

BESTEMMINGSPLAN
ZANDSTRAAT 7 MOERGESTEL
GEMEENTE OISTERWIJK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

vastgesteld 6 juli 2017

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Zandstraat 7 Moergestel
IMRO idn	NL.IMRO.0824.BPZandstraat7-VA01
Versie ontwerp	Maart 2017
Versie vastgesteld	6 juli 2017
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	11
1.4	Doel van het bestemmingsplan	11
2.	PROJECTPROFIEL	13
2.1	Historie	13
2.2	Ruimtelijke structuur	13
2.2.1	Inleiding	13
2.2.2	Geomorfologie en bodem	14
2.2.3	Water	15
2.2.4	Landschap en natuur	15
2.2.5	Cultuurhistorie	16
2.3	Functionele structuur	16
2.3.1	Functionele structuur plangebied en omgeving	16
2.3.2	Infrastructuur	17
2.4	Huidige situatie plangebied	17
2.5	Beoogde situatie plangebied	18
2.5.1	Inleiding	18
2.5.2	Inrichting plangebied	19
2.5.3	Beoogde bebouwing binnen plangebied	20
2.5.4	Landschappelijke inpassing	22
2.5.5	Verkeer en parkeren	24
3.	BELEIDSKADER	25
3.1	Rijksbeleid	25
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
3.2	Provinciaal beleid	25
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	25
3.2.2	Verordening ruimte	26
3.3	Gemeentelijk beleid	32
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie'	32
4.	MILIEUASPECTEN	34
4.1	Niet agrarische bedrijvigheid	34
4.1.1	Inleiding	34
4.1.2	Onderzoek	34
4.1.3	Conclusie	34
4.2	Agrarische bedrijvigheid	35
4.2.1	Inleiding	35
4.2.2	Onderzoek	35
4.2.3	Conclusie	36

4.3	Geluid	36
4.3.1	Inleiding	36
4.3.2	Onderzoek	37
4.3.3	Conclusie	37
4.4	Bodemkwaliteit	37
4.4.1	Inleiding	37
4.4.2	Onderzoek	37
4.4.3	Conclusie	38
4.5	Luchtkwaliteit	38
4.5.1	Inleiding	38
4.5.2	Onderzoek	38
4.5.3	Conclusie	39
4.6	Externe veiligheid	39
4.6.1	Inleiding	39
4.6.2	Onderzoek	39
4.6.3	Conclusie	39
4.7	Ecologie	40
4.7.1	Inleiding	40
4.7.2	Onderzoek	40
4.7.3	Conclusie	41
4.8	Verkeer en parkeren	42
4.8.1	Inleiding	42
4.8.2	Onderzoek	42
4.8.3	Conclusie	42
4.9	Water	42
4.9.1	Inleiding	42
4.9.2	Onderzoek	45
4.9.3	Conclusie	50
4.10	Archeologie	50
4.10.1	Inleiding	50
4.10.2	Onderzoek	50
4.10.3	Conclusie	52
4.11	Cultuurhistorie	52
4.11.1	Inleiding	52
4.11.2	Onderzoek	52
4.11.3	Conclusie	54
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	55
5.1	Inleiding	55
5.2	Algemene toelichting verbeelding	55
5.3	Algemene toelichting regels	55
5.4	Toelichting bestemmingen	57
5.4.1	Wonen - 1	57
5.4.2	Waarde – Archeologie 3	57
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	57
5.4.4	Waarde – Geomorfologie	57

5.4.5	Waarde – Natuur attentiegebied	57
6.	UITVOERBAARHEID	58
6.1	Economische uitvoerbaarheid	58
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	58
6.3	Procedure	58
6.3.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	58
6.3.2	Zienswijzenprocedure	58

Bijlagen:

1. Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Zandstraat 7 te Moergestel, hierna plangebied genoemd. Initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Het plangebied is thans in gebruik als burgerwoning en ook als zodanig bestemd. Initiatiefnemer is voornemens de huidige woning te vervangen door een nieuwe woning met bijgebouw. Initiatiefnemer is tevens voornemens binnen de vigerende woonbestemming een extra bijgebouw te realiseren in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle schuur, in het kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het provinciale project Landschap van Allure. Deze schuur wordt elders in de provincie Noord-Brabant gedemonteerd en zal door herbouw binnen het plangebied te Moergestel behouden blijven. Het verplaatsen van de schuur naar het plangebied in Moergestel zal gebeuren in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij. Initiatiefnemer is voornemens de schuur in gebruik te nemen voor een recreatieve neventak bij de woonbestemming in de vorm van bed & breakfast. De recreatieve neventak zal daarbij ondergeschikt zijn aan de woonfunctie.

De beoogde cultuurhistorisch waardevolle schuur kent een oppervlakte van 187 m² met een hoogte van circa 8 meter. De oprichting van de cultuurhistorisch waardevolle schuur ter plaatse van het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel past niet binnen de vigerende bestemmingsplanregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk. Het bestemmingsplan staat slechts 100 m² aan bijgebouwen toe met een bouwhoogte tot maximaal 6 meter. Daarbij wordt het gebruik van de recreatieve neventak binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan.

Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen bestemmingsplanprocedure. Gemotiveerd is dat de beoogde herontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar is. Het bestemmingsplan 'Zandstraat 7 Moergestel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

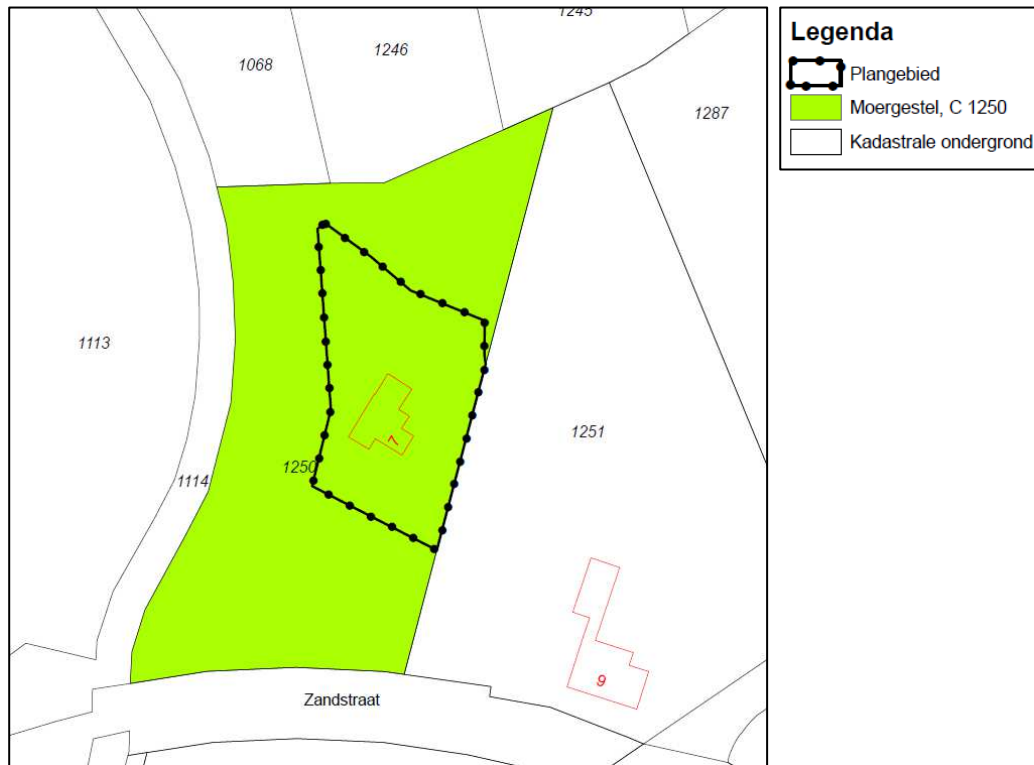
1.2 Plangebied

Het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel is gelegen ten oosten van de kern Moergestel, in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer op luchtfoto.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen op het perceel kadastraal bekend als gemeente Moergestel, sectie C, nummer 1250 (gedeeltelijk). Het perceel kent een oppervlakte van circa 6.730 m². Het plangebied omvat echter enkel de woonbestemming en kent daarmee een oppervlakte van circa 1.800 m². De overige grond behorende bij het kadastraal perceel van initiatiefnemer blijft met de beoogde herontwikkeling ongewijzigd. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer. Het betreffende kadastrale perceel is groen gearceerd. Het plangebied voor herontwikkeling is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastrale situatie plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld in 2011. Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' is vastgesteld in 2015. In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' zijn deze twee bestemmingsplannen samengevoegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' is een versie zonder juridische status. Derhalve zijn beide bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van het plangebied de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied is bestemd als 'Wonen – 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur attentiegebied', 'Waarde – Geomorfologie', 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk).

Het toevoegen van de beoogde cultuurhistorische waardevolle schuur met een oppervlakte van 187 m² met een nokhoogte van circa 8 meter, ten behoeve van een recreatieve neventak, is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft het realiseren van de bouw van een extra bijgebouw in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle schuur en het toestaan van een nevenfunctie in dit gebouw tot doel. Om dit doel te realiseren zal een vergroting van de toegestane oppervlakte bijgebouwen, een vergroting

van de toegestane nokhoogte van het bijgebouw alsmede het toestaan van een recreatieve nevenfunctie in deze schuur, benodigd zijn. Het bestemmingsplan vormt het juridische-planologische kader voor de ontwikkeling van het plangebied.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen grenzend aan het beekdal van de Rosep, op de flank van het beekdal. Op een historische kaart uit 1837 is te zien dat er een oude kamptonginning (kleine vierkante percelen nabij de boerderij) aanwezig is ter plaatse van het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de historische kaart uit 1837 voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 3: Kaart plangebied van 1837 voor het plangebied en omgeving

De kleine Oisterwijksche Heide was destijds nog niet ontgonnen. De Zandstraat was wel al aangelegd maar kende een ander wegprofiel. Op de kaart zijn het Allemansven en het Kolkven goed herkenbaar. De toenmalige Rosep ontsprong in het Kolkven en waterde af op de Essche stroom. In de periode tussen 1850 en de jaren '30 van de vorige eeuw is het Moergestels Broek ontgonnen en ontwaterd en is een gegraven loop van het Broek naar de Rosep aangelegd. De beek is hiermee bovenstrooms als het ware verlengd met een gegraven loop en afgekoppeld van het Kolkven. Dit verklaart het verschil in morfologie van de beek. Bovenstrooms van het plangebied is er sprake van een gegraven loop die plaatselijk diep door een zandrug (onder andere ter hoogte van de Zandstraat) snijdt. Dit verklaart ook waarom de woning Zandstraat 7 is gelegen op een zandrug en tevens direct langs de beek.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Inleiding

De ruimtelijke structuur wordt gevormd door de bodemopbouw, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden. In navolgende subparagrafen wordt een beschrijving gegeven van de opbouw

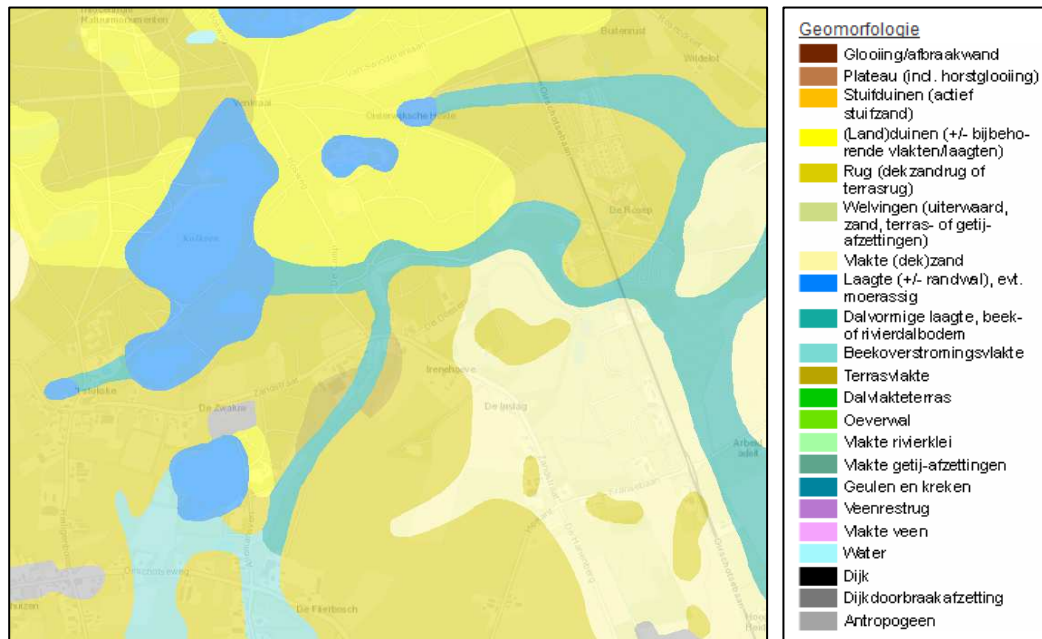
van het plangebied welke heeft geleid tot de huidige ruimtelijke structuur. Hierbij is gekozen voor een integrale beschrijving van de ruimtelijke kwaliteit.

2.2.2 Geomorfologie en bodem

De gemeente Oisterwijk kent een natuurlijke afwatering via een aantal laaglandbeekstelsels. Voeding van de beken vindt plaats door grondwater, regenwater, afstromend oppervlaktewater en lokale kwel. Voor het plangebied is het beekdal van de Voorste Stroom en het beekdal van de Rosep van belang. Qua waterhuishouding is een duidelijk onderscheid waarneembaar tussen het natte beekdal, de broekgronden ten westen en ten zuiden van het plangebied en de hogere drogere gronden met oude akkers en jonge heideontginningen ter plaatse van het plangebied. Ten noorden valt ook de kop van het beekdal van de Rosep op. De hogere delen van het natuurgebied de Kampina en de Kleine Oisterwijkse Heide zijn gelegen op de hogere dekzandruggen. Het water infiltreert hier en komt als lokale kwel in de beekdalen aan de oppervlakte. Het beekdal was vroeger erg moerassig. In de laagste delen ontwikkelden zich veengebieden en broekbosjes. Enkele restanten hiervan zijn thans nog in het dal van de Rosep, benedenstrooms van het plangebied, aanwezig.

In de periode 2009 tot en met 2015 is de Rosep grotendeels in het kader van de Landinrichting (bovenstrooms) en in het kader van een beekherstelprogramma heringericht. Benedenstrooms heeft hermeandering plaatsgevonden en er zijn een aantal oude landschapsstructuren (houtsingels, poelen en dergelijke) hersteld. De waterlopen hebben een belangrijke rol gespeeld in de nederzettingsgeschiedenis. Niet alleen hielden zij het gebied bewoonbaar door het afvoeren van overtollig hemelwater; zij voorzagen de eerste bewoners in deze streken ook van drinkwater en van vis. De geomorfologische structuur binnen de gemeente Oisterwijk wordt met name bepaald door de beken en de daartussen gelegen hogere dekzanden. Ook is in het landschap sprake van laagten zoals de verschillende vennen in het gebied. Aanwezige vennen in de nabijheid van het plangebied zijn bijvoorbeeld het Kolkven en het Allemansven.

Het plangebied bestaat uit een dekzandrug tussen de beekdalen geclassificeerd als enkeerdgrond welke is opgebouwd uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Ten zuiden zijn de broekgronden van het Moergestels Broek gelegen. Op de geomorfologische kaart in navolgende figuur is duidelijk te zien dat ter hoogte van de huidige bebouwing aan de Zandstraat 7 een zandrug in het landschap aanwezig is. De bebouwing ligt daarmee wat hoger en droger ten opzichte van de omgeving. Het smalle beekdal is herkenbaar als laagte die door de zandrug snijdt. Het plangebied grenst aan het beekdal maar maakt hier geomorfologisch geen onderdeel van uit.



Figuur 4: Geomorfologische kaart voor de omgeving van het plangebied

2.2.3 Water

Bij de realisatie en inrichting van het plangebied en de plaatsing van de historische schuur dient rekening te worden gehouden met de grondwaterstanden. Conform de wateratlas van Waterschap de Dommel is ter plaatse een gemiddeld hoogste grondwaterstand aanwezig van 60 tot 80 centimeter onder maaiveld. Vanwege de zandige structuur van de ondergrond kan infiltratie van hemelwater binnen het plangebied worden toegepast. Infiltratie is noodzakelijk om te voldoen aan de vereisten van hydrologisch neutraal bouwen. De wijze van infiltratie en de omvang van de infiltratievoorziening is uitgewerkt in de waterparagraaf.

2.2.4 Landschap en natuur

De landschappelijke structuur van het plangebied wordt met name bepaald door het beekdal van de Rosep en de aangrenzende dekzandruggen. Tussen de beekdalen zijn de hogere dekzandruggen gelegen, waarop oorspronkelijk bos en heidegebieden waren gelegen. Thans zijn deze gronden voor een deel ontgonnen met centraal nog enkele grote bos- en heiderestanten. De jonge landbouwontginningen zijn te vinden aangrenzend aan de heidegebieden. Het plangebied is een oudere kampontginning op een zanddek ten oosten van Moergestel. Direct ten noorden van het plangebied liggen de Oisterwijkse Bossen en Vennen op de zelfde dekzandrug.

Op de overgangen tussen de beekdalen en de hogere gronden zijn de woonkernen (dorpen, gehuchten en bebouwingslinten) met omliggende oude akkerlanden gelegen. Het Stokske met als uitloper naar de heide en de Heikant, waren van oudsher lintbebouwingen. Het plangebied maakt hier onderdeel van uit. Hier is sprake van kleinschalige kampontginningen met akkertjes en geriefhoutbosjes rondom de boerderijen. Het kleinschalige landschap is thans voor een deel nog herkenbaar. Het plangebied ligt op een overgang van het beekdal met een aangrenzende oude zandontginning naar een hoger gelegen bos en heidegebied met grote vencomplexen. Het landschap wordt dan ook vooral gestructureerd door grote bossen met uitlopers tussen de akkers. De akkers zijn

plaatselijk omgeven door houtsingels of houtwallen. Verspreide bosjes duiden op hogere zandgronden die voor akkerbouw ongeschikt waren.

De actuele natuurwaarden van het plangebied zijn beperkt. De gronden zijn bestemd en in gebruik ten behoeve van burgerbewoning. Hierdoor is er geen ruimte voor schrale vegetaties en komen er alleen algemene plantensoorten voor.

In de "Ontwikkelingsvisie op beekherstel van de Rosep; (Bureau Waardenburg, 5 januari 2005)" is aangegeven dat ter hoogte van het plangebied de overgangssituatie en beslotenheid van het beekdallandschap dient te worden versterkt, met een afwisseling van kleinschalige bospercelen, lanen, houtwallen en weilandjes langs de beek. Een verdichting naar een kleinschalig coulissenlandschap waarbinnen de doorgaande lijn van de beek herkenbaar aanwezig is wordt nagestreefd.

2.2.5 Cultuurhistorie

De eerste landbouwers die zich in deze streken vestigden, gebruikten de hoger gelegen gronden langs de beekdalen voor akkerbouw; de vochtige beekdalen dienden voor het weiden van het vee. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de gemeente worden met name bepaald door de aanwezigheid van de beekdalen waartussen zich kleinschalige oude cultuurgronden (akkers, landgoederen, bossen) bevinden. De historische linten verbinden de agrarische nederzettingen. De Zandstraat is een historisch lint. Plaatselijk zijn er nog oude gebouwen (boerderijen en schuren) aan de Zandstraat gelegen. De oudste bebouwing aan de Zandstraat stamt uit de periode voor 1800. Verspreid is bebouwing toegevoegd in de latere periodes. De thans aanwezige gebouwen op de locatie Zandstraat 7 hebben geen cultuurhistorische waarden.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd in de vorm van de heroprichting van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze schuur is afkomstig van een locatie elders uit de provincie Noord-Brabant. Ter plaatse van het plangebied wordt tevens een nieuwe woning met bijgebouw beoogd, om het geheel te completeren als waardevol ensemble. De beoogde herontwikkeling zal een positief effect hebben op de cultuurhistorie in de omgeving. Het aspect cultuurhistorie wordt nader toegelicht in paragraaf 4.11.

2.3 Functionele structuur

2.3.1 Functionele structuur plangebied en omgeving

De functionele structuur van het buitengebied van Oisterwijk bestaat uit het gebruik van de ruimte voor wonen, werken, landbouw, natuur en recreatie. Het plangebied is in een gemengde omgeving gelegen. De van oorsprong overwegend agrarische functies worden afgewisseld met robuuste natuurgebieden. Aan de Zandstraat zijn thans vooral woonfuncties maar ook enkele agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen. De kernen Moergestel en Oisterwijk met de omliggende landgoederen en de Oisterwijkse bossen en vennen werden al eind 19^e eeuw als toeristisch aantrekkelijk erkend. In die tijd trokken er al welgestelde toeristen naar dit gebied. De toeristische aantrekkingskracht van het gebied is daarna alleen maar toegenomen. Het plangebied is gesitueerd in een gedeelte van een oudere zandontginning direct aangrenzend aan de voor toerisme en recreatie belangrijke natuurgebieden. De locatie is gelegen binnen het zoekgebied voor leisure ontwikkeling.

De hoofdfunctie van het plangebied, zijnde wonen, wijzigt met dit plan niet. Wel wordt een nevenfunctie in de vorm van recreatie toegevoegd in de beoogde cultuurhistorisch waardevolle schuur. De cultuurhistorische en landschappelijke waarde van het gebied wordt versterkt. De recreatieve waarde van het plangebied en de omgeving neemt hiermee eveneens toe.

Het toevoegen van een bed & breakfast-ontwikkeling in een cultuurhistorisch waardevolle schuur en een versterking van de landschappelijke inpassing is passend binnen het gebied en maakt het gebied ook fysiek aantrekkelijker.

2.3.2 Infrastructuur

De infrastructuur maakt ook onderdeel uit van deze functionele structuur. In het ruimtelijke beleid wordt de infrastructuur steeds belangrijker. Het netwerk van wegen is onderverdeeld in stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Stroomwegen (autosnelwegen en autowegen) zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid. De gemeente Oisterwijk is ontsloten op het snelwegennet via de A58 welke de steden Eindhoven, Tilburg en Breda verbindt. Deze snelweg loopt aan de zuidzijde van de kern Oisterwijk. Moergestel is rechtstreeks met de A58 verbonden. De N65 is de verbindingsweg tussen Tilburg en 's-Hertogenbosch.

De gebiedsontsluitingswegen zorgen voor de uitwisseling van verkeer tussen de kernen onderling. Een belangrijke gebiedsontsluitingsweg in de gemeente is de Oirschotsebaan die Oisterwijk met Spoordonk en Oirschot verbindt. De rest van het wegennet bestaat uit erftoegangswegen. Erftoegangswegen hebben een functie voor het toegankelijk maken van verspreide erven buiten de bebouwde kom. Onder deze categorie kan ook de Zandstraat worden gerangschikt. Het wegenpatroon is kenmerkend voor een oude ontginning (wegen die de landschappelijke structuur, hoogten in het landschap, volgen). De Zandstraat is via de Franse baan verbonden met de Oirschotsebaan. De Zandstraat en de Franse baan zijn verhard. Parallel aan de Zandstraat is tevens een fietspad gelegen.

In de gemeente Oisterwijk ligt een primair gemeentelijk fietsnetwerk met aansluitingen op provinciale fietspaden. Op de drukke wegen zoals de Oirschotsebaan zijn vrijliggende fietspaden aangelegd. Vanwege lage intensiteit van het autoverkeer worden veel van de erftoegangswegen ook gebruikt door het fietsverkeer. Het plangebied heeft een directe aansluiting op lokale recreatieve routestructuren en het regionale fietsknooppuntennetwerk en ligt tevens in de directe nabijheid van enkele belangrijke wandelroutestructuren. Vanuit Het Stokske starten diverse wandelroutes.

De gemeente Oisterwijk is aangesloten op het spoorwegennet. Veel wandelaars gebruiken het station als vertrekpunt en lopen een NS-wandelroute in de omgeving van Oisterwijk en Moergestel.

2.4 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen – 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur attentiegebied', 'Waarde – Geomorfologie', 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk). Ter plaatse is thans sprake van een woning en daarbij behorende bijgebouwen. Op navolgende luchtfoto is de huidige situatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Luchtfoto plangebied met huidige bebouwing

De bebouwing is gelegen op een afstand van circa 50 meter van de doorgaande weg Zandstraat. Vanuit de doorgaande weg is het plangebied ontsloten middels een onverhard pad. Tussen de Zandstraat en dit onverharde pad is een fietspad gelegen. Navolgend is een foto weergegeven van het plangebied in de huidige situatie.



Figuur 6: Foto plangebied in de huidige situatie (Bron: Google Streetview)

2.5 Beoogde situatie plangebied

2.5.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens een cultuurhistorisch waardevolle schuur met een oppervlakte van 187 m² toe te voegen binnen de huidige woonbestemming ter plaatse van het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel. Deze cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van een locatie elders in de

provincie Noord-Brabant en diende ter plaatse gesaneerd te worden. In samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij zal deze schuur verplaatst worden naar het plangebied in Moergestel. Dit in het kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het provinciale project Landschap van Allure. Door deze verplaatsing kan de waardevolle schuur behouden blijven. De schuur wordt opgericht als onderdeel van een totale nieuwbouw van de bebouwing binnen het plangebied. De beoogde herontwikkeling vindt plaats binnen de vigerende woonbestemming. Om de beoogde herontwikkeling planologisch mogelijk te maken zijn ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan navolgende wijzigingen noodzakelijk ten opzichte van de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening':

- Oppervlakte bijgebouwen: In afwijking van de in de standaard regels opgenomen maximaal toegestane oppervlakte bijgebouwen (100 m²) is voor onderhavig plan circa 190 m² extra bijgebouwen benodigd. Derhalve wordt in totaal 290 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarvan circa 190 m² een cultuurhistorische waarde kent.
- Nokhoogte bijgebouwen: In de standaard regels is een maximale nokhoogte voor bijgebouwen opgenomen van 6 meter. De naar het plangebied te verplaatsen cultuurhistorisch waardevolle schuur kent een nokhoogte van 8,2 meter. Ter plaatse wordt derhalve een nokhoogte van 8,2 meter toegestaan bij bijgebouwen.
- De beoogde schuur kent belangrijke cultuurhistorische waarden. De cultuurhistorische waarde is planologisch verankerd middels de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol'.
- Recreatieve neventak: Binnen de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt een recreatieve neventak beoogd in de vorm van verblijfsrecreatie. De schuur wordt ingericht als zijnde bed & breakfast met vier accommodaties.

Initiatiefnemer is voornemens de Vlaamse schuur in gebruik te nemen ten behoeve van een recreatieve neventak. De schuur zal daarbij worden ingericht voor verblijfsrecreatieve activiteiten in de vorm van bed & breakfast. De schuur zal daarmee plaats bieden aan maximaal 4 recreatieve eenheden (kamers).

De exploitatie van de verblijfsrecreatieve voorzieningen blijven ondergeschikt aan de woonbestemming. De woning met bijbehorend bijgebouw blijft dan ook bestemd en in gebruik als burgerwoning.

2.5.2 Inrichting plangebied

Beoogd wordt de huidige bebouwing binnen het plangebied te slopen, waarvoor nieuwe bebouwing in de plaats komt. Een nieuwe woning met bijgebouw wordt beoogd, evenals een cultuurhistorisch waardevolle schuur, afkomstig van elders uit de provincie Noord-Brabant. De beoogde schuur betreft een 150 jaar oude eikenhouten Vlaamse schuur. De beoogde woning zal worden uitgevoerd als zijnde landhuis, passend bij de Vlaamse schuur. De bouwstijl zal traditionele kenmerken krijgen om het ensemble tot een harmonisch geheel te maken. Navolgend is een impressie weergegeven van het plangebied na herontwikkeling.



Figuur 7: Impressie plangebied na herontwikkeling: links op de figuur betreft het beoogde landhuis, bovenin betreft de beoogde cultuurhistorisch waardevolle schuur en rechtsonder betreft het beoogde bijgebouw (Bron: ODM architecten)

2.5.3 Beoogde bebouwing binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur opgericht. Dit betreft een 150 jaar oude eikenhouten Vlaamse schuur, afkomstig van een locatie in Baarle-Nassau. Het dak en de wanden van deze schuur zijn vervallen en aangetast maar het gebint is grotendeels intact en waardevol in zijn soort. Op de huidige plek in Baarle-Nassau dient deze schuur te worden gesaneerd. Om verlies van dit waardevol erfgoed te voorkomen zal deze schuur worden verplaatst naar het plangebied in Moergestel, waarmee de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Het monumentale gebint van de Vlaamse schuur zal geheel in ere worden gehouden. Onderdelen van de schuur die in de loop der jaren steeds aan onderhoud en vervanging onderhevig waren, ook nu met nieuw of hergebruikt materiaal, moeten worden aangevuld. Dat zijn in de eerste plaats het rieten dak en de houten wanden van zwarte gepotdekselde planken. Navolgende figuur betreft een foto van het interieur van de Vlaamse schuur met gebint.



Figuur 8: Impressie Vlaamse schuur met gebint (Bron: ODM architecten)

Navolgend zijn referentiebeelden weergegeven van de Vlaamse schuur.



Figuur 9: Referentiebeeld Vlaamse schuur (Bron: ODM architecten)

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen van de beoogde nieuwe woning is reeds verleend. In navolgende figuur is een impressie weergegeven van de beoogde woning.



Figuur 10: Impressie beoogde woning (Bron: Ontwerptekening omgevingsvergunning, ODM Architecten)

Met een zorgvuldig ontwerp zal een balans worden gevonden tussen cultuurhistorische waarde en hedendaagse eisen. Het gehele erf met bebouwing zal als een eenheid worden ontworpen. Het nieuw te bouwen hoofdgebouw krijg een uitstraling die aansluit op de Vlaamse schuur. De bouwstijl zal traditionele kenmerken krijgen om het ensemble tot een harmonisch geheel te maken. In navolgende figuur is door ODM architecten het ensemble in beeld gebracht.



Figuur 11: Indicatieve schets beoogd ensemble (Bron: ODM architecten)

Navolgende samenvatting kan worden gegeven over het beoogde ensemble:

- Gebouwen samen vormen een ensemble
- Eenheid door erfbepanting
- Traditionele erfindeling
- Privacy gewaarborgd door middel van ontwerp en inrichting.

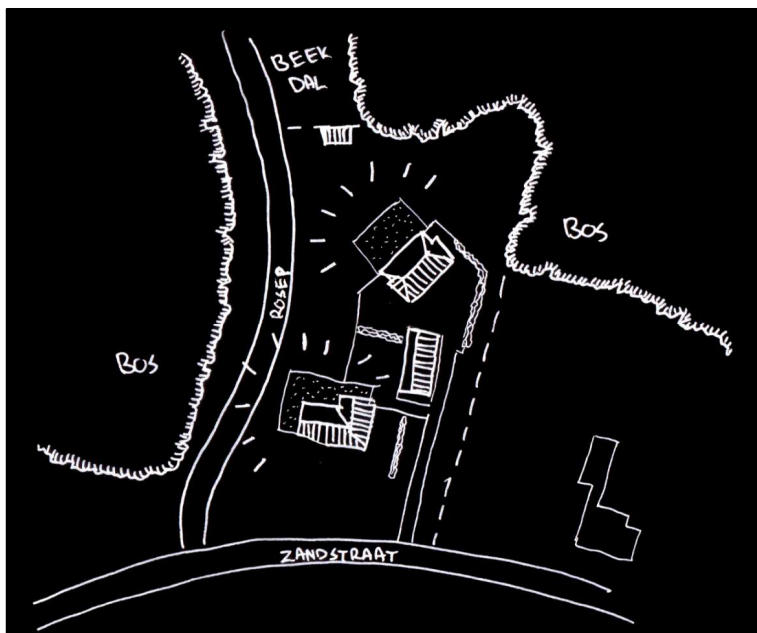
2.5.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied is thans landschappelijk ingepast. De voorzijde van het perceel is redelijk open gehouden, waarmee er zicht is op het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling blijft deze openheid behouden, om het zicht op het waardevolle ensemble te behouden. Het beeld zal worden gecompleteerd met beuken hagen en bijpassend geboomte. Met de specifieke landschappelijke kenmerken zoals het open beekdal en de gebouwen aan de bosrand wordt rekening gehouden. Navolgend is een aantal sfeerbeelden weergegeven van toe te passen landschapselementen.



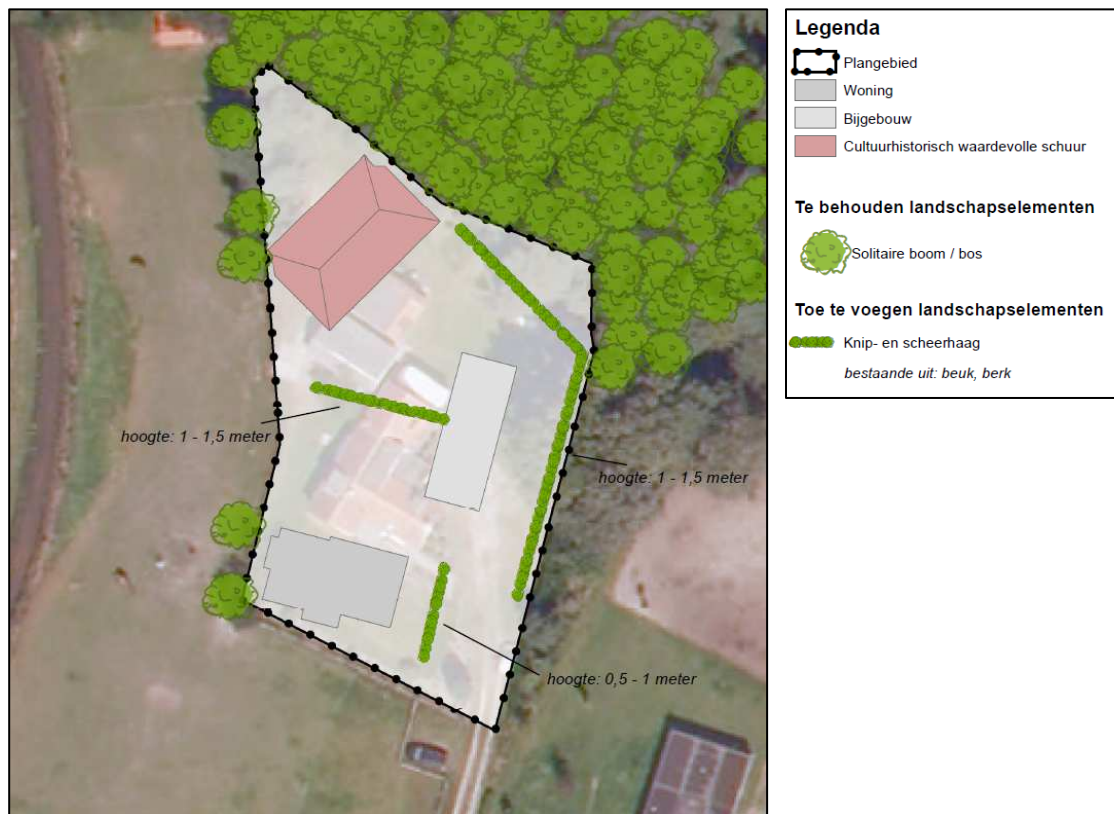
Figuur 12: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing (Bron: ODM architecten)

In navolgende figuur is door ODM architecten de landschappelijke kwaliteit in beeld gebracht.



Figuur 13: Indicatieve schets beoogde landschappelijke kwaliteit (Bron: ODM architecten)

De omliggende groenelementen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. In navolgende figuur is de huidige en beoogde landschappelijke inpassing nader in beeld gebracht.



Figuur 14: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

Navolgende samenvatting kan worden gegeven over de beoogde landschappelijke kwaliteit:

- Zicht op herstel beekdal en bosrand
- Woning gelegen nabij de Rosep
- Tuinen gericht op het beekdal.

2.5.5 Verkeer en parkeren

Aan de bestaande infrastructuur (ontsluiting) zullen geen wijzigingen worden aangebracht. De in- en uitrit aan de oostzijde van de woning zal tevens worden gebruikt als ontsluiting voor de beoogde recreatieve activiteiten.

Parkeren vindt plaats op eigen terrein binnen de vigerende woonbestemming, voor de beoogde schuur. Om de parkeerplaatsen te bepalen ten behoeve van de bed & breakfast wordt aangesloten bij de CROW-norm voor een 1* hotel. In het buitengebied, niet stedelijk, geldt daartoe een parkeernorm van 4,4 plaatsen per 10 kamers. Sprake zal zijn van vier bed & breakfast gelegenheden, waarmee kan worden volstaan met 2 parkeerplaatsen voor deze recreatieve neventak. Voor de historische schuur worden 4 nieuwe parkeerplaatsen beoogd. Hiermee wordt ruim voldaan aan de parkeernormen.

Per woning dienen eveneens ten minste 2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd op eigen terrein, exclusief garage. Het plangebied hiertoe voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog

actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte 2014 is voor het eerst in maart 2014 vastgesteld. Op 10 juli 2015 is de Verordening ruimte geheel opnieuw vastgesteld. Jaarlijks vinden kaartaanpassingen plaats. Op 18 november 2016 is de meest recente Veegrond van de Verordening ruimte vastgesteld. Hierna wordt gesproken over de Verordening ruimte.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

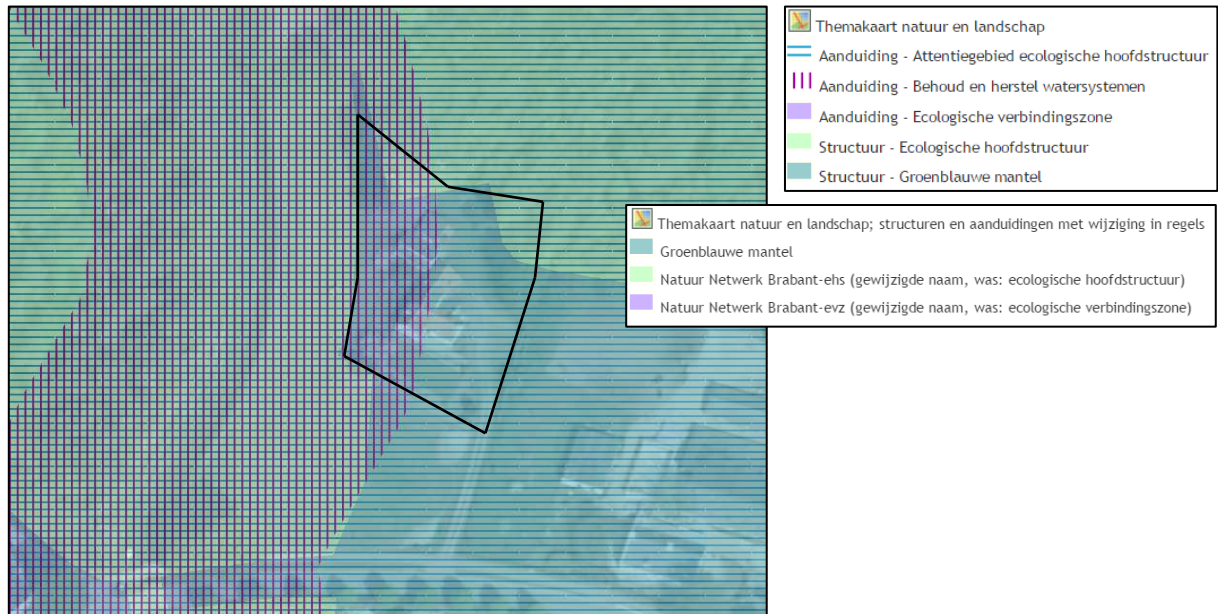
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;

- cultuurhistorie.

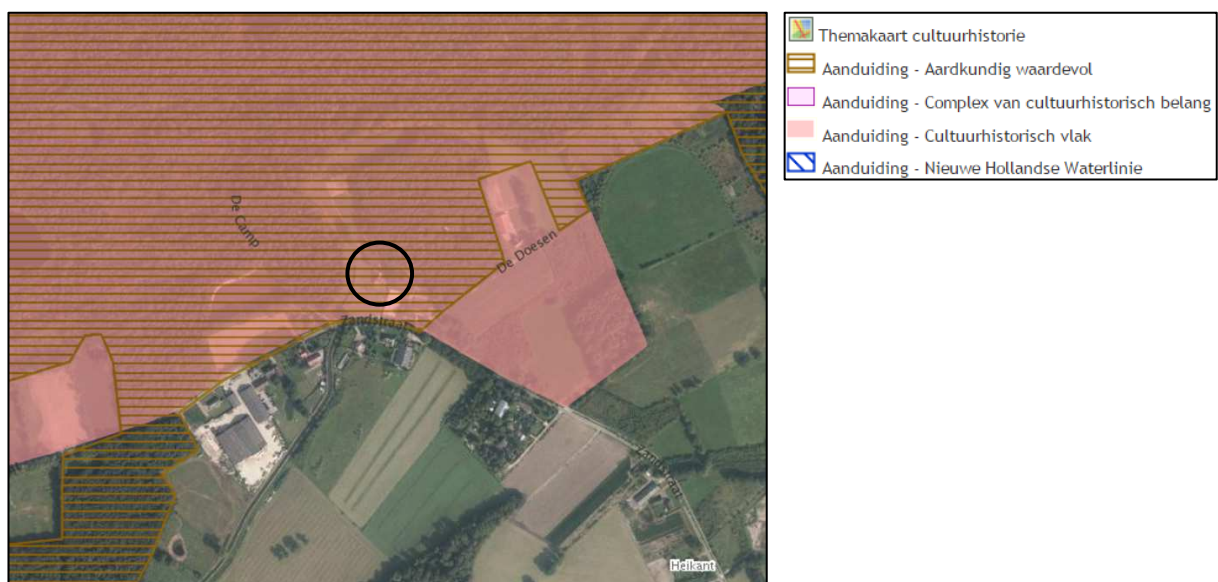
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Navolgend is de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte weergegeven.



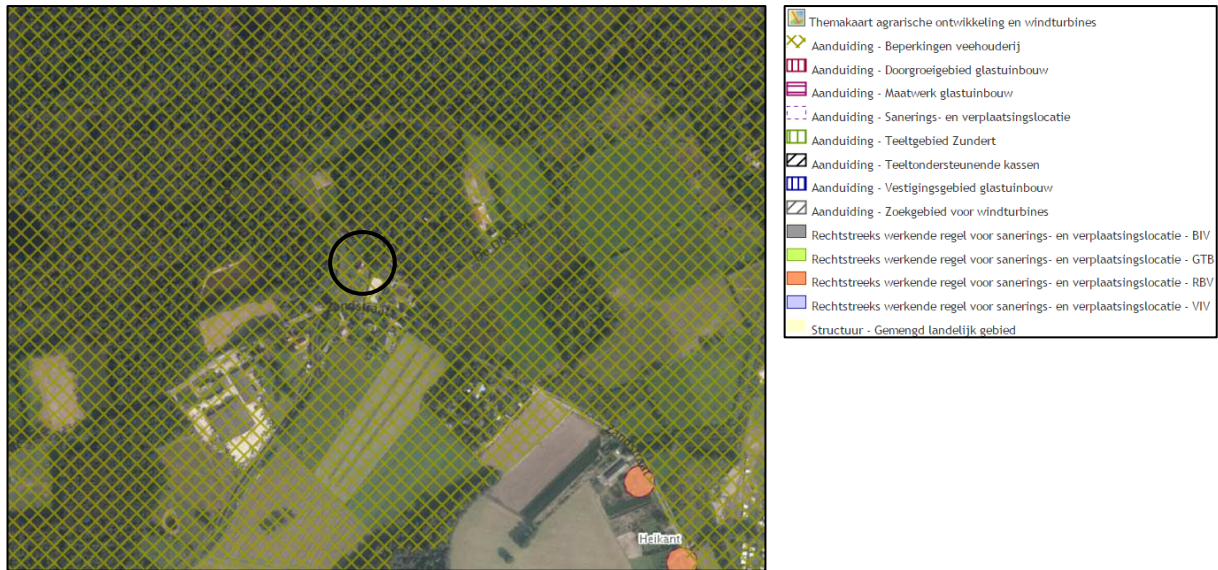
Figuur 15: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel'. Het meest noordelijke deel van het plangebied is voor een klein gedeelte aangewezen als gelegen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant-ehs'. Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur' en voor een gedeelte de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen'.



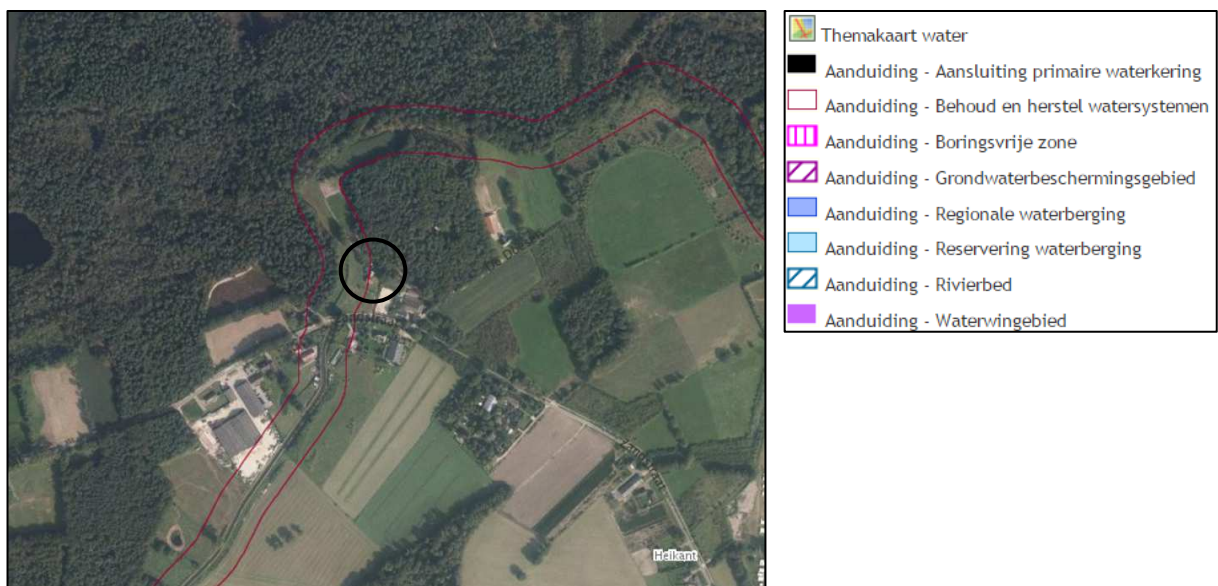
Figuur 16: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'cultuurhistorie'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduidingen 'Aardkundig waardevol' en 'Cultuurhistorisch vlak'.



Figuur 17: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'water'

Ook op de themakaart 'water' kent het plangebied gedeeltelijk de aanduiding 'Behoud en herstel watersysteem'. In navolgende subparagrafen worden de relevante artikelen met betrekking tot de structuur en aanduidingen uit de Verordening ruimte voor de beoogde herontwikkeling nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3 Verordening ruimte: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3 van de Verordening ruimte bevat regels betreffende de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Navolgend wordt nader ingegaan op deze regels.

Zuinig ruimtegebruik

Artikel 3.1 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied bij moet dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke

kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden op locaties waar bouwen is toegestaan op grond van de bestaande regeling.

Het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel betreft een bestaande locatie waar reeds bebouwing is toegestaan op basis van bestaande regelingen. De bebouwingsmogelijkheden worden uitgebreid binnen het bestaande bestemmingsvlak aansluitend aan bestaande bebouwing. De cultuurhistorisch waardevolle schuur is afkomstig van een locatie elders uit de provincie Noord-Brabant. Op die locatie zal deze schuur verdwijnen. De beoogde schuur zal in gebruik worden genomen voor een aan huis verbonden bedrijf, waarbij de woonfunctie de hoofdfunctie zal blijven. Ter plaatse worden geen nieuwe bestemmingen beoogd. De ontwikkeling voldoet aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Artikel 3.2 van de Verordening ruimte bepaalt dat een ruimtelijke ontwikkeling dient te leiden tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze kwaliteitsverbetering dient te passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Met de toevoeging van de cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen het beoogde waardevolle ensemble wordt voorzien in een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ter plaatse. De beoogde schuur zal het cultuurhistorische ensemble binnen het plangebied completeren. De verplaatsing van deze schuur in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij vindt plaats in het kader van het deelproject Reanimatie van Verloren Erfgoed als onderdeel van het project Landschap van Allure en leidt tot het herstel en behoud van cultuurhistorische waarden in de provincie.

De provinciale eisen zijn door de gemeente Oisterwijk, in samenwerking met een aantal andere gemeenten in de regio Midden Brabant en de provincie, verwerkt in de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant'. De notitie betreft een afsprakenkader, waarin wordt geschetst op welke manieren met de eisen omtrent kwaliteitsverbetering uit de Verordening ruimte kan worden omgegaan en wat het verwachtingsniveau is ten aanzien van de verwachte inspanning. Indien ontwikkelingen passen binnen het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar blijken, is de notitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap. Via drie concrete categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening ruimte:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering niet van toepassing zijn of worden geacht te zijn. Hiervoor wordt geen landschappelijke inpassing of ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed hebben op het landschap. Voor deze ontwikkelingen wordt enkel landschappelijke inpassing van de locatie vereist.

- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap. Voor deze ontwikkelingen wordt zowel een landschappelijke inpassing vereist, als een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Met de beoogde herontwikkeling wordt binnen de vigerende woonbestemming een extra bijgebouw beoogd in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle schuur. De huidige bebouwing zal plaats maken voor nieuwe bebouwing in een cultuurhistorisch ensemble. Aan deze schuur zal een recreatieve nevenfunctie worden toegekend in de vorm van verblijfsrecreatie. De woonfunctie zal altijd de hoofdfunctie blijven, waarbij het recreatieve dan ook altijd ondergeschikt zal zijn aan de hoofdfunctie.

Het realiseren van een erf van allure zal plaatsvinden in het kader van Landschappen van Allure: een investeringsprogramma voor natuur- en landschapsprojecten in Het Groene Woud. De beoogde herontwikkeling vindt plaats in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij.

De beoogde herontwikkeling heeft primair de fysieke verbetering van het landschap en de cultuurhistorie in de omgeving tot doel. Met de herplaatsing van de beoogde Vlaamse schuur, en de oprichting van nieuwe bebouwing in de zelfde stijl, wordt bijgedragen aan het behoud en het herstel van cultuurhistorische waarden. De Vlaamse schuur zal worden ingezet voor vier verblijfsrecreatieve ruimten in de vorm van bed & breakfast. De beoogde herontwikkeling valt daarmee op basis van de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant' in categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen. Middels het behoud en herstel van de Vlaamse schuur, wordt reeds fors geïnvesteerd in het landschap.

3.2.2.4 Artikel 5 Verordening ruimte: Natuur Netwerk Brabant

Het noorden van het plangebied is voor een klein gedeelte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Natuur Netwerk Brabant'. Een bestemmingsplan gelegen in het NNB strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. Regels worden gesteld ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken, waarbij rekening gehouden dient te worden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken. Zo lang het NNB niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten.

Ter plaatse van de structuur 'Natuur Netwerk Brabant' binnen het plangebied is sprake van bos. Ter plaatse is het Natuur Netwerk Brabant thans nog niet gerealiseerd. De cultuurhistorisch waardevolle schuur zal voor een klein deel vallen binnen het NNB. In de vigerende planologische situatie wordt het echter reeds toegestaan ter plaatse te bouwen. Het gehele plangebied kent immers de bestemming 'Wonen – 1', waarbinnen een hoofdgebouw met bijgebouwen wordt toegestaan. Op grond van artikel 5.1, eerste lid onder c wordt de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd. De bouw- en gebruiksactiviteiten binnen het Natuur Netwerk Brabant worden met de beoogde herontwikkeling in feite niet uitgebreid, daar ter plaatse reeds mag worden gebouwd.

Daarnaast is op grond van artikel 5.1, derde lid, de oprichting van kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming als bedoeld in het eerste lid, onder a en b

(behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken, rekening houdend met de overige aanwezige waarden en kenmerken, zoals cultuurhistorische waarden en kenmerken) of het recreatieve medegebruik daarvan, toegestaan, mits dit geen aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken van het Natuur Netwerk Brabant. Met de beoogde herontwikkeling wordt de woning herbouwd met bijbehorend bijgebouw en een extra cultuurhistorisch waardevolle schuur. Deze cultuurhistorisch waardevolle schuur zal voor een klein deel gelegen zijn binnen het NNB. Een balans is gevonden tussen cultuurhistorische waarden en hedendaagse eisen. Rekening is daarbij ook gehouden met de landschappelijke kenmerken zoals het open beekdal en de bosrand. Met de beoogde herontwikkeling wordt derhalve rekening gehouden met de aanwezige waarden en kenmerken van de omgeving. Geen afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden en kenmerken, waarbij wordt voldaan aan de regels van het 'Natuur Netwerk Brabant'.

3.2.2.5 Artikel 6 Verordening ruimte: Groenblauwe mantel

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. De 'Groenblauwe mantel' omvat gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingszone of die deze verbinden. In de Verordening ruimte worden regels gesteld ten aanzien van het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Aan het toevoegen van extra bebouwing met een recreatieve neventak binnen een bestaande woonbestemming wordt in de Verordening ruimte geen nadere eisen gesteld. Door het toekennen van deze nieuwe functie als neventak bij de woonfunctie aan de cultuurhistorisch waardevolle schuur wordt bijgedragen aan de investering van de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

3.2.2.6 Artikel 12 Verordening ruimte: Attentiegebied ecologische hoofdstructuur

Het plangebied kent in de Verordening ruimte de aanduiding 'Attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Voor activiteiten die een negatief effect kunnen hebben op de (grond)waterstand in een natte natuurparel, is een vergunning nodig. Een ontwikkeling mag geen negatief effect hebben op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding binnen de ecologische hoofdstructuur. De regels ten aanzien van de ecologische hoofdstructuur zijn tevens verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur attentiegebied'.

3.2.2.7 Artikel 18 Verordening ruimte: Behoud en herstel watersystemen

Over een gedeelte van het plangebied is tevens de aanduiding 'Behoud en herstel watersystemen' toegekend. De gebiedsaanduiding is gebaseerd op het Provinciaal Waterplan 2010-2015. De in het Provinciaal Waterplan 2010-2015 opgenomen gebieden voor ruimte voor behoud en herstel van watersystemen zijn samengesteld uit de waterlopen met de functie waternatuur, de (natte) ecologische verbindingszones en de gebieden die in de reconstructie- en gebiedsplannen zijn aangeduid als 'ruimte voor beek- en kreekherstel'. Het plangebied is gelegen in de bufferzone van 25 meter vanuit de Rosep. In het erfontwerp is door ODM architecten reeds rekening gehouden met de ligging van de Rosep in de directe nabijheid van het plangebied. Ingespeeld wordt op de landschappelijke kenmerken zoals het open beekdal. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de Rosep en de daarbij behorende waarden. Niettemin blijft de dubbelbestemming

'Waarde – Geomorfologie' ter plaatse van het plangebied behouden, waarmee de natte natuurparel wordt beschermd en veilig gesteld.

3.2.2.8 Artikel 21 Verordening ruimte: Aardkundig waardevol

Het plangebied kent in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Aardkundig waardevol'. De aardkundige waarden binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. Aardkundige waarden en kenmerken van een gebied die vanwege geologische, geomorfologische, bodemkundige en (geo)hydrologische verschijnselen en processen en vanwege de natuurlijke ontstaansgeschiedenis van de bodem van belang zijn. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het aardkundig waardevol gebied.

3.2.2.9 Artikel 22 Verordening ruimte: Cultuurhistorisch vlak

De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan dient te voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen op de waarden en kenmerken van het gebied. Met de plaatsing van de cultuurhistorisch waardevolle schuur en het geheel als waardevol ensemble, draagt bij aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

3.2.2.10 Artikel 25 Verordening ruimte: Beperkingen veehouderij

Het plangebied kent in de Verordening ruimte tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Ter plaatse van deze aanduiding worden rechtstreeks werkende regels gegeven ten aanzien van de veehouderij. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de veehouderij. Derhalve is de beoogde herontwikkeling niet in strijd met de regels ten aanzien van de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk is 29 juni 2011 vastgesteld. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen – 1', met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk), 'Waarde – Natuur – Attentiegebied' en 'Waarde – Geomorfologie'.

Naar aanleiding van onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente Oisterwijk een herziening doorlopen van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Oisterwijk heeft op 16 april 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. In deze correctieve herziening is tevens de provinciale Verordening ruimte 2014 meegenomen, evenals een aantal verbeteringen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ter plaatse van het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' d.d. 30 oktober 2015 zijn deze twee bestemmingsplannen samengevoegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' is een versie zonder juridische status. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van het plangebied de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied is daarmee bestemd als 'Wonen – 1' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Natuur attentiegebied', 'Waarde – Geomorfologie', 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 4' (gedeeltelijk).

Het toevoegen van de beoogde cultuurhistorische waardevolle schuur met een oppervlakte van 187 m² met een nokhoogte van 8,2 meter, ten behoeve van een recreatieve neventak, is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Niet agrarische bedrijvigheid

4.1.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen/handhaven van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen.

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *"Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend."* Het plangebied is gelegen aan de Zandstraat, daar waar sprake is van zowel woonbestemmingen als (niet-)agrarische bedrijven. Derhalve kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'.

4.1.2 Onderzoek

Op een afstand van circa 230 meter is een aannemingsbedrijf gelegen. Het aannemingsbedrijf is aangeduid met een bedrijfsactiviteit bouwbedrijf/aannemersbedrijf met b.o. > 2.000 m² behorende tot maximaal categorie 3.2 van de Staat van. Voor bedrijven in de milieucategorie 3.2 dient in een gemengd gebied een afstand aangehouden te worden van 50 meter tot een gevoelig object. Met een afstand van circa 230 meter tot het plangebied is het aannemingsbedrijf gelegen op voldoende afstand in het kader van Bedrijven en Milieuzonering.

4.1.3 Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in het kader van het aspect Bedrijven en Milieuzoneringen geen bezwaar.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen (artikel 6 van de wet). Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied. De gemeente Oisterwijk heeft geen geurverordening vastgesteld. Derhalve zijn de wettelijke normen uit de Wgv van toepassing.

De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet een goed leefklimaat ter plaatse van het plangebied gewaarborgd kunnen worden.

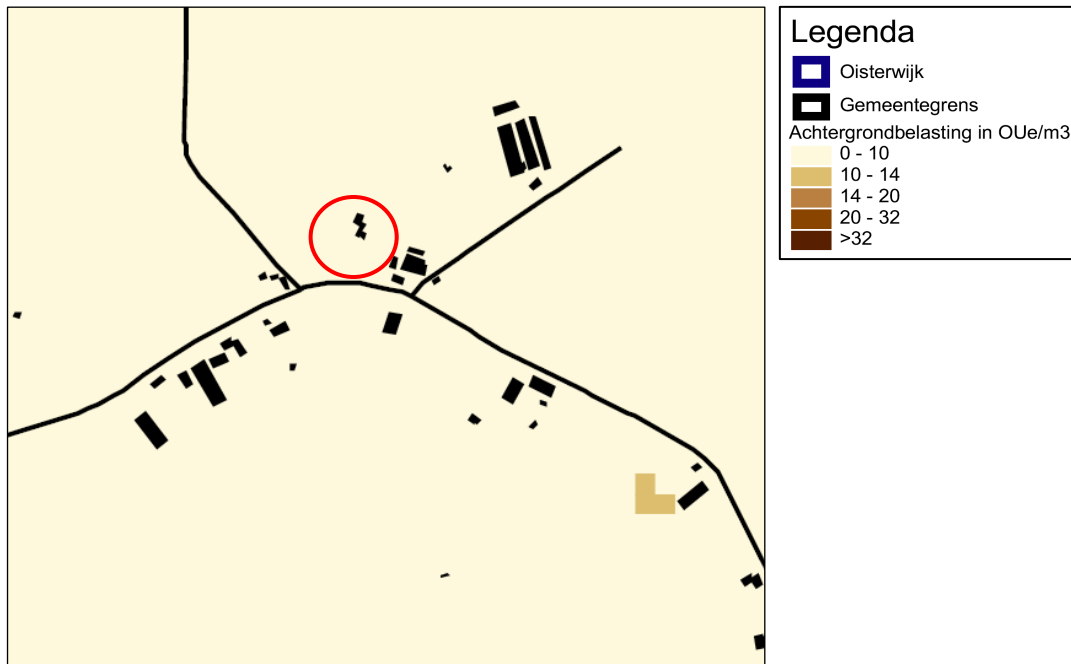
4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. De beoogde ontwikkeling voorziet enkel in het toevoegen van een recreatieve nevenfunctie binnen de vigerende woonbestemming. De woonbestemming zal niet worden uitgebreid. Toetsing aan de voorgrondbelasting wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.2.2.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de totale geurbelasting veroorzaakt door alle veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat in een gebied. In navolgende figuur is de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 19: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied en omgeving (2008)

Uit dit figuur blijkt dat de achtergrondbelasting in 2008 ter plaatse van het plangebied 0-10 oue/m³ bedroeg. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 0-10 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' tot 'redelijk goed' leefklimaat. Het leefklimaat binnen het plangebied staat een ontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg. Sinds 2008 zijn er geen wijzigingen geweest ten aanzien van veehouderijen die leiden tot een andere conclusie.

4.2.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De ontwikkeling van de recreatieve nevenfunctie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De beoogde ontwikkeling vindt voor het grootste deel plaats binnen het huidige bestemmingsvlak daar waar al een woning is toegestaan. De omliggende bedrijven liggen allen ten op een zodanige afstand van plangebied dat belemmering van deze bedrijven niet aan de orde kan zijn. De toevoeging van een nevenfunctie zal derhalve geen (negatieve) gevolgen hebben voor omliggende bedrijven.

4.2.3 Conclusie

De ontwikkeling aan de Zandstraat 7 heeft enkel een toevoeging van een recreatieve nevenfunctie binnen de vigerende woonbestemming tot doel. In de huidige situatie treden er geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven. De omliggende bedrijven liggen allen ten op een zodanige afstand van plangebied dat belemmering van deze bedrijven niet aan de orde kan zijn. De toevoeging van een nevenfunctie zal derhalve geen (negatieve) gevolgen hebben voor omliggende bedrijven.

4.3 Geluid

4.3.1 Inleiding

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van

woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

4.3.2 Onderzoek

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de bestaande woning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd. De toe te voegen nevenfunctie is gelegen aan een doodlopende insteekweg. De nieuw te bouwen schuur is gelegen op ruim 60 meter afstand van de doorgaande weg. Dit is een zodanig grote afstand dat een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

4.3.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling is in het kader van de Wet geluidhinder geen bezwaar.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

Het beleid van de provincie Noord-Brabant gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch bodemonderzoek te worden verricht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden activiteiten hebben plaatsgevonden met een verhoogd risico op bodemverontreiniging, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van geconstateerde belemmeringen uit dit onderzoek kan vervolgens worden nagegaan welke maatregelen moeten worden genomen om die belemmeringen weg te nemen (functiegericht saneren).

4.4.2 Onderzoek

Met de beoogde herontwikkeling wordt een extra bijgebouw opgericht binnen de vigerende woonbestemming, ten behoeve van de recreatieve neventak. De woonfunctie zal altijd de hoofdfunctie blijven. Ter plaatse van het beoogde bijgebouw is door Geofoxx een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

“Bij het chemisch onderzoek van de grond zijn geen verontreinigingen aangetroffen.

Bij het chemisch onderzoek van het grondwater zijn verontreinigingen met naftaleen en molybdeen aangetoond, in gehalten boven de streefwaarde. Op basis hiervan bestaat geen reden om nader onderzoek uit te voeren.

De hypothese van het verkennend onderzoek (onverdacht terrein) dient echter te worden verworpen. De verzamelde gegevens worden echter voldoende geacht om een betrouwbare uitspraak te kunnen doen over de chemische kwaliteit van de bodem.

De aangetroffen concentraties leveren geen milieuhygiënische risico's op voor de gebruikers of voor het milieu. Het terrein(deel) is daarmee vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt voor het voorgenomen gebruik/functie."

Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Geofoxx, projectnummer 20161395/JLIN d.d. 26 augustus 2016) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.4.3 Conclusie

De bodemkwaliteit past bij het beoogde gebruik van het plangebied.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen

4.5.2 Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De beoogde herontwikkeling voorziet in het toevoegen van een recreatieve nevenfunctie in een toe te voegen cultuurhistorisch waardevolle schuur binnen de vigerende woonbestemming. In vergelijking met omvang van de voornoemde 3% norm kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling vele malen kleiner is dan zoals genoemd in de Regeling NIBM. Het plan is derhalve als niet significant aan te merken voor de lokale

luchtkwaliteit. De voorgestane ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer.

4.5.3 Conclusie

Door de toevoeging van een kleinschalige recreatieve nevenfunctie neemt de fijnstofproductie in het gebied niet noemenswaardig toe. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de Wet luchtkwaliteit geen bezwaar.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze risico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) voor individuen en kent een duidelijke maat en norm. Het groepsrisico (GR) voor grotere groepen mensen is minder concreet en kent een richtwaarde. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen;
- Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.6.2 Onderzoek

4.6.2.1 Bedrijven

Het plangebied is niet gelegen binnen een risicocontour van een risico-object. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen risico-objecten gelegen.

4.6.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Er vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats in de omgeving van het plangebied. Dit levert dus geen risico's op voor de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied.

4.6.2.3 Hoogspanningsleidingen

Er zijn geen hoogspanningslijnen gelegen in de nabijheid van het plangebied.

4.6.2.4 Ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen)

In de omgeving van het plangebied zijn geen ondergrondse (gas)leidingen of buisleidingen gelegen.

4.6.3 Conclusie

Er bestaan in het kader van bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen) geen bezwaren voor de beoogde herontwikkeling.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met de invoering van de Wet natuurbescherming bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied.

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kader voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuurnetwerk Brabant is onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aan planten en dieren) bevorderd.

Voor wat betreft de soortenbescherming heeft de Wet natuurbescherming tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

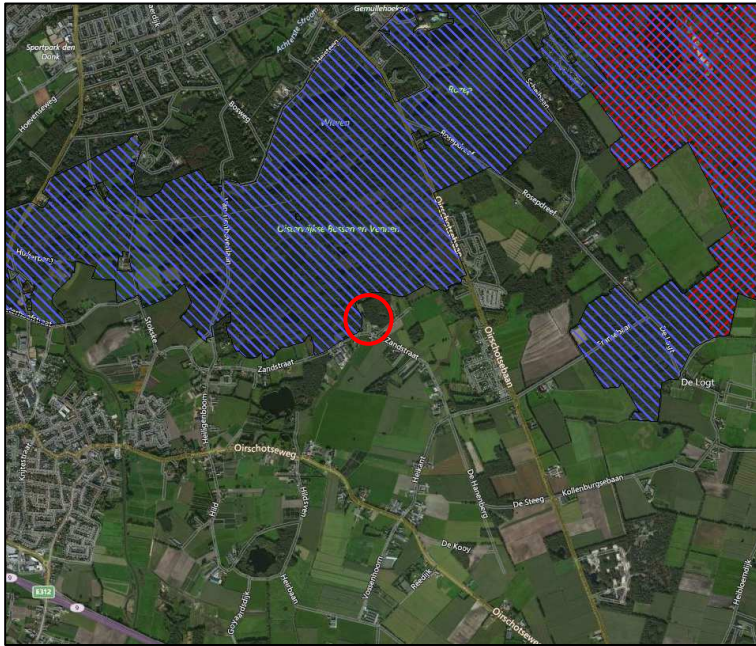
4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Soortenbescherming

De woning met bijgebouw is reeds gesloopt. Met de oprichting van de nieuwe bebouwing wordt gebruik gemaakt van de vigerende woonbestemming, waarbij geen groenelementen verloren zullen gaan. Met de beoogde herontwikkeling worden dan ook geen beschermde flora- en faunasoorten aangetast.

4.7.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' gelegen. De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats buiten het Natura 2000-gebied.



Figuur 20: Ligging Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' ten opzichte van het plangebied



Figuur 21: Ligging plangebied ten opzichte van Natuur Netwerk Brabant

Het Natura 2000-gebied is tevens geïmplementeerd in het provinciale beleid en is dan ook gekenmerkt als Natuur Netwerk Brabant, voorheen de Ecologische Hoofdstructuur. De betreffende grond is thans in gebruik als tuin en weiland. Op deze gronden zijn dan ook geen actuele natuurwaarden aanwezig. In samenhang met het realiseren van een extra bijgebouw in de vorm van een historische schuur wordt de locatie extra ingericht met landschappelijke beplanting. In de nieuwe situatie worden extra hagen en solitaire bomen aangeplant bestaande uit inheemse boom- en vooral struiksoorten. Dit draagt bij aan een toename van de natuurwaarden binnen het plangebied en de directe omgeving.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De beoogde herontwikkeling van

het plangebied heeft ook geen negatieve effecten op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. De beoogde herontwikkeling is daarmee niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

4.8 Verkeer en parkeren

4.8.1 Inleiding

In navolgende paragraaf wordt de invloed van de beoogde ontwikkelingen op de verkeersbewegingen op de Zandstraat nader bekeken en wordt de invulling van de parkeeropgave op de locatie nader ingevuld. Daarbij is uitgegaan van de volgende gegevens:

- Door de herinrichting van de locatie nemen de recreatieve activiteiten op de locatie toe;
- Het parkeren ten behoeve van bezoekers vindt plaats op het eigen terrein.

4.8.2 Onderzoek

4.8.2.1 Verkeer

In totaal zal sprake van vier verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast-kamers binnen de vigerende woonbestemming. Dit houdt in dat er maximaal vier extra auto's verspreid over de dag van bezoekers aanwezig zijn. De bezoekers zullen vanaf de locatie vooral wandelend of per fiets het gebied verkennen. Het aantal extra verkeersbewegingen is dan ook beperkt. De Zandstraat kan deze extra verkeersbewegingen verwerken.

4.8.2.2 Parkeren

Op eigen terrein worden 4 extra parkeerplaatsen voor bezoekers ingericht. Alle parkeeropgaven worden daarmee op eigen terrein voorzien. De parkeerplaatsen worden in een landelijke sfeer aangelegd waarbij gebruik wordt gemaakt van een halfverharding. Door middel van een passende beplanting wordt het parkeren in de omgeving geïntegreerd en wordt rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden. Het parkeren ten behoeve van de woning dient eveneens op eigen terrein plaats te vinden. Per woning dient te worden voorzien in ten minste twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

4.8.3 Conclusie

De beoogde herontwikkelingen heeft slechts zeer beperkte invloed op het aantal verkeersbewegingen over de Zandstraat. Daarnaast zullen de vier parkeerplaatsen ten behoeve van de recreatieve neventak ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte van de te verwachte bezoekers. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor het parkeren op eigen terrein.

4.9 Water

4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten.

Binnen de vigerende woonbestemming aan Zandstraat 7 te Moergestel is thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. De aanwezige gebouwen hebben een oppervlakte van circa 230 m² en circa 150 m² van het erf is verhard. In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak toenemen tot circa 600 m²; de bebouwing wordt vergoot tot circa 420 m² en de erfverharding neemt toe tot circa 170 m². De oppervlakte verharding binnen het plangebied zal derhalve met de beoogde herontwikkeling toenemen met circa 210 m².

In deze waterparagraaf wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan zowel het waterschapsbeleid als het gemeentelijk beleid ten aanzien van water. Het plangebied valt binnen het regime van Waterschap De Dommel. Navolgend wordt kort ingegaan op het waterschapsbeleid, waarna verder wordt ingegaan op het gemeentelijk beleid. Het gemeentelijk beleid is maatgevend.

4.9.1.1 Waterschapsbeleid

Keur

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden is er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel sinds 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. De werkzaamheden van het waterschap zijn volgens het waterbeheerplan onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Mooi water.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met

een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Binnen de vigerende woonbestemming is thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. De aanwezige gebouwen hebben een oppervlakte van circa 230 m² en circa 150 m² van het erf is verhard. In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak toenemen tot circa 600 m²; de bebouwing wordt vergoot tot circa 420 m² en de erfverharding neemt toe tot circa 170 m². De oppervlakte verharding binnen het plangebied zal derhalve met de beoogde herontwikkeling toenemen met circa 210 m². Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.9.1.2 Gemeentelijk beleid

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Op basis van het waterschapsbeleid worden geen eisen gesteld voor de toevoeging van extra verharding beneden de 2.000 m². De gemeente Oisterwijk kent echter geen beginlimiet en gaat uit van 100% van de bestaande en nieuwe verharding. Indien hergebruik en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet mogelijk is, dan is op basis van gemeentelijk beleid de afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk 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."* Navolgende uitgangspunt worden gesteld in het V-GRP:

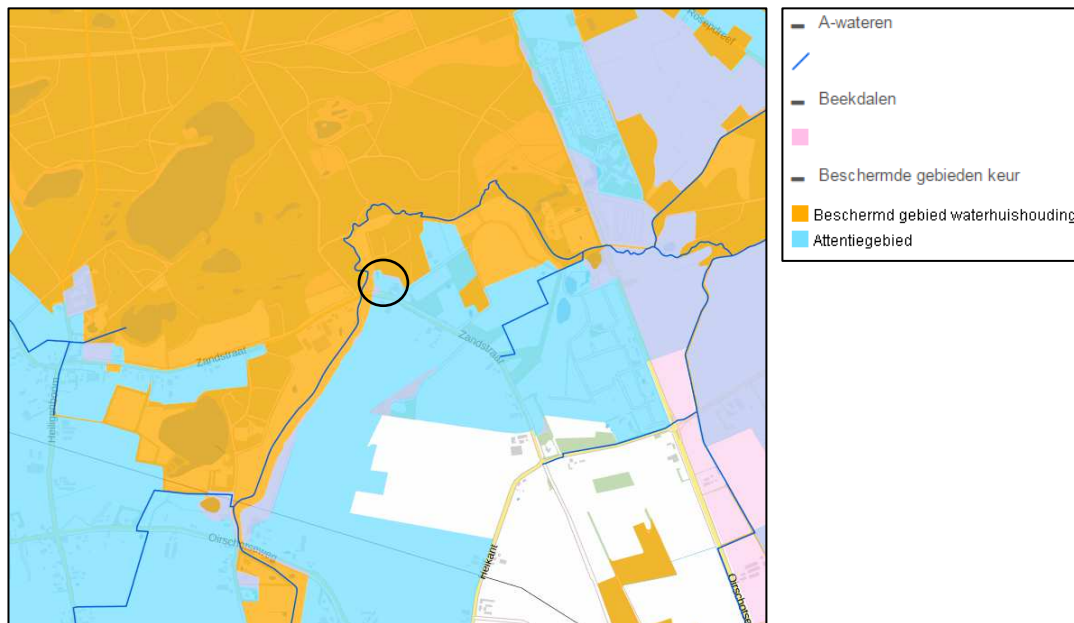
- Bescherming van de volksgezondheid: Door de verwijdering van stedelijk afvalwater uit de directe leefomgeving;
- Droge voeten en voldoende water: Door de inzameling van hemelwater (en mogelijk grondwater) verwijdert de gemeente water uit de bebouwde omgeving of voegt de gemeente water toe aan de omgeving;
- Schoon water en een schone bodem: Door de aanleg van voorzieningen voorkomt de gemeente dat ongezuiverd stedelijk afvalwater of verontreinigd regenwater op of in de bodem of het oppervlaktewater terechtkomt;
- Mooi en natuurlijk water: Door de inrichting en het onderhoud van waterpartijen zorgt de gemeente voor een zo aantrekkelijk en natuurlijk mogelijk beeld van water in de openbare ruimte waardoor de belevingswaarde toeneemt of gelijk blijft;

- Doelmatige samenwerking: Door samen te werken met gemeentes, waterschappen en waar mogelijk andere partijen uit de watersector wordt zo doelmatig mogelijk omgegaan met water en met de beschikbare middelen om dit te bereiken.

4.9.2 Onderzoek

4.9.2.1 Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het plangebied is op de Keurkaart van Waterschap De Dommel aangewezen als gelegen binnen het 'Attentiegebied' en grenzend aan een 'Beschermd gebied waterhuishouding'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de keurkaart ter plaatse van het plangebied.



Figuur 22: Uitsnede keurkaart Waterschap De Dommel

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats en wordt met de beoogde herontwikkeling ook niet beoogd. Met de beoogde herontwikkeling zal het bebouwd oppervlak niet aanzienlijk toenemen. Met de oprichting van de nieuwe bebouwing wordt ingespeeld op de aanwezige natuurwaarden en de aangrenzende Rosep. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben voor het 'Attentiegebied' of het 'Beschermd gebied waterhuishouding'.

Direct aan het plangebied grenst de Rosep. De Rosep is aangewezen als gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant. Het plangebied heeft geen invloed op de Rosep.

4.9.2.2 Verdroging

Het plangebied is gelegen in een beschermingszone rondom een natte natuurparel. Natte natuurparels betreffen waterafhankelijke delen van het Natuur Netwerk Brabant die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Deze gebieden worden sterk beïnvloed door de inrichting en het beheer van de omgeving en daarom is het beleid er op gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Voor de natte natuurparels geldt een strikt beschermingsbeleid. Dit beleid houdt in dat ingrepen in de waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden niet zijn toegestaan binnen deze gebieden én in een zone daaromheen van

gemiddeld 500 meter in het zandgebied. De ruimtelijke consequenties van dit beschermingsbeleid zijn opgenomen in de Verordening ruimte, waarin deze gebieden zijn aangeduid als 'attentiegebied EHS'.

Het totaal aan verhard oppervlak zal circa 200 m² meer zijn dan in de huidige situatie het geval is. De herontwikkeling heeft geen nadelige effecten op natuurwaarden als gevolg van een structureel lagere grond- en/of oppervlaktewaterstand dan gewenst. Het water dat valt op het verharde oppervlakte zal worden geïnfiltreerd in de bodem. De infiltratie van hemelwater zal geen negatieve gevolgen hebben voor de grondwatervulling ter plaatse.

4.9.2.3 Ecosystemen

Binnen het plangebied liggen geen bijzondere droge of natte ecosystemen. Voor zover bekend zijn geen "natuurmonumenten" zoals bijzondere bomen of boomgroepen in de omgeving aanwezig. Binnen het plangebied is geen sprake van de aanleg van een Ecologische Verbindings Zone (EVZ).

4.9.2.4 Huidige en toekomstige situatie van het plangebied

Verdeling verhard oppervlak

Binnen de vigerende woonbestemming is thans verharding aanwezig in de vorm van daken en erfverharding. De aanwezige gebouwen hebben een oppervlakte van circa 230 m² en circa 150 m² van het erf is verhard. In de toekomstige situatie zal het verharde oppervlak toenemen tot circa 600 m²; de bebouwing wordt vergoot tot circa 420 m² en de erfverharding neemt toe tot circa 170 m². In navolgende tabel is zowel de huidige als de toekomstige verharding binnen het plangebied weergegeven.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	230	420
Groene daken	0	0
Terreinverharding	150	170
Openverharding	0	0
Onverhard terrein	1.420	1.210
Totaal	1.800	1.800

Tabel 1: Huidig en toekomstig verhard oppervlak binnen plangebied

De oppervlakte verharding binnen het plangebied zal derhalve met de beoogde herontwikkeling toenemen met circa 210 m².

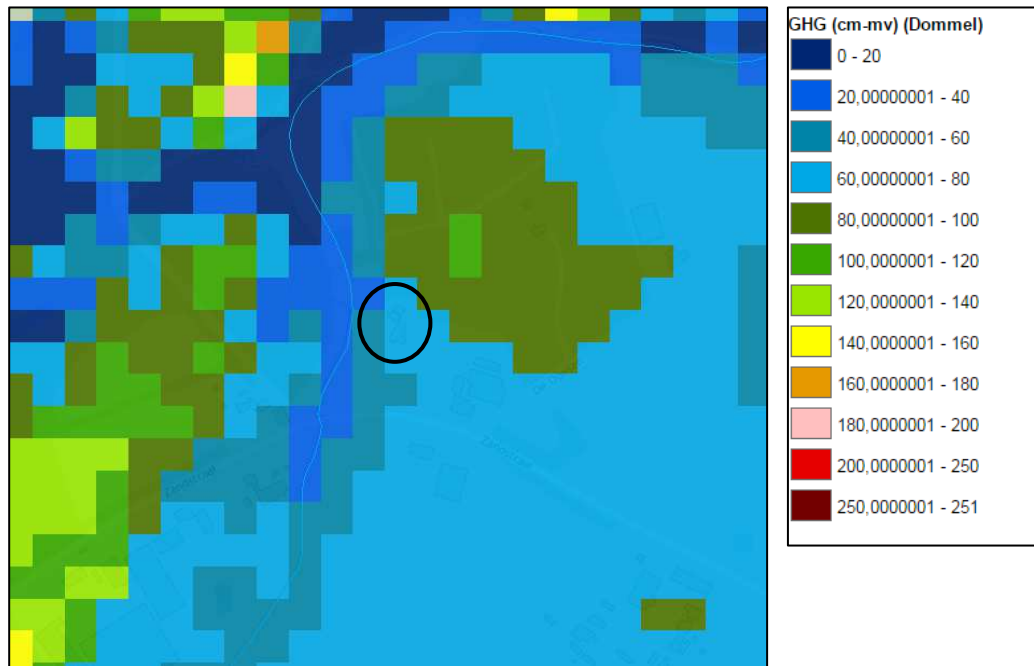
De woning wordt thans ontsloten aan de Zandstraat middels een zandpad. Dit onverharde pad is gelegen buiten het plangebied. Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van halfverharding in de vorm van een grindpad dan wel grastegels. Het hemelwater dat valt op deze halfverharding kan ter plaatse rechtstreeks infiltreren in de bodem.

Bodem

De maaiveldhoogte van het plangebied bedraagt circa 10,3 meter boven NAP. De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit hoge zwarte enkeerdgronden, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand (zEZ21). De bodem ter plaatse is voedselrijk en vochtig tot droog.

Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt tussen de 60 en 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur geeft de GHG ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 23: GHG ter plaatse van het plangebied

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen sprake van oppervlaktewater. Wel is direct grenzend aan het plangebied de Rosep gelegen. In het erfontwerp is door ODM architecten reeds rekening gehouden met de ligging van de Rosep in de directe nabijheid van het plangebied. Ingespeeld wordt op de landschappelijke kenmerken zoals het open beekdal. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve invloed hebben op de Rosep en de daarbij behorende waarden.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel. Ter plaatse van het plangebied is reeds een woning met bijbehorende bijgebouwen gelegen. De drukriolering is aangelegd in 1984, waarbij rekening is gehouden met een woonhuis ter plaatse van het plangebied ten behoeve van een huishouden. Ter plaatse is altijd een gezin woonachtig geweest, bestaande uit 6 personen. Dit heeft niet geleid tot overlast voor het rioleringsstelsel. In de beoogde situatie zal sprake zijn van een huishouden bestaande uit 2 personen. Ter plaatse van de bed & breakfast zal incidenteel sprake zijn van een bezetting van 4 personen. Het afvalwater zal met de beoogde herontwikkeling dan ook niet tot nauwelijks toenemen. Daarbij zal het hemelwater worden afgekoppeld van de riolering, waarmee het rioleringsstelsel minder zal worden belast dan in de huidige situatie. Met de beoogde herontwikkeling kan de beoogde recreatieve neventak dan ook worden aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel. Gesteld kan worden dat de lozing van het afvalwater na de beoogde herontwikkeling past binnen de huidige rioolcapaciteit.

Hemelwater

Een deel van de neerslag infiltreert in de huidige situatie binnen het plangebied rechtstreeks in de bodem. Het water stroomt daarbij over de verharding af naar de omliggende tuin, landbouwgronden en beplantingsstroken.

Binnen het plangebied zal de oppervlakte verharding toenemen met circa 210 m². Op basis van het waterschapsbeleid worden geen eisen gesteld voor de toevoeging van extra verharding beneden de 2.000 m². De gemeente Oisterwijk kent echter geen beginlimiet en gaat uit van 100% van de bestaande en nieuwe verharding. Indien hergebruik en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet mogelijk is, dan is op basis van gemeentelijk beleid de afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Daarbij kan gedacht worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Deze voorzieningen mogen gerealiseerd worden met een geknepen afvoer naar een bermsloot of watergang.

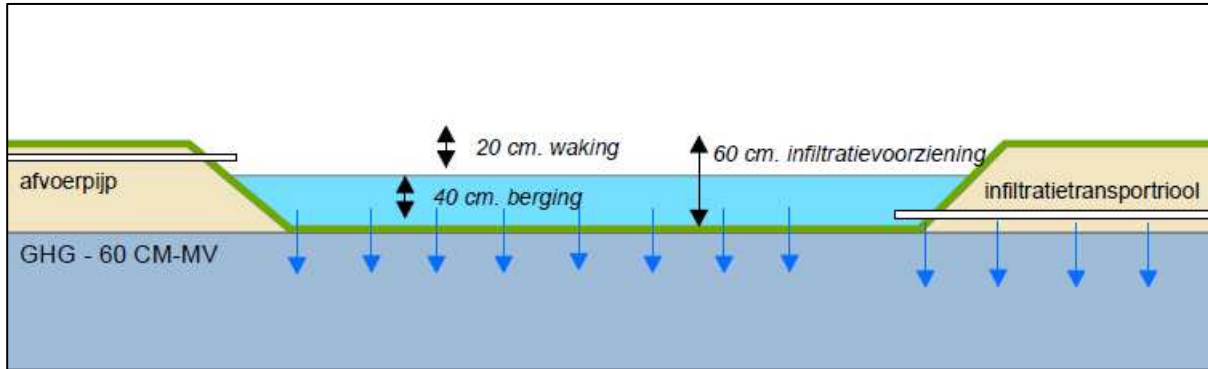
Voor de beoogde herontwikkeling is een HNO berekening gemaakt voor de benodigde infiltratie van hemelwater binnen het plangebied. In navolgende figuur is de uitkomst van deze berekening weergegeven.

Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	600,00	m ²
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m ²
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. maaiveld	0,30	m ¹
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	9,60	m ¹ + NAP
Maaiveld toekomstig	10,30	m ¹ + NAP
Benodigde compensatie	36,00	m ³

Tabel 2: HNO berekening benodigde infiltratie binnen plangebied

Uit de berekening blijkt dat voor de beoogde 600 m² verharding binnen het plangebied ruimte gevonden dient te worden voor het bergen van 36 m³ hemelwater.

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Deze infiltratie kan worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratietransportriool. Vanuit dit transportriool zal het hemelwater onderweg in eerste instantie zo veel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit infiltratieveld dient te worden gesitueerd boven de GHG en zal derhalve een diepte kennen van maximaal 60 centimeter, waarbij een diepte van 40 centimeter benut kan worden voor de opvang van hemelwater. Om de benodigde 36 m³ berging te kunnen realiseren zal het infiltratieveld een oppervlakte hebben van ten minste 90 m². Vanaf de voorziening wordt een afvoerpijp naar de Rosep aangelegd. Gerekend kan worden met een landbouwkundige afvoer van 2 l/s/ha. De doorsnee van de afvoerpijp zal een doorsnee kennen van 50 mm. Navolgende figuur betreft een doorsnede van een mogelijke infiltratievoorziening.



Figuur 24: Doorsnede infiltratievoorziening

In navolgende figuur is indicatief de beoogde situering van de infiltratievoorziening weergegeven.



Figuur 25: Ligging beoogde infiltratievoorziening indicatief weergegeven

In plaats van een ondergronds infiltratietransportriool kan tevens gewerkt worden met een bovengrondse voorziening naar het infiltratieveld toe. Gedacht kan hierbij worden aan een goot in het grasland. Ter plaatse van de beoogde infiltratievoorziening is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie – 2' vigerend, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van water – beekherstel'. De beoogde infiltratievoorziening is passend ter plaatse.

4.9.2.5 Vergunningen

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling binnen het plangebied aan Zandstraat 7 te Moergestel worden geen watervergunningen vereist.

4.9.2.6 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink of lood et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem, dan wel tijdelijk opgeslagen in een retentie en gedoseerd afgevoerd naar oppervlaktewater. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.9.3 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in de omgeving.

4.10 Archeologie

4.10.1 Inleiding

4.10.1.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

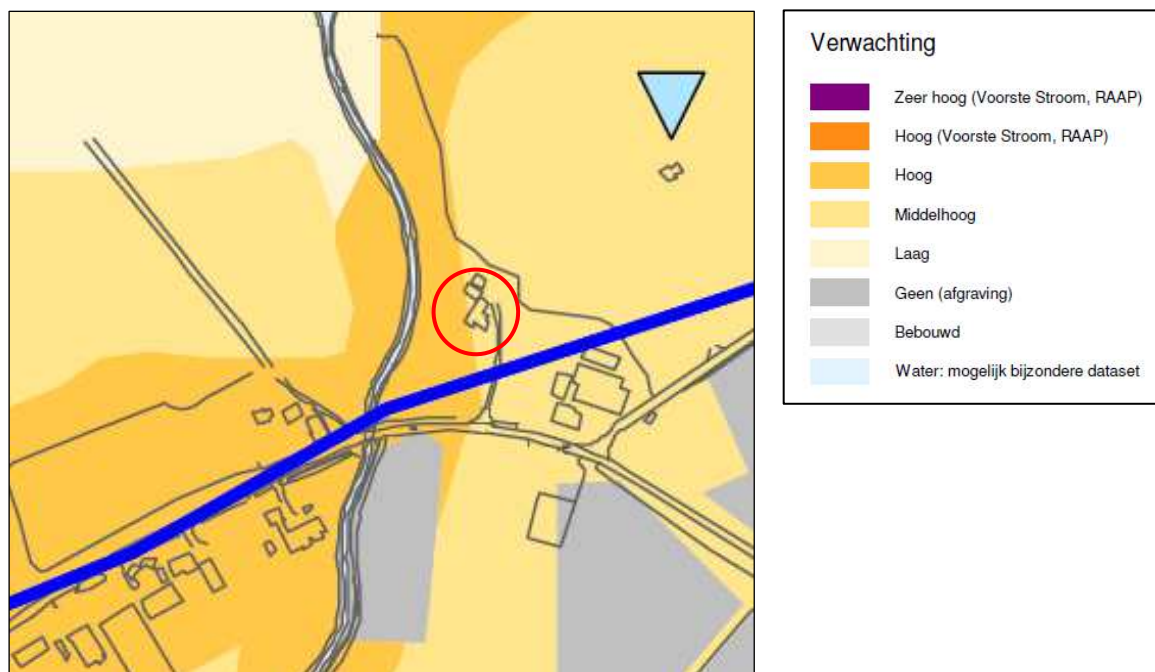
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt opgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.10.1.2 Archeologiebeleid gemeente Oisterwijk

Om te voldoen aan de Wet op de archeologische monumentenzorg, maar ook om vast te leggen hoe de gemeente Oisterwijk in uiteenlopende omstandigheden om wil gaan met historische bodemschatten, heeft de gemeente Oisterwijk archeologiebeleid opgesteld. Om een goede afweging te kunnen maken van het archeologisch belang is ten eerste een verwachtingskaart voor het hele gebied van de gemeente Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in de het archeologisch erfgoed van de gemeente. Op de verwachtingskaart is aangegeven wat de archeologische verwachtingen zijn als laag, middelhoog, hoog verwachtingsvol gebied. De verwachtingskaart kan worden gezien als een archeologisch bureauonderzoek voor het grondgebied van de gemeente Oisterwijk.

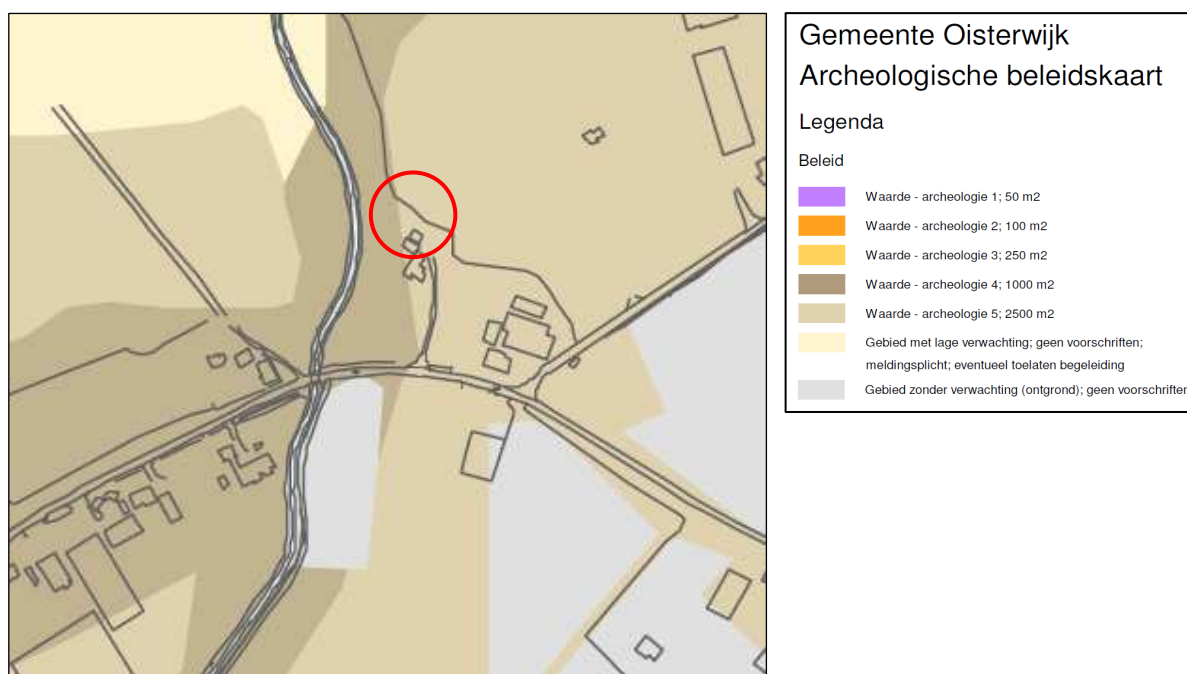
4.10.2 Onderzoek

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 26: Uitsnede verwachtingskaart voor het plangebied en de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. De verwachtingskaart is vertaald in een beleidskaart. Op de beleidskaart is opgenomen hoe wordt omgegaan met archeologie in de betreffende verwachtingsvolle gebieden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beleidskaart voor het plangebied en omgeving.



Figuur 27: Uitsnede beleidskaart voor het plangebied en de omgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'Waarde - archeologie 4: 1.000 m²' (gedeeltelijk) en 'Waarde - archeologie 5: 2.500 m²' (gedeeltelijk). Navolgende tabel geeft de daarbij behorende ondergrenzen bij bodemverstoring weer.

Vergunningstype	Waarde - Archeologie 4	Waarde - Archeologie 5
Aanlegvergunning	Diepte >50cm en oppervlakte >1.000m ²	Diepte > 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Bouwvergunning	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Sloopvergunning	Tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50 cm en opp. >1000 m ²	Tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50 cm en opp. 2500 m ³
Projectbesluit	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte > 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Ontheffingen	Diepte >50 cm en oppervlakte >1.000 m ²	Diepte 50 cm en oppervlakte >2.500 m ²
Soorten gebieden	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting

Tabel 3: Ondergrenzen bij bodemverstoring conform gemeentelijk beleid

Ter plaatse is sprake van een bouwvergunning voor een bodemverstoring van maximaal 600 m². Het is dan ook niet noodzakelijk om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.10.3 Conclusie

Gelet op het archeologische beleid van de gemeente Oisterwijk wordt het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Niettemin blijven met de beoogde herontwikkeling de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' behouden, om eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst te beschermen. In alle gevallen geldt dat indien bij de bodemingrepen alsnog archeologische materialen en/of sporen worden aangetroffen, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Oisterwijk, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Inleiding

Naast de Rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

4.11.2 Onderzoek

4.11.2.1 Omgeving plangebied

De ontstaansgeschiedenis heeft in het landschap een lint van aan elkaar geschakelde lijnen achtergelaten, bestaande uit infrastructuur, waterstaatkundige werken, verkavelingsstructuren en nederzettingsspatronen. Deze structuren ontleen hun waarde niet aan de zeldzaamheid van die elementen als zodanig. De waarde ligt eerder in de herkenbaarheid, de gaafheid en eventuele coherentie van het patroon als geheel en de samenhang met bebouwingspatronen en andere ruimtelijke karakteristieken. De lokale (zand)wegen in de nabijheid van het plangebied zijn aangeduid

met een hoge en zeer hoge historisch geografische waarde en dienen derhalve gehandhaafd te blijven. In het plangebied zijn geen historische geografische- of groenstructuren aanwezig.

4.11.2.2 Cultuurhistorisch waardevolle schuur

Binnen het plangebied wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur opgericht. Dit betreft een 150 jaar oude eikenhouten Vlaamse schuur, afkomstig van een locatie in Baarle-Nassau. Het dak en de wanden van deze schuur zijn vervallen en aangetast maar het gebint is grotendeels intact en waardevol in zijn soort. Op de huidige plek in Baarle-Nassau dient deze schuur te worden gesaneerd. Om verlies van dit waardevol erfgoed te voorkomen zal deze schuur worden verplaatst naar het plangebied in Moergestel, waarmee de cultuurhistorische waarde behouden blijft. Het monumentale gebint van de Vlaamse schuur zal geheel in ere worden gehouden. Onderdelen van de schuur die in de loop der jaren steeds aan onderhoud en vervanging onderhevig waren, ook nu met nieuw of hergebruikt materiaal, moeten worden aangevuld. Dat zijn in de eerste plaats het rieten dak en de houten wanden van zwarte gepotdekselde planken. Navolgende figuur betreft een foto van het interieur van de Vlaamse schuur met gebint.



Figuur 28: Impressie Vlaamse schuur met gebint (Bron: ODM architecten)

Door Stichting de Brabantse Boerderij wordt onderhavig initiatief ondersteund en stemt dan ook in met het ensemble. Door de stichting is een aantal voorwaarden gesteld waarmee initiatiefnemer rekening dient te houden bij het plaatsen van de Vlaamse schuur. De Vlaamse schuur dient in precies dezelfde/ oorspronkelijke massa/vorm, verhoudingen en/of oorspronkelijke detailleringen/materiaaltoepassingen terug te komen binnen het plangebied. Aanbouwen aan of tegen het gebouw worden niet toegestaan, ook niet in de toekomst. De wanden, met uitzondering van de hogere wand met het uitzicht, kan onder andere uitgevoerd worden in zwart gepotdekselde delen dan wel passende traditionele architectuur. In het nieuwe pand dient een informatiebord te worden geplaatst met een duidelijke uitleg over een Vlaamse schuur, met de nadruk op de betreffende Vlaamse schuur, met een verwijzing naar de herkomst van het betreffende exemplaar alsmede een korte graving in het gebint zelf. De bestaande gebintconstructie en de overige nog intact zijnde houten onderdelen dienen goed op- en ingemeten, gedocumenteerd en genummerd te worden, zodat alles op de oorspronkelijke plaats terug gemonteerd kan worden. Dat houdt in dat een en ander goed op tekening verwerkt moet worden. De stichting acht het van belang dat een mooie en historisch waardevolle houtconstructie, vooral naar de toekomst toe, bewaard wordt. De plaatsing van de Vlaamse schuur zal gebeuren in samenwerking met Stichting de Brabantse Boerderij, waarmee dan ook zeker is gesteld dat de plaatsing gebeurt onder de genoemde voorwaarden.

4.11.2.3 Landschap van Allure-project

Stichting de Brabantse Boerderij is met zijn deelproject "Reanimatie van Verloren Erfgoed" onderdeel van het "Landschap van Allure" project "Kloppend hart van het groene woud". Voor het Landschap van Allure-project is subsidie en medewerking van de provincie Noord-Brabant, met als doel om tot landschapsversterking te komen in drie nationale Brabantse landschappen, te weten de Brabantse Wal in west-Brabant, Het Groene Woud tussen Den Bosch, Eindhoven en Tilburg, en de Maashorst nabij Oss.

Reanimatie van Verloren Erfgoed van Stichting de Brabantse Boerderij richt zich op landschapsversterking door aandacht te geven aan boerenerven en historische bijgebouwen bij de Brabantse Boerderijen. Onderdeel van het project is het kort inventariseren van ongeveer 1.000 historische bijgebouwen in Het Groene Woud. Tevens is het doel om binnen het project minimaal 15 historische bijgebouwen die anders zouden verdwijnen te herplaatsen op passende locaties binnen het projectgebied. Enerzijds om deze 15 historische bijgebouwen te behouden, anderzijds om op deze wijze aandacht te vragen voor de (cultuurhistorische) waarden van deze bijgebouwen en de toegevoegde waarde voor het gebied.

Schamp Bouwkundig Advies heeft vanuit Stichting de Brabantse Boerderij de opdracht gekregen om een groot deel van het Reanimatie van Verloren Erfgoed project uit te voeren.

De voorgestelde verplaatsing van de Vlaamse schuur naar Zandstraat 7 in Moergestel is een door de Werkgroep Advisering en het Algemeen Bestuur van Stichting de Brabantse Boerderij goedgekeurde verplaatsing die beoogd is onderdeel te zijn van het Reanimatie van Verloren Erfgoedproject van Stichting de Brabantse Boerderij.

4.11.3 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. Ter plaatse wordt een cultuurhistorisch waardevolle schuur geplaatst, afkomstig van een locatie elders uit de provincie Noord-Brabant. Met de beoogde herontwikkeling wordt middels het beoogde ensemble binnen het plangebied bijgedragen aan de cultuurhistorie in de omgeving.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functieaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Zandstraat 7 Moergestel' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' van de gemeente Oisterwijk. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene afwijkingsregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen, overige bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene gebruiksregels met betrekking tot gebruik strijdig met de bestemming gegeven.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene regels voor het afwijken van de regels gegeven waarvoor burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen.

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel wordt een algemene wijzigingsregel gegeven ten behoeve van het overschrijden van bestemmingsgrenzen.

Artikel 10 Overige regels

In artikel 10 is opgenomen dat de wettelijke regelingen waar in de regels naar verwezen wordt, luiden zoals op het moment van vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

In artikel 11 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Zandstraat 7 Moergestel'.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen - 1

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, de uitoefening van nevenfuncties, en ondergeschikte voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Binnen de woonbestemming wordt een woning toegestaan met bijbehorende bijgebouwen. In totaal wordt 290 m² aan bijgebouwen toegestaan, waarvan 190 m² een 'cultuurhistorisch waardevol'.

5.4.2 Waarde – Archeologie 3

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden. Een archeologisch onderzoek wordt vereist indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 1.000 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden. Een archeologisch onderzoek wordt vereist indien de bodem wordt verstoord over een oppervlakte van meer dan 2.500 m² en dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld.

5.4.4 Waarde – Geomorfologie

De voor 'Waarde - Geomorfologie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de geomorfologische kenmerken die de ontstaansgeschiedenis van het landschap herkenbaar maken.

5.4.5 Waarde – Natuur attentiegebied

De voor 'Waarde - Natuur attentiegebied' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de natte natuurparel.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oisterwijk zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

6.3 Procedure

6.3.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

6.3.2 Zienswijzenprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 24 maart 2017 voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd voor de zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan.