

Ruimtelijke onderbouwing

“MoersMidden” Moergestel

Gemeente Oisterwijk

10 november 2023

www.burogkracht.nl

INHOUDSOPGAVE	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING	5
1.2 LIGGING PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2 PROJECTBESCHRIJVING	7
2.1 HUIDIGE SITUATIE	7
2.2 BEOOGDE ONTWIKKELING	7
2.3 BESTEMMINGSPLAN	10
HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	12
3.1 RIJKSBELEID	12
3.2 PROVINCIAAL BELEID	13
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	16
HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	19
4.1 INLEIDING	19
4.2 PARKEREN, ONTSLUITING EN VERKEERSGENERATIE	19
4.3 WATER	20
4.4 NATUUR	24
4.5 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	25
4.6 MILIEUZONERING	27
4.7 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	28
4.8 GELUID	28
4.9 LUCHTKWALITEIT	29
4.10 BODEMKWALITEIT	30
4.11 EXTERNE VEILIGHEID	31
4.12 TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	33
HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
5.1 OMGEVINGSVERGUNNING	35
HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	36
6.1 FINANCIËLE HAALBAARHEID	36
6.2 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	36

Bijlagen

1. Bouwplan zes rijwoningen
2. Bouwplan twee half vrijstaande woningen
3. Bouwplan vrijstaande woning
4. Resultaten grondonderzoek
5. Quick scan natuurwaarden
6. Rapportage Stikstofdepositie
7. Archeologisch onderzoek
8. Geluidsonderzoek
9. Verkennend bodemonderzoek
10. Stroomschema en standaardverantwoording groepsrisico
11. Standaardadvies Veiligheidsregio
12. Geanonimiseerde versie verslag omgevingsdialoog.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor een drietal percelen, kadastraal bekend A-6194, A-5222 en A-6192 gelegen tussen Rootven en de Prinses Margrietstraat is een nieuw woningbouwplan gepland voor negen grondgebonden woningen. De gronden sluiten aan op de recente woningbouwontwikkeling “Moergestels Midden”. Het plan bestaat uit de realisatie van één vrijstaande, twee half vrijstaande en zes aaneengebouwde woningen gelegen aan een centraal openbaar gebied

Op grond van het bestemmingsplan “Kom Moergestel” van de gemeente Oisterwijk kent het perceel de bestemming “Wonen-woningen” en “Centrum – 1”. Binnen de bestemmingen is geen bouwvlak gelegen. Binnen de bestemmingen is wonen toegestaan, echter het toevoegen van nieuwe woningen en de aanleg van openbaar gebied is dat niet.

Omdat niet aan onder meer deze bepalingen uit het bestemmingsplan kan worden voldaan is een buitenplanse afwijking van de regels nodig. De afwijking gebeurt aan de hand van een concrete bouwaanvraag. Omdat met het bouwplan sprake is van een ontwikkeling die aansluit op de recente woningbouwontwikkeling van Moergestels Midden en omdat het bouwplan in de vorm van de zes aaneengebouwde woningen voorziet in goedkope koopwoningen is het college bereid om af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan.

Een buitenplanse afwijking wordt onder andere getoetst aan het actuele ruimtelijk beleid, een goede ruimtelijke ordening/ zorgvuldige belangenafweging (Awb) en (milieu)wetgeving. Ter motivatie dat hieraan wordt voldaan, dient deze ruimtelijke onderbouwing.

1.2 Ligging plangebied

Het projectgebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van het dorp Moergestel, in het middengebied tussen Rootven en Prinses Margrietstraat. Het projectgebied ligt ter plaatse van de percelen met nummer A-6194, A-5222 en het overgrote deel van A-6192. De volgende luchtfoto toont de ligging van de projectlocatie. De oppervlakte van het projectgebied is circa 3300 m².



Situering van het projectgebied in rood (bron: kadastralekaart.com)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. Hoofdstuk 3 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische planbeschrijving opgenomen. Hoofdstuk 6 beschrijft de uitvoerbaarheid (financieel en maatschappelijk) van het project.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt zowel het gebied waar de ontwikkeling plaats gaat vinden als het project zelf beschreven.

2.1 Huidige situatie

De beoogde bouw van de nieuwe woningen en de aanleg van het openbaar gebied vindt plaats op een braakliggend binnenterrein. Noordelijk zijn enkele schuurtjes van de huidige eigenaren gelegen. Direct zuidelijk is een enkele jaren geleden gerealiseerd appartementencomplex aanwezig. De volgende afbeelding toont het zicht op dit complex.



Foto met zicht op het appartementencomplex.



Foto met zicht op de bestaande schuurtjes. Op de achtergrond de kerk van Moergestel.

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het bouwen van een negental nieuwe woningen waaronder in het bijzonder zes aaneengebouwde woningen voor de goedkope koop. De woningen zijn samen met een nieuwe vrijstaande en twee half vrijstaande woningen gelegen aan de centraal gelegen openbaar terrein. Dit gebied is de afronding van de insteek die met het plan Moergestels Midden is doorgezet. In dit openbaar gebied vindt ook een deel van het parkeren plaats en worden de half vrijstaande en vrijstaande woningen ontsloten. De zes aaneengebouwde woningen hebben aan de achterzijde een centrale parkeergelegenheid en worden via deze zijde ontsloten.

Met het bouwplan wordt een bestaand binnengebied afgerond. Het stedenbouwkundig karakter van de omgeving wordt bepaald door de groene achtertuinen van de omliggende percelen. Dit maakt dat het gebied over een rustige woonkwaliteit gaat beschikken in de luwte van de vele centrumvoorzieningen van Moergestel. Doordat de woningen allen zijn gepositioneerd rond een centraal groengebied krijgt het gebied een geborgen karakter. Reeds de twee eerdere vergunde fases van het binnengebied kenden dit stedenbouwkundig karakter. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan.

Het plan zet de stedenbouwkundige structuur die in het plan Moergestels Midden is ingezet door en komt hiermee tot een ruimtelijke afronding van het middengebied. De ontwikkeling past hiermee binnen de stedenbouwkundige structuur en het karakter van de omgeving.



Stedenbouwkundige schets van de negen nieuwe woningen.

De zes rijwoningen bestaan uit twee lagen met een kap. De goothoogte is gelegen op 5,8 meter. De nokhoogte is 10 meter. De woningen worden uitgevoerd in metselwerk. Het bouwplan van deze rijwoningen is als bijlage aan de onderbouwing gevoegd. De volgende afbeelding toont een impressie van de voorzijde van de woningen.



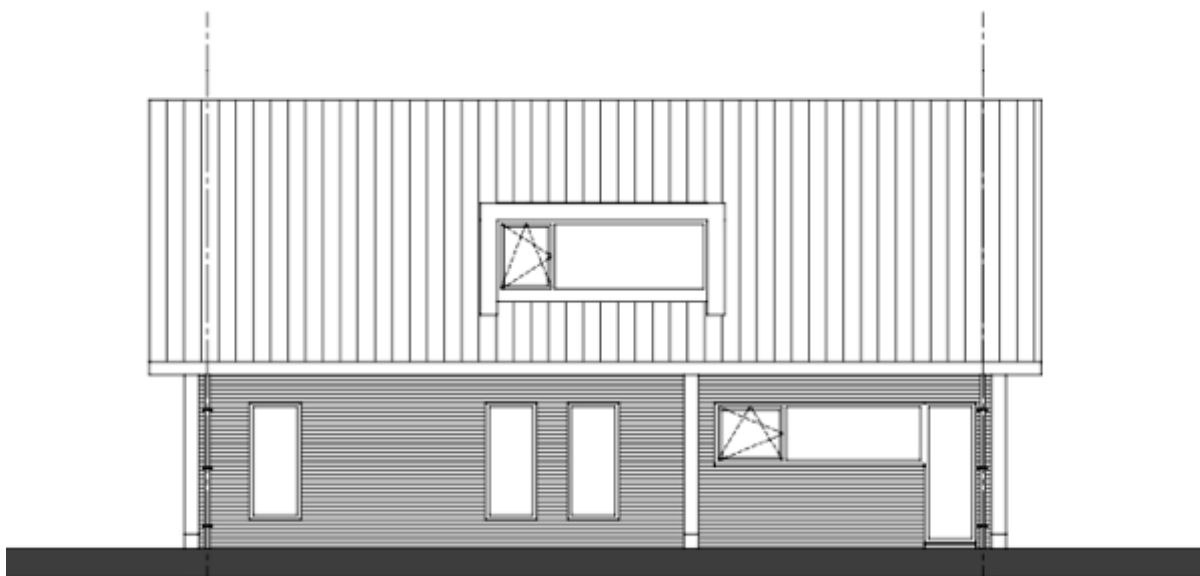
Impressie van de voorzijde van de rijwoningen. Van Oers Weijers Architecten

De twee half vrijstaande woningen bestaan ook uit twee lagen met een kap. De meest noordelijke woning kent aan de achterzijde een kap die is doorgetrokken waardoor sprake is van een goothoogte gelijk aan de verdiepingsvloer. Ook deze woningen worden uitgevoerd in baksteen. De bouwplannen voor de half vrijstaande woningen zijn als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd. De volgende afbeelding toont een impressie van de voorgevel van de woningen.



Impressie van de voorzijde van de half vrijstaande woningen. Van Oers Weijers Architecten

De vrijstaande woning in het plan bestaat uit één laag met een zadeldak. Ook voor deze woning is het schetsontwerp als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd.



Impressie van de voorzijde van de vrijstaande woning. Van Oers Weijers Architecten

2.3 Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. De bestemming van het perceel is “Wonen-woningen” en heeft de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – 2”. Door deze aanduiding is hobbymatig en ondergeschikt agrarisch gebruik, zoals het hobbymatig houden van vee, hobbymatige paardrijactiviteiten, een volkstuin of siertuin toegestaan. Het toevoegen van nieuwe woningen is niet toegestaan. Bovendien ontbreekt een bouwvlak. Gebouwen en overkappingen zijn alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden kent het gehele projectgebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”.

Een klein deel van het plangebied heeft de bestemming Centrum-1. Deze bestemming staat het wonen in een woning toe en heeft een bouwvlak. Het bouwen van nieuwe woningen is ook binnen deze bestemming niet toegestaan. Ook voor dit deel van het bestemmingsplan dient het bestemmingsplan te worden herzien. De dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” is ook hier van toepassing. In onderstaande afbeelding is in rood het plangebied aangeduid. Geel betreft de bestemming “Wonen-woningen”, roze de bestemming “Centrum 1”.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied en de beoogde ontwikkeling wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De realisatie van negen nieuwe woningen en openbaar gebied in Moergestel dat niet aan alle regels uit het bestemmingsplan voldoet, is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In het nationaal beleid worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die 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.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Deze buitenplanse afwijking maakt negen nieuwe, nog niet bestemde woningen of bedrijfsgebouwen mogelijk. Het aantal woningen neemt hierdoor in planologische zin toe. De Raad van State (RvS) heeft zich uitgesproken over de toepassing van de ladder bij het beroep tegen de vaststelling van een bestemmingsplan dat 11 nieuwe woningen mogelijk maakt. (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015). De vraag die de Raad van State zich heeft gesteld was of er sprake is van een "stedelijke ontwikkeling". De bouw van 11 woningen, zo wordt door de RvS beoordeeld is geen "woningbouwlocatie" en daarom geen stedelijke ontwikkeling. In lijn met de uitspraak van de RvS moet geconcludeerd worden dat bij de voorgenomen ontwikkeling, omdat negen nieuwe woningen worden bestemd, ook geen sprake is van een "stedelijke ontwikkeling"

Er is daarom geen sprake van een "stedelijke ontwikkeling" zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en het gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit doordat het een bijdrage levert aan de volkshuisvestelijke opgave waarbij door het diverse aanbod de doorstroming wordt bevorderd en ook binnen het goedkope koopsegment zes nieuwe woningen worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Het bouwplan past, zoals beschreven in paragraaf 2.2 binnen het stedenbouwkundig karakter van de omgeving waardoor recht wordt gedaan aan het thema 'Omgevingskwaliteit'.

De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in 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 geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Voor het plangebied gelden de volgende instructieregels aan gemeente: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het "Stedelijk gebied/ landelijke kern". Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

Artikel 3.42, lid 2 van de IOV beschrijft de voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling voor wonen, werken en voorzieningen. Deze luiden als volgt:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Er is dus sprake van een bevordering van de omgevingskwaliteit. De woningen zullen gebouwd worden naar de huidige maatstaven voor wat betreft duurzaamheid. Voorwaarden e en f hebben geen betrekking op de bouw van woningen en zijn daarom niet van toepassing. Met de bouw van verschillende woningtypen waarvan het grootste deel behoort tot het goedkope koopsegment wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

Door het plannen van een centraal groengebied en door de afkoppeling van hemelwater zoals beschreven in paragraaf 4.3 wordt voldaan aan punt d.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 9 woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals verderop beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is een inbreiding binnen een bestaand woongebied. Het bestaand bebouwingspatroon en stedenbouwkundige structuur wordt aangevuld. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.



Uitsnede IOV met kaartlaag Stedelijk gebied.

Samenvattend moet geconcludeerd worden dat sprake is van een inbreiding binnen een bestaand woongebied. Het afwijken van enkele regels uit het bestemmingsplan voor de beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels uit de Interim Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld.

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders inspireert. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. Hiermee zal de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument)

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in het gebied “Moergestel”.

Ten aanzien van de functie “wonen” heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald; *“Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaand stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking. Hierbij worden geen gebieden bebouwd met woningen die nu een groene of een speelinvulling hebben”*

Voor het initiatief voor de bouw van negen woningen wordt het bestaand stedelijk gebied benut. Er is sprake van “duurzame verstedelijking”. De locatie betreft op dit moment geen groen openbaar gebied of speelinvulling. Het initiatief past in de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Centrumvisie Moergestel

Op 18 december 2008 is door de raad de ‘visie op het hart van Moergestel’ vastgesteld. In deze visie wordt de ruimtelijk functionele koers voor het centrumgebied van Moergestel aangegeven. Voor de beoogde herontwikkeling zijn spelregels opgesteld met als uitgangspunt dat de dorps sfeer wordt behouden en waar mogelijk verbeterd.

De visie gaat uit van een ontwikkeling van het gebied dat wordt begrensd door de Rootven, Kerkstraat, Schoolstraat, Korenstraat en Prinses Margrietstraat. Het oorspronkelijke doel was om te komen tot één integrale ontwikkeling maar dit bleek niet haalbaar. Er is daarom besloten om het plan in deelgebieden verder te ontwikkelen. De te hanteren uitgangspunten zijn geactualiseerd in de discussienota die op 17 februari 2011 door de raad is vastgesteld.

Voor deelgebied 2 (binnengebied) heeft de gemeente Oisterwijk in eerste instantie het voortouw genomen. Dit met de ontwikkeling van de locatie Roozendries, waarbij rekening is gehouden met een eventuele ontsluiting van deze gronden in de toekomst. Vervolgens wordt nu het deelgebied Moergestels Midden gerealiseerd.

De grondeigenaren van het achterste deel hebben nu besloten om op eigen initiatief te starten met een nadere deeluitwerking. De ontwikkeling past binnen de uitgangspunten uit de discussienota van februari 2017.

Woonzorgvisie Gemeente Oisterwijk 2022-2027

In het voorjaar van 2022 heeft de gemeente Oisterwijk haar actuele woonzorgvisie vastgesteld. In deze woonzorgvisie wordt aangegeven hoe de gemeente Oisterwijk de uitdagingen op het gebied van wonen, zorg, welzijn en leefbaarheid de komende jaren aangaat. De visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen en met zorg- en welzijnspartijen tot een passend wonen-welzijn-zorg landschap te komen. En uiteraard vormt de visie de basis om met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de opgaven voor de sociale huursector.

In de woonzorgvisie worden 6 speerpunten genoemd; Speerpunt 1: Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze. Speerpunt 2: Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming. Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit. Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen. Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag en Speerpunt 6: gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving. Elk speerpunt is uitgewerkt in een aantal ambities. Per speerpunt zal in het kort ingegaan worden op welke wijze het plan tegemoet komt aan de ambities.

Speerpunt 1 Meer woningen bouwen, op natuur-inclusieve wijze

Met het plan wordt voorzien van een benutten van een inbreidingsplek voor woningbouw. In het geval sprake zou zijn van een uitbreidingslocatie dan zou sprake moeten zijn van een natuur-inclusieve wijze. De beoogde ontwikkeling heeft een centraal groengebied. Hierdoor wordt op een binnenstedelijke locatie gekozen voor een significante bijdrage in de beleving van groen en is sprake van een natuur-inclusieve ontwikkeling. Met het bouwplan wordt een deel van de lokale behoefte aan goedkope koop opgelost.

Speerpunt 2 Nieuwbouw is betaalbaar en gericht op doorstroming

De ambitie om 75% van de nieuwbouw betaalbaar te laten wezen (sociale huur, middeldure huur, koopwoningen < NHG grens) wordt met het plan net niet geheel behaald. De oorzaak hiervoor is gelegen in het feit dat de locatie in particulier bezit is en de huidige eigenaren zelf drie woningen wensen te realiseren. Alle overige woningen worden gerealiseerd ten behoeve van de goedkope koop. Meer woningen zou de stedenbouwkundige structuur te veel verstoren doordat het plan, samen met de bijbehorende parkeerdruk, te groot zou worden. Dit gaat ten koste van de openheid en karakter van het openbaar gebied.

Speerpunt 3: Woningen van duurzame kwaliteit

De woningen zijn allen nieuw gebouwd en zullen gerealiseerd worden conform de actuele normen en regels ten aanzien van duurzaam bouwen.

Speerpunt 4: Plek bieden aan bijzondere doelgroepen

Deze ambitie uit de Woonzorgvisie gaat in op het huisvesten van bijzondere doelgroepen zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten en woonwagenstandplaatsen. Daar is met dit plan geen sprake van.

Speerpunt 5: Prettig wonen voor mensen met een zorgvraag

Deze ambitie uit de Woonzorgvisie gaat in op het mogelijk maken van zorgfuncties. Daar is met dit plan geen sprake van.

Speerpunt 6: gemixte, groene wijken voor een inclusieve samenleving

Het bouwplan is geen wijk op zich maar levert een bijdrage aan de afronding van een nieuw woongebied met openbare ruimte. Het centrale middengebied heeft een groen karakter.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. De beschreven ambities worden zoveel mogelijk binnen het bouwplan een plek gegeven.

Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

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

4.2 Parkeren, ontsluiting en verkeersgeneratie

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is het uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” (nota) is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom” en dat de stedelijkheidsgraad voor de gemeente Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

Voor de ontwikkeling in de “rest bebouwde kom” van Moergestel is op basis van de nota bepaald dat hier een norm 2,3 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning nodig is. Voor een half vrijstaande woning betekent dit 2,2 plaatsen per woning. Voor een goedkope koopwoning geldt een norm van 2,0 plaatsen per woning. Totaal betekent dit dat er $(1 \times 2,3 + 2 \times 2,2 + 6 \times 2,0)$ 18,7 (afgerond 19) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Voor het parkeren bij woningen worden in de Nota omrekenwaardes gehanteerd. Zo wordt rekening gehouden met het feit dat een auto op een bij de woning gelegen oprit toch in het openbaar gebied wordt geparkeerd.

Zo geldt voor een garage met een enkele oprit van minimaal 5 meter lang niet 2 maar 1,2 beschikbare plaatsen. Dit geldt in het geval van de 2 halfvrijstaande woningen. Voor een lange oprit met garage geldt niet 3 maar 1,5 plaatsen. Hiervan is sprake bij de vrijstaande woning. Bij de goedkope woningen wordt een parkeerplaats aangelegd aan de achterzijde van het perceel en niet aan de voorzijde.

Aanvullen na afstemming gemeente

Rekening houdend met de omrekenwaardes betekent dat op eigen terrein $(1 \times 1,5 + 2 \times 1,2 + 6 \times 1)$ 9,9 plaatsen beschikbaar zijn. Daarnaast worden in het openbaar gebied nog 8 plaatsen aangelegd.

In de volgende tekening is met rood aangeduid wat de beoogde parkeersituatie zal zijn.



Situatie van de beoogde ontwikkeling en de locatie van de parkeergelegenheid.

VERVANGEN

Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op het woonstraatje dat voor het plan Rozendries is en het in aanbouw zijnde plan Moergestels Midden wordt aangelegd. Dit straatje is aangesloten op de Prinses Margrietstraat. De verkeersgeneratie als gevolg van deze ontwikkeling is berekend op basis van de "CROW rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren". Hieruit volgt dat sprake is van een verkeersgeneratie van 72 motorvoertuigen op een gemiddeld weekdagemaal. Omgerekend per uur betekent dit 3 mvt/etmaal. Deze generatie is zodanig klein dat geconcludeerd moet worden dat de bestaande infrastructuur deze kleine toename gemakkelijk kan opvangen.

Het aspect "parkeren" en "ontsluiting" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct 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.

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 (geén 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 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 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 met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. Het waterbeleid van Waterschap de Dommel stelt dat voor verhardingstoename van 500 m² of meer het hemelwater op het terrein moet worden geborgen/geïnfiltreerd moet worden. Met de beoogde splitsing is geen sprake van een toename van de verharding groter dan 500 m².

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Moergestel bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. De locatie is gelegen binnen de structuur van de oude linten van Moergestels en bevindt zich op deze oeverwal. Het terrein is niet bebouwd en bestaat uit gras.

Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermde zone". Maar wel is opgenomen in een attentiegebied. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein is op dit moment volledig onverhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding toenemen als gevolg van de bouw van de woningen en bijbehorende bouwwerken, de ontsluiting van het plan en gedeeltelijke verhardingen van woonpercelen. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding van de beoogde ontwikkeling de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding is daarom nodig.

Inzicht in de verharding van de beoogde situatie is daarom nodig. Het totale plangebied is 3.296 m². De oppervlakte van de bebouwing is 640 m² en 288 m² is verhard op de percelen. 802 m² van het plangebied is verhard als gevolg van bestrating. 1.566 m² van het plangebied is onverhard. Onderstaande tabel geeft inzicht in de toekomstige verharding. Deze is gebaseerd op de oppervlaktetekening welke als bijlage aan de toelichting is toegevoegd.

Verdeling verhard oppervlak¹

¹ Bron: De Kroon Vastgoed en Realisatie B.V.

Oppervlaktes	Toekomstig m ²
Bebouwd oppervlak	640
Bestrating percelen	288
Bestrating openbaar gebied	802
Groen (onbebouwd)	1.566
Totaal plangebied	3.296

Er is sprake van een verharding van 1.730 m². Onder het kopje “hemelwater” zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

Op basis van het grondonderzoek (Rapportage Grondonderzoek, Lankelma, dd 4 november 2022) dat voor de beoogde ontwikkeling is uitgevoerd, is onder andere gevonden dat de bodem vooral bestaand uit (fijn) zand en dat het maaiveld is gelegen op een hoogte van circa 12,5 m+ NAP. Zand is uitermate geschikt voor infiltratie van hemelwater. De rapportage van Lankelma is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Grondwater

Tijdens de sonderingen en bodemonderzoek is er een peilbuis geslagen. De grondwaterstand bevindt zich hier op 9,24 t/m 8,96m+NAP. Welke +/- 3,24m¹ minus peil bevindt. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt verwacht gemiddeld tussen 2,5 tot 3,5m¹ minus maaiveld te liggen.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Oostelijk op circa 400 meter afstand is De Reusel gelegen. De locatie en de beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op deze beek.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk en worden aangeboden aan de rioolwaterzuivering.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Hemelwater verharding openbaar terrein

Voor het plangebied geldt als gevolg van de verharding van het openbaar terrein een bergingsopgave van 48,1 m³. Deze is gebaseerd op een verharding van 802 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd. Voor het hemelwater dat op de verharding in het openbaar terrein terechtkomt wordt aangesloten op de wijze waarop in de eerste twee fases met hemelwater is omgegaan.

Het hemelwater op het openbaar gebied wordt naar het infiltratieriool onder de nieuw aan te leggen infrastructuur afgevoerd. Meest voor de hand liggend is het opvangen in infiltratiebuizen met infiltratiemateriaal omstort in combinatie met een ondergrondse kelder. Deze sluit aan op het infiltratieriool dat in de eerste fases is aangelegd.

Hemelwater bouwpercelen

Voor het plangebied geldt als gevolg van de verharding per bouwperceel (dakvlak en terrein) een bergingsopgave per bouwperceel. Deze is gebaseerd op een verharding als gevolg van dakvlak en terreinverharding waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van [Watertoetskaart](#) van het waterschap is op basis van de “algemene regels verhard oppervlak” een factor van 1 bepaald. Hieronder is per perceel aangegeven hoe kan worden voorzien in de infiltratie van hemelwater.

- **Hoekwoningen:**
Dakoppervlak 51m² á 60mm/m² verharding = 3.060liter/ etmaal te infiltreren.

Infiltratie door middel van 3m² infiltratiekratten. De installatie wordt voorzien van bladvanger, de overstort wordt op een centraal leiding aangesloten welke uitloopt in het groene middenterrein centraal in het plangebied.
- **Tussenwoningen:**
Dakoppervlak 48m² 60mm/m² verharding = 2.880liter/ etmaal te infiltreren.

Infiltratie door middel van, 2m² infiltratiekratten De installatie wordt voorzien van bladvanger, de overstort wordt op een centraal leiding aangesloten welke uitloopt in het groen middenterrein centraal in het plangebied.
- **Half vrijstaande woning (links):**
Dakoppervlak+ verharding 137m² á 60mm/m² verharding = 8.220liter/ etmaal te infiltreren.

Infiltratie door middel van 7 m² infiltratiekratten. De installatie wordt voorzien van bladvanger, de overstort wordt op een centraal leiding aangesloten welke uitloopt in het groene middenterrein centraal in het plangebied.
- **Half vrijstaande woning (rechts):**
Dakoppervlak+ verharding 130m² á 60mm/m² verharding = 7.800liter/ etmaal te infiltreren.

Infiltratie door middel van 8 m² infiltratiekratten. De installatie wordt voorzien van bladvanger, de overstort wordt op een centraal leiding aangesloten welke uitloopt in het groene middenterrein centraal in het plangebied.
- **Vrijstaande woning:**
Dakoppervlak+ verharding 235m² á 60mm/m² verharding = 14.100liter/ etmaal te infiltreren.

Infiltratie door middel van 8 m² infiltratiekratten. De installatie wordt voorzien van bladvanger, de overstort wordt op een centraal leiding aangesloten welke uitloopt in het groene middenterrein centraal in het plangebied.

Het centraal gelegen groene middengebiet dient eveneens als infiltratielocatie voor de woningen. Hier is de overstort voor voorzien met een opslag van 46m³.

Bij de ontwikkeling wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling. Bij de nadere uitwerking wordt bekeken of de overige verharding verder kan beperkt worden door bovengronds afvoeren middels het gebruik van een halfverharding zoals grind, toepassing van een waterpasserende bestrating, groene parkeervakken en/of een groendak op de garage/bergingen.

Door de geplande maatregelen is door de planontwikkeling geen (grond)wateroverlast te verwachten en wordt hydrologisch positief ontwikkeld. Het daadwerkelijke ruimtebeslag van de voorziening is afhankelijk van de planinvulling, eigen voorkeur en de leverancier van de voorziening. Andere bergings- en infiltratiesystemen zijn ook mogelijk.

De borging, uitwerking en instandhouding van de waterhuishoudkundige voorzieningen vindt plaats in het omgevingsvergunningentraject.

Het “waterbeleid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

4.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook de Kampina en Oisterwijkse vennen). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar beleid toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het bouwperceel ligt niet binnen of nabij een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Met het afwijken van enkele maatvoeringsaspecten die bovendien leiden tot minder bouw-, en gebruiksactiviteiten die op basis het bestemmingsplan zijn toegestaan staat vast dat deze afwijking tot minder (negatieve) effecten waaronder trillingen of stikstofdepositie op beschermde gebieden zal leiden dan reeds is toegestaan.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Een stikstofberekening voor de aanleg-, en gebruiksfase is uitgevoerd en als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Met behulp van de AERIUS Calculator zijn berekeningen opgesteld voor de realisatie- en de gebruiksfase. Om te voldoen aan de stikstofdepositie van de omliggende Natura 2000-gebieden moet er beton bestort worden d.m.v. bijvoorbeeld een kubel en moeten de kranen elektrisch gevoed zijn. Uit de berekeningen volgt voor beide fasen geen bijdrage van stikstofdepositie. Er is gebruik gemaakt van de AERIUS-Calculator versie 2023.0.1.

Op basis van de resultaten uit de berekeningen kan worden geconcludeerd dat zowel voor de realisatie(aanleg)fase en de gebruiksfase geen vergunningsplicht geldt, t.a.v. stikstofdepositie, op grond van de Wet natuurbescherming.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Het terrein bestaat op dit moment uit gras. Voor de ontwikkeling hoeven geen bestaande leegstaande opstallen te worden gesloopt.

Tevens is een onderzoek uitgevoerd naar de natuurwaarden op het terrein. Dit onderzoek (quick scan flora en fauna, IJzerman Advies) is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

- *Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkserwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.*
- *Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Nader onderzoek hiernaar is niet nodig.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend.*
- *Initiatiefnemer dient rekening te houden dat de ontwikkelingen geen fysieke verstoring van nestlocaties van broedende vogels (zoals vernietiging, verplaatsing of bewuste verjaging) tot gevolg heeft.*

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden, rekening houdend met de conclusie uit de quick scan niet verwacht.

4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

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

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Deze waarde heeft bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en groundbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit dit rapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn voordat een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Voor de projectlocatie is een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage aan de onderbouwing toegevoegd. De resultaten luiden als volgt;

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw in het plangebied bestaat uit een AC-bodemprofiel met scherpe overgang. Hierdoor is de kans groot dat archeologische resten in de ondergrond kunnen worden aangetroffen. De in het vooronderzoek opgestelde archeologische verwachting ((middel)hoog voor neolithicum - nieuwe tijd) blijft dan ook gehandhaafd.

De graafwerkzaamheden bij de voorgenomen planontwikkeling kunnen een negatieve impact hebben op het verwachte aanwezige archeologische niveau. Op basis van de bodemkundige gesteldheid kunnen onder de humus houdende bovengrond (0 - 65 centimeter beneden maaiveld) archeologische resten aanwezig zijn. Wanneer er in het plangebied graafwerkzaamheden gaan plaatsvinden, dan kunnen eventueel aanwezige archeologische resten verloren gaan. Op basis hiervan wordt voor dit deel van het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd als verstoringen dieper dan 45 centimeter beneden maaiveld reiken.

Dit vervolgonderzoek vindt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek plaats. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) ter toetsing te worden voorgelegd te worden aan de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk).

De resultaten van dit onderzoek dienen getoetst te worden door de bevoegde overheid (gemeente Oisterwijk), die op basis van het uitgebrachte advies een besluit zal nemen. Wij willen de opdrachtgever erop wijzen dat dit selectieadvies nog niet betekent dat al bodemverstorende of voorbereidende activiteiten ondernomen kunnen worden.

Voor de fundering is het niet nodig om verstoringen van het plangebied dieper dan 45 centimeter onder maaiveld te hoeven uitvoeren. Rekeninghoudend met de bevindingen uit het onderzoek moet daarom worden geconcludeerd dat met de beoogde bouwactiviteiten geen eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden worden geschaad en dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is. Wel dient er voor enkele bouwplaatsen een grondverbetering te worden toegepast. Hiervoor dient er wel op enkele plaatsen dieper dan 45 centimeter ontgraven te worden. Een aanvullend onderzoek zal hiervoor worden uitgevoerd en voor de werkzaamheden zijn afgerond.

Als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij de gemeente Oisterwijk. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen of gebouwen aanwezig. Het zuidelijk gelegen pad heeft cultuurhistorische waarden. Het betreft een zogenaamd Pastoorspadje. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt dit pad niet doorkruist. Wel zal in overleg met de onafhankelijke monumentencommissie van de gemeente Oisterwijk worden onderzocht of het pad aan het openbaar gebied kan worden toegevoegd en de cultuurhistorische waarde van het pad kan worden versterkt.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor het afwijken van de regels ten behoeve van de beoogde ontwikkeling.

4.6 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van een wijziging van de bestemming naar “wonen” verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

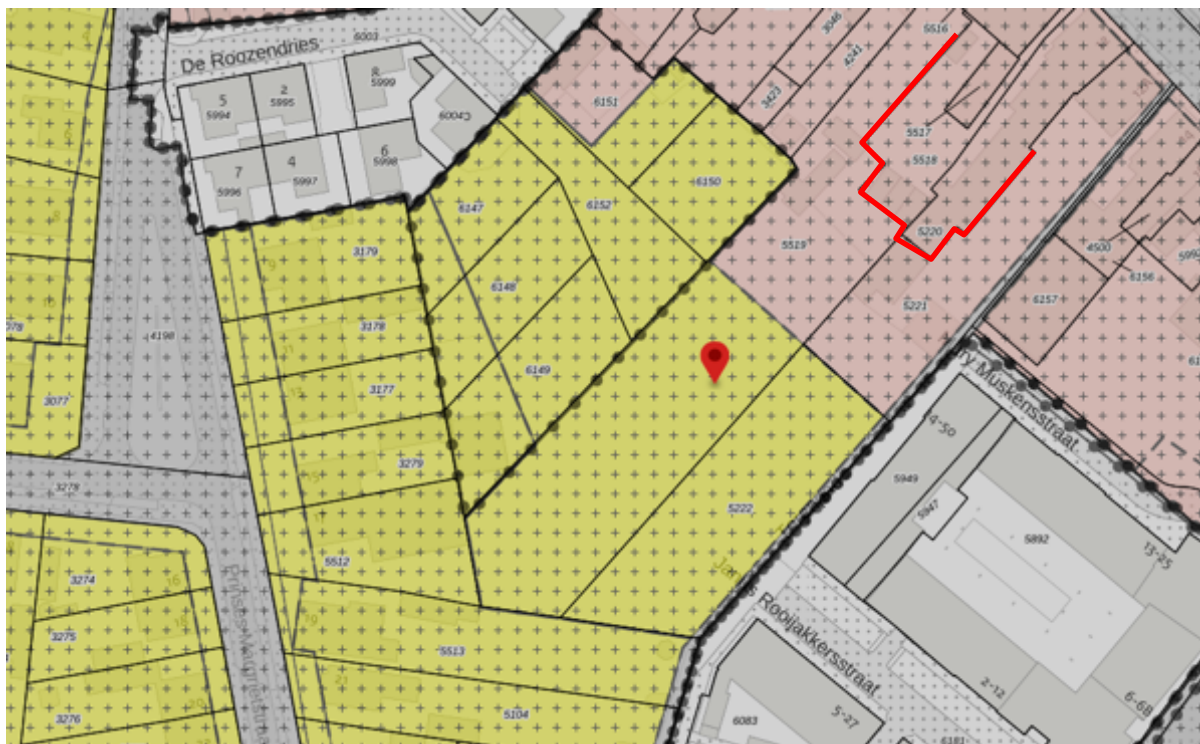
Bedrijvigheid

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

Zonering

In de nabijheid van de projectlocatie is aan de zijde van Rootven een aantal percelen gelegen met de bestemming “Centrum-1”. Binnen deze bestemming is een aantal gebruiksdoeleinden toegestaan. De aanliggende percelen worden echter, met uitzondering van het pand aan Kerkstraat 2 gebruikt als woning. In het pand aan Kerkstraat 8 en 10 is op de begane grond detailhandel (slager en bakker) aanwezig. Onderstaande tekening geeft aan waar de detailhandel in combinatie met wonen (rood) aanwezig is.



Uitsnede bestemmingsplan. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Gemengd gebied

Zoals beschreven kent de VNG-brochure verschillende omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: *“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 omgevingsgebied gemengd. 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 gebied is gezien de ligging direct aan de achterzijde van de percelen die tot het kernwinkelgebied van Moergestel behoren te beschouwen als een “gemengd gebied”. De afstand mag met één afstandsmaat worden verlaagd.

Voor detailhandel is op grond van de VNG-brochure bepaald dat dit milieucategorie 1 betreft. De richtafstand hiervoor bedraagt 10 meter. Omdat de afstandsmaat met één stap kan worden verlaagd tot 0 meter. De afstand tussen het perceel en de gevel van de dichtstbijzijnde nieuwe woning is circa 15 meter. Voldaan wordt aan de richtafstand. Er moet worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat. Ten aanzien van de bedrijfsbelangen van de aanwezige percelen moet worden geconcludeerd dat voor beide percelen reeds woningen op een kortere afstand van de gemengde bestemming aanwezig zijn dan dat de beoogde nieuwe woningen zullen doen. Er is geen sprake van een onevenredige aantasting van de belangen van de aan de overzijde gelegen bedrijven. Het woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen is in voldoende mate gegarandeerd.

Het aspect “milieuzonering” is daarom geen belemmering.

4.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten.

Voor de ontwikkeling zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de milieueffecten om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. Gelet op de kenmerken van de beoogde ontwikkeling en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is in deze onderbouwing geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

4.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen.

Omdat door met de beoogde ontwikkeling een nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid:

Wegverkeerslawaaï

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

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. Een geluidsonderzoek is daarom niet verplicht. Voor inzicht in het woon- en leefklimaat is toch onderzoek gedaan naar de geluidssituatie als gevolg van het wegverkeer. De rapportage van dit geluidsonderzoek is in zijn geheel als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Het plangebied is gelegen in het centrum, op enkele braak liggende percelen, in Moergestel in de gemeente Oisterwijk. Kadastraal bekend onder Sectie A, percelen 5519 ged., 5221 ged. En perceel 5222. De gebiedstypering van de omgeving betreft een stedelijk gebied binnen de geluidszones van de het Schoolstraat, Korenstraat, Prinses Margrietstraat, Kerkstraat, Pastoor de Louwstraat, Raadhuisstraat, Rootven, Janus Rooijackersstraat, De Rozendries en de Prinses Beatrixstraat. Alle wegen hebben een snelheidsregime van 30 km/uur.

De hoogste gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt $L_{den} = 53$ dB van de zijgevel van woning 6. De geluidswering $G_{A;k}$ van het verblijfsgebied moet tenminste $53 - 33 = 20$ dB(A) bedragen. Geconcludeerd kan worden dat aan de voor dit doel vastgestelde voorschriften met betrekking tot “Bescherming tegen van geluid van buiten” wordt voldaan.

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling en zal door toepassing van een standaard gevelisolatie zorgen voor een gezond binnenklimaat.

4.9 Luchtkwaliteit

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

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM_{10} of NO_2 ($\max 1,2 \mu g/m^3$).

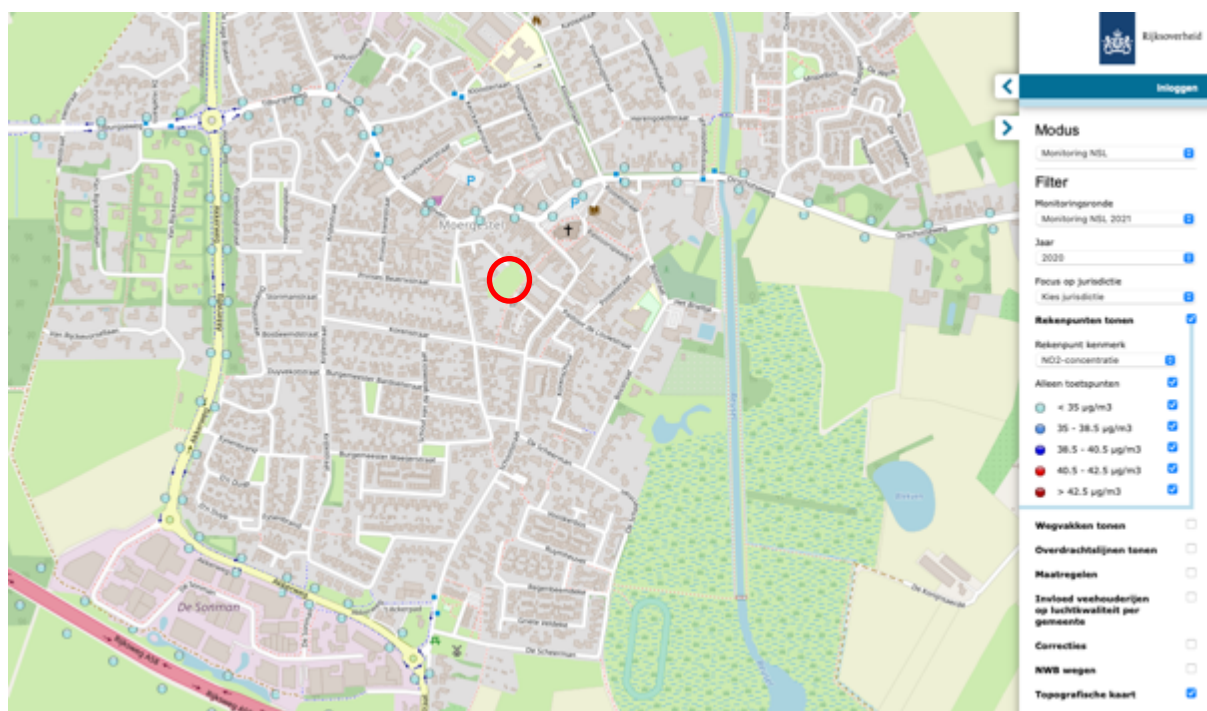
Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

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

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan Rootven zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van Rootven is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan (Verkenkend bodemonderzoek, Lankelma, dd 5 december 2022). Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,70 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak siltig zand, afgewisseld met lagen zwak tot sterk zandig leem. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters MM01 en MM02 (bovengrond) zijn licht verhoogde gehalten aan lood aangetoond. Deze gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bovengrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden. In het grondmengmonsters MM03 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch geen verhoogde concentraties aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in de grond, formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Het aspect "bodemkwaliteit" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde. De projectlocatie is niet gelegen binnen een risicocontour.

Groepsrisico (GR)

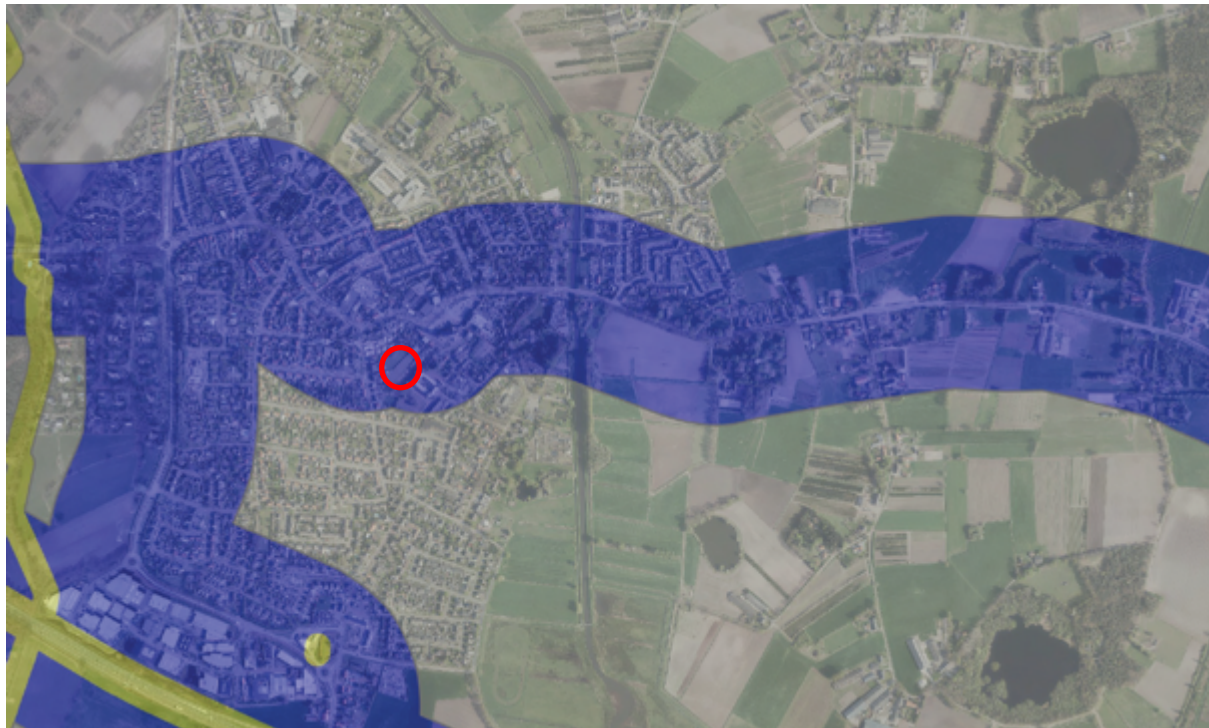
Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd, alleen indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van een bron (Rootven). Het plangebied is gelegen binnen 200 meter van deze transportroute. Op grond van artikel 8 lid 2 onder b kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico aangezien het groepsrisico redelijkerwijs, gelet op de dichtheid van personen in het invloedsgebied als gevolg van de toename van negen woningen niet met meer dan 10% toeneemt en de oriëntatiewaarde, gelet op de dichtheid van personen in de bebouwde omgeving niet zal worden overschreden.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan op basis van het bij dit advies horende stroomschema en de hiervoor beschreven toelichting gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico. De standaardverantwoording van het OMWB is toepasbaar, het standaardadvies van de Veiligheidsregio ook. Het standaardadvies en het stroomschema is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De basis voor het stroomschema is de locatie. Onderstaande kaart toont de ligging van het plangebied.



Legenda

- 30 meter zone (vanaf inrichtingen, installaties, buisleidingen en transportroutes)
- Invloedsgebied (maximaal 200 meter vanaf categoriale installaties, transportroutes en buisleidingen, 750 meter vanaf Brzo inrichtingen)
- Gebied voor toepassing standaard verantwoording

Het Stroomschema, de standaardverantwoording en standaardadvies is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

Het aspect “externe veiligheid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.12 Technische infrastructuur

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Omgevingsvergunning

Voor dit project is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat het project (de activiteit bouwen) in strijd is met het geldende bestemmingsplan vraagt de gemeente Oisterwijk om een ruimtelijke onderbouwing bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te leveren. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen tegelijk met een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken een exploitatieplan worden vastgesteld.

Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Aan deze omgevingsvergunning zijn voor de gemeente uit het oogpunt van exploitatie geen nadelige financiële gevolgen verbonden omdat de ontwikkeling in handen is van de eigenaar van de grond. Met de eigenaar is een anterieure overeenkomst gesloten voor het verhalen van kosten die gemoeid zijn met deze afwijkingsprocedure en eventuele kosten als gevolg van deze procedure.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de direct omwonenden van het perceel. Allen omwonenden hebben aangegeven het een prima plan te vinden. Men vindt het een opvallend ruim opgezet plan en met het centraal gelegen parkje een mooie aanvulling in het hart van het dorp. Een geanonimiseerde versie van het verslag waarin is beschreven hoe de dialoog is gevoerd en welke vragen zijn gesteld is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.

Vooroverleg

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg nodig met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het project in het geding zijn.

Het ontwerpbesluit zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze termijn kunnen belanghebbenden hun zienswijze kenbaar maken.