

BESTEMMINGSPLAN
ZANDSTRAAT ONG.
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

Vastgesteld 22 december 2016

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Zandstraat ong. Moergestel
IMRO idn	NL.IMRO.0824.BPZandstrong-VA01
Versie concept	September 2014
Versie voorontwerp	Januari 2015
Versie ontwerp	Mei 2015
Versie vastgesteld	22 december 2016
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	PROJECTPROFIEL	9
2.1	Gebiedsbeschrijving	9
2.2	Huidige situatie plangebied	9
2.3	Beoogde situatie plangebied	10
2.3.1	Inleiding	10
2.3.2	Beeldkwaliteit	11
2.3.3	Bouwregels	14
2.3.4	Landschappelijke inpassing	14
2.3.5	Ontsluiting en parkeren	15
3.	BELEIDSKADER	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.1.3	Wet op de archeologische monumentenzorg	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.2.1	Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	17
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.3	Verordening ruimte 2014	18
3.2.4	Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	20
3.3	Gemeentelijk beleid	22
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk	22
3.3.2	Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'	24
4.	MILIEUASPECTEN	26
4.1	Niet-agrarische bedrijvigheid	26
4.1.1	Inleiding	26
4.1.2	Onderzoek	26
4.1.3	Conclusie	27
4.2	Agrarische bedrijvigheid	27
4.2.1	Inleiding	27
4.2.2	Onderzoek	27
4.2.3	Conclusie	29
4.3	Geluid	29
4.3.1	Inleiding	29

4.3.2	Onderzoek	30
4.3.3	Conclusie	30
4.4	Bodemkwaliteit	30
4.4.1	Inleiding	30
4.4.2	Onderzoek	31
4.4.3	Conclusie	31
4.5	Luchtkwaliteit	31
4.5.1	Inleiding	31
4.5.2	Onderzoek	31
4.5.3	Conclusie	32
4.6	Externe veiligheid	32
4.6.1	Inleiding	32
4.6.2	Onderzoek	32
4.6.3	Conclusie	33
4.7	Ecologie	33
4.7.1	Inleiding	33
4.7.2	Onderzoek	34
4.7.3	Conclusie	35
4.8	Water	35
4.8.1	Inleiding	35
4.8.2	Waterwet	35
4.8.3	Waterbeheerplan III	35
4.8.4	Keur	36
4.8.5	Beleidsnotitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk	36
4.8.6	Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan	36
4.8.7	Onderzoek	36
4.8.8	Conclusie	40
4.9	Archeologie	40
4.9.1	Inleiding	40
4.9.2	Onderzoek	40
4.9.3	Conclusie	42
4.10	Cultuurhistorie	42
4.10.1	Inleiding	42
4.10.2	Onderzoek	43
4.10.3	Conclusie	43
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	44
5.1	Inleiding	44
5.2	Algemene toelichting verbeelding	44
5.3	Algemene toelichting regels	44
5.4	Toelichting bestemmingen	46
5.4.1	Wonen	46
5.4.2	Waarde – Archeologie - 4	46
5.4.3	Waarde – Natuur - Attentiegebied	46

6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
6.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	47

BIJLAGEN:

- HNO-tool berekening;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, d.d. 20 oktober 2014, rapportnummer 1409/008/RV-01;
- Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, d.d. 14 oktober 2014, rapportnummer 66938
- Vooroverlegreactie waterschap De Dommel, 8 april 2015
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 30 april 2015

1. INLEIDING

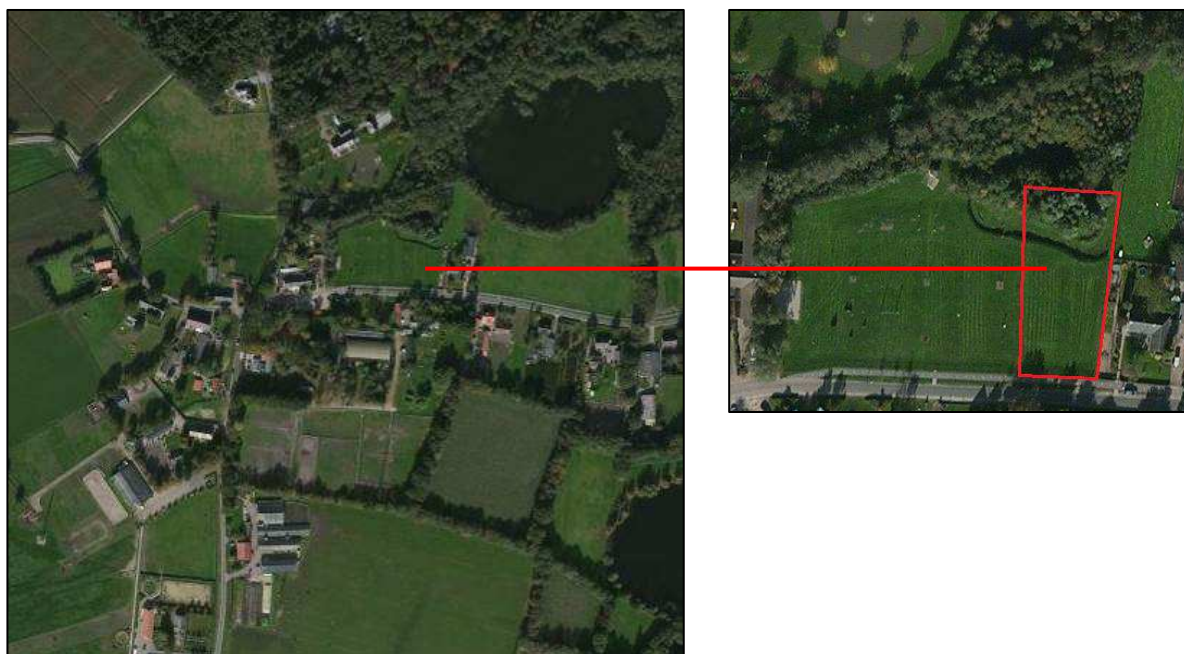
1.1 Aanleiding

De heer J. Timmermans, hierna initiatiefnemer genoemd, is voornemens om de locatie aan Zandstraat ong. te Moergestel te herontwikkelen naar een woonbestemming. Het betreft het oostelijk gelegen deel van het evenemententerrein tussen Zandstraat 1(a) en 3. Ter plaatse zal een woning opgericht worden in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De bouwtitel hiervoor zal worden aangekocht op de particuliere markt, waarbij de bouwtitel voldoet aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt derhalve een bestemmingsplanprocedure voor een zogeheten postzegelplan doorlopen. Het bestemmingsplan 'Zandstraat ong. Moergestel' bestaat uit deze toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de kern Moergestel, in de gemeente Oisterwijk. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied met de omgeving hiervan.



Figuur 1: Ligging plangebied met directe omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Zandstraat op het terrein van Gildehuis 't Stokske in de bebouwingsconcentratie 't Stokske. Het betreft een gedeelte van het perceel kadastraal bekend als gemeente Moergestel, sectie B, nummer 3196. De grootte van het totale perceel bedraagt 10.180 m². Slechts een gedeelte van dit perceel zal ingezet worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 1.650 m². Op navolgende afbeelding is het plangebied in groen aangegeven op de kadastrale kaart.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de toevoeging van een woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' aan de Zandstraat ong. te Moergestel tot doel. Binnen het plangebied zal een woonbestemming worden opgenomen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk'. De gemeenteraad van Oisterwijk heeft dit bestemmingsplan op 29 juni 2011 vastgesteld. Het plangebied aan Zandstraat ong. heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap natuur en cultuurhistorie 2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie - 4' en 'Waarde – Natuur - Attentiegebied'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' is gedeeltelijk vernietigd. Deze vernietiging vormde aanleiding tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan. Dit betreft een correctieve herziening opgesteld die een gedeelte van bovengenoemd bestemmingsplan vervangt. Met de correctieve herziening wordt het plan op een aantal onderdelen herzien. De uitspraak van de Raad van State is verwerkt, de reactieve aanwijzing van de provincie, waardoor bepaalde delen van het bestemmingsplan niet in werking zijn getreden, is verwerkt, het plan is aangepast aan de nieuwe Verordening ruimte 2014, fouten zijn hersteld en er zijn enkele ontwikkelingen opgenomen. De correctieve herziening is op 16 april 2015 vastgesteld. In deze correctieve herziening heeft het plangebied de bestemming 'Recreatie' toegewezen gekregen, met dubbelbestemming 'Waarde – Natuur attentiegebied' en functieaanduiding 'dagrecreatie'.

Het is niet mogelijk om de beoogde ontwikkeling binnenplannen te realiseren. Het is op basis van de regels in het vigerende en het toekomstige bestemmingsplan namelijk niet toegestaan een woning op

te richting binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap natuur en cultuurhistorie 2' of 'Recreatie'.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Zandstraat ong. Moergestel' is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In deze toelichting wordt de opzet van het plan beschreven en zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten vermeld. In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en beoogde situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen. In hoofdstuk 4 worden de milieuaspecten en randvoorwaarden uiteengezet. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de bestemmingen, planvorm, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 worden tenslotte de uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Gebiedsbeschrijving

Het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een zeer gevarieerd gebied met belangrijke landbouwkundige kwaliteiten, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en bijzondere ecologische en recreatieve betekenis. Het gebied is in drie delen onder te verdelen: het centrale bos- en heidegebied en de voornamelijk agrarische gebieden ten noorden en ten zuiden hiervan. De Oisterwijkse bossen en vennen vormen het groene hart van het buitengebied van de gemeente. Samen met het aangrenzende heidegebied Kampina vormt het een goed voorbeeld van een Brabants dekzandlandschap met bossen, heide, vennen en overgangen naar beekdalen. De agrarische gebieden ten noorden en ten zuiden van de Oisterwijkse bossen en vennen kennen een voornamelijk agrarische hoofdfunctie. Dit agrarische cultuurlandschap is relatief kleinschalig door de aanwezigheid van oude ontginningspatronen zoals wegbeplanting, bebouwing en landschapselementen.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 't Stokske'. 't Stokske is gelegen ten noordoosten van de kern Moergestel en ligt rond een samenkomen van de wegen Zandstraat, 't Stokske en de Heiligenboom. Ten noorden en oosten van de bebouwingsconcentratie is het natuurgebied de Oisterwijkse Bossen en Vennen gelegen. 't Stokske is te verdelen in twee delen met verschillende kenmerken. Het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie, ten zuiden van de Zandstraat, wordt omschreven als hoog en droog. Het noordelijke deel wordt als nat en laag gekenmerkt. Door deze lage ligging is er vanaf de Zandstraat zicht op het eerder genoemde natuurgebied. De bebouwing aan 't Stokske is, door de hoge en droge ligging, met name geconcentreerd ten zuiden van de Zandstraat. Het plangebied is gelegen in het noordelijke gedeelte van het plangebied.

De bebouwing in de directe omgeving bestaat uit vrijstaande (recreatie)woningen van één laag met kap, soms in de vorm van een oudere boerderij maar veelal als woonhuis. De architectuur en bouwstijl is zeer gevarieerd. Het belangrijkste terugkerende element is de aanwezige groenstructuur. De percelen zijn vaak rondom voorzien van houtsingels, waardoor een duidelijke kamerstructuur ontstaat in het zuidelijke deel van de bebouwingsconcentratie. De belangrijkste functie in de betreffende bebouwingsconcentratie is wonen. Naast wonen zijn ook recreatie en natuur belangrijke functies in het betreffende gebied.

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als onderdeel van het evenemententerrein ten behoeve van gildehuis 'Stokske. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Op navolgende figuur is de huidige situatie ter plaatse weergegeven.



Figuur 3: Huidige situatie aan de Zandstraat ong. Moergestel (Bron: Google maps)

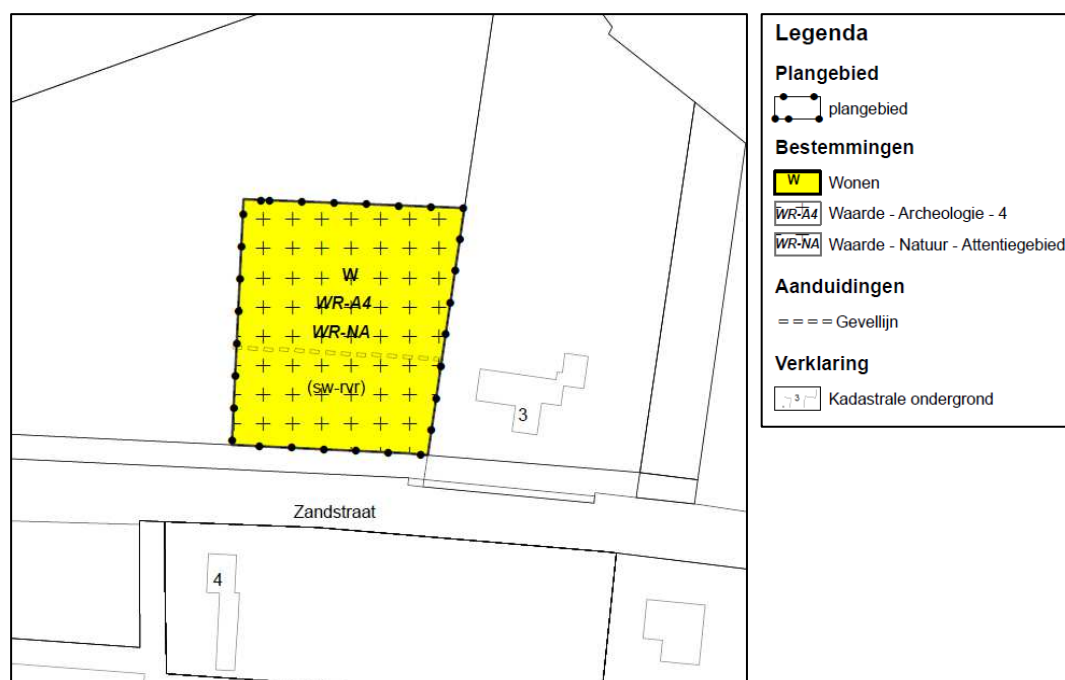


Figuur 4: Huidige situatie aan de Zandstraat ong. Moergestel

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Navolgende figuur betreft een beeld van de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal maakt eveneens onderdeel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 5: Beoogde planologische situatie plangebied

2.3.2 Beeldkwaliteit

In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' worden eisen gegeven waaraan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing moeten voldoen. Deze worden navolgend nader toegelicht. *'Het is van belang dat:'*

- **Ontwikkelingen binnen de bestaande kamerstructuur blijven en daarbij de bestaande groenstructuur niet aantasten;**

De oprichting van de woning zal niet gepaard gaan met aanpassingen in de bestaande groenstructuur omdat het plangebied in de huidige situatie geen onderdeel uitmaakt van deze structuur. De beoogde ontwikkeling zal dan ook geen effecten hebben op de bestaande kamerstructuur.

- **Landschappelijke inpassing van nieuwe woonkavels (Ruimte voor Ruimte) en van uitbreiding van woonbebouwing, manege of horeca gebeurt door middel van het aan vier zijden inplanten van een beplantingsstrook van minimaal 3 meter met een dichte struik en boomlaag van vooral streekeigen soorten;**

Rondom het plangebied zal, conform deze en de hierop volgende beeldkwaliteitseis, aan drie zijden een beplantingsstrook aanwezig zijn. Aan de oostelijke en westelijke zijde van het perceel zal een beplantingsstrook van minimaal 3 meter worden aangelegd met een dichte struik en boomlaag van vooral streekeigen soort. Om te voorkomen dat het perceel volledig wordt ingesloten door deze beplantingsstrook zal de beplanting aan de oost- en westzijde van het kavel niet volledig doorlopen tot de weg of zeer laag zijn tot voorgevellijn. Op die manier kan een doorzicht naar naastgelegen percelen behouden blijven. Omdat in het noorden van het plangebied in de huidige situatie al beplanting in de vorm van dichte bomen en struiken aanwezig is, zal hier niet nog een strook groen aangelegd worden.

- **De aanplant van een omkaderende beplantingsstrook kan achterwege blijven aan die zijde van de kavel, die grenst aan een van de wegen Zandstraat, Heiligenboom of Stokske;**
Zie bovenstaande beeldkwaliteitseis en subparagraaf 2.3.4.

- **De nokhoogte van nieuwe of vergrote bebouwing mag nooit hoger reiken dan de boomkronen en kan maximaal 11 meter bedragen;**

Voor wat betreft de nokhoogte van de op te richten woning zal aangesloten worden bij de regels voor 'Wonen – 1' uit het vigerende bestemmingsplan. Hiermee bedraagt de nokhoogte voor de woning maximaal 10 meter.

Om de opbouw van een traditioneel erf te verzekeren zijn er naast de specifieke regels voor 't Stokske ook algemene regels opgesteld voor nieuwe erven in de gemeente Oisterwijk. Deze luiden als volgt:

- **Kavels dienen steeds te worden geclusterd met andere nieuwbouwkavels en/of met het bestaande woonhuis c.q. de boerderij die van oorsprong bij het bouwvlak hoorde. De maat van zo'n cluster en daarmee de hoeveelheid gebouwen is afhankelijk de kavelmaat in de betreffende bebouwingsconcentratie;**

Er is sprake van de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning. Clustering met andere (nieuwe) kavels is om die reden niet mogelijk.

- **De gebouwen mogen niet allemaal op de weg georiënteerd zijn. Eén woning is op de weg georiënteerd de rest van de gebouwen op het omliggende landschap en/of op een binnenruimte op het erf;**

Het plan voorziet in de oprichting van slechts één woning met bijgebouw. De nieuwe op te richten woning zal op de weg georiënteerd zijn, het bijgebouw zal georiënteerd zijn achter de woning.

- **Een erf heeft bij voorkeur één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt;**

Ter plaatse zal één toerit naar de openbare weg worden aangelegd ten behoeve van de ontsluiting van de beoogde woning.

- **De gebouwen op het erf hebben vertonen in architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik samenhang. Worden verschillende woningen door de afzonderlijke bewoners ontworpen en gebouwd, dan dient er bij voorkeur een architectuurvisie voor het erf te worden opgesteld. Daarin kan ook de inrichting van het groen en daarmee de inpassing in het groen worden vastgelegd;**

In de visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied van de gemeente Oisterwijk wordt aangegeven dat de bebouwing in bebouwingsconcentratie 't Stokske qua uitstraling, architectuur en materiaal niet eenduidig en zeer uiteenlopend is. Toch zal gepoogd worden de nieuw op te richten woning stedenbouwkundig in te passen. Er zal een woning van één laag met kap opgericht worden, deze zal zo veel mogelijk worden aangesloten op de bebouwing in de directe omgeving van het plangebied. Hier wordt in dit hoofdstuk nog verder op in gegaan.

- **Hoewel het Bestemmingsplan Buitengebied bouwhoogtes van maximaal 10 tot 11 meter toestaat met een goothoogte van 6 tot 7 meter dienen nok- en goothoogtes in overeenstemming te zijn met elkaar en met die van de al aanwezige gebouwen op het erf;**

Er zal slechts één woning worden opgericht op het beoogde nieuwe erf. De bouwhoogtes zullen in overeenstemming zijn met de bestemmingsplanregels en zo veel mogelijk aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Voor het hoofdgebouw wordt een maximale goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter aangehouden. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 2.3.3 van deze toelichting.

- **Het erf dient voorzien te zijn van robuust groen, waarmee het is ingepast in de omgeving. Per bouwvolume dient er tenminste een boom van de eerste grootte op het erf te worden aangeplant (bijvoorbeeld noot, kastanje, populier, eik) en de erfafscheidingen bestaan uit hagen;**

In aanvulling op de reeds aanwezige beplantingsstrook aan de achterzijde van het plangebied conform de eerder genoemde beeldkwaliteitseisen aan beide zijden van het plangebied een beplantingsstrook van ten minste 3 meter breed worden aangelegd. Deze stroken zullen bestaan uit een dichte struik en boomlaag van streekeigen soorten. Tevens zal er daarnaast ook een boom worden aangeplant. In paragraaf 2.3.4 van deze toelichting wordt de landschappelijk inpassing nader toegelicht.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat dient voor wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: een rechthoekig grondplan, parallel aan de straat gelegen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal worden opgericht in landelijke stijl in één bouwlaag met kap. Een landelijke woning kan tot uiting komen door middel van het afwolven van de einden van het zadeldak. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume. De kap op een eventuele uitbouw dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Het karakter kan versterkt worden door middel van een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels dienen uitgevoerd te worden in baksteen in natuurlijke aardtinten. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij. Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Om ervoor te zorgen dat de woning aan de Zandstraat 3 niet wordt ingesloten en het zicht naar het westen behoudt, zal de beoogde Ruimte voor Ruimte woning achter de woning aan de Zandstraat 3 geplaatst worden. Ook zal om die reden de beplanting op enige afstand van de weg beginnen. In navolgende figuur zijn voorbeelden voor de beeldkwaliteit van de op te richten woning weergegeven.



Figuur 6: Voorbeelden beeldkwaliteit beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat

2.3.3 Bouwregels

De bouwregels voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplanregels. Voor een Ruimte voor Ruimte woning geldt dat een grotere maximale inhoud is toegestaan dan voor reguliere burgerwoningen in het buitengebied. Op de Ruimte voor Ruimte woning zijn onder andere de volgende bouwregels van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 4,5 meter;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 10 meter;
- de inhoud van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 900 m³;
- de goothoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 3,5 meter;
- de nokhoogte van de bijgebouwen bij de woning bedraagt maximaal 6 meter;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen bij de woning bedraagt 150 m².

Deze bouwregels zijn in de regels van dit bestemmingsplan verankerd.

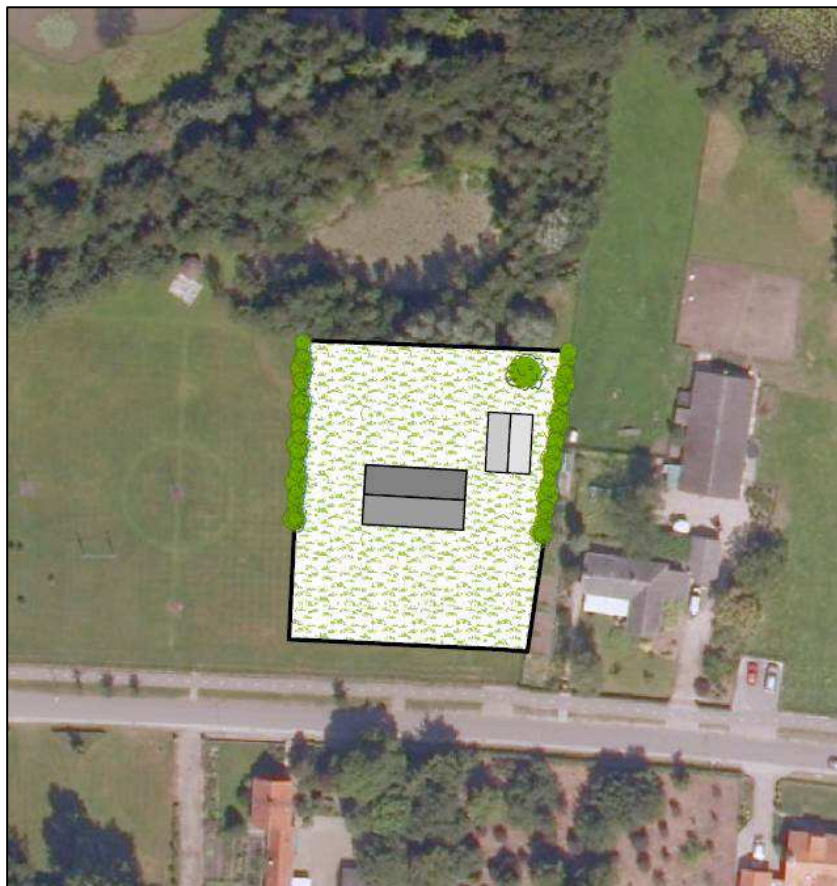
2.3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' worden eisen gesteld waaraan de landschappelijke inpassing moet voldoen. Hierover schrijft de gemeente Oisterwijk het volgende:

- **Behoud en versterking van de houtsingels die de kamerstructuur vormen;**
Er zal geen aantasting van bestaande structuren plaatsvinden. Wel zal in de toekomstige situatie aan drie zijden van het perceel een nieuwe groenstructuur aanwezig zijn waarmee de kamerstructuur wordt versterkt.
- **Behoud en versterking van de openheid en landschappelijke kwaliteit van de open zone tussen de Zandstraat en Stokske enerzijds en de bosrand ten noorden daarvan anderzijds;**
De visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk staat de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning op het beoogde perceel toe. De landschappelijke kwaliteit ter plaatse zal verbeterd worden door middel van de aanleg van een groenstructuur aan de oostelijke en westelijke zijde van het plangebied. Beoogd wordt het perceel niet volledig te omkaderen met beplanting. Door de beplanting tot aan de voorgevellijn van de beoogde woning achterwege te laten of zeer laag te laten zijn, wordt de openheid van het gebied vanaf de Zandstraat behouden en wordt toch de typerende kamerstructuur gecreëerd.
- **Behoud en versterking van de openheid van de agrarische gronden ten westen en te zuiden van de bebouwingsconcentratie;**
De oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse heeft geen invloed op de genoemde agrarische gronden.
- **Kwaliteitsverbetering van gedateerde bebouwing en opruimen van verrommelde percelen ten behoeve van een recreatief aantrekkelijk gebied;**
Er is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig in het plangebied. Er is ook geen sprake van verrommeling op het betreffende perceel.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt, conform de eerder genoemde beeldkwaliteitseisen uit de visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk, aan beide zijden landschappelijk ingepast. Met de beoogde inpassing worden de groenstructuren haaks op de Zandstraat versterkt. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van de beoogde situatie van het plangebied. Aan de voorzijde blijft

de openheid behouden, evenals naar de achterzijde van het perceel, waar thans sprake is van forse erfbeplanting.



Figuur 7: Inrichtingsschets beoogde situatie plangebied

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aan de Zandstraat ontsloten. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein gerealiseerd. Hiervoor is binnen het plangebied 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 cultuurhistorische 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 eenvoudiger 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. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

3.1.3 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. De gemeente Oisterwijk heeft naar aanleiding van de Wamz

het archeologiebeleid opgesteld. In paragraaf 4.9 is het gemeentelijk archeologiebeleid nader toegelicht.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling betreft een particulier initiatief op basis van een provinciale regeling.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de Interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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;
- 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.

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

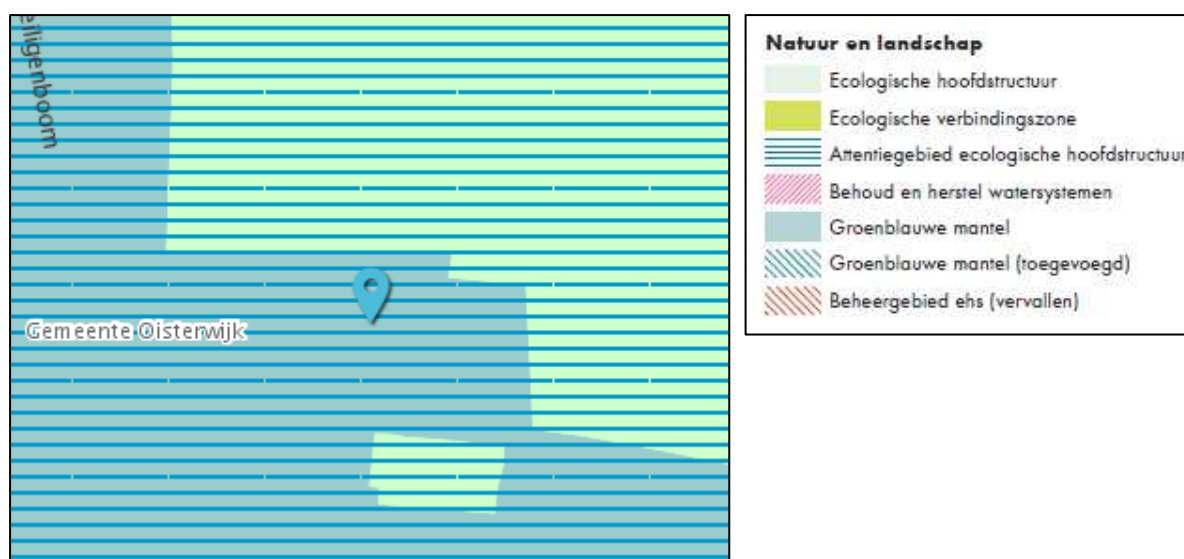
3.2.3 Verordening ruimte 2014

3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening ruimte worden eisen gesteld aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 8: Aanzwijging plangebied in Verordening ruimte 2014 'Natuur en Landschap'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel beslaat gebieden met een belangrijke nevenfunctie voor natuur en water die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzone of die deze verbinden. Plannen in deze gebieden moeten voorzien in een verantwoording waarin wordt aangegeven hoe wordt omgegaan met de ontwikkeling en bescherming van aanwezige ecologische en landschappelijke waarden. In hoofdstuk 3 en 5 van deze bestemmingsplantoelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan.

Het plangebied is in de Verordening ruimte eveneens aangeduid als 'attentiegebied ecologische hoofdstructuur'. Het attentiegebied ecologische hoofdstructuur betreft het gebied gelegen rondom en binnen de ecologische hoofdstructuur waar fysieke ingrepen een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding. Aan het plangebied aan Zandstraat ong. wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur – Attentiegebied' toegekend, waarbij in de bestemmingsplanregels is vastgelegd dat werken en werkzaamheden slechts toelaatbaar zijn indien daardoor de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast. Alvorens een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt verleend, wordt de waterbeheerder om schriftelijk advies verzocht.

3.2.3.2 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

De regels in de Verordening ruimte 2014 schrijven voor dat er geen mogelijkheden zijn voor de nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning. Artikel 6.8 maakt op deze regel een uitzondering. Het is in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' mogelijk om een woning op te richten binnen de groenblauwe mantel indien er voldaan wordt aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. In paragraaf 3.2.4 van deze toelichting is toegelicht dat voldaan wordt aan deze regeling bij herontwikkeling van het plangebied.

3.2.3.3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte 2014 is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt

(artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning moet wel landschappelijk worden ingepast. Hoe hieraan uitdrukking is gegeven is in het voorgaande hoofdstuk toegelicht.

3.2.4 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Dit initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten.

Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte woning. Deze voorwaarden worden hierna per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan de Zandstraat ong. Moergestel.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht op de particuliere markt waarmee voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 't Stokske, in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.3.2 wordt de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' beschreven, waarbij wordt ingegaan op de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie.

- **De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**
De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.
- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.**

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Het is in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk om een woning op te richten als het bestemmingplan is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel. Dit aspect is reeds nader toegelicht in paragraaf 3.2.3.

- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.**

In deze bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbetert. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden deze aspecten nader toegelicht.

- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.**

De beoogde woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.**

Bij de situering van de beoogde woning is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 4.2 van deze toelichting wordt het aspect geur nader toegelicht.

- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In hoofdstuk 2 is de landschappelijke en architectonische inpassing reeds nader toegelicht.

- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht op de particuliere markt waarmee voldaan is aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht op de particuliere markt waarmee is voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht op de particuliere markt waarmee is voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

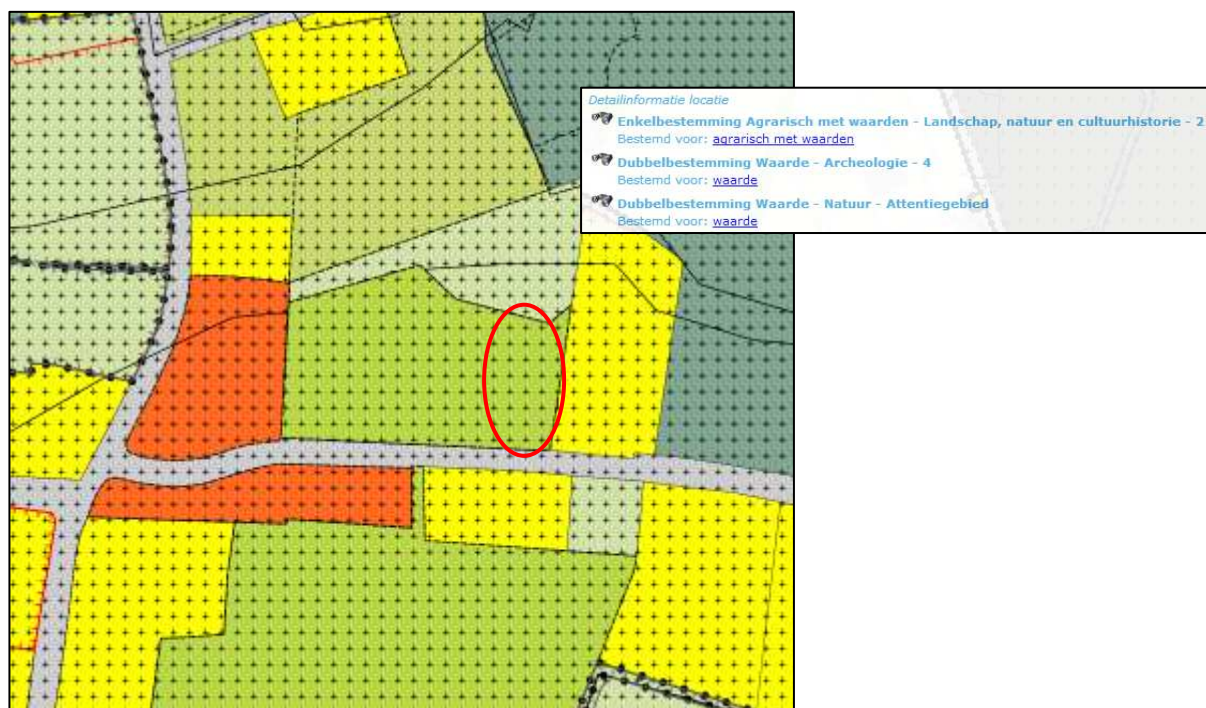
- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht op de particuliere markt waarbij is voldaan aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oisterwijk

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is op 29 juni 2011 vastgesteld. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' is het plangebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschap, natuur en cultuurhistorie 2' en kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Natuur – Attentiegebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' ter plaatse van het plangebied aan Zandstraat ong. Moergestel.



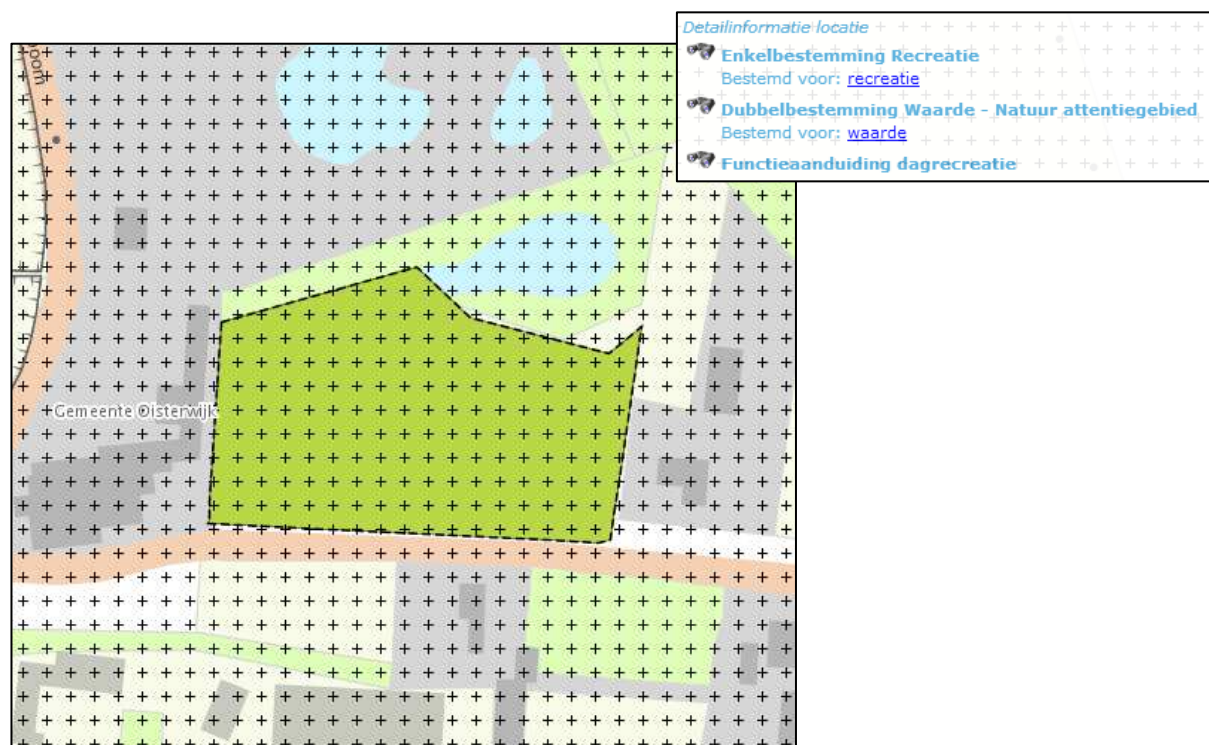
Figuur 9: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' ter plaatse van plangebied

De voor Agrarisch met waarden – Landschap, natuur en cultuurhistorie - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. De uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. Behoud, versterking en ontwikkeling van aanwezige landschaps- cultuurhistorische en natuurwaarden;
- c. Aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groenelementen, (natuurvriendelijke) oevers, water en nutsvoorzieningen.

De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning wordt binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan.

Tevens is het plangebied meegenomen in een correctieve herziening van het vigerende bestemmingsplan. Deze correctieve herziening vastgesteld op 16 april 2015. In dit bestemmingsplan wordt het volgende geschreven over het plangebied: "Het perceel op de hoek van de Zandstraat en 't Stokske had een agrarische bestemming die onvoldoende recht deed aan het recreatieve gebruik door de schuttersvereniging. Het plandeel is vernietigd. Op de verbeelding wordt aan het perceel de bestemming 'Recreatie' toegekend met de functieaanduiding 'dagrecreatie'. Deze functieaanduiding is ook gebruikt voor een vergelijkbaar terrein van een schuttersvereniging aan de Oirschotseweg. De regels voorzien in de toelaatbaarheid van schutspalen tot een hoogte van 13 meter. De schutspalen aan de Zandstraat hebben een hoogte van 13,5 meter zodat de toelaatbare hoogte in artikel 13.2.2 van dit bestemmingsplan wordt gewijzigd in 14 meter. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan ter plaatse van het plangebied aan de Zandstraat ong. Moergestel.



Figuur 10: Aanduiding plangebied Zandstraat in het ontwerpbestemmingsplan van de gemeente Oisterwijk

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

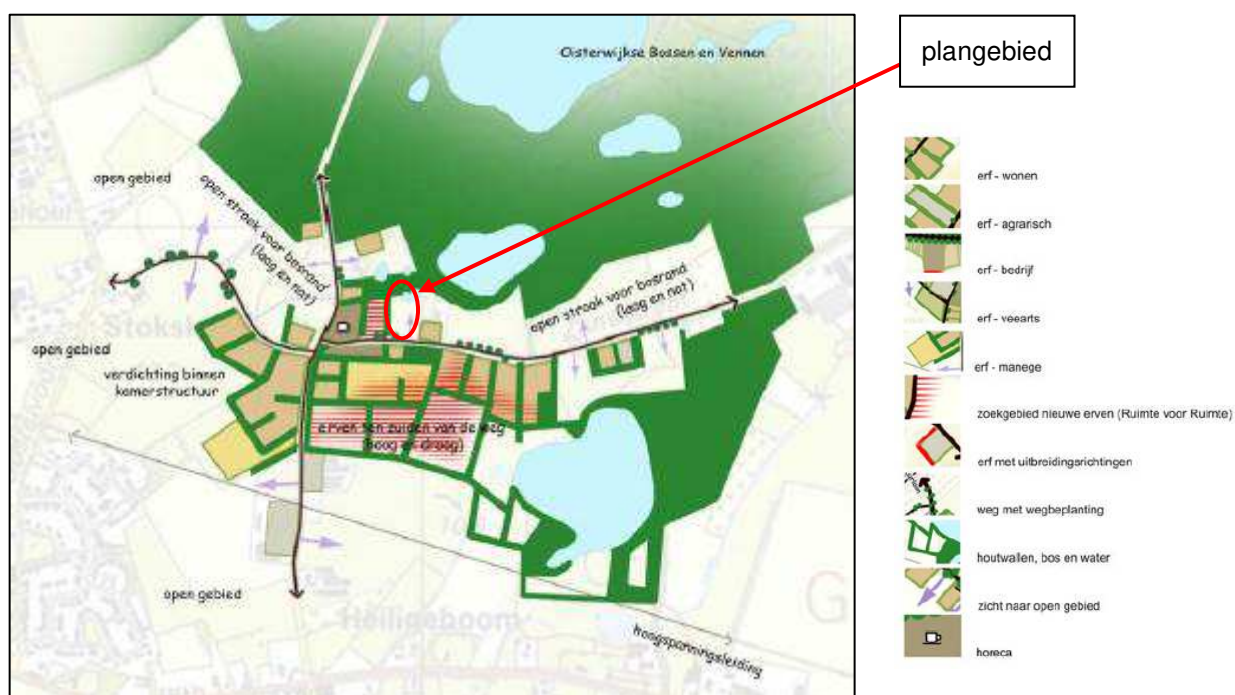
- a. Dagrecreatieve voorzieningen;

- b. Ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie op speel- en sportvelden;
- c. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water.
- e. Ter plaatse van de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' of 'dagrecreatie' zijn geen gebouwen zijn toegestaan.

De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is niet mogelijk binnen de regels van de correctieve herziening.

3.3.2 Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'

Als aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' heeft de gemeente een visie opgesteld voor vijf bebouwingsconcentraties in het buitengebied. Deze visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' is op 23 mei 2013 door de gemeenteraad vastgesteld. Het plangebied is gelegen in bebouwingsconcentratie 't Stokse' die is beschreven in deze visie. Navolgend is een uitsnede van deze bebouwingsconcentratie weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk', bebouwingsconcentratie 't Stokske'

In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' wordt aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor verdichting van de bebouwingsconcentratie. Met name in het zuidelijke gedeelte van de bebouwingsconcentratie worden er mogelijkheden voor 'nieuwe erven' geboden. Ten noorden van het plangebied is ook één mogelijkheid voor verdichting middels een Ruimte voor Ruimte woning aangegeven. Op bovenstaande figuur is te zien dat het beoogde plangebied op een andere locatie is gelegen dan wordt beoogd in de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk. In de visie wordt voorgesteld een Ruimte voor Ruimte woning toe te staan in het westelijke deel van het perceel tussen Zandstraat 1 en Zandstraat 3, naast het gildehuis. Dit zou echter het terrein van het gildehuis in tweeën splitsen, het evenemententerrein zou dan

worden afgesplitst van het gildehuis. Deze situatie is niet wenselijk. Om die reden is ervoor gekozen de Ruimte voor Ruimte woning op te richten op het meest oostelijk gelegen gedeelte van het perceel.

De gemeente Oisterwijk heeft per brief d.d. 14 april 2014 toegezegd in principe medewerking te verlenen aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning.

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, ruimtelijke 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'. Het plangebied aan Zandstraat ong. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. 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.

4.1.2 Onderzoek

In de directe nabijheid van het plangebied is een tweetal niet-agrarische bedrijven gelegen. Dit betreft een horecabedrijf aan Zandstraat 1 en een aannemersbedrijf aan Zandstraat 14a.

Het horecabedrijf aan Zandstraat 1 is gelegen op een afstand van circa 75 meter tot het plangebied. De bijbehorende parkeergelegenheid is gelegen op een afstand van circa 30 meter tot het plangebied. Het horecabedrijf valt binnen milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van 10 meter dient te worden gehanteerd ten opzichte van een gevoelig object. Met een afstand van 75 meter tot het plangebied wordt hieraan ruim voldaan. De parkeerplaatsen vallen eveneens in milieucategorie 2, waarbij een richtafstand geldt van 10 meter. Met een afstand van circa 30 meter tot het plangebied wordt hieraan eveneens ruim voldaan.

Het aannemersbedrijf aan Zandstraat 14a is gelegen op een afstand van circa 700 meter ten opzichte van het plangebied Zandstraat ong., aan Zandstraat 14A. Deze afstand is dermate groot dat hinder in de vorm van geur, stof of geluid niet te verwachten is.

4.1.3 Conclusie

De twee niet-agrarische bedrijven in de directe nabijheid zijn op basis van hinder in de vorm van geur, stof en geluid gelegen op voldoende afstand tot het plangebied. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzoneringen geen bezwaar.

4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt 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. 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. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. De gemeente Oisterwijk heeft geen afwijkende normen 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 één 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 voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunningen. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom geldt. Ten opzichte van veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, 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, minimaal 50 meter te bedragen.

De dominante veehouderij ter plaatse betreft de veehouderij gelegen aan Heiligenboom 6. De veehouderij is samen met drie andere veehouderijen, gelegen aan de Heiligenboom 8b, Heiligenboom 8a en Heiligenboom 1, op korte afstand van het plangebied gelegen. Voor deze veehouderijen geldt een minimale afstand van 50 meter tot het plangebied, die ruimschoots wordt behaald. Voor de veehouderij aan de Heiligenboom 6 geldt geen minimale afstand, om die reden is een berekening voor de geurbelasting op het plangebied gemaakt. Navolgende tabel geeft een overzicht van de vigerende milieuvergunning van de veehouderij aan Heiligenboom 6.

5066 CB, Heiligenboom 6, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 23-06-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	9	48	0	2	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf		5	2	10	0	3	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.1		bedrijf	0,60	330	198	30	0	2574	24
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	32	266	21	8	892,80	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	42	176	14	11	785,40	7
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	30	126	10	8	561	5
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	378	1323	378	17	8694	58
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	84	210	84	4	1932	13
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.3.2		bedrijf	0,53	1490	790	1064	65	8642	46
Totale						2398	3153	1602	118	24099,90	159

Figuur 12: Vergunning locatie Heiligenboom 6 te Moergestel

De geurbelasting van de dominante veehouderij op het plangebied is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. Voor de brongegevens zijn de emissiepunten behorende bij de milieuvergunning gebruikt. Voor de geurgevoelige locatie, zijn (bij benadering) de coördinaten van het plangebied gebruikt. De resultaten daarvan zijn weergegeven in navolgende tabel.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Heiligenboom	141 817	395 333	6,0	6,0	0,50	4,00	20 500

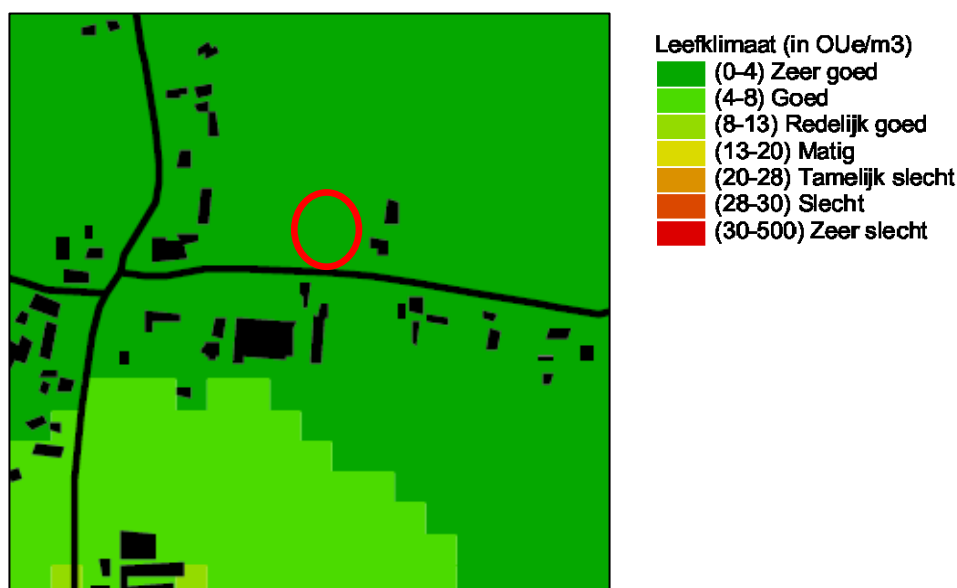
Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	ZW	141 971	395 800	14,0	1,3
3	ZO	142 000	395 799	14,0	1,4
4	NO	142 004	395 842	14,0	1,2
5	NW	141 971	395 842	14,0	1,2

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied op alle hoekpunten van de beoogde woning ruim minder dan de maximaal toegestane voorgrondbelasting van 14 oue/m³ is. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

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 de 'Gebiedsvisie Wet Geurhinder en Veehouderij' van de gemeente Oisterwijk d.d. 11 april 2008 is een beeld van het leefklimaat in de huidige situatie weergegeven. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied is te bestempelen als 'zeer goed' en staat een herontwikkeling van de locatie dan ook niet in de weg. Navolgende figuur geeft de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 13: Achtergrondbelasting en leefklimaat ter plaatse van het plangebied

4.2.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied aan de Zandstraat naar één woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van de voorgrondbelasting wordt voldaan aan de normen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij en de geurverordening van de gemeente Oisterwijk. Het leefklimaat ter plaatse is 'zeer goed'. Daarnaast worden door de beoogde herontwikkeling van het plangebied geen veehouderijbedrijven belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van geur geen bezwaar.

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.

Het plangebied is gelegen aan Zandstraat ong. Moergestel, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. Binnen het plangebied wordt één woonfunctie toegevoegd. Derhalve zal een onderzoek uitgevoerd dienen te worden.

4.3.2 Onderzoek

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoeksrapport d.d. 20 oktober 2014 met rapportnummer 1409/008/RV-01 behoort als bijlage bij deze toelichting.

4.3.3 Conclusie

Op basis van het akoestisch onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van enkel de Zandstraat. Uit de rekenresultaten van de Zandstraat blijkt dat de geluidbelasting op een gedeelte van het perceel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt eveneens overschreden. De maximale afstand van de 48 dB contour gezien vanaf de erfgrans bedraagt 15,3 m. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is te zien dat de gevellijn op circa 19 meter van de perceelgrans ligt. Derhalve zal de te bouwen woning in zijn geheel geluidonbelast zijn. De cumulatieve geluidbelasting dient te worden bepaald indien er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden. Conform de Wet geluidhinder dienen voor de cumulatie de zoneplichtige wegen en spoorwegen en de geluidbelasting ten gevolge van industrie en/of luchtvaart meegenomen te worden.

Dit betekent dat in onderhavige situatie de cumulatieve geluidbelasting niet bepaald hoeft te worden, omdat de zoneplichtige weg binnen het toegestane bouwvlak geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde veroorzaakt. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting binnen het toegestane bouwvlak niet hoger is dan 53 dB (exclusief aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

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).

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat ong. Moergestel. De gronden ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat zijn in de huidige situatie onbebouwd. Er zal een historisch bodemonderzoek worden uitgevoerd om vast te stellen of er een verhoogd risico op bodemverontreiniging aanwezig is.

4.4.2 Onderzoek

Door Lankelma Ingenieursbureau is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek d.d 14 oktober 2014 met rapportnummer 66938 behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting.

In het kader van het gevoerde onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

4.4.3 Conclusie

Op basis van het bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

“Daar geen van de onderzochte stoffen in zowel de grond als het grondwater de desbetreffende streefwaarde/achtergrondwaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese “onverdacht” te worden gehandhaafd. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.”

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 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 betekende mate’ (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de ‘Regeling niet in betekende 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. De bouw van één woning valt binnen het begrip NIBM.

4.5.3 Conclusie

Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe Ruimte voor Ruimte woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

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 en ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

4.6.2 Onderzoek

4.6.2.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een tankstation aan de Schoolstraat 52, gelegen op een afstand van ruim 2.000 meter. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.6.2.2 Vervoer gevaarlijke stoffen

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oisterwijk bevindt zich het spoortracé Venlo–Den Haag. Over dit traject kunnen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3,5 kilometer tot dit spoortracé. Het plangebied valt buiten het invloedsgebied van de spoorweg.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden zijn de autosnelweg A58 en de autosnelweg A65, overgaand in de autoweg N65 (Tilburg-'s-Hertogenbosch). Het plangebied is het meest dichtbij de autosnelweg A58 gelegen. Deze route is gelegen op een afstand van ruim 2.000 meter tot het plangebied. Het plangebied ligt op een dermate grote afstand van de routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Als er al een significant transport over Wilhelminakanaal plaatsvindt, is deze zo gering dat de risico's aan de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij is de afstand tussen het plangebied en het kanaal dermate groot dat het plangebied duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

4.6.2.3 Hoogspanningsleidingen

In de omgeving van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. Op circa 400 meter van het plangebied is een hoogspanningsverbinding gesitueerd. Het plangebied ligt op grote afstand van de hoogspanningsleiding en valt volledig buiten de invloedssfeer van de hoogspanningsleiding.

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

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijk relevante leidingen gelegen in de omgeving van het plangebied. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaan derhalve geen beperkingen.

4.6.2.5 Overige veiligheidsaspecten

Ter plaatse van het plangebied is een verhoogd risico op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog.

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. In het kader van het risico op de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven uit de Tweede Wereldoorlog dienen voorafgaand aan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de risico's inzichtelijk gemaakt worden middels een projectgebonden risicoanalyse niet gesprongen explosieven.

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming. De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden).

De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

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.

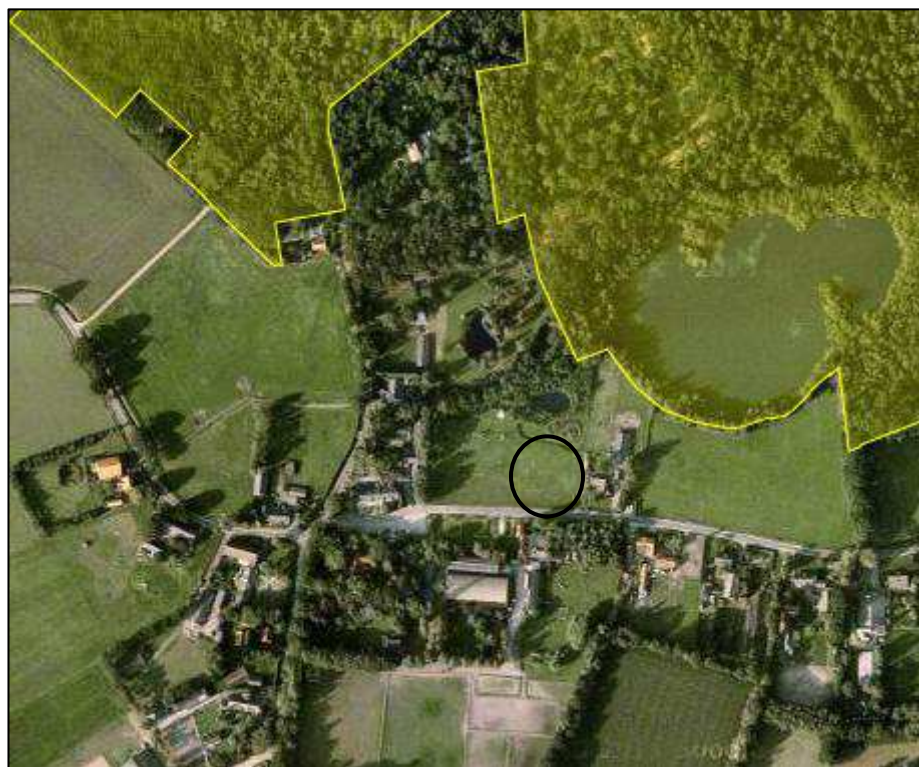
4.7.2 Onderzoek

4.7.2.1 Soortenbescherming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnterviewd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Heiligenboom'. Uit de gegevens op waarneming.nl blijkt dat er binnen dit subgebied geen waarneming van (zeer) zeldzame soorten is gedaan het afgelopen jaar. De locatie voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in de huidige situatie, in gebruik als evenemententerrein ten behoeve van het naastgelegen gildehuis. Door dit gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

4.7.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied is in de directe nabijheid van het Natura 2000 gebied 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen' gelegen. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 60 meter van het plangebied. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Bossen en Vennen'.



Figuur 14: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Boosen en Vennen'

Kampina en de naastgelegen Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een voorbeeld van het licht glooiende Brabants dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. Het gebied kent een oppervlakte van circa 2,3 hectare en is gelegen binnen de gemeenten Boxtel, Oirschot, Oisterwijk en Tilburg. Kampina is

een restant van het halfnatuurlijke Kempense heidelandschap, met droge en vochtige heidevegetaties, akkertjes, een meanderend riviertje, voedselarme vennen en blauwgraslanden. De vennen in de Oisterwijkse bossen zijn merendeels ontstaan als uitgestoven laagten in een stuifzandlandschap, waar veentjes in ontstonden. Door vervening is hierin sinds de Middeleeuwen weer open water ontstaan. In het gebied zijn reeds in 1950 de eerste herstelmaatregelen in de vennen uitgevoerd. (*Bron: Ministerie van Economische Zaken*).

De omschakeling van evenemententerrein met een recreatieve bestemming naar een woonfunctie voor één woning brengt geen intensiever gebruik met zich mee en heeft geen negatieve gevolgen voor het natura2000-gebied dat op korte afstand van het plangebied is gelegen.

4.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied aan de Zandstraat ong. Moergestel geen negatieve effecten heeft op Natura 2000-gebieden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft geen negatieve effecten op het voortbestaan van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

4.8 Water

4.8.1 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. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van waterschap De Dommel.

4.8.2 Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet van kracht geworden. Het doel van de Waterwet is het “voorkomen en waar nodig beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met bescherming en verbeteren van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen”. In de Waterwet is een achttal wetten met betrekking tot het waterbeheer, geheel of soms gedeeltelijk geïntegreerd, waarmee deze wetten komen te vervallen, hetgeen resulteert in een vermindering van regels, een vereenvoudiging van het vergunningstelsel en minder administratieve en bestuurlijke lasten.

4.8.3 Waterbeheerplan III

Het waterbeheerplan van het waterschap is gericht op het streven naar een duurzame situatie op de lange termijn. Het beheer van de waterketen komt in beeld naast het tegemoet komen aan de wensen vanuit het bestaande grond- en watergebruik. In het waterbeheerplan wordt op hoofdlijnen aangegeven wat het waterschap de komende jaren gaat doen om het streefbeeld te bereiken, zoals

verwoord in de Strategische Visie. De huidige situatie is daarbij het uitgangspunt. Een nadere invulling voor de beleidslijnen voor gebieden is niet opgenomen in het waterbeheerplan. Een gebiedsgerichte uitwerking dient plaats te vinden in nauwe samenwerking met betrokken partijen in een gebied. Afspraken over de te voeren maatregelen kunnen worden vastgelegd in overeenkomsten.

4.8.4 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

4.8.5 Beleidsnotitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

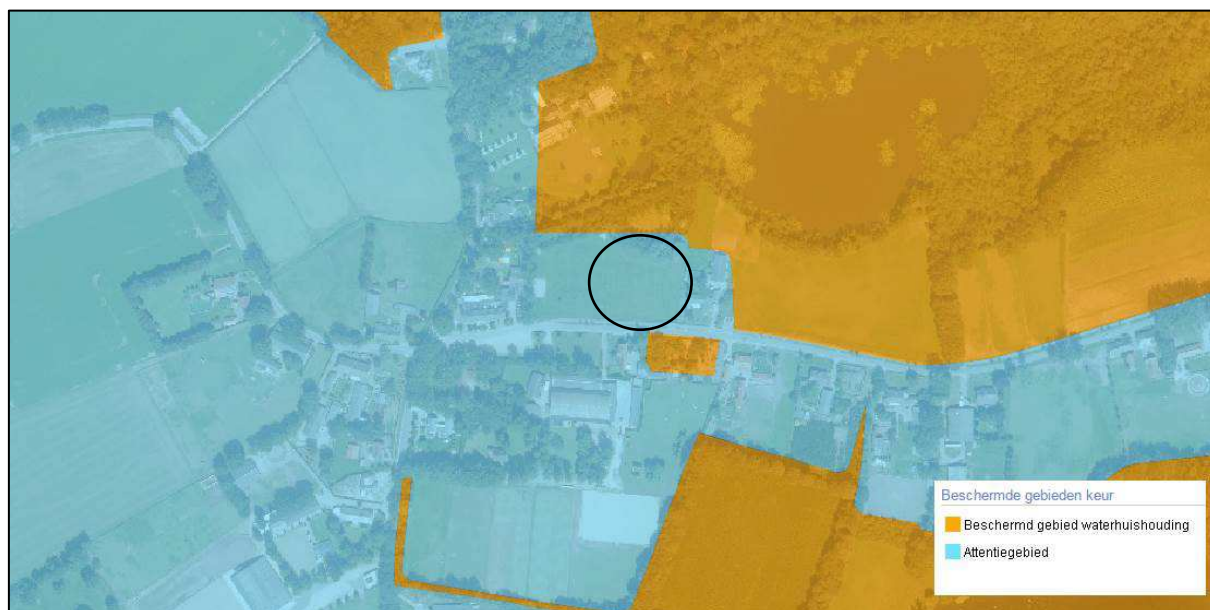
4.8.6 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2009-2015 (V-GRP) heeft de gemeente Oisterwijk aangegeven hoe omgegaan moet worden met de zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. In de 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."

4.8.7 Onderzoek

4.8.7.1 Keur

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in Keurgebied. Op navolgende figuur is een uitsnede van de Keurkaart 2015 weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede Keurkaart 2015

4.8.7.2 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 10,2 meter boven NAP. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 100-120 centimeter beneden maaiveld. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 0-20 centimeter beneden maaiveld.

4.8.7.3 Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen. Een A-watergang is een watergang die door het waterschap onderhouden wordt. De ligging van deze watergang ten opzichte van het plangebied is op navolgende figuur weergegeven.



Figuur 16: Ligging plangebied ten opzichte van oppervlaktewateren

Op basis van de Keur dient een obstakelvrije onderhoudszone van 5 meter te worden aangehouden. Binnen een zone van 5 meter mogen geen handelingen plaatsvinden die effect kunnen hebben op de watergang. Het plangebied aan Zandstraat ong. is gelegen op een geruime afstand van deze watergang. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect kunnen hebben op deze A-watergang.

4.8.7.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Zandstraat. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied. In de huidige situatie is er geen sprake van verhard oppervlak. Met de beoogde herontwikkeling zal een Ruimte voor Ruimte woning worden toegevoegd. Derhalve wordt ter plaatse een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 450 m², bestaande uit 200 m² hoofdgebouw, 150 m² bijgebouwen en 100 m² erfverharding.

Na de beoogde herontwikkeling zal daarmee sprake zijn van circa 450 m² toename verhard oppervlak. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging voor een bui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt +10% (T=10+10%). Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1,0 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor het bebouwde gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van 450 m² binnen het plangebied in een T=10+10% scenario 20 m³ bedraagt. De extra benodigde berging voor een bui die eenmaal in de 100 jaar voorkomt + 10% (T=100+10%) bedraagt 7 m³. De uitgevoerde berekening is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.8.7.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater dat valt op bebouwing via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar bovengrondse infiltratievoorziening in de vorm van aan te leggen goten in het grasveld, welke uitkomen op de reeds aanwezige poel achter het plangebied. Deze gronden zijn eveneens in bezit van initiatiefnemer. De goten dienen gelegen te zijn boven de grondwaterstand ter plaatse. In het grootste deel van het jaar zal het water echter al in de goten richting de poel in de bodem infiltreren. Voor het overige zal het doorstromen naar de reeds aanwezige poel. In het plangebied is er sprake van een hoge waterstand, waardoor de grond eerder verzadigd is bij infiltratie van hemelwater. Rondom de poel is een ruim gedeelte van het perceel van de initiatiefnemer landschappelijk ingepast. Bij verzadiging van de infiltratiepoel kan het hemelwater afstromen op de gronden rondom deze poel. Hiermee ontstaan er eveneens geen problemen bij volledige vulling van de poel. Navolgende figuur betreft de inrichtingsschets, waarbij de aanwezige poel eveneens inzichtelijk is.



Figuur 17: Inrichtingsschets met in het noorden van het plangebied de aanwezige poel met de landschappelijke invulling rondom deze poel

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor aan de leggen goten richting de thans aanwezige poel kan in plaats van of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten of grindkoffers. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 18: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

4.8.7.6 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, lood of asfalt 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. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem.

4.8.7.7 Kwaliteit van te lozen afvalwater

In het buitengebied van de gemeente Oisterwijk is een drukrioleringsstelsel aanwezig. Ten behoeve van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal een extra aansluiting komen op de drukriolering. In de beoogde situatie wordt het huishoudelijk afvalwater via de nieuw aansluiting geloosd op de bestaande drukriolering. Alvorens deze wordt aangelegd zal dit met het bevoegd gezag worden afgestemd, waarbij beoordeeld zal worden of de toename afvalwater verantwoord is op het betreffende stelsel. Indien dit niet verantwoord is zal ter plaatse een voorbuffering plaatsvinden met vertraagde afvoer op dalmomenten.

4.8.8 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal hydrologisch neutraal worden gebouwd, waarbij initiatiefnemer gebruik maakt van de achter het plangebied gelegen poel dan wel infiltratiekratten of grindkoffers zal aanleggen. Binnen het plangebied zal slechts schoon hemelwater infiltreren in de bodem en wordt het afvalwater middels nieuwe aansluitingen geloosd op de bestaande drukriolering.

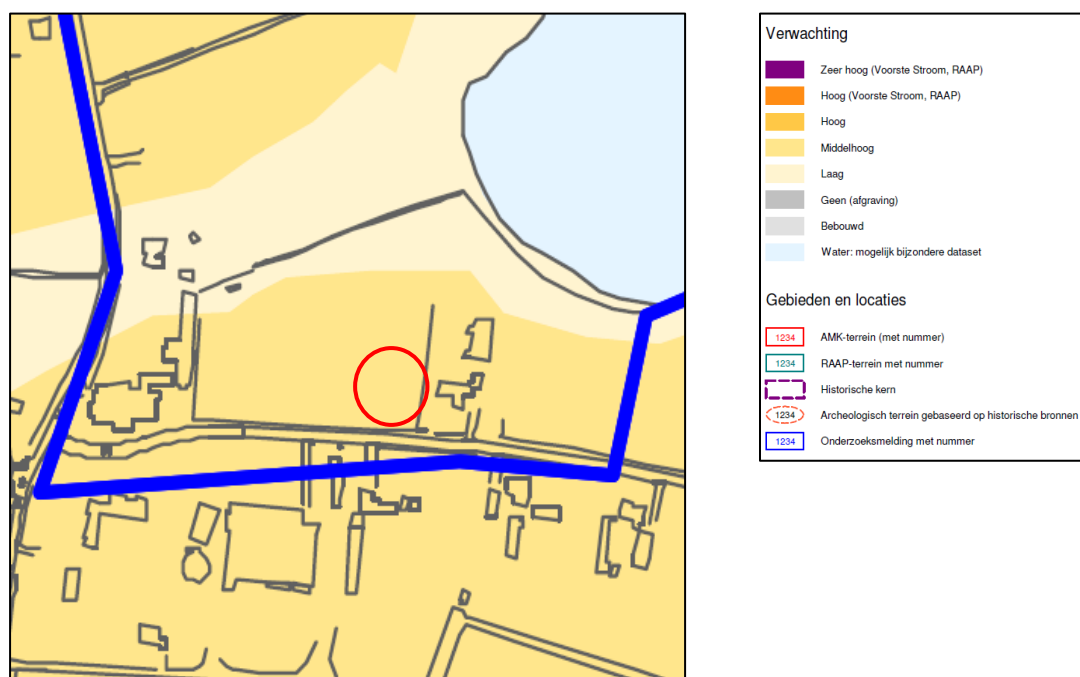
4.9 Archeologie

4.9.1 Inleiding

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 de gemeente Oisterwijk opgesteld. De verwachtingskaart geeft inzicht in 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.

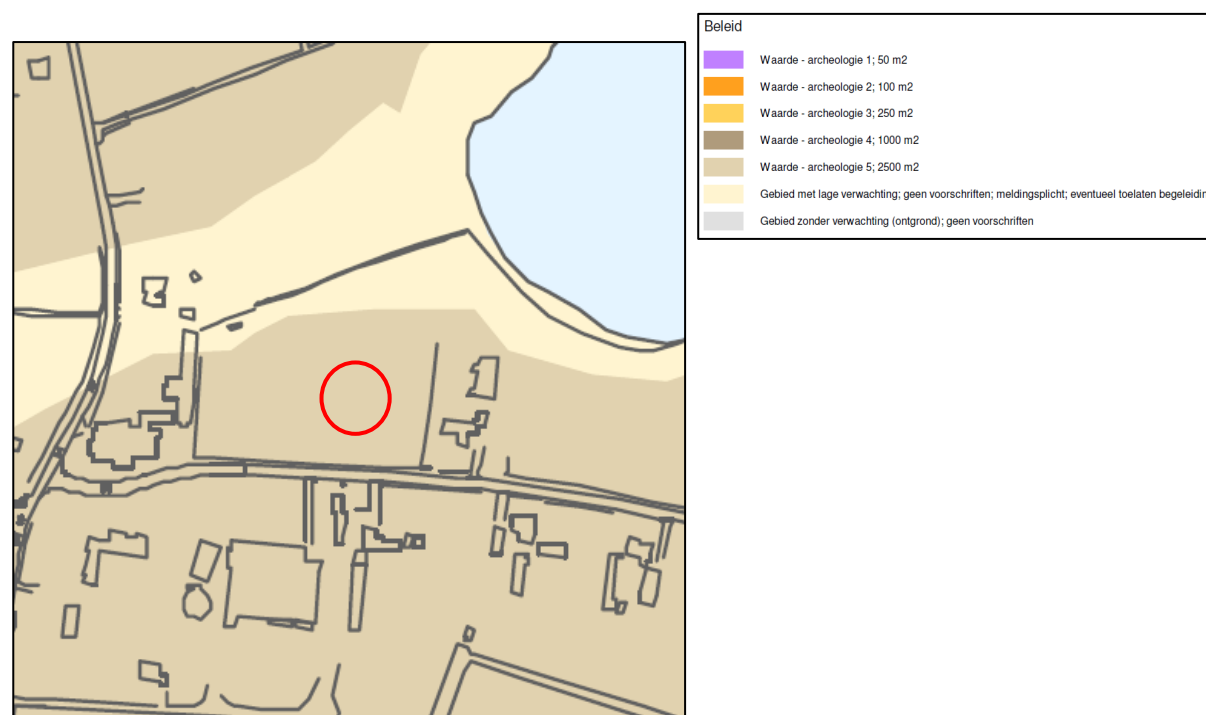
4.9.2 Onderzoek

Ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is sprake van een middelhoge verwachtingswaarde. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Oisterwijk.



Figuur 19: Uitsnede archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Oisterwijk

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.



Figuur 20: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oisterwijk

Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'Waarde - archeologie 5; 2.500 m²'. Navolgende figuur geeft de daarbij behorende ondergrenzen bij bodemverstoring weer.

VERGUNNINGSTYPE	TYPE ARCHEOLOGISCH GEBIED					Gebied met lage verwachting	Gebied zonder verwachting
	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5		
Aanlegvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Bouwvergunning	Diepte >30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 100m ²	Diepte >50cm en oppervlakte 250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte >50 cm en oppervlakte > 2500 m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten begeleiding	geen voorschriften
Sloopvergunning	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >30cm en opp.>50m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>100m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>250m ²	tot max. van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.>1000m ²	tot maximum van 30 cm boven maaiveld indien de latere verstoringsdiepte >50cm en opp.2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Projectbesluit	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische begeleiding	geen voorschriften
Ontheffingen	Diepte > 30cm en oppervlakte >50m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >100m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte >250m ²	Diepte >50cm en oppervlakte >1000m ²	Diepte > 50cm en oppervlakte>2500m ²	geen voorschriften; meldingsplicht; evt. toelaten archeologische	geen voorschriften
Soorten gebieden	Historische kern Oisterwijk en Moergestel	Overige AMK terreinen	Bebouwing buiten de historische kern Oisterwijk tot 1945	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	lage archeologische verwachting	Verstoorte gebieden

Figuur 21: Ondergrenzen bij bodemverstoring

Aan het gebied met de 'Waarde - archeologie 5' uit het archeologiebeleid van de gemeente is in onderhavig bestemmingplan, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' toegekend. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming de volgende activiteiten of bouwwerken mogen plaatsvinden of worden uitgevoerd:

- vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.

In de regels van dit bestemmingsplan is bepaald dat indien deze voorwaarden worden overschreden, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld.

4.9.3 Conclusie

De conclusie is dat door de voorziene bebouwing een grondoppervlak kleiner dan 2.500 m² én niet dieper dan 0,50 meter zal worden geroerd waardoor op grond van het gemeentelijk beleid geen nader archeologisch onderzoek hoeft worden verricht. Echter kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in een gebied waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Daarom dient men bij het aantreffen van archeologische waarden hiervan melding te maken als opgenomen in artikel 53 van de Monumentenwet.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Inleiding

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

4.10.2 Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig, hiermee wordt uitgesloten dat cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied.

4.10.3 Conclusie

Er zullen geen cultuurhistorische waarden verloren gaan met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied.

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 bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functie-aanduidingen opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Zandstraat ongenummerd' is aangesloten bij de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 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.

In de planregels betreft artikel 3 de regels inzake de bestemming 'Wonen'. Artikel 4 betreft regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4'. Artikel 5 betreft regels inzake de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur – Attentiegebied'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het overschrijden van de bouwgrenzen, bestaande maten, en afstanden van woningen tot wegen en spoorwegen.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 11 Overige regels

In artikel 11 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 12 Overgangsrecht

In artikel 12 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

In artikel 13 is opgenomen hoe dit bestemmingsplan dient te worden aangehaald.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, nevenactiviteiten als ondergeschikte functie bij het wonen en bijbehorende voorzieningen zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Ter plaatse wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³ met bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

5.4.2 Waarde – Archeologie - 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden.

5.4.3 Waarde – Natuur - Attentiegebied

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur - Attentiegebied' toegekend. De voor 'Waarde – Natuur - Attentiegebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemmingen tevens bestemd voor de bescherming en 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 (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet 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 Grexwet 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 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 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.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn betrokken in het wettelijk vooroverleg. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is aan de regels het begrip 'water en waterhuishoudkundige voorzieningen' toegevoegd. Daarnaast is dit begrip ook toegevoegd aan de bestemmingsomschrijving 'Wonen'. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte samengesteld en toegevoegd aan de stukken.

6.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 juli 2015 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een zienswijze van de provincie Noord-Brabant ontvangen. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat door het ontbreken van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte sprake is van strijdigheid met de Verordening ruimte. Inmiddels is een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankoht, waarmee tegemoet is gekomen aan de zienswijze van de provincie Noord-Brabant en er geen strijdigheid meer bestaat met de Verordening ruimte.

BIJLAGEN:

- HNO-tool berekening;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, d.d. 20 oktober 2014, rapportnummer 1409/008/RV-01;
- Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, d.d. 14 oktober 2014, rapportnummer 66938
- Vooroverlegreactie waterschap De Dommel, 8 april 2015
- Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant, 30 april 2015