

BESTEMMINGSPLAN
HEUVELSTRAAT ONG.
MOERGESTEL
GEMEENTE OISTERWIJK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel

Vastgesteld: 18 maart 2021

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Heuvelstraat ong.
IMRO idn	NL.IMRO.0824.Heuvelstraat-VA01
Versie voorontwerp	November 2016
Versie ontwerp	18 augustus 2020
Versie vastgesteld	18 maart 2021
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans - Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	8
1.4	Doel van het bestemmingsplan	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Gebiedsbeschrijving	10
2.2	Huidige situatie plangebied	10
2.3	Beoogde situatie plangebied	11
2.3.1	Inleiding	11
2.3.2	Beeldkwaliteit	12
2.3.3	Bouwregels	14
2.3.4	Landschappelijke inpassing	15
2.3.5	Ontsluiting en parkeren	16
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	Rijksbeleid	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.1.3	Wet op de archeologische monumentenzorg	18
3.2	Provinciaal beleid	18
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	18
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	19
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie'	23
3.3.2	Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'	23
4.	MILIEUASPECTEN	25
4.1	Niet-agrarische bedrijvigheid	25
4.1.1	Inleiding	25
4.1.2	Onderzoek	25
4.1.3	Conclusie	25
4.2	Agrarische bedrijvigheid	26
4.2.1	Inleiding	26
4.2.2	Onderzoek	28
4.2.3	Conclusie	32
4.3	Geluid	33
4.3.1	Inleiding	33
4.3.2	Onderzoek	33
4.3.3	Conclusie	34
4.4	Bodemkwaliteit	34
4.4.1	Inleiding	34

4.4.2	Onderzoek	34
4.4.3	Conclusie	35
4.5	Luchtkwaliteit	35
4.5.1	Inleiding	35
4.5.2	Onderzoek	35
4.5.3	Conclusie	36
4.6	Externe veiligheid	36
4.6.1	Inleiding	36
4.6.2	Onderzoek	36
4.6.3	Conclusie	38
4.7	Ecologie	38
4.7.1	Inleiding	38
4.7.2	Onderzoek	39
4.7.3	Conclusie	40
4.8	Water	40
4.8.1	Inleiding	40
4.8.2	Beleidskader	41
4.8.3	Gebiedsomschrijving in relatie tot water	41
4.8.4	Huidige en toekomstige situatie van het plangebied	41
4.8.5	Vergunningen	44
4.8.6	Infiltratievoorzieningen	44
4.8.7	Conclusie	46
4.9	Archeologie	47
4.9.1	Inleiding	47
4.9.2	Onderzoek	47
4.9.3	Conclusie	49
4.10	Cultuurhistorie	49
4.10.1	Inleiding	49
4.10.2	Onderzoek	49
4.10.3	Conclusie	49
4.11	Milieueffectrapportage	49
4.11.1	Inleiding	49
4.11.2	Onderzoek	50
4.11.3	Conclusie	50
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	51
5.1	Inleiding	51
5.2	Algemene toelichting verbeelding	51
5.3	Algemene toelichting regels	51
5.4	Toelichting bestemmingen	53
5.4.1	Wonen	53
5.4.2	Waarde – Archeologie 5	53
6.	UITVOERBAARHEID	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	54

6.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro _____	54
6.4	Omgevingsdialoog _____	55
6.5	Zienswijzen _____	55

Bijlagen:

1. Inrichtingsschets
2. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Beschikking hogere waarde Wet geluidhinder
4. Verkennend bodemonderzoek
5. Onderzoek magneetveldzones hoogspanningslijn
6. AERIUS berekening
7. Verslag omgevingsdialoog
8. Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

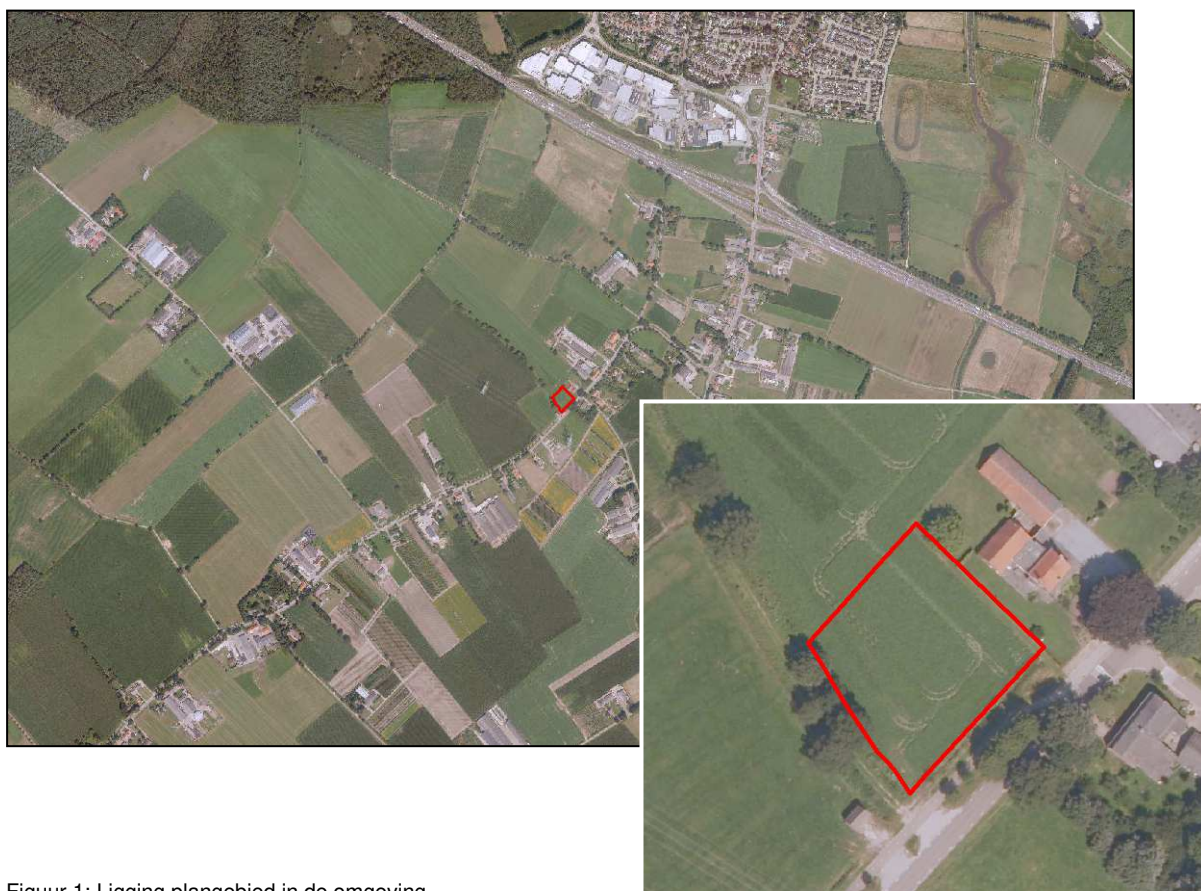
1.1 Aanleiding

De heer C.E.M. Bierkens, hierna initiatiefnemer genoemd, is voornemens om de locatie aan Heuvelstraat ongenummerd te Moergestel te herontwikkelen naar een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een woning. Ter plaatse zal een woning worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Initiatiefnemer heeft daartoe een door de provincie geaccordeerde bouwtitel aangekocht.

Het plangebied is ten zuiden van de kern Moergestel gelegen op de hoek van de Heuvelstraat en het Lappenstraatje. De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied wordt derhalve onderhavige bestemmingsplanprocedure doorlopen. Het bestemmingsplan 'Heuvelstraat ong.' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Heuvelstraat op de hoek met het Lappenstraatje in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. Onderstaande figuur betreft een luchtfoto van het plangebied met de omgeving. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.



Figuur 1: Ligging plangebied in de omgeving

Het betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Oisterwijk, sectie L, nummer 1093. De grootte van het perceel bedraagt 56 are en 80 centiare. Slechts een gedeelte van dit perceel zal ingezet worden ten behoeve van de beoogde ontwikkeling; circa 2.150 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht, geprojecteerd op een luchtfoto, waarbij het plangebied is weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk de vigerende bestemmingsplannen. De gemeenteraad van Oisterwijk heeft het bestemmingplan 'Buitengebied' op 29 juni 2011 vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' is vastgesteld in 2015. In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' zijn deze twee bestemmingsplannen samengevoegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' is een versie zonder juridische status. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve herziening' van de gemeente Oisterwijk ter plaatse van het plangebied de vigerende bestemmingsplannen.

Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – ontheffingsgebied 2'. Het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning is binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied Heuvelstraat ong. te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan maakt de toevoeging van een woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' aan Heuvelstraat ongenummerd te Moergestel mogelijk. Binnen het plangebied zal een woonbestemming worden opgenomen ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning.

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 op de hoek aan de Heuvelstraat en het Lappenstraatje in de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg'. Vinkenberg is gelegen ten zuiden van de kern Moergestel en bestaat uit de bebouwingslinten Vinkenberg en Heuvelstraat. Ten oosten van de bebouwingsconcentratie is het beekdal van de Reusel gelegen, ten Noorden scheidt de A58 de bebouwingsconcentratie van Moergestel. Ten zuiden van de Vinkenberg is het landbouwontwikkelingsgebied De Molenakkers gelegen.

Vinkenberg ligt op een smalle strook van akkers tussen het beekdal van de Reusel en de kampongtinningen ten westen van de Heuvelstraat. De bebouwingsconcentratie heeft een tweezijdig karakter. Dit komt doordat het gehucht Vinkenberg bestaat uit twee bebouwingslinten die aaneen zijn gegroeid. Aan de ene zijde is er de Heuvelstraat die deel uit maakt van het kampenlandschap. Dit is nog duidelijk terug te zien in de langgerekte kavelstructuur en beplante kavelranden. Aan de andere kant is er de Vinkenberg die op de open akkers lag. De erven aan de Vinkenberg zijn over het algemeen minder diep dan die aan de Heuvelstraat. De laatste tijd heeft verdichting plaatsgevonden in de bebouwingsconcentratie.

De functionele structuur van de Vinkenberg is gevarieerd. Het karakter van de bebouwingsconcentratie is hoofdzakelijk agrarisch. Voormalige boerderijen zijn omgezet naar burgerwoningen en tevens is er sprake van de aanwezigheid van een aantal veeteeltbedrijven, maïsakkers en agrarisch verwante bedrijven.

2.2 Huidige situatie plangebied

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik voor agrarische doeleinden. In het plangebied is feitelijk geen bebouwing aanwezig. Op navolgende figuur is de huidige situatie ter plaatse weergegeven.

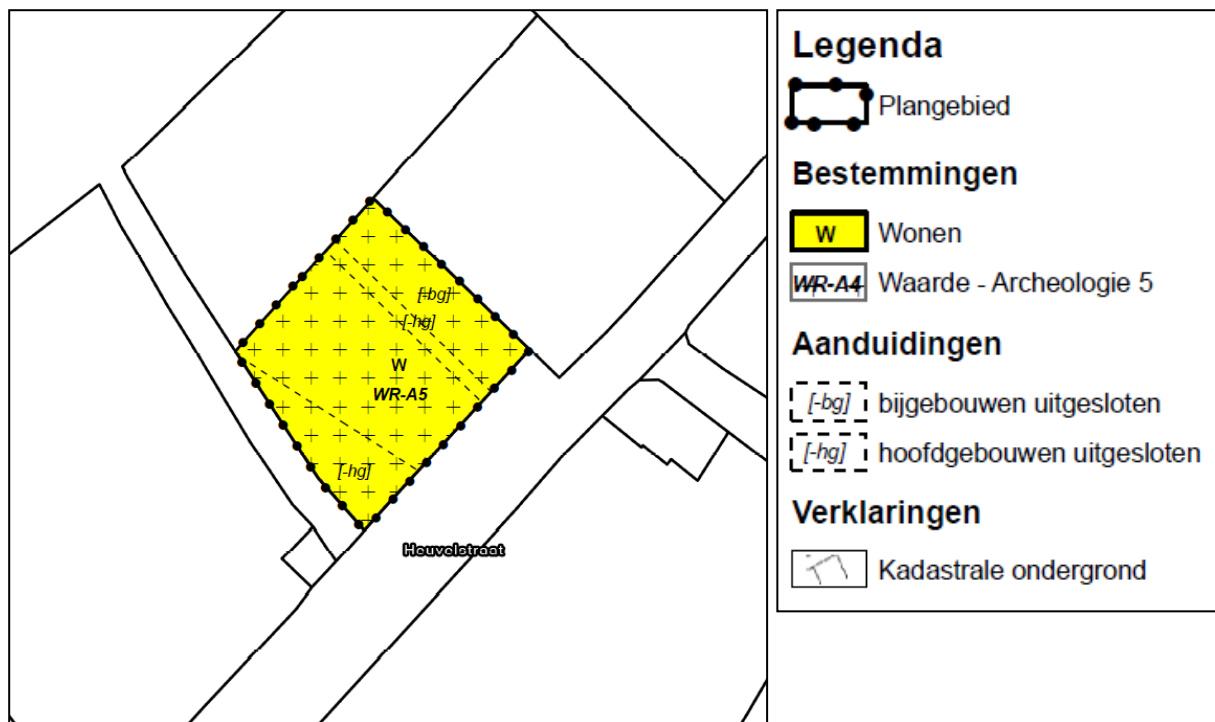


Figuur 3: Foto plangebied in de huidige situatie

2.3 Beoogde situatie plangebied

2.3.1 Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse van het plangebied een woning op te richten in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer heeft daartoe een door de provincie geaccordeerde bouwtitel aangekocht. Beoogd wordt dan ook het plangebied te bestemmen als 'Wonen', waarbij tevens is vastgelegd dat tot 15 meter uit de noordoostelijke grens geen hoofdgebouwen mogen worden opgericht en tot 12 meter uit deze grens ook geen bijgebouwen. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie van het plangebied na herontwikkeling. De verbeelding op schaal maakt eveneens deel uit van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 4: Beoogde planologische situatie plangebied

2.3.2 Beeldkwaliteit

In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' worden eisen gegeven waaraan de landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing moet voldoen. Deze worden navolgend nader toegelicht.

- **Om te voorkomen dat de bebouwingsconcentratie een te dorps karakter krijgt moet de korrelgrootte van de erven niet te klein worden. Een frontbreedte van 35 meter is het minimum;**
Het erf aan de Heuvelstraat ongenummerd zal een frontbreedte hebben van ruim 50 meter. Er wordt dus in ruime mate voldaan aan deze eis.
- **Aan de Vinkenberg moeten (bij)gebouwen aan de weg georiënteerd zijn. Aan de Heuvelstraat staan bijgebouwen achter het hoofdgebouw;**
Het bijgebouw dat bij de nieuw op te richten woning geplaatst worden zal achter het hoofdgebouw geplaatst worden.
- **Aan de Heuvelstraat moeten kavelgrenzen voorzien worden van een opgaande groenstructuur van minimaal 5 meter breed;**
Met de beoogde herontwikkeling zullen de kavelgrenzen worden voorzien van een opgaande groenstructuur van minimaal 5 meter breed. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- **In geval van nieuwe Ruimte voor Ruimtekavels niet de gangbare strokenverkaveling aanhouden van 25 x 40 m., maar een aantal kavels 'in elkaar haken' tot één erf van zo'n 70 x 70 m.;**
Het beoogde plan voorziet in de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning. Het is in dit kader dus niet mogelijk kavels in elkaar te haken tot één erf.
- **Een strategie formuleren op het open houden van de ruimte tussen noordelijk deel Heuvelstraat en Vinkenberg anders dreigt daar verrommeling (bv fruitweide, volks- of moestuin etc.);**
Het plangebied is niet gelegen in het gebied tussen het noordelijke deel van de Heuvelstraat en de Vinkenberg. Deze beeldkwaliteitseis is dus niet van toepassing op onderhavig plan.
- **Kwaliteitsimpuls voor de rand langs snelweg, eventueel in samenhang met geluidwering;**
Het plangebied is niet gelegen in of aan de rand langs de snelweg. De voorgestelde kwaliteitsimpuls is om die reden niet relevant voor onderhavig bestemmingsplan.

Om de opbouw van een traditioneel erf te verzekeren zijn er naast de specifieke regels voor de bebouwingconcentratie Vinkenberg 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 in onderhavig bestemmingsplan geen sprake van clustering. Het gaat om de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning op de hoek van het Lappenstraatje en de Heuvelstraat. Het is op deze locatie niet mogelijk om te clusteren met andere nieuwbouwkavels of een bestaand woonhuis.

- **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 bijgebouwen. De nieuw 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 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 richting van het groen en daarmee de inpassing in het groen worden vastgelegd;**

Er zal slechts één woning worden opgericht binnen het plangebied. Deze zal stedenbouwkundig worden ingepast en aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

- **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;**

Er zal slechts één woning worden opgericht binnen het plangebied. 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.

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

Op de randen van het kavel zal opgaande beplanting van minimaal 5 meter breed gerealiseerd worden. Ook zal een boom op het erf aangeplant worden. In paragraaf 2.3.4 wordt de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Heuvelstraat dient voor wat betreft beeldkwaliteit aan te sluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving. De visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk stelt het volgende: *'Bebouwing in het gebied bestaat uit langgevel typen of woonhuizen van één laag met een kap. (Schilddak, zadeldak, wolfseinden). Gezien de ligging in open gebied is het niet wenselijk om hoger te bouwen. Het is gebleken dat moderne architectuur of*

afwijkende materialen goed mengen in deze reeds gevarieerde bebouwingsconcentratie. Dienaangaande is er dan ook een grote vrijheid in dit gebied'.

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. Het beoogde bijgebouw zal conform de beeldkwaliteitseisen achter het hoofdgebouw geplaatst worden. De kap op een eventuele uitbouw dient ondergeschikt te zijn aan de hoofdkap. Het ambachtelijke 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. In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit. Om aan te sluiten bij de bebouwing in de omgeving zal de woning op circa 25 meter uit de as van de weg worden geplaatst. Dit komt overeen met naastgelegen woning aan de Heuvelstraat 13.



Figuur 5: Voorbeelden beeldkwaliteit beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Heuvelstraat ongenummerd

2.3.3 Bouwregels

De bouwregels voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zijn gebaseerd op de vigerende bestemmingsplanregels. Voor Ruimte voor Ruimte woning geldt echter dat een grotere maximale

VASTGESTELD

inhoud is toegestaan. Op de Ruimte voor Ruimte woning zijn daarmee onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften 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.

De bouwregels worden eveneens in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd.

Op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan zijn tevens de bouwaanduidingen 'bijgebouwen uitgesloten' en 'hoofdgebouwen uitgesloten' opgenomen, waarmee is verankerd dat tot 12 meter uit de noordoostelijke perceelsgrens geen bijgebouwen kunnen worden opgericht en tot 15 meter uit de noordoostelijke perceelsgrens geen hoofdgebouwen.

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 stelt de gemeente het volgende:

'Vinkenbergh heeft op korte afstand drie landschapstypen: een open beekdal, een open akkercomplex en kampenlandschap. Investerings in het landschap moeten er op gericht zijn de verschillen en karakteristieken van deze landschapstypen te behouden en versterken. Dat kan door middel van:

- *Accentueren van de overgang akker – beekdal ten oosten van de Vinkenbergh door middel van beplanting met bijvoorbeeld elzen, wilgen of populieren;*
- *Behoud en aanplant van grote bomen op particulier terrein aan de Vinkenbergh omdat er in het openbare profiel geen ruimte is voor wegbeplanting;*
- *Versterken van groenstructuren haaks op de weg bij de Heuvelstraat'.*

De eerste twee punten zijn enkel van toepassing op de Vinkenbergh en hebben derhalve geen gevolgen voor onderhavige herontwikkeling. Het derde punt is wel van belang voor de inrichting van het plangebied. Het betreft hier het versterken van de groenstructuren haaks op de weg bij de Heuvelstraat.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt, conform de eerder genoemde beeldkwaliteitseisen uit de 'Visie Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk', aan beide zijden landschappelijk ingepast. De westelijke zijde kent thans grotendeels een bomenrij behorende bij de aangrenzende laan. Dit zal met de beoogde herontwikkeling behouden blijven en richting de straatzijde aangevuld worden met een knip- en scheerhaag ter afscherming van de woningbouwkavel. Deze knip- en scheerhaag zal worden gecontinueerd aan de voorzijde van de kavel en zal een breedte kennen van circa 1 meter en een hoogte van 1 tot 1,5 meter. Aan de andere zijzijde zal 5 meter brede opgaande beplanting worden aangelegd in de vorm van een houtsingel. Deze hagen en houtsingel zullen bestaan uit streekeigen haag- en bosplantsoen zoals beuk, berk, eik en linde. Tevens zal er in overeenstemming met de beeldkwaliteitseisen minimaal een boom geplaatst worden binnen het plangebied, eveneens streekeigen zoals beuk, berk, eik of linde.

Navolgende figuur betreft een indicatieve schets van het plangebied na herontwikkeling. Hierop is te zien dat de groenstructuren haaks op de Heuvelstraat versterkt zullen worden in de toekomstige situatie. Deze schets is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 6: Indicatieve schets beoogde situatie plangebied

2.3.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Heuvelstraat, in de oksel van een kruispunt met het Lappenstraatje. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt aan de Heuvelstraat ontsloten. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie: duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio: sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied: toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het plangebied wordt ontwikkeld met toepassing van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Met de toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt meer ruimte voor ontwikkelingen geboden in gebieden met een multifunctioneel karakter. Ruimte voor Ruimte woningen vallen niet binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma maar kunnen worden opgericht in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze provinciale regeling is vastgelegd in de regels van de Interim omgevingsverordening. In paragraaf 3.2.2 wordt de Interim omgevingsverordening nader toegelicht. De beoogde herontwikkeling heeft geen rechtstreekse 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 ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de Ladder voor duurzame verstedelijking voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde Ladder voor duurzame verstedelijking nu teruggebracht tot navolgende tekst: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe*

stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” 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 Brabantse Omgevingsvisie

Op 14 december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt als gevolg van de aankomende Omgevingswet tenminste de vier provinciale beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie Ruimtelijke Ordening) en natuur (BrUG).

De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt een vijftal hoofdopgaven:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en we stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Hoe gaan we deze gevolgen aanpakken?
5. Concurrerende, duurzame economie: Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de Brabantse Omgevingsverordening.

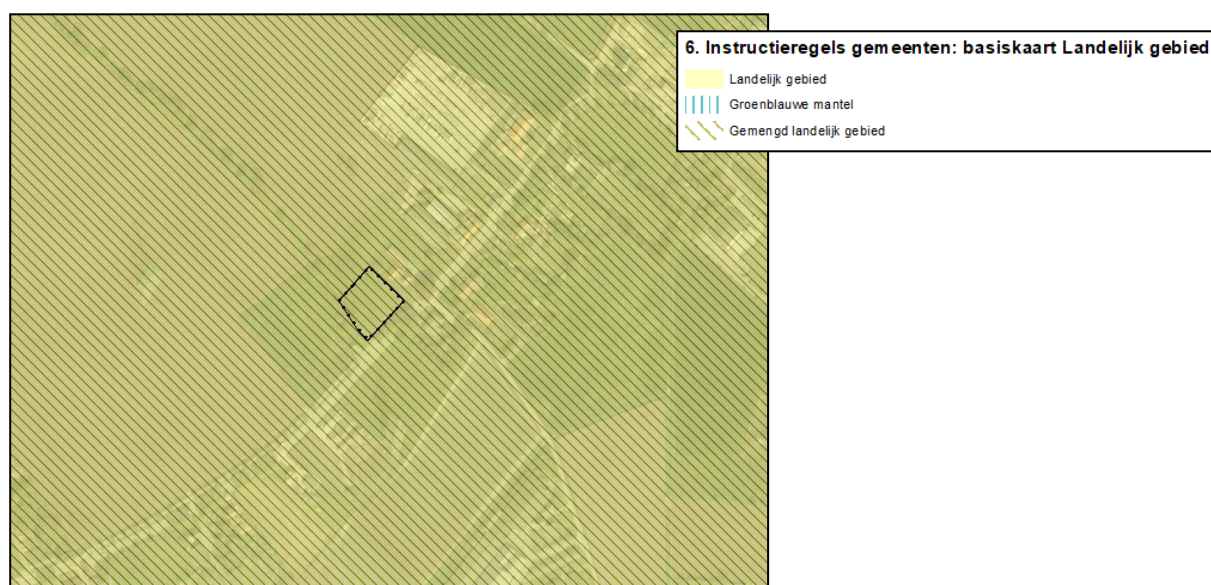
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening geeft bindende regels die bij ruimtelijke ontwikkelingen in acht genomen moeten worden. De provincie Noord-Brabant wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals bijvoorbeeld het diep, rond en breed kijken van de omgevingsvisie. De regels voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn ontleend aan de Verordening ruimte.

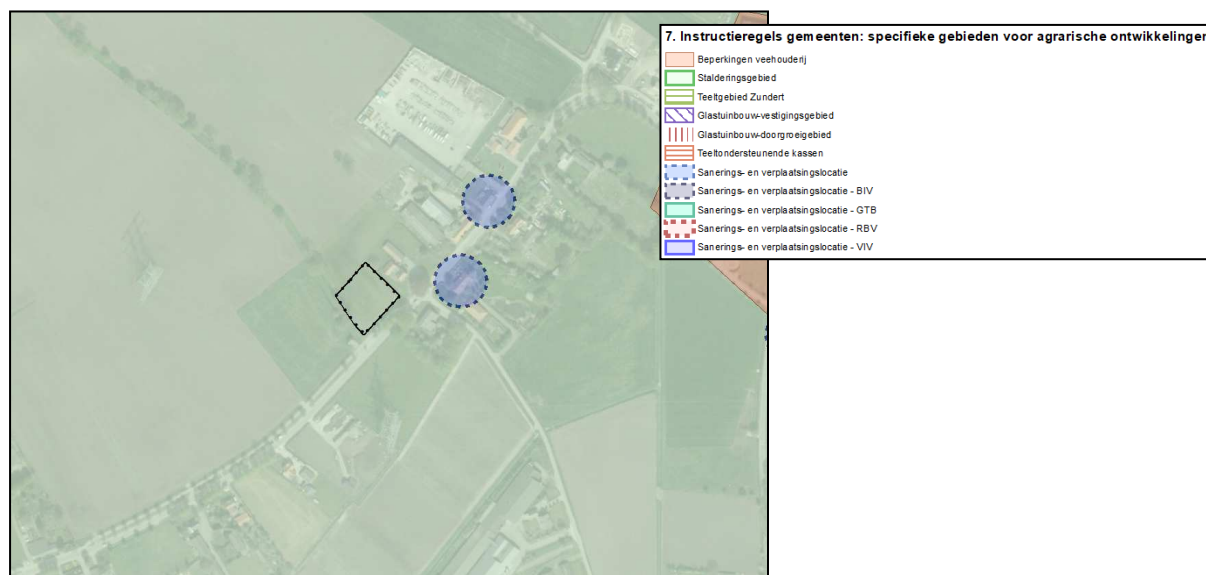
3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied in de Interim omgevingsverordening weer. Het plangebied is hierbij weergegeven met een zwarte bolletjeslijn.



Figuur 7: Aanduiding plangebied op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Specifieke regels worden gesteld voor wonen binnen het 'Landelijk gebied'. Verderop in deze paragraaf wordt hier nader op ingegaan.



Figuur 8: Aanduiding plangebied op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied kent tevens de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen het 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de veehouderij en is daarmee niet in strijd met de regels voor het 'Stalderingsgebied'.

3.2.2.3 Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. De realisatie van Ruimte voor Ruimte woningen wordt gezien als 'nieuwvestiging' maar behoort conform artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening tot de mogelijkheden, in afwijking van artikel 3.6, dat gebruik gemaakt moet worden van een bestaand bouwperceel.

3.2.2.4 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de

relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap zoals bedoeld in artikel 3.9

3.2.2.5 Artikel 3.80 Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied

Artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels binnen het 'Landelijk gebied'. Navolgend zijn de voorwaarden uit artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan Heuvelstraat ong. te Moergestel.

- 1. Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:**
 - a. sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;**

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.
 - b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;**

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg'. Het plangebied kent in de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' aangeduid als 'zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)'. Het plangebied is gelegen op een planologisch aanvaardbare locatie binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg'. De ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie is nader toegelicht in paragraaf 3.3.2 van onderhavige toelichting.
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;**

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal landschappelijk worden ingepast. De landschappelijke inpassing is reeds nader toegelicht in hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting.
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijk afweegbaar.**

Met de realisatie van één Ruimte voor Ruimte woning vindt geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling plaats.
- 2. Er is sprake van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit als per ruimte-voor-ruimtekavel is aangetoond dat is voldaan aan de volgende voorwaarden:**

- a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen Beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de onder a. bedoelde veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie veehouderij;
- e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
- f. de rechten, bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;
- g. de omgevingsvergunning milieu voor de onder a. bedoelde veehouderij op iedere beëindigingslocatie veehouderij is ingetrokken;
- h. een passende herbestemming is gelegd op de locatie als onder a. bedoeld die in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitsluit;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de onder a. bedoelde veehouderij.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimtekavel als deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. Het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.

Deze omvang is nog niet behaald.

Door middel van aankoop van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte is voldaan aan de voorwaarden Ruimte voor Ruimte zoals gesteld in artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oisterwijk' van de gemeente Oisterwijk is op 29 juni 2011 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' en kent de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Het plangebied kent in dit bestemmingsplan eveneens de gebiedsaanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied 2' en 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'. Naar aanleiding van onder andere de reactieve aanwijzing van de provincie Noord-Brabant op het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' en de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft de gemeente Oisterwijk een herziening doorlopen van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeente Oisterwijk heeft op 16 april 2015 het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' vastgesteld. In deze correctieve herziening is tevens de provinciale Verordening ruimte 2014 meegenomen (thans Interim omgevingsverordening), evenals een aantal verbeteringen van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied correctieve herziening' heeft inhoudelijk geen wijzigingen tot gevolg ter plaatse van het plangebied aan Heuvelstraat ongenummerd.

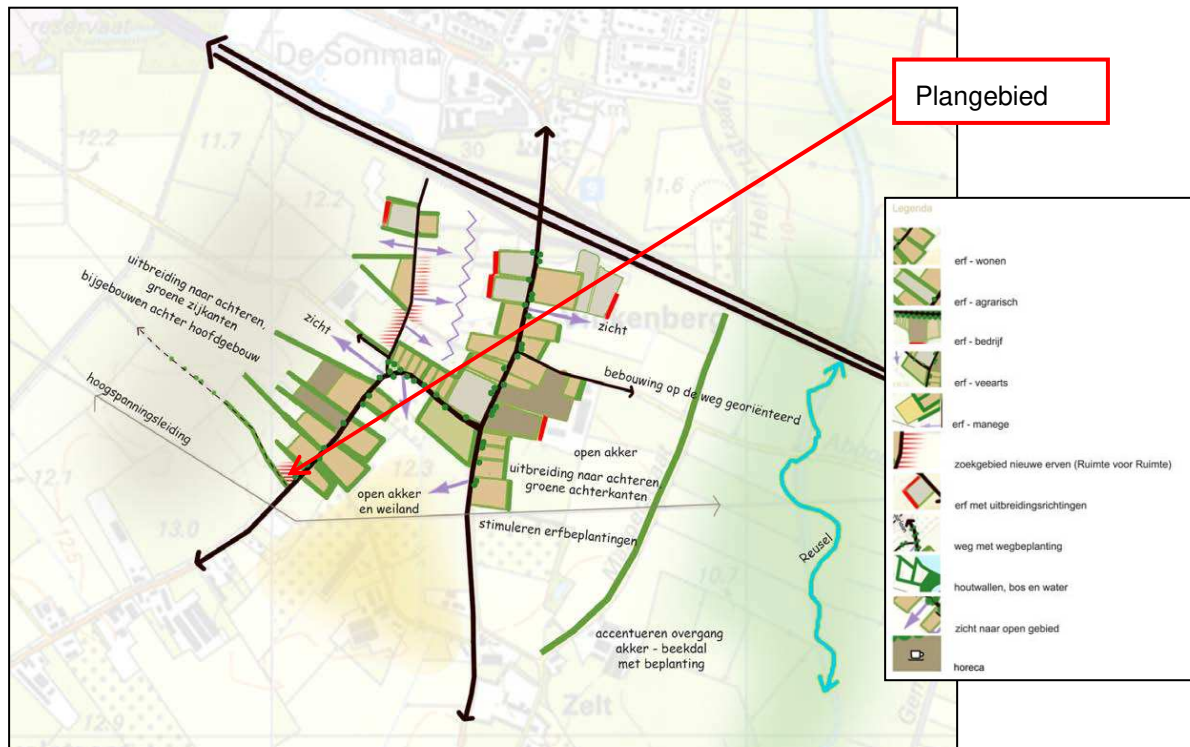
In het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' d.d. 30 oktober 2015 zijn deze twee bestemmingsplannen samengevoegd. Het bestemmingsplan 'Buitengebied geconsolideerde versie' is een versie zonder juridische status. Derhalve zijn beide bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Buitengebied correctieve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

Het plangebied is daarmee bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – ontheffingsgebied 2'.

De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning wordt binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan. Derhalve dienen de vigerende bestemmingsplannen ter plaatse van het plangebied te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken.

3.3.2 Visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'

Als aanvulling op het bestemmingsplan 'Buitengebied' 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 de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg' die is beschreven in deze visie. Navolgend is een uitsnede van de bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg' weergegeven.



Figuur 9: Uitsnede visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk', bebouwingsconcentratie 'Vinkenberg'

In de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' wordt aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor verdichting in deze bebouwingsconcentratie. Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente Oisterwijk een viertal plaatsen aangegeven aan de Heuvelstraat en de Heuveldwarsstraat waar mogelijkheden worden geboden voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen. Het realiseren van één of meerdere woningen in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen is in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg onder voorwaarden mogelijk op alle percelen met de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is het plangebied in de visie aangeduid als 'zoekgebied nieuwe erven (Ruimte voor Ruimte)'. Hierover wordt het volgende geschreven: *'Daarnaast is er ruimte voor een nieuw erf op de hoek met het Lappenstraatje. Op dit erf is ruimte voor 1 Ruimte voor Ruimte woning. Bij dit alles dienen wel de hierna beschreven beeldkwaliteitseisen in acht genomen te worden, ook die, die zijn beschreven in hoofdstuk 6.'* De beoogde ontwikkeling is in het kader van de visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk' zeer passend. In hoofdstuk 2 van onderhavig plan is reeds verder ingegaan op de eisen die worden gesteld ten aanzien van de beeldkwaliteit in visie 'Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk'.

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'. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. De VNG-brochure geeft navolgende omschrijving voor het omgevingstype 'gemengd gebied': *“Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”* Het plangebied is gelegen aan de Heuvelstraat, daar waar sprake is van zowel woonbestemmingen als (niet-)agrarische bedrijven. Derhalve kan worden gesteld dat het plangebied is gelegen binnen het omgevingstype 'gemengd gebied'.

4.1.2 Onderzoek

Het meest dichtbij gelegen niet-agrarische bedrijf is gelegen op een afstand van circa 110 meter ten opzichte van het plangebied aan Heuvelstraat ongenummerd. Dit bedrijf betreft een bestratingen- en groenvoorzieningenbedrijf aan de Heuvelstraat 9. Omdat het een gecombineerd bedrijf is zijn er twee specifieke vormen van bedrijf aangewezen in het vigerende bestemmingsplan op deze locatie. Het gaat daarmee om een hoveniersbedrijf met milieucategorie 3.1 en een aannemersbedrijf dat valt binnen dezelfde milieucategorie. Voor beide bedrijfstypen geldt in een gemengd gebied een richtafstand van 50 meter ten opzichte van een gevoelig object. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

4.1.3 Conclusie

De afstand tussen het plangebied en de in directe nabijheid gelegen niet-agrarische bedrijvigheid voldoet aan de voorgeschreven richtafstand. De beoogde ontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van Bedrijven en Milieuzoneringen geen bezwaar.

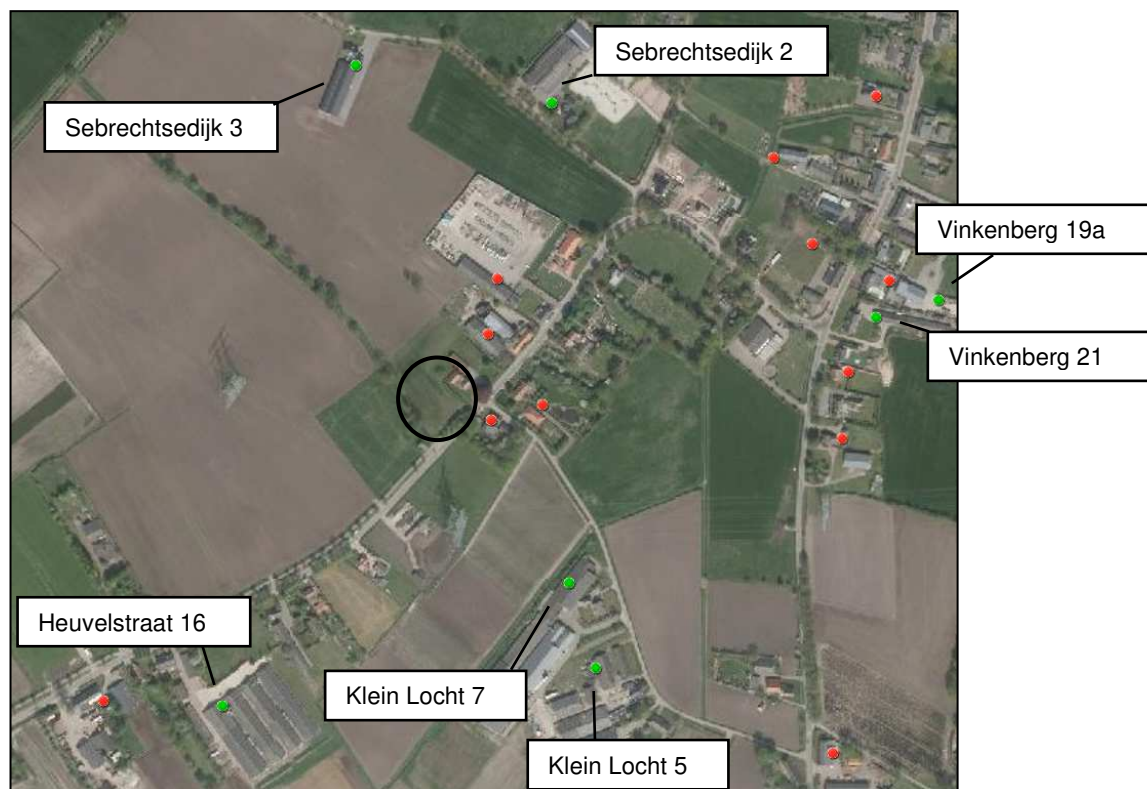
4.2 Agrarische bedrijvigheid

4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven 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/m^3) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m^3 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 in 2008 de 'Gebiedsvisie in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij' vastgesteld. De gemeente Oisterwijk heeft ervoor gekozen om geen verordening met afwijkende normen op te stellen. In de gemeente Oisterwijk blijven derhalve de wettelijke normen van 3 oue/m^3 op de kernen en 14 oue/m^3 in het buitengebied van toepassing.

De herontwikkeling van het plangebied mag geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. Tevens moet ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. Op navolgende figuur is de ligging van veehouderijen in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven met de zwarte cirkel.



Figuur 10: Ligging veehouderijen in omgeving plangebied

Navolgende dieraantallen zijn vergund op deze veehouderijen:

5066 PC, Heuvelstraat 16, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 09-06-2015
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)
E5	vleeskuikens	E5.14		bedrijf	0,0350	135400	4739	1354	176	32496	2979
Totalen						135400	4739	1354	176	32496	2979

Figuur 11: Vergunde dieraantallen Heuvelstraat 16 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5066 PH, Klein Locht 5, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 21-01-2003
RAV-tabelversie: RAV 2002-2

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	38	361	0	46	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	26	101	0	7	0	1
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	6	30	0	9	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	840	2100	840	37	19320	129
Totalen						910	2592	840	99	19320	134

Figuur 12: Vergunde dieraantallen Klein Locht 5 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5066 PH, Klein Locht 7, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 24-01-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

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)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.15.4.2		bedrijf	0,11	2752	303	125	26	5504	41
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17.4		bedrijf	1,25	48	60	21	13	201,60	2
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	96	797	64	25	2678,40	15
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	240	151	57	63	1128	8
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12.4		bedrijf	0,63	100	63	24	26	470	4
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.101		bedrijf	4,20	170	714	57	44	3179	30
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	5	28	3	1	93,50	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	28	98	28	1	644	4
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1	D3.2.15.4.2	bedrijf	1,20	1031	186	736	45	4613,73	32
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1	D3.2.15.4.2	bedrijf	1,20	63	11	45	3	281,93	2
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7.2.1		bedrijf	1,20	882	1058	630	39	15787,80	135
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	2816	1492	2011	123	16332,80	87
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	126	67	90	6	730,80	4
Totalen						8357	5028	3891	415	51645,56	365

Figuur 13: Vergunde dieraantallen Klein Locht 7 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5066 PW, Sebrechtsedijk 2, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 01-01-1995
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

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)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	17	158	0	25	0	0
K2	paarden in opfok (jonger dan 3 jaar)	K2		bedrijf	3,90	30	117	0	6	0	0
Totalen						47	275	0	31	0	0

Figuur 14: Vergunde dieraantallen Sebrechtsedijk 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5066 PW, Sebrechtsedijk 3, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 06-08-2014
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	218	850	0	55	0	8
Totaal						218	850	0	55	0	8

Figuur 15: Vergunde dieraantallen Sebrechtsedijk 3 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5066 PD, Vinkenberg 19A, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 20-04-2002
RAV-tabelversie: Tabel 2000-2

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	250	975	0	63	0	10
Totaal						250	975	0	63	0	10

Figuur 16: Vergunde dieraantallen Vinkenberg 19a (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De locatie Vinkenberg 19a is thans bestemd als 'Bedrijf' ten behoeve van een bouwbedrijf en goederenwegvervoerbedrijf. Nu het houden van dieren op bedrijfsmatige basis strijdig is met de vigerende bestemming, wordt niet aannemelijk geacht dat ter plaatse nog dieren gehouden worden, anders dan hobbymatig. Deze locatie wordt derhalve niet bij onderhavig onderzoek betrokken.

5066 PD, Vinkenberg 21, MOERGESTEL

Beschikingsdatum: 21-04-2016
RAV-tabelversie: RAV 2013-1

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)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.10.2		bedrijf	7,40	57	422	0	69	0	8
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.2		bedrijf	11	181	1991	0	218	0	27
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	23	122	0	6	0	2
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	73	285	0	19	0	3
Totaal						334	2820	0	312	0	40

Figuur 17: Vergunde dieraantallen Vinkenberg 21 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

De locatie Vinkenberg 21 is thans bestemd als 'Bedrijf' ten behoeve van dienstverleningsbedrijf ten behoeve van de landbouw (algemeen). De dierenaantallen weergegeven aan Vinkenberg 21 worden thans gehouden aan de Aboomsestraat 4 te Moergestel. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van 600 meter tot het plangebied en is dan ook niet relevant voor de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied.

4.2.2 Onderzoek

4.2.2.1 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan van die individuele veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur bij het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelige object gelegen is. De voorgrondbelasting wordt berekend met V-Stacks vergunning. 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.

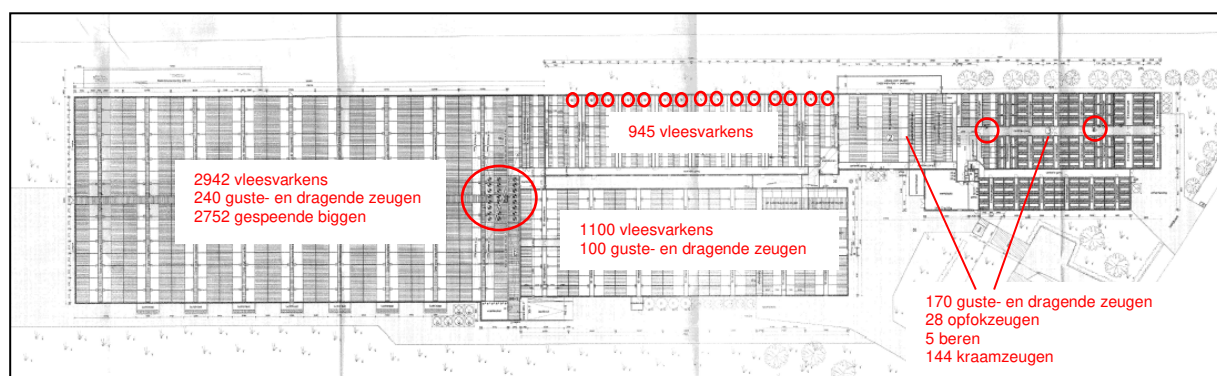
Op de veehouderijen Sebrechtsedijk 2 en Sebrechtsedijk 3 worden enkel dieren gehouden waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Dit geldt ook voor de veehouderij aan de Aboomsestraat 4, waar thans dieren worden gehouden die in het verleden waren vergund aan Vinkenbergh 19a en 21. Derhalve dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tussen plangebied en deze veehouderijen. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

Op de overige veehouderijen worden (ook) dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Om te bepalen welke veehouderij de dominante veehouderij betreft, is de voorgrondbelasting berekend afkomstig van al deze veehouderijen. Navolgend is een samenvatting weergegeven van de berekeningen van de voorgrondbelasting. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locaties betreffen hierbij de hoekpunten van het plangebied. De XY-coördinaten van de veehouderijen betreffen de coördinaten zoals bekend bij Web BVB.

	Heuvelstraat 16	Klein Locht 5	Klein Locht 7
x-coördinaat	139 807	140 200	140 172
y-coördinaat	393 252	393 291	393 379
geuremissie	32.496	19.320	51.646
hoogste voorgrondbelasting	4,6	3,1	8,3

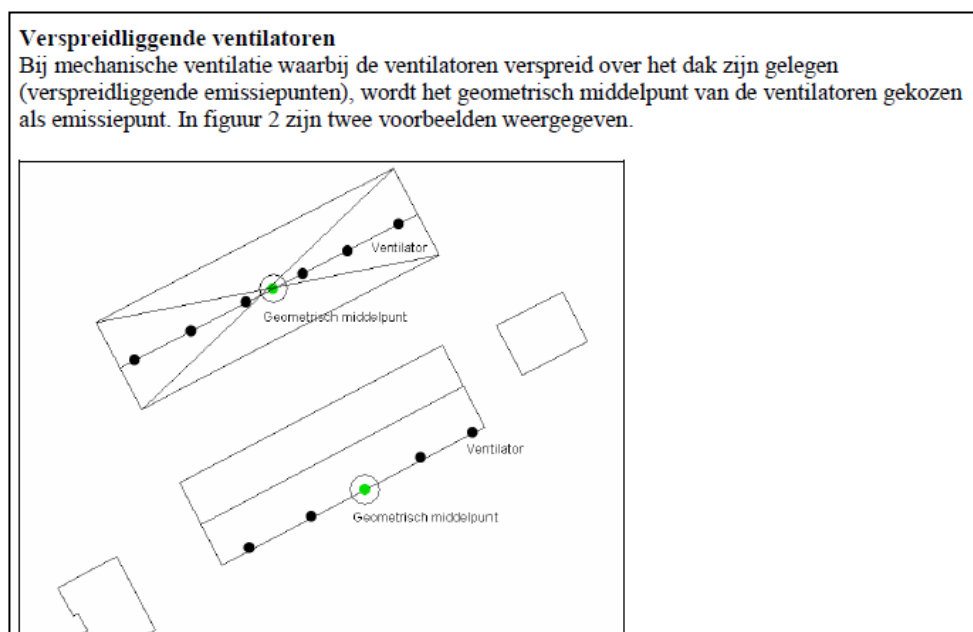
Tabel 1: Samenvatting berekeningen voorgrondbelasting veehouderijen in omgeving

Uit de berekeningen blijkt dat de veehouderij Klein Locht 7 de dominante veehouderij betreft. Derhalve dient de voorgrondbelasting nader te worden toegelicht van deze veehouderij. De veehouderij aan Klein Locht 7 wordt thans belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door de ligging van enkele woonbestemmingen in de directe nabijheid van het agrarisch bedrijf. Tussen het plangebied en de veehouderij aan Klein Locht 7 is onder andere een woonbestemming gelegen aan Heuvelstraat 10 te Moergestel. Omdat de veehouderij aan Klein Locht 7 reeds 'op slot' zit door de aanwezigheid van de burgerwoningen in de directe nabijheid, dient bij de berekening van de voorgrondbelasting niet de hoek van het bouwvlak als uitgangspunt te worden genomen, maar de werkelijke emissie van het bedrijf. Navolgende figuur geeft een overzicht weer van de emissiepunten van het betreffende bedrijf met de bijbehorende dieraantallen per stal.



Figuur 18: Emissiepunten en dieraantallen voor het bedrijf aan Klein Locht 7

In de handleiding V-Stacks Vergunning is opgenomen op welke manier de huidige emissie van een bedrijf moet worden berekend. Navolgende figuur geeft een uitsnede uit deze handleiding waaruit blijkt dat het middelpunt van de ventilatoren als uitgangspunt moet worden genomen.



Figuur 19: Voorbeelden voor hanteren geometrisch middelpunt van ventilatoren

Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van dit geometrisch middelpunt voor het agrarisch bedrijf aan Klein Locht 7 te Moergestel.



Figuur 20: Gehanteerde geometrische middelpunten van ventilatoren Klein Locht 7

De geurbelasting van deze veehouderij is berekend met behulp van het programma V-Stacks Vergunning. De XY-coördinaten van het geurgevoelige object betreffen hierbij de 4 hoeken van de beoogde woonbestemming. De resultaten van de berekening 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	Stal 1	140 120	393 324	2,5	4,0	0,50	4,00	16 803
2	Stal 2 en 3	140 177	393 383	5,6	4,0	0,50	4,00	6 931
3	Stal 4 en 5	140 156	393 316	10,5	7,0	1,00	4,00	28 075

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	N	140 041	393 577	14,0	7,6
5	O	140 047	393 569	14,0	7,9
6	Z	140 033	393 555	14,0	8,4
7	W	140 027	393 561	14,0	8,2

Tabel 2: voorgrondbelasting Klein Locht 7

Uit de berekening blijkt dat de voorgrondbelasting op het plangebied maximaal 8,4 oue/m³ bedraagt. Ter plaatse bedraagt de maximaal toegestane voorgrondbelasting 14 oue/m³. 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 het leefklimaat in de huidige situatie weergegeven. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied was te bestempelen als 'matig'. Daar deze achtergrondberekening gedateerd is, is ten behoeve van beoogde herontwikkeling een nieuwe achtergrondberekening uitgevoerd. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Derhalve zijn alle veehouderijen uit de gemeente Oisterwijk en Hilvarenbeek meegenomen in de berekening. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks Gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant (d.d. 1 november 2016). De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,21 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 25 %

Rasterpunt linksonder x: 139 533 m

Rasterpunt linksonder y: 393 055 m

Gebied lengte: (x): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Gebied lengte: (y): 1000 m, Aantal gridpunten: 50

Navolgende figuur geeft het resultaat weer van de berekende achtergrondbelasting. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de zwarte bolletjeslijn.



Figuur 21: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend				
RecepID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m3]	
1001	140041	393577	16.008	
1002	140047	393569	16.453	
1003	140033	393555	16.569	
1004	140027	393561	15.817	

Tabel 3: Achtergrondbelasting met receptorpunten

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van ruim 16,5 oue/m³. Bij een achtergrondbelasting van 16,5 oue/m³ is sprake van een 'matig woon- en leefklimaat'. Bij een 'matig woon- en leefklimaat' is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Derhalve is herontwikkeling van het plangebied in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.2.2.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied aan de Heuvelstraat naar woningbouw ten behoeve van de oprichting van 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 ruim voldaan aan de normen zoals gesteld in de Wet geurhinder en veehouderij. Voor wat betreft de achtergrondbelasting is het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'matig' te bestempelen. 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 wegverkeerlawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

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

4.3.2 Onderzoek

Het plangebied is gelegen aan de Heuvelstraat te Moergestel, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. Binnen het plangebied wordt één woonfunctie toegevoegd. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Heuvelstraat en Klein Locht.

Voor de weg Klein Locht geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de weg Heuvelstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde wel overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet doeltreffend in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg

doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, wordt voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk geacht. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed akoestisch woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe achtergevel danwel buitenruimte."

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Tritium Advies bv, documentnummer 1706/090/LT-01, d.d. 22 september 2017) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3.3 Conclusie

Het ontwerpbesluit hogere grenswaarde heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De definitieve beschikking zal gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan worden gepubliceerd.

4.4 Bodemkwaliteit

4.4.1 Inleiding

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

4.4.2 Onderzoek

De beoogde herontwikkeling betreft de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning aan de Heuvelstraat ongenummerd. De gronden ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Heuvelstraat zijn in de huidige situatie feitelijk onbebouwd. Ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

"Resultaten

In zowel de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1 & BG2) als in de zintuiglijk als schoon beoordeelde ondergrond (OG1) zijn geen verhoogde gehalten aan de onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van peilbuis 07 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarde. De verhogingen aan barium is toe te schrijven aan een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen overeen met de hypothese. De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen (noemenswaardige) verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde realisatie van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

4.4.3 Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Inleiding

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

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

4.5.2 Onderzoek

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in 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 betekende 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;
- 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, is gelegen op een afstand van ruim 950 meter. Dit betreft een tankstation aan de Schoolstraat 52. 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 4,5 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 dicht bij de autosnelweg A58 gelegen. Deze route is gelegen op een afstand van ruim 600 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, zodat het plangebied duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal is gelegen.

4.6.2.3 Hoogspanningslijnen

Op ruim 60 meter van het plangebied is een 380 kV hoogspanningsverbinding gesitueerd. Vanuit deze verbinding geldt een indicatieve magneetveldzone van 2 x 100 meter. Het plangebied is dan ook gelegen binnen de indicatieve magneetveldzone. De specifieke magneetveldzone is het gebied rond hoogspanningslijnen waarbinnen de jaargemiddelde magneetveldsterkte hoger is dan 0,4 microtesla op 1 meter boven het maaiveld. Binnen de specifieke magneetveldzone wordt afgeraden om woningen te situeren. Derhalve is door Petersburg Consultants een onderzoek uitgevoerd naar de specifieke magneetveldzone ter plaatse. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Aan de hand van handreiking 4.1 van het RIVM zijn de specifieke magneetveldzones berekend tussen mast 94 en 96 van de 380kV-hoogspanningslijn Geertruidenberg – Eindhoven. De hoogspanningslijn bevindt zich in de nabijheid van het perceel waar [initiatiefnemer] voornemens is een woning te ontwikkelen. De specifieke magneetveldzone is het gebied rond hoogspanningslijn waarbinnen de jaargemiddelde magneetveldsterkte hoger is dan 0,4 microtesla op 1 meter boven het maaiveld.

Uit het resultaat blijkt dat de magneetveldzone aan de linkerzijde tussen mast 94 en 95, ter plaatse van het perceel, een breedte heeft van 75 meter. Dit betekent dat de berekende magneetveldzone de kadastrale grens van het perceel 14,5 meter over de breedte van het perceel bestrijkt, en circa 39,6 meter over de lengte van het perceel. De berekende jaargemiddelde magneetveldsterkte op dit oppervlak is gelijk aan of groter dan 0,4 microtesla (op 1 m boven maaiveld).

Het beleidsadvies van het ministerie is dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla (de magneetveldzone). Omdat het hier om de ontwikkeling van een woning gaat, waar kinderen langdurig kunnen verblijven, is het beleidsadvies om deze woning buiten de magneetveldzone te bouwen.”

Het uitgevoerde onderzoek (Specifieke magneetveldzones nabij een perceel aan de Heuvelstraat te Moergestel, DB192000-R01, d.d. 8 oktober 2019) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Over de berekende magneetveldzone binnen het plangebied is derhalve de bouwaanduiding 'hoofdgebouwen uitgesloten' opgenomen. Hiermee is zeker gesteld dat binnen de zone een gevoelige functie wordt toegevoegd.

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

Er zijn voor zover bekend geen ruimtelijk relevante leidingen gelegen binnen het plangebied. De meest dichtbij gelegen buisleiding betreft een aardgasleiding. Deze leiding is gelegen op een afstand van circa 330 meter ten noordoosten van het plangebied. Voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied bestaan derhalve geen beperkingen.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen, zoals de verbreding van een snelweg, woningbouw of de uitbreiding van een veehouderij. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied.

Soortenbescherming

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

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

4.7.2 Onderzoek

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 2.700 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'. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 22: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'

Kampina en de naastgelegen Oisterwijkse vennen en bossen vormen samen een voorbeeld van het licht glooiende Brabants dekszandlandschap, 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).

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Met Aerijs – Calculator 2019 is de consequentie hiervan op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De Aerijs-berekening is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Soortenbescherming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Heuvelstraat'. 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 agrarisch gebruik. Door dit intensieve agrarische gebruik is het niet aannemelijk dat ter plaatse beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

Verwacht wordt wel dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Ter plaatse is tevens sprake van een aantal bomen. Indien met de beoogde herontwikkeling bomen worden verwijderd, dient rekening gehouden te worden met het broedseizoen van eventueel aanwezige vogels (half maart tot en met juli). Derhalve dient dit plaats te vinden voorafgaand aan het broedseizoen, dus vóór maart. Hierdoor wordt de projectlocatie ongeschikt gemaakt voor broedvogels. Verstoring wordt daarmee voorkomen. Vanuit de algemene zorgplicht dient daarnaast tijdens de werkzaamheden continu gelet worden op aanwezigheid van al dan niet beschermde planten en dieren. Bij aantreffen van planten en dieren moet worden voorkomen dat deze worden verstoord.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Water

4.8.1 Inleiding

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

4.8.2 Beleidskader

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

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het 'Besluit op de ruimtelijke ordening 1985'. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan (V-GRP) 2015-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan aan Heuvelstraat ongenummerd te Moergestel, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

4.8.3 Gebiedsomschrijving in relatie tot water

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. In de omgeving van het plangebied aan Heuvelstraat ong. is echter geen sprake van bijzondere ecologische waarden. Ten zuidwesten van het plangebied is aan het Lappenstraatje een B-watgang gelegen.

4.8.4 Huidige en toekomstige situatie van het plangebied

4.8.4.1 Verdeling verhard oppervlak

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 Heuvelstraat. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening.

Onderhavig 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 wordt ter plaatse een nieuw verhard oppervlak verwacht van circa 450 m², bestaande uit 200 m² hoofdgebouw, 150 m² bijgebouwen en 100 m² erfverharding. In navolgende tabel is de huidige situatie van het plangebied en de beoogde situatie van het plangebied weergegeven.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	350
Groene daken	0	0
Terrein verharding	0	100
Openverharding	0	0
Onverhard terrein	2150	1700
Totaal	2150	2150

Verderop in deze waterparagraaf wordt een berekening uitgevoerd voor de wateropvang.

4.8.4.2 Bodem

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa 13 meter boven NAP. De grond ter plaatse van het plangebied betreft volgens de provinciale wateratlas een zwarte enkeerdgrond in lemig fijn zand (code zEZ23). Een zeer globale schatting van het doorlaatvermogen van verschillende grondsoorten is te vinden in Tabel 2.1 van het grondwaterzakboekje (Bot, A.P. 2011). Zie hiervoor navolgende figuur.

Globale horizontale doorlatendheid	
grondsoort	doorlatendheid (m/dag)
zware klei	0.0001
potklei	0.001
matig zware klei	0.01
zandige klei	0,05
keileem	0,05
veen	0.001 - 0.1
kleilig veen	0,005
sterk zandig veen	0,05
leem/löss	0,05
zandige leem	0,3
lichte zavel	0,5
teelaarde	5
schelpen	30
fijn zand	1 - 10
duinzand	7
grofzand	30
zeer grofzand	80
uiterst grofzand	200
fijn grind	1.000 - 10.000
grof grind	10.000 - 100.000

Figuur 23: Tabel 2.1 uit het grondwaterzakboekje (Bot, A.P. 2011 p.9)

De doorlatendheid van zandgronden (K-waarde) kan worden geschat met tabel 2.5 uit het grondwaterzakboekje.

Gemiddelde doorlatendheid van zand (in meter/dag)				
korrelgrootte	zandmediaan micrometer	zonder slibfractie	zwak slibhoudend	sterk slibhoudend
uiterst fijn	63 - 105	3	2	0.5
zeer fijn	105-150	6	4	1
matig fijn	150-210	15	10	3
matig grof	210-300	30	20	5
zeer grof	300-420	55	35	10
uiterst grof	420-2000	250	150	50

Figuur 24: Tabel 2.5 uit het grondwaterzakboekje (Bot, A.P. 2011. p.11)

In het plangebied is sprake van leemhoudend fijn zand. Bij zwak tot sterk slibhoudend (leemhoudend) zand is sprake van een K-waarde tussen 0,5 en 2 per dag. Gesteld kan worden dat ter plaatse van het plangebied uitgegaan kan worden van een doorlatendheid van 1 meter per dag.

4.8.4.3 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt 160-200 cm-mv. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 40-60 cm-mv.

De ontwateringsdiepte (het verschil tussen de maaiveldhoogte en de gemiddelde hoogste grondwaterstand) dient volgens de gemeente Oisterwijk ten minste 70 centimeter beneden maaiveld te bedragen. Hieraan kan binnen het plangebied niet worden voldaan. Indien bijvoorbeeld gekozen wordt voor een woning met kruipruimte, is het verhogen van het plangebied derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnorm te kunnen voldoen. Bij ophoging is aansluiting op de omgeving een aandachtspunt. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

4.8.4.4 Oppervlaktewater

Ten zuidoosten van het plangebied is een B-watgang gelegen. Op navolgende figuur is het oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierbij rood omcirkeld.



Figuur 25: Ligging plangebied ten opzichte van oppervlaktewateren

Met de invoering van de nieuwe Keur is door het waterschap gekozen voor het verder vrijgeven van handelingen in B-wateren. Voor een aantal ingrepen in B-watergangen zijn algemene regels opgenomen en voor de meer ingrijpende handelingen is een vergunningplicht van toepassing. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen handelingen plaatsvinden welke effect zullen hebben op deze B-watergangen.

4.8.4.5 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 nieuwe 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.

4.8.4.6 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.

4.8.5 Vergunningen

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling aan Heuvelstraat ong. te Moergestel wordt geen watervergunning vereist.

4.8.6 Infiltratievoorzieningen

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 behulp van het gemeentelijk toetsingsinstrumentarium is een berekening gemaakt voor de compenserende berging voor het te bebouwen gebied. Navolgend is de uitkomst van deze berekening weergegeven.

Principe berekening compenserende berging HWA			
Project	Heuvelstraat ong. Moergestel		
Aanvrager	Dhr. Bierkens		
Datum	42216		
Specificatie rekengegevens			
Toekomstig verhard oppervlak		450,00	m2
Verhard oppervlak met correctie		450,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak		0,00	
Gevoeligheidsfactor		0,50	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld		0,20	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)		12,50	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig		13,00	M1 + NAP
Benodigde compensatie		13,50	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening			vijver
lengte vijver op insteek			10,00 m1
breedte vijver op insteek			7,69 m1
lengte vijver op bodem			7,00 m1
breedte vijver op bodem			4,69 m1
waakhoogte			0,20 m1
talud	1 :	3	
maximale waterdiepte			0,30 lm1
maximale diepte incl waakhoogte			0,50 m1
Inhoud waterberging			13,50 m3
maximale inhoud tot maaiveld			27,45 m3

Tabel 4: Uitkomst rekentool waterberging

Uit de berekening blijkt dat de maatgevende berging voor de totale toekomstige verharde oppervlakte van 450 m² binnen het plangebied 13,5 m³ bedraagt. Dit komt overeen met de eisen als gesteld door de gemeente Oisterwijk.

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 een wadi, beiden met een diepte van maximaal 35 centimeter. Deze wadi zal zich bevinden op het achterterrein. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Navolgende figuur betreft een indicatieve schets met daarop een mogelijkheid voor situering van de wadi. Daarnaast ligt langs de Heuvelstraat en het Lappenstraatje oppervlaktewater. Tevens kan hier de leegloopvoorziening en noodoverloop van de waterbergingsvoorziening op worden aangesloten.



Figuur 26: Indicatieve schets met ligging wadi

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een wadi 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 27: Voorbeelden infiltratievoorzieningen

4.8.7 Conclusie

Met de beoogde herontwikkeling zal hydrologisch neutraal worden gebouwd, waarbij initiatiefnemer een wadi 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.

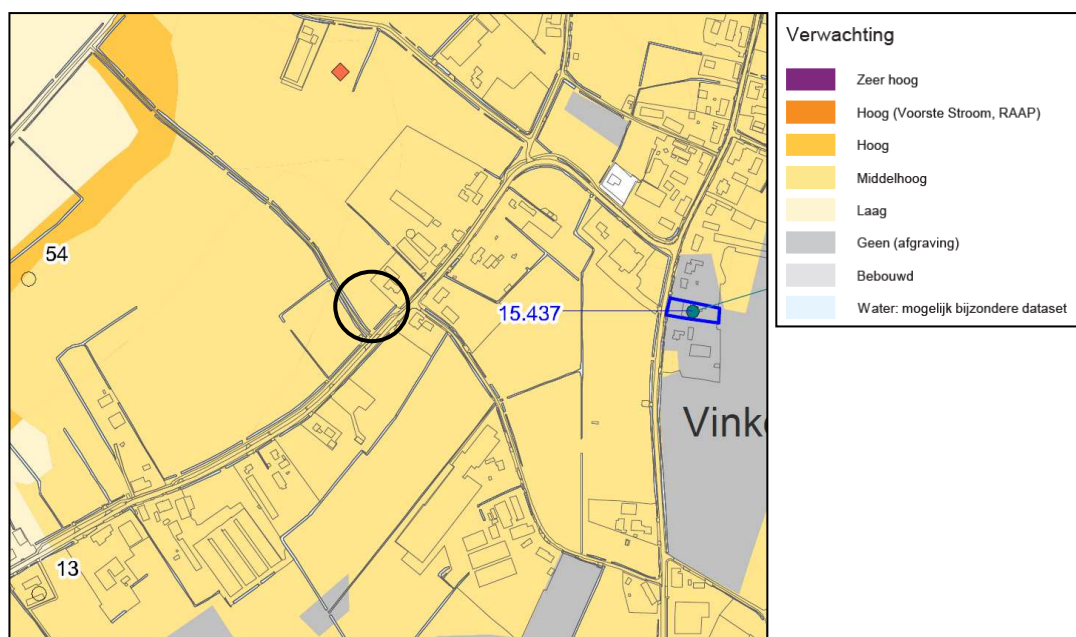
4.9 Archeologie

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. Op 8 november 2018 heeft de gemeenteraad van Oisterwijk het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. 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.

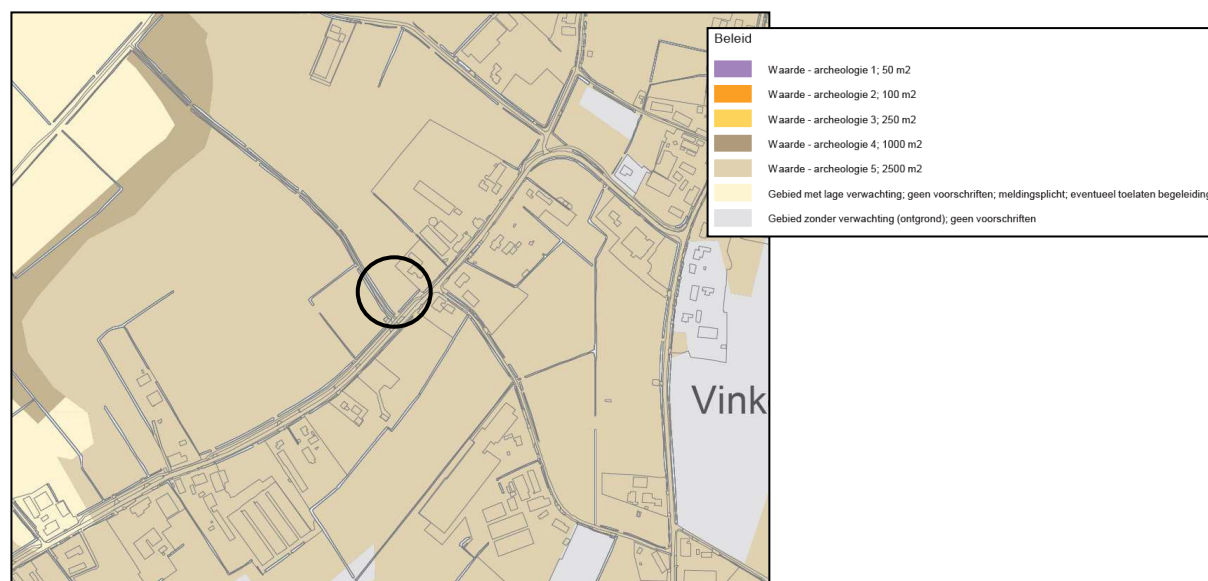
4.9.2 Onderzoek

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. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 28: 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. Het plangebied is hierbij weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 29: 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.

Soorten gebieden	Historische kern Oisterwijk en Moergestel	Overige AMK terreinen	Hoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	Middelhoge archeologische verwachting	Lage archeologische verwachting	Verstoorde gebieden
VERGUNNINGSTYPE	Waarde-archeologie 1	Waarde-archeologie 2	Waarde-archeologie 3	Waarde-archeologie 4	Waarde-archeologie 5	Gebied met lage verwachting	Gebied zonder verwachting
Aanlegvergunning	Diepte >50cm 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 >50cm 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 50 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 > 50cm 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 > 50cm 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

Figuur 30: Ondergrenzen bij bodemverstoring

Deze dubbelbestemming is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan als zijnde 'Waarde – Archeologie 4'. Middels onderhavig bestemmingsplan zal de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' worden toegekend aan het plangebied. 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 onderhavig 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

Met de beoogde herontwikkeling wordt voorzien in bebouwing met een grondoppervlak kleiner dan 2.500 m² (circa 450 m² wordt verwacht), waardoor op grond van het gemeentelijk beleid geen nader archeologisch onderzoek moet 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

Ten behoeve van de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning zal een bouwtitel worden betrokken van een stoppende agrariër. Bij de samenstelling van deze bouwtitel elders in de provincie Noord-Brabant, is reeds aangetoond dat geen cultuurhistorische bebouwing is gesloopt. Zeker is dan ook gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen. In 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.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een MER te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarde dient een MER te worden opgesteld. Op grond van een uitspraak van het Europese Hof en het daarop aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een MER nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit

milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden (vergewisplicht).

In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

4.11.2 Onderzoek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van één woning binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen *“dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.”* Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat *“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”* De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld *“dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”*

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsvloeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

4.11.3 Conclusie

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk. De afzonderlijke milieuaspecten zijn in onderhavig hoofdstuk voldoende afgewogen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

Voor de regels bij het bestemmingsplan 'Heuvelstraat ong.' 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 kunnen 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'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

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

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 9 Algemene wijzigingsregels

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

Artikel 10 Overige regels

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overangsrecht

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

Artikel 12 Slotregel

In artikel 12 worden de regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Heuvelstraat ong.'.

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, de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water. Ter plaatse wordt een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan met een inhoud van maximaal 900 m³ en bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 150 m².

5.4.2 Waarde – Archeologie 5

Aan het plangebied is eveneens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologisch waarden.

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 en zes weken ter inzage liggen. 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, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van het vooroverleg betrokken bij onderhavig bestemmingsplan. Navolgend worden de vooroverlegreacties nader toegelicht:

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen met het plan in het kader van de watertoets. Wel geeft het waterschap twee tekstuele opmerkingen bij de toelichting. Naar aanleiding van de ingediende vooroverlegreactie is onderhavige toelichting dan ook tekstueel aangevuld. Inhoudelijk heeft de waterparagraaf daartoe geen wijzigingen tot gevolg.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft per brief d.d. 19 juni 2017 te kennen gegeven in te kunnen stemmen met de beoogde herontwikkeling. Echter, ontbrak ten tijde van het vooroverleg de bouwtitel Ruimte voor Ruimte nog. Inmiddels is de bouwtitel aangekocht en wordt voldaan aan artikel 3.80 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

6.4 Omgevingsdialoog

In het kader van een goede omgevingsdialoog heeft op woensdagavond 24 januari 2018 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarbij eventueel belanghebbenden aanwezig waren. Naar aanleiding van het gevoerde dialoog is onderhavig bestemmingsplan aangepast. Vastgelegd is dat tot 12 meter uit de noordoostelijke perceelsgrens geen bijgebouwen kunnen worden opgericht en tot 15 meter uit de noordoostelijke perceelsgrens geen hoofdgebouwen. Tevens is vastgelegd dat ter plaatse geen erfafscheiding komt in de vorm van een dichte muur. Een verslag van het gevoerde dialoog is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

6.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 6 november 2020 tot en met 17 december 2020 ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.