt eerst op basis van de bestemming van het bedrijventerrein bepaald wat de richtafstand is horende bij het toegestaan gebruik. Vervolgens wordt bekeken of er voldoende afstand bestaat tussen de toegestane bedrijvigheid en de nieuwe woning. Als een bedrijf buiten de richtafstand is gelegen is een voldoende woon- en leefklimaat voldoende verzekerd en worden belangen van dat bedrijf niet onevenredig geschaad.

De achtergevel van de nieuwe woning is gelegen op ongeveer 45 meter van het bouwvlak van de bedrijven. De aan te houden afstand is 50 meter.

De systematiek die binnen de ruimtelijke ordening wordt gebruikt ter beoordeling of een nieuw gevoelig object voorziet in een goede ruimtelijke ordening kent de mogelijkheid om de richtafstand met één stap te verlagen als de omgeving beschouwd kan worden als “gemengd gebied”.

Onder een gemengd gebied wordt onder andere verstaan; een gebied dat direct langs de hoofdinfrastructuur is gelegen. De achterliggende gedachte is dat de geluidsuitstraling van de hoofdinfrastructuur de eventuele geluidsuitstraling van de bedrijven te boven gaat. De Akkerstraat is een hoofdweg van Moergestel. De projectlocatie is direct langs deze weg gelegen.

Daarnaast is het zo dat de bestaande woning aan de Krijtstraat 46 dichter op de bedrijven is gelegen dan dat de voorgenomen nieuwe woning dat zal zijn. Van overlast is nooit sprake geweest.

Op basis van het bovenstaande moet geconcludeerd worden dat de rechten van het perceel aan de overzijde van de weg met de komst van een extra woning op het perceel aan de Krijtstraat 46 niet worden geschaad en dat een goed woon-, en leefklimaat is gegarandeerd.

5.6 Geluid

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt.

Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai. De projectlocatie is gelegen binnen de zones van de Akkerweg en de Rijksweg A58. Om die reden is een geluidsonderzoek uitgevoerd. (K+ Adviesgroep, rapport M15 165.401.2 dd 20 september 2015). Het rapport is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

“A58

- *In waarneempunt 2 en 3 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde.*
- *De gevelbelasting bedraagt maximaal 51 dB.*
- *De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden. Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing.*
- *Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is niet zondermeer mogelijk. Als de bestaande wegverharding, eenlaags zoab, zou worden vervangen door een geluidstillere wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van maximaal 2 dB worden bereikt, hetgeen niet leidt tot een niveau tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd meer dan € 100.000,-- en zijn omdat het slechts een enkele woning betreft, verder niet beschouwd. Het plaatsen van een geluidscherm langs de A58 zal zeker ook meer kosten dan genoemd bedrag, zodat ook dit niet verder is beschouwd voor deze enkele woning.*
- *Bij het toekennen van een hogere toelaatbare waarde kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het plan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige gevels van de woning (voor, links en achter) voldoen hieraan.*

Akkerweg

- *In waarneempunt 2 zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de voorkeursgrenswaarde.*
- *De gevelbelasting bedraagt maximaal 49 dB.*
- *De maximale ontheffingswaarde wordt derhalve niet overschreden. Bij de gemeente Oisterwijk kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend.*
- *In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woning een open plaats opvult tussen aanwezige bebouwing.*
- *Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is mogelijk door het toepassen van een stiller asfalt op deze weg. Als de bestaande wegverharding zou worden vervangen door een geluidstille wegverharding dan kan hiermee een geluidreductie van circa 5 dB worden bereikt, hetgeen leidt tot een niveau tot onder de voorkeursgrenswaarde. De kosten voor het vervangen van de bestaande wegverharding worden geraamd op $200\text{ m} \times 8\text{ m} \times € 50,--/\text{m}^2 = € 80.000,--$ en stuiten op overwegende bezwaren van financiële aard. Het verhogen van de bestaande geluidwal is niet zondermeer mogelijk en gezien de hoogte ook niet wenselijk vanuit landschappelijk oogpunt. De kosten ervan zullen ook aanzienlijk zijn, zodat ook op grond daarvan financiële bezwaren bestaan.*
- *Bij het toekennen van een hogere toelaatbare waarde kan de gemeente aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het plan dient te beschikken over tenminste één geluidluwe gevel om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overige gevels van de woning (voor, links en achter) voldoen hieraan.*

Bouwbesluit

De voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, zodat plaatselijk voor de gevelgeluidwering moet worden uitgegaan van een hogere geluidwering dan de minimaal vereiste waarde van 20 dB conform

het Bouwbesluit. Deze gevelgeluidwering bij de rechterzijgevel dient 21 dB te bedragen. Hiervoor hoeven geen ingrijpende maatregelen te worden getroffen.”

Voor de rechterzijgevel zal een gevel worden ontworpen zonder te openen delen en met slechts een klein venster.

Het aspect “geluid” is geen belemmering voor het voorgenomen bouwinitiatief.

5.7 Luchtkwaliteit

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

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

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

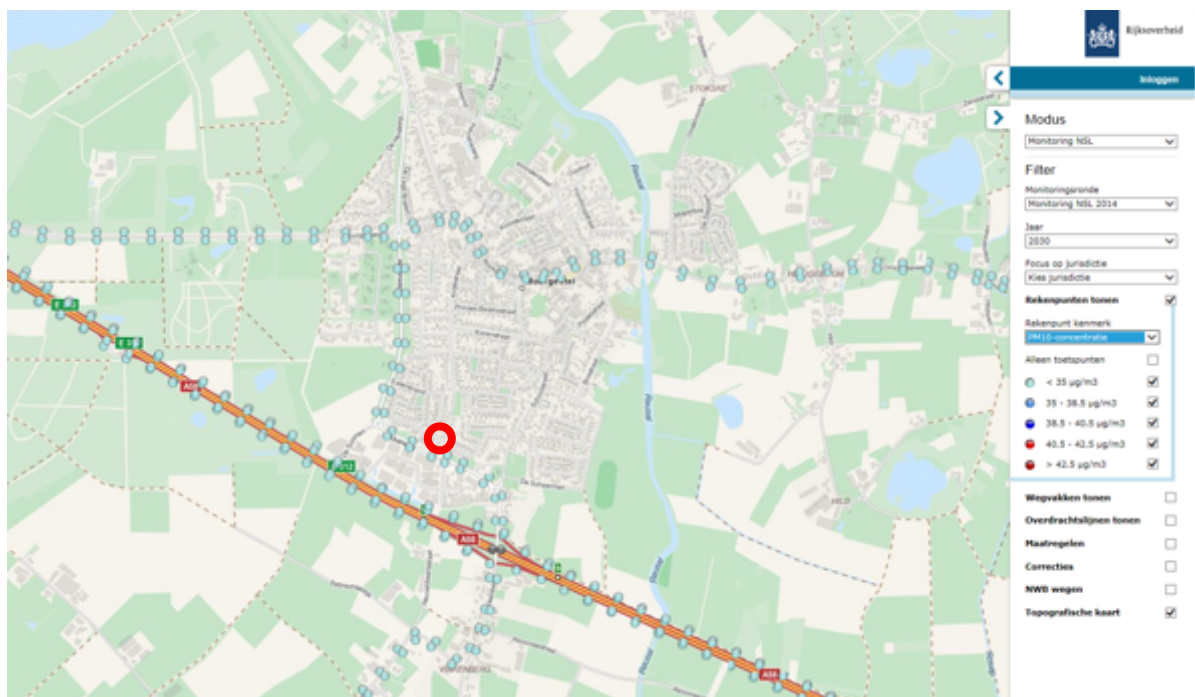
Toetsing initiatief aan ‘niet in betekende mate’ begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet 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 betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Op de meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof : 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. De dichtstbijzijnde meetpunten van het NSL liggen aan de Akkerstraat in Moergestel. Omdat de projectlocatie op grotere afstand van de Akkerstraat is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening



Figuur 13: uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

5.8 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Op 28 mei 2015 is door Lankelma Ingenieursbureau een bodemonderzoek uitgevoerd. (Opdrachtnummer: 67261). Het rapport is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het rapport luidt als volgt:

“Conclusie en aanbevelingen

Daar cadmium, nikkel en xylenen in het grondwater en koper in de bovengrond de desbetreffende streefwaarden/achtergrondwaarde overschrijden, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

De aanwezige puinverharding is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt.”

Op 26 augustus 2015 heeft de Omgevingsdienst Midden,- en West-Brabant het bodemonderzoek beoordeeld. Deze beoordeling luidt als volgt;

“De onderzoeksresultaten van het verkennend bodemonderzoek aan de Krijtstraat 46 te Moergestel (rapport nummer 67261, d.d. 28-05-2015) leveren voor de bodem geen beperkingen op ten aanzien

van de voorgenomen ontwikkeling van de locatie en vormen mijn inziens geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen van de betreffende locatie.

De sporen puin die zijn aangetroffen is dermate laag dat er geen asbestonderzoek nodig wordt geacht. Betreft de aangetroffen bakstenen kan men vanuit gaan dat deze asbestvrij zijn. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden asbestverdachte materialen wordt aangetroffen dienen de werkzaamheden stil gelegd te worden en dient er direct contact opgenomen te worden met de OMWB.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij het bouwrijp maken en/of bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijnde regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen.”

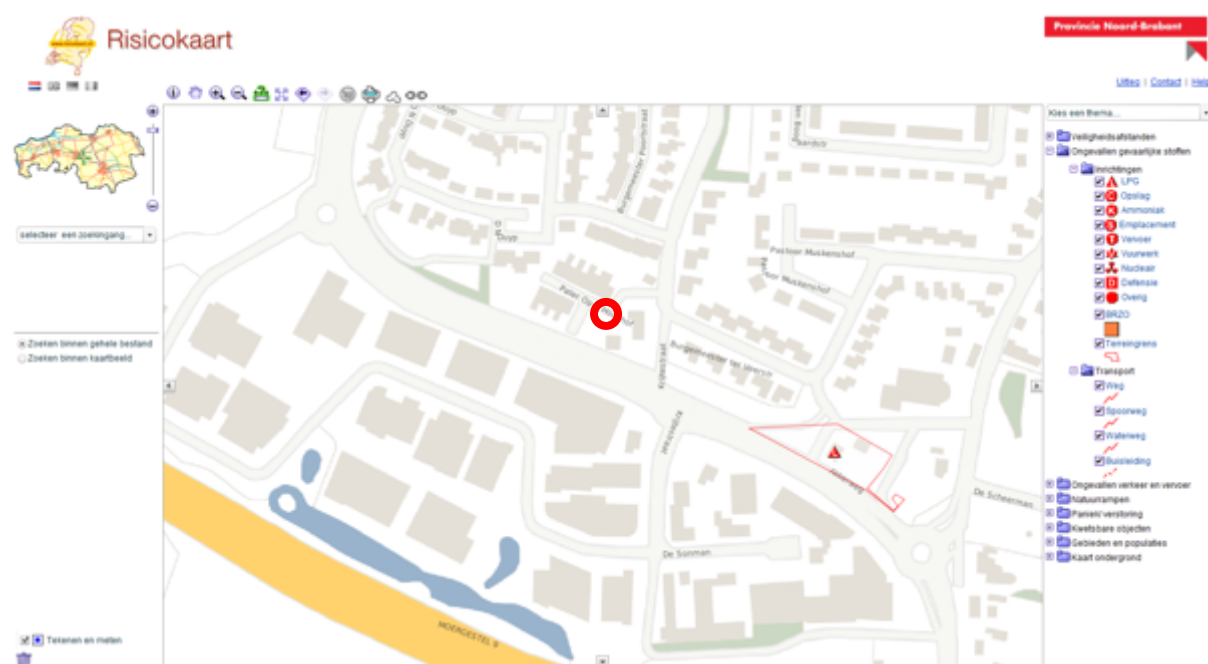
Geconcludeerd moet worden dat de bodemkwaliteit van de gronden op het perceel Krijtstraat 46 geschikt zijn voor de toevoeging van één extra woning.

5.9 Externe Veiligheid

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

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.

Ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan de Krijtstraat, is er geïnterviewd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Figuur 14: uitsnede “Risicokaart” met in rood de projectlocatie; bron: nederland.risicokaart.nl

Bevi-inrichtingen

Er is in de directe nabijheid van het plangebied één bedrijf aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour heeft. Dit is het tankstation aan de Akkerstraat. Dit bedrijf verhandeld LPG en is daarom opgenomen in de risicokaart. Op basis van de risicokaart is de risicoafstand voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6) 45 meter. De afstand bij het groepsrisico (invloedsgebied) is 150 meter. De afstand tussen de inrichting en de nieuwe woning is ongeveer 170 meter. De nieuwe woning is buiten het invloedsgebied gelegen.

Transport gevaarlijke stoffen

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

Kabels en leidingen

Er zijn in en in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen.

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling

5.10 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

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

5.11 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Krijtestraat 46 betreft de bouw van een extra woning binnen het bestaand stedelijk gebied van Moergestel. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het opvullen van een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.12 Totaalbeeld aspecten

Op basis het bovengenoemde zijn er geen aspecten die de toevoeging van een extra woning op het perceel aan de Krijtestraat 46 in Moergestel in de weg staan.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de bestemming van twee woningen op het perceel aan de Krijtestraat 46 te Moergestel. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2012, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Wonen-woningen

In de regeling voor wonen is zoveel mogelijk aangesloten op het vigerend recente bestemmingsplan “Kom Moergestel”.

Waarde – Cultuurhistorie

In de regeling is een dubbelbestemming “Waarde Cultuurhistorie” opgenomen dat voorziet in de bescherming van de nabijgelegen molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element. Op het perceel zijn alleen vrijstaande woningen toegestaan.

Algemene regels

In het hoofdstuk “Algemene regels” wordt in de artikelen 'Antidubbeltelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten.

De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene bouwregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het bestemmingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

Overgangs- en slotregels

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming om een extra woning toe te staan. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de sloop van de opstallen, de aanplant van de erfbeplanting, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan 'Krijtestraat 46, Moergestel' 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. Er zijn geen reacties op het plan geleverd.

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant 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 ontwerpbestemmingsplan is vanaf 18 december 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Vervolgens wordt het bestemmingsplan bij de gemeenteraad aangeboden voor vaststelling. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek Lankelma Ingenieursbureau dd 28 mei 2015
2. Akoestisch onderzoek, K+ Adviesgroep, dd 20 september 2015