

Vastgesteld

Wijzigingsplan Oirschotseweg 45

Fase	Datum besluit	Datum Publicatie	Datum ter inzage	Bijzonderheden
voorontwerp	xx	xx	xx	xx
ontwerp	26 augustus 2014	4 september 2014	5 september 2014	xx
vastgesteld	20 oktober 2014	30 oktober 2014	31 oktober 2014	xx
Onherroepelijk				

oktober 2014

plancode: NL.IMRO.0824.WPOirschotseweg45-VG01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	PLANGEBIED.....	5
1.3	DOEL	5
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.5	LEESWIJZER	6
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	7
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	7
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	8
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	8
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING.....	8
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	10
4.1	RIJKSBELEID.....	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	10
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	16
5.1	INLEIDING	16
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	16
5.3	WATER.....	16
5.4	NATUUR	20
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	20
5.6	BEDRIJFSHINDER	20
5.7	GELUID.....	21
5.8	LUCHTKWALITEIT.....	21
5.9	BODEMKWALITEIT	22
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR.....	23
5.12	DUURZAAMHEID.....	23
5.13	TOTAALBEELD ASPECTEN	23
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
6.1	HOOFDOPZET	24
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	24
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS.....	24
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN	24
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	25
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	26
8.1	VOOROVERLEG	26
8.2	PROCEDURE	26

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	27
--	-----------

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Oirschotseweg 45 in Moergestel is voornemens het perceel te splitsen zodat ter plaatse twee woningen kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment is slechts één woning toegestaan. Voor het toestaan van een extra woning op het perceel is een wijzigingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wro noodzakelijk.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kom Moergestel. De vigerende bestemming is de bestemming "wonen-woningen". Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 19.6.1 onder 2a van het bestemmingsplan de regels van de bestemming zodanig te wijzigen dat een tweede woning is toegestaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, ten oosten van de kern Moergestel. Het plangebied ligt aan de Oirschotseweg 45 in Moergestel. Het gebied bestaat uit het kadastraal eigendom B 2688



Figuur 1: Luchtfoto Moergestel en Oirschotseweg 45, bron: Google Maps

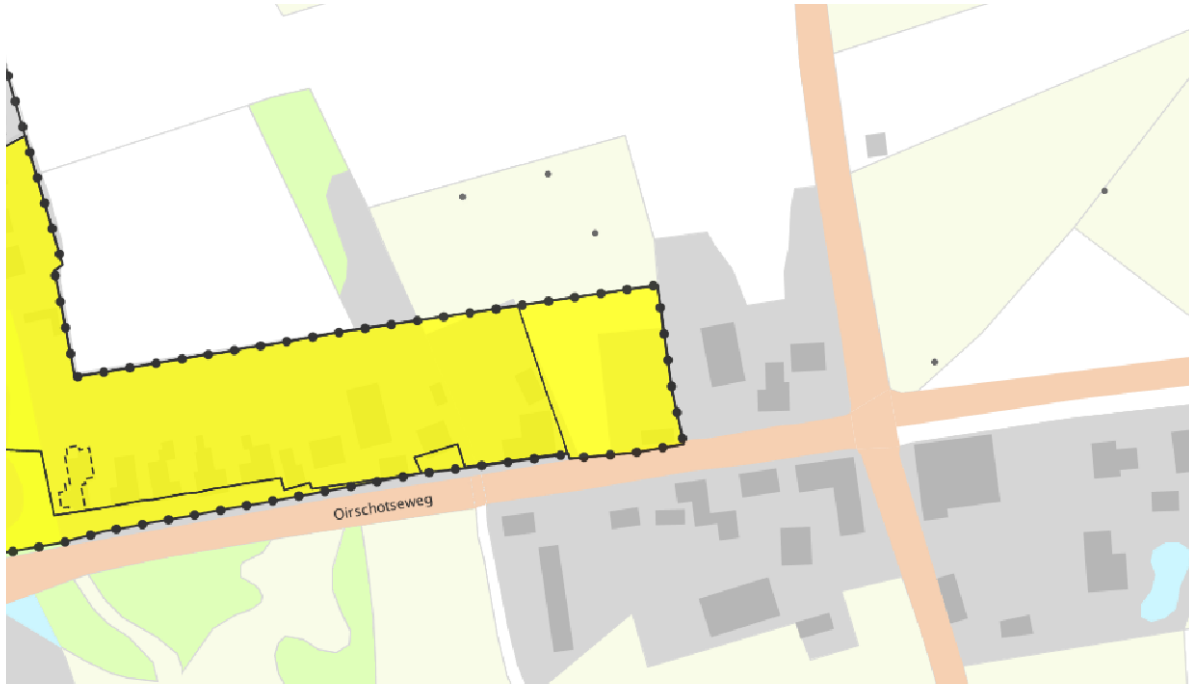
1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de bouw van een extra woning ter plaatse van het perceel aan de Oirschotseweg 45 te Moergestel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Moergestel vastgesteld op 27 juni 2013. De bestemming van het perceel Oirschotseweg 45 is 'wonen-woningen'. Het bouwvlak ligt gelijk met de perceelsgrenzen. In de regels is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 19.6.1) opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden een extra woning toe te staan.

Dit wijzigingsplan toont aan dat met het toestaan van een extra woning wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart 'Kom Moergestel'

1.5 Leeswijzer

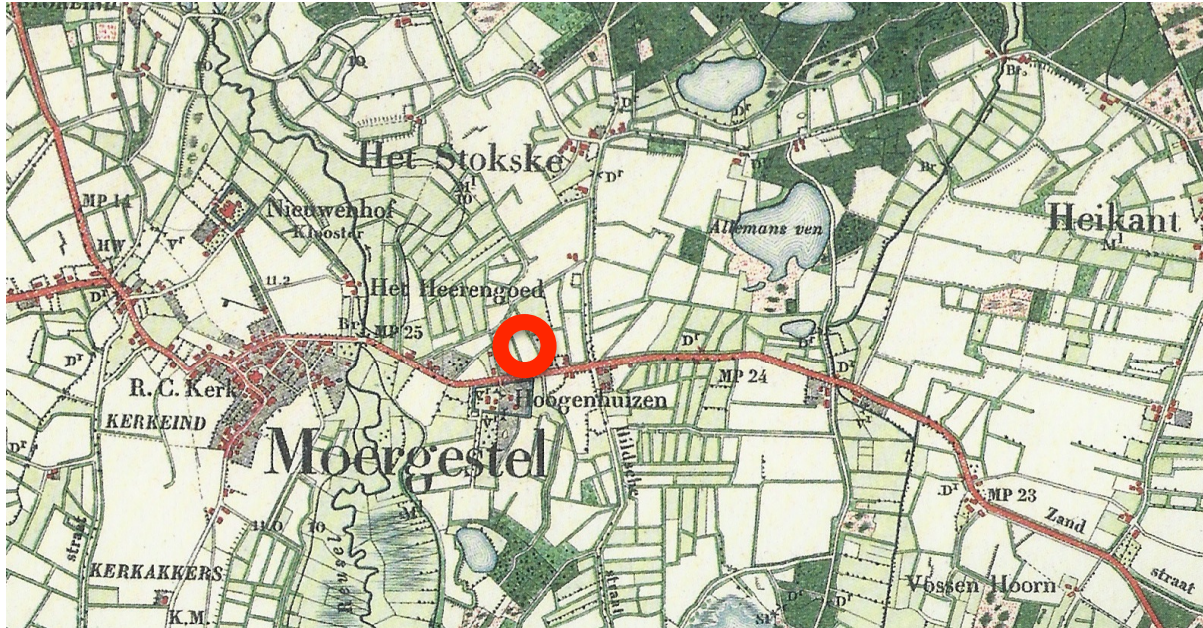
Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde wijzigingsplan Oirschotseweg 45, Moergestel.

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

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Oirschotseweg ligt aan een uitvalsweg van de kern Moergestel en is een oude verbindingsweg naar Oirschot. De locatie ligt dicht tegen de kern van Moergestel. Aan de Oirschotseweg zijn zowel agrarische bedrijven, burgerwoningen en enkele bedrijven aan huis gevestigd. Aan de Oirschotseweg is reeds vroeg een aantal bebouwingspatronen te herkennen. Door verdichting van de bebouwing heeft de Oirschotseweg zich ontwikkeld tot wat ze nu is. Planmatige invullingen zijn bescheiden van omvang. De meeste bebouwing is uniek en staat op zichzelf.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1900

2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied is in functioneel opzicht redelijk divers te noemen. Voor een belangrijk deel kent de bebouwing van oorsprong een agrarische functie en karakter. De agrarische functie is ter plaatse echter voor een belangrijk deel verdwenen. Hierdoor kan worden gesteld dat de woonfunctie iets de overhand krijgt.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Op het perceel is nu één woning toegestaan. Tot voor kort was hier ook een woning aanwezig. Deze is gesloopt. Op het perceel zijn nu uitgegroeide houtopstanden en struiken aanwezig.

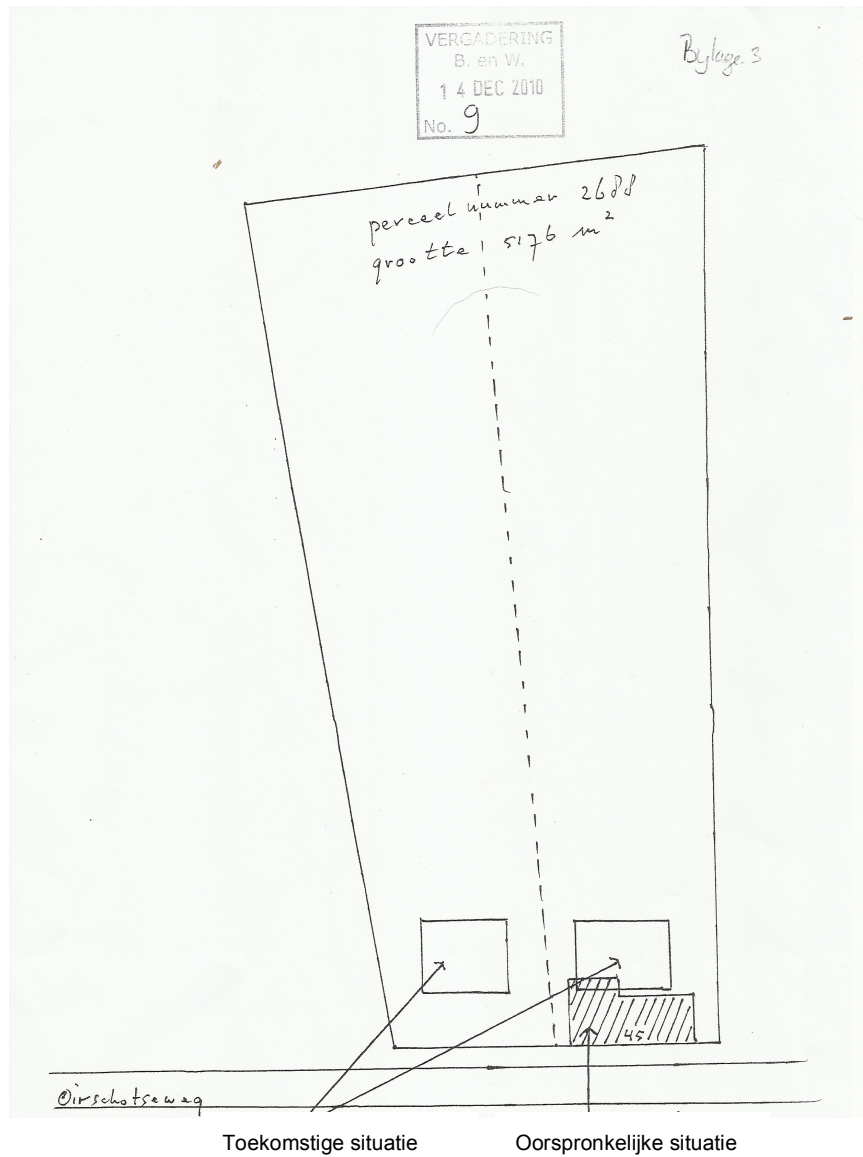


Figuur 4: Foto huidige toestand perceel

3.2 Nieuwe ontwikkeling/stedenbouwkundige inpassing

Dit wijzigingsplan voorziet in het toestaan van twee woningen op het perceel aan de Oirschotseweg 45. Bouwplannen voor de twee nieuwe woningen zijn er nog niet. Beide percelen zullen onafhankelijk van elkaar worden ontwikkeld. Op die manier zal er een zekere variatie in positie van beide woningen ontstaan en variatie in uitstraling worden gerealiseerd die aansluit bij de bestaande stedenbouwkundige variatie van de Oirschotseweg. Bijgevoegde schets (figuur 5) beschrijft zowel de oorspronkelijke als de toekomstige situatie. De rooilijn (de voorste begrenzing van de bebouwing) is aan de Oirschotseweg variabel. De juridische regeling van dit plan voorziet in een zekere mate van flexibiliteit in de positionering van de woningen. Hiermee past de voorgestelde ontwikkeling binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en is voldaan aan een voldoende passende stedenbouwkundige inpassing.

Wijzigingsplan "Oirschotseweg 45 (vastgesteld)



Figuur 5: illustratie nieuwe situatie op hoofdlijnen

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De realisatie van een extra woning aan de Oirschotseweg 45 is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling van een extra woning aan de Oirschotseweg 45 is daarom passend binnen het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

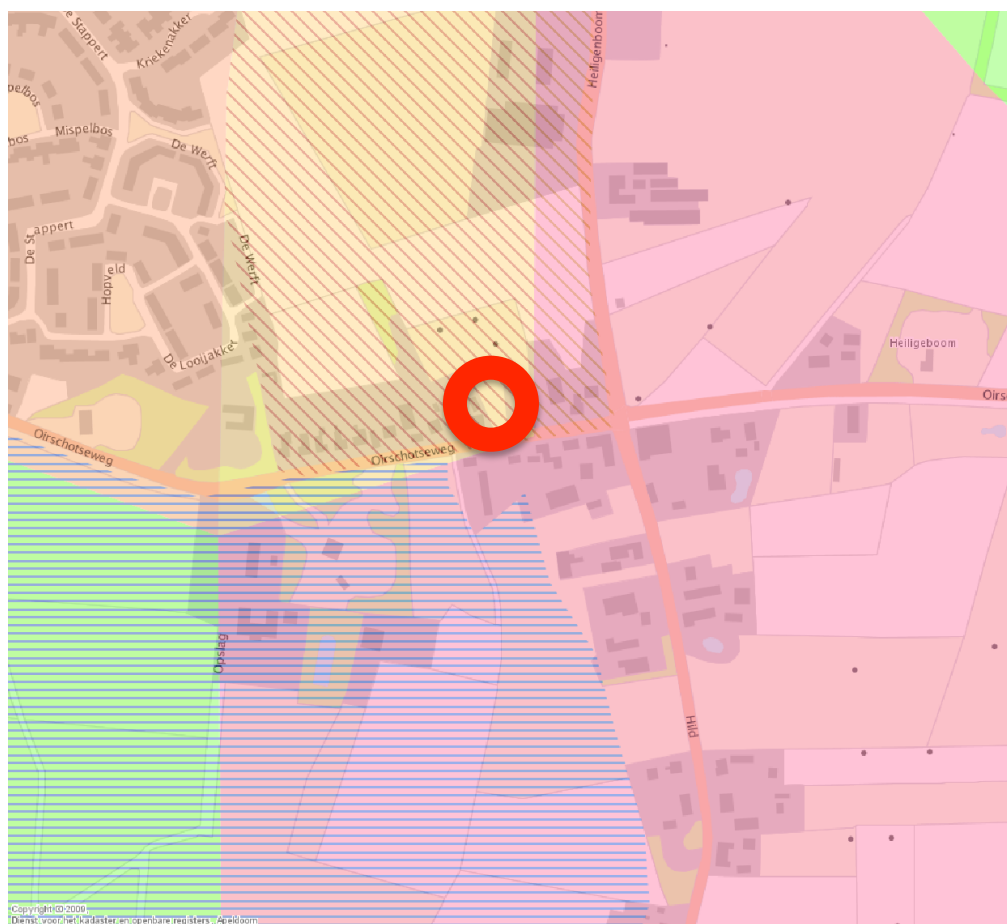
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De visie is op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen.

Deel A: visie en sturing bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: structuren: ambitie, beleid en uitvoering beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Het plangebied ligt in het 'gemengd landelijk gebied' en "zoekgebied verstedelijking" (zie figuur 6).

Wijzigingsplan "Oirschotseweg 45 (vastgesteld)



Figuur 6: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

De ontwikkeling aan de Oirschotseweg 45 betreft de realisatie van woonfuncties in het gemengd gebied.

Voor wat betreft het “zoekgebied verstedelijking” is het zo dat deze zijn vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De keuze voor de zoekgebieden verstedelijking is tot stand gekomen na een integrale afweging vanuit de gebiedskwaliteiten (hanteren lagenbenadering) samen met gemeenten en waterschappen. Dit proces heeft plaatsgevonden in het kader van de opstelling van de uitwerkingsplannen van het streekplan van 2002. Daarnaast kan een gemeente vanwege gewijzigde inzichten verzoeken om tot wijziging van deze gebieden over te gaan. Het perceel aan de Oirschotseweg 45 ligt reeds in het stedelijk gebied van de kom Moergestel en kent reeds een woonbestemming en past derhalve bij de uitgangspunten en ambities van de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie.

Verordening ruimte 2014

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

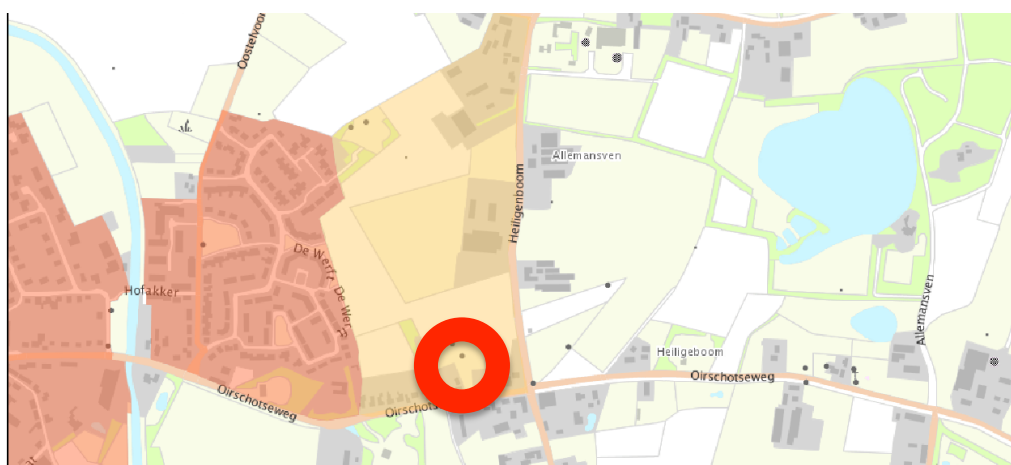
In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het gebied is gelegen in het “zoekgebied stedelijke ontwikkeling”. De verordening heeft onder andere bepaald dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Het perceel Oirschotseweg is gelegen binnen de bebouwde kom van Moergestel en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied.

Verder bepaald artikel 8 van de verordening onder andere dat:

"In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling."

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- *de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;*
- *bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;”*



Figuur 7: Uitsnede Verordening Ruimte 2014: kaartbeeld stedelijke ontwikkeling

Wijzigingsplan "Oirschotseweg 45 (vastgesteld)

Het plan voorziet in de bouw van een extra woning binnen een bestaande stedelijke gebied en structuur (Oirschotseweg) en houdt daarmee rekening met de bestaande ruimtelijke structuur. De ontwikkeling voorziet daarmee in voldoende mate in de bepaling van de verordening ruimte 2014 inzake stedelijke ontwikkeling.

Verder is op grond van de verordening het perceel gelegen binnen de zone “attentiegebied ecologische hoofdstructuur”. Hierover is in de verordening in artikel 12 het volgende bepaald:

"In aanvulling op hoofdstuk 3 Structuren wijst een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding Attentiegebied ecologische hoofdstructuur geen bestemmingen aan of stelt geen regels vast die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur."

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels ten aanzien van:

- *het verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 centimeter beneden maaiveld, voor zover geen vergunning is vereist op grond van de Ontgrondingenwet;*
- *de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van een bestaande drainage;*
- *het verlagen van de grondwaterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;*
- *het buiten een agrarisch bouwperceel aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.*
- *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat bij het toepassen van de regels, bedoeld in het tweede lid, onder a tot en met d, het betrokken waterschapsbestuur wordt gehoord.*
- *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bepaalt dat de regels, bedoeld in het tweede lid niet van toepassing zijn op werkzaamheden die behoren tot het normale beheer en onderhoud.”*



Figuur 8: Uitsnede Verordening Ruimte 2014; kaartbeeld natuur en landschap

Voor het initiatief is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Zie verder paragraaf 4.2. Uit dit onderzoek blijkt dat het toevoegen van een extra woning met de aanleg van een infiltratievoorziening op het perceel geen nadelige gevolgen heeft op de waterhuishouding (grondwater) in het gebied. Het college van de gemeente Oisterwijk heeft verder advies ingewonnen bij het betrokken waterschapsbestuur.

Het realiseren van een extra woning op het perceel Oirschotseweg 45, past derhalve binnen de uitgangspunten en regels van de verordening Ruimte

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus

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

Kernen

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

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

Beperkte verstedelijking

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

Wonen

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

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

Volkshuisvesting

Bij het afronden van de pilot "Bouwen binnen strakke contouren" heeft de gemeente in 2010 met de provincie en regio afgesproken dat er ongeveer 5 woningen per jaar gebouwd kunnen worden aan losse woningbouwprojecten (max. 2 woningen) binnen de bebouwde kom. Deze initiatieven worden door de gemeente onder andere getoetst op hun bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. De extra woning aan de Oirschotseweg 45 is één van de projecten, die de gemeente met deze afspraak mogelijk wil maken.

Op 3 december 2010 heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten een woning uit het beschikbaar woningcontingent beschikbaar te stellen. De ontwikkeling waarbij een extra woning wordt toegestaan op het perceel Oirschotseweg 45 past daarmee in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

Bestemmingsplan

Op grond van het bestemmingsplan "kom Moergestel" is het mogelijk een extra woning toe te staan. Deze wijzigingsbevoegdheid is geregeld in artikel 19.6.1. Voor wijziging met voldaan worden aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn hieronder vermeld;

Nieuwe woningen passen in het bestaande bebouwingspatroon en mogen de aanwezige samenhang niet verstoren; hieronder wordt in ieder geval verstaan:

- a) de hoogte van de bebouwing sluit aan op de hoogte van de bestaande bebouwing op aangrenzende percelen;
- b) het woningtype dient overeen te komen met woningen die in de directe omgeving aanwezig zijn;

De wijziging wordt voorts getoetst aan de volgende voorwaarden en moet hier aan voldoen:

Wijzigingsplan "Oirschotseweg 45 (vastgesteld)

1. een voldoende stedenbouwkundige inpassing (zie onder a en b)
2. voldoende ontsluitingsmogelijkheden
3. voldoende parkeermogelijkheden
4. past in het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid
5. het beleid inzake water
6. geen onevenredige gevolgen voor archeologische waarden
7. bodemkwaliteit is geschikt voor de functie
8. vereisten van de Wet geluidhinder
9. geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie
10. vereisten inzake externe veiligheid

Toetsing:

Ten aanzien van de punten a en b wordt aansluiting gezocht op de regels uit het bestemmingsplan "Kom Moergestel". Op deze manier zullen de bouwregels gelijk zijn aan de bouwregels van aangrenzende percelen. Ook het woningtype is gelijk aan de voorkomende woningtypes in de directe omgeving.

Voor de overige punten geldt het volgende:

1. Zie de toetsing van de punten a en b. Ook is in paragraaf 3.2 aangetoond dat er sprake is van een voldoende stedenbouwkundige inpassing;
2. De ontsluiting van het perceel zal niet wijzigen. De ontsluiting vindt plaats via de Oirschotseweg;
3. In paragraaf 5.2 is aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd;
4. In paragraaf 4.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het volkshuisvestingsbeleid;
5. In paragraaf 5.3 is aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het beleid inzake water;
6. In paragraaf 5.5 is aangetoond dat het bouwplan geen onevenredige gevolgen heeft voor archeologische waarden;
7. In paragraaf 5.9 is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
8. In paragraaf 5.7 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake de Wet geluidhinder;
9. In paragraaf 5.6 is aangetoond dat geen nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en geen grote milieuhinder van bedrijven te verwachten zijn;
10. In paragraaf 5.10 is aangetoond dat wordt voldaan aan vereisten inzake externe veiligheid.

Het bouwplan voldoet aan de bepalingen inzake het bestemmingsplan "Kom Moergestel" en in het bijzonder die van artikel 19.6.1.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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

5.2 Parkeren en ontsluiting

Beide percelen zullen worden ontsloten via de Oirschotseweg. Ook de oorspronkelijke situatie met één woning werd via de Oirschotseweg ontsloten. De percelen aan de Oirschotseweg zijn op grond van het beleid van de gemeente Oisterwijk beschouwd als “rest bebouwde kom”. Voor vrijstaande koopwoningen moet rekening gehouden worden met maximaal 2,8 parkeerplaatsen per woning. Op eigen terrein is voldoende ruimte en gelegenheid aanwezig om te voorzien in de benodigde parkeerbehoefte.

5.3 Water

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 geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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 streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat landelijk in de belangstelling. Thema's zoals ‘water in de stad’ en ‘water als ordenend principe’ zijn als speerpunten aangegeven in het vigerende beleid zoals vastgelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (ministerie van V&W), de Nota Ruimte (ministerie van VROM), de Startovereenkomst Waterbeleid 21^e eeuw (WB21), de Handreiking Watertoets (VROM), het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant (Provincie Noord-Brabant), De beleidsnota Stedelijk Water (Waterschap De Dommel), Wet gemeentelijk watertaken en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW).

In het GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe het vigerend waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in het plan Oirschotseweg 45, Moergestel, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Deze waterparagraaf is opgesteld voor het plangebied gelegen aan Oirschotseweg 45 te Moergestel. Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de kern van Moergestel en is binnen de kern gelegen. Hieronder is een samenvatting uit de opgestelde waterparagraaf opgenomen. Voor meer informatie wordt verwezen naar de door Aeres Milieu opgestelde waterparagraaf (zie bijlage).

Grondwater

Volgens gegevens uit "Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond (DINO)" bevindt het grondwaterpeil zich binnen het plangebied op een diepte van circa 9,7 meter +NAP. Bij een recente veldmeting tijdens het infiltratieonderzoek op 19 mei 2014 ter plaatse van peilbuis 1 (zie ook uitgevoerde bodemonderzoek door Aeres milieu op het perceel) is het grondwater op circa 1,3 meter beneden maaiveld aangetroffen. De stroming van het freatische grondwater is noordoostelijk gericht.

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

Bodem

Uit informatie van het Bodemloket, de gemeente Oisterwijk en het ter plaatse van het plangebied uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Aeres Milieu, AM14075 d.d. 28-5-2014) blijkt dat in de grond geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en koper. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Ecologie

De onderzoekslocatie bevindt zich binnen een beschermingsgebied behorende bij de 'Natte Parels'. Ten aanzien van attentiegebieden voor natte natuurpleils wordt het volgende gesteld: *"De zogenaamde 'natte natuurpleils' zijn hydrologisch gevoelige gebieden binnen de Ecologische Hoofdstructuur die vanwege specifieke omstandigheden van bodem en water hoge natuurwaarden vertegenwoordigen. Het provinciale doel is verbetering en herstel van het natuurlijk (grond- en oppervlakte-)watersysteem. Een attentiegebied is een beschermingszone van gemiddeld 500 meter rondom deze natte natuurpleils, buiten de EHS. 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."*

Oppervlaktewater

Ten noorden van het plangebied is een droogvallende sloot aanwezig. Verder is geen primair of secundair oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Aangezien binnen het plangebied geen bebouwing meer aanwezig is, vindt momenteel geen afvoer van afvalwater plaats. Onder de Oirschotseweg bevindt zich een gemeentelijk rioolstelsel waarop de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied is aangesloten. Dit stelsel is aangesloten op een persleiding vanwaar het afvalwater naar het rioolstelsel van Oisterwijk wordt gepompt en uiteindelijk naar de Rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI) in Haaren wordt getransporteerd.

Het planvoornemen is om het perceel te splitsen in 2 gelijke bouwkvavels. Het huidig bestemd oppervlak Wonen (rekening houdend met de aanleg van een voorgevel op 15 meter vanaf de rooilijn is circa 1.700 m².

Voor deze kvavels is nog geen toekomstig ontwerp bekend omdat de kvavels nog verkocht dienen te worden. Voor het opstellen van deze waterparagraaf is uitgegaan van de huidig geldende bouwvoorwaarden uit het bestemmingsplan 'Kom Moergestel'. Voor het verhard oppervlak is derhalve uitgegaan van een verhardingspercentage van 50% per kavel en een totaal dakoppervlak van 285 m². Voor percelen tussen 800 m² en 1.600 m² bedraagt de oppervlaktemaat voor erfbouwing 60 m². Het maximaal toekomstig verhard oppervlak mag dan 1.700 m² / 2 percelen x 50% (aanname) = 425 m² per kavel bedragen.

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Daken	0	2x 285
terrein verharding	0	2x 200
onverhard terrein	5.176	4.206
<i>Totaal</i>	5.176	5.176

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Voldoende water

Wateroverlast (WO)

Het voorliggende plan een toename van verhard oppervlak tot gevolg en er zal ruimte voor waterberging noodzakelijk zijn.

Voor dit plan is het principe 'waterneutraal bouwen' gevolgd. Dit wil zeggen dat als het verhard oppervlak toeneemt, compenserende maatregelen worden genomen om piekafvoer op te vangen. Dit kan door het vasthouden of bergen van het water door het aanleggen van een waterberging of een infiltratievoorziening. Het totaal verhard oppervlak zal toenemen met 970 m². Ter compensatie zal in totaal ca. 46 m³ berging aangelegd worden door aanleg van een droogvallende sloot of vijver. Deze berging wordt voorzien in de agrarische bestemming van het perceel (de tuin van de kvavels).

Voor dit gebied geldt de afvoernorm voor landelijk gebied. De maximale afvoer uit het gebied is 0,67 l/s/ha bij een neerslagsituatie met een herhalingstijd van één jaar.

Waterschap de Dommel hanteert voor het bepalen van de benodigde berging een neerslaggebeurtenis die eens in de 10 jaar voorkomt, vermeerderd met 10 % (T=10+10%(40mm+4mm)). Bovendien dient in beeld te worden gebracht wat er gebeurt in bij een extreme neerslaggebeurtenis (T=100+10%(60mm+6mm))

Goed functionerend watersysteem (WF)

De huidige afvoer van water wordt aangepast. Er ligt een droogvallende sloot ten noorden van het plan en nabij deze sloot zal een infiltratievoorziening aangelegd worden. Het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil) zal door de planuitvoering niet verslechteren.

Het streefpeil in het plangebied bedraagt circa 70 cm onder maaiveld. Het streefpeil zal als gevolg van het plan niet veranderen. Het aantal maatregelen om het watersysteem in te richten zal zoveel mogelijk worden beperkt.

Gezien de ligging nabij het buitengebied gaat de voorkeur uit naar een greppel of berging in een vijvertje. Voor het gehele plangebied dient hiervoor een gezamenlijke voorziening van L x B x H (60x3x0,5 meter) aangelegd te worden om een bui van T=100+10% te kunnen bergen. Per kavel dient

(afhankelijk van het toekomstig te verharden oppervlak) dan een kavelsloot van circa 30x3x0,5 meter aangelegd.

Door maaiveldprofilering kan het hemelwater oppervlakkig afstromen naar de noordelijk aan te leggen infiltratievoorziening. Door een overloop op de noordelijk gelegen droge sloot te voorzien en een vloerpeil gelijk of hoger als het wegpeil aan te houden is geen wateroverlast binnen het plangebied en bij derden te verwachten. Indien de noordelijke sloot vergraven wordt, dient ten noordwesten een dam met overloop aangelegd te worden om zo de berging en de leegloop bij volledige vulling te garanderen.

Indien liever een vijver aangelegd wordt (permanent water zichtbaar), zal deze op een dusdanige wijze aangelegd moeten worden dat ecologische waarden en verschillende soorten flora en fauna de kans krijgen zich daar te ontwikkelen. De vijver dient beneden de GHG worden gerealiseerd, zodat er jaarrond water in staat. Boven de GHG wordt dan het bergend vermogen gerealiseerd. Hiervoor dient de vijver een dwarsdoorsnede te hebben van circa 4 meter (per kavel). Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

De definitieve combinatie van oplossingen en een tekening met de uiteindelijke infiltratievoorziening dient samen met de stedenbouwkundige uitwerking vastgelegd te worden, waarbij het uitgangspunt is al het hemelwater in het plangebied op te vangen en ter plaatse te hergebruiken/infiltreren.

Geadviseerd wordt het toekomstige watersysteem gedetailleerder uit te werken samen met het basisrioleringsplan (in overleg met het bevoegd gezag). Dit betekent dat naast de ruimteclaim ook de maatvoering van de verschillende waterhuishoudkundige aspecten wordt uitgewerkt (dwarsprofielen met water-, bouw- en wegpeilen, ligging riolering).

Schoon water

Goede structuur diversiteit (SU)

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

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

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

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

Goed omgaan met afvalwater

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

Het afgekoppelde hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Hergebruik van hemelwater kan plaatsvinden door het bijplaatsen van een hemelwatertank (ten behoeve het hergebruik voor besproeiing). Als aanvullende maatregel kan overigens wel overwogen worden om zgn. "groendaken" of vegetatiedaken op de nieuwbouw aan te leggen, welke voor een verminderde en vertraagde afvoer van neerslag zorgt. Gezien de kostprijs en de andere mogelijke oplossingen wordt dit niet geadviseerd.

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

De gehele waterparagraaf is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

5.4 Natuur

Het gehele perceel kent een bouwvlak. Dit betekent dat reeds overal op het perceel bebouwing is toegestaan. Voor het toepassen van artikel 19.6.1 van het bestemmingsplan om een groter aantal woningen toe te staan is in lijn met deze reeds opgenomen bebouwingsmogelijkheden opgenomen dat niet hoeft te worden getoetst aan de gevolgen voor natuurwaarden. Voor de volledigheid kan nog worden opgemerkt dat het perceel Oirschotseweg 45 niet in gebruik is gewijzigd, of met de voorgestelde ontwikkeling van reeds toegestaan gebruik zal wijzigen. Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vorm gegeven in het document “beleidsplan archeologie, gemeente Oisterwijk” en de bijbehorende archeologische beleidskaart. Op grond van deze beleidskaart is het perceel Oirschotseweg 45 gelegen binnen de zone “waarde archeologie 5 – 2500 m²”. Het beleidsplan heeft verder bepaald dat in deze zone geldt dat voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 50 centimeter een rapport moet worden overlegd waaruit blijkt dat er geen archeologische waarden worden verstoord. De regels in dit wijzigingsplan staan geen bouwwerken toe die groter zijn dan 2500 m² en dieper zijn dan 50 centimeter. Op grond van het onderzoek in het “beleidsplan archeologie” naar de archeologische verwachtingen en waarden in de gemeente Oisterwijk moet geconcludeerd worden dat met de bouw van een extra woning op het perceel Oirschotseweg 45 geen archeologische waarden worden verstoord.

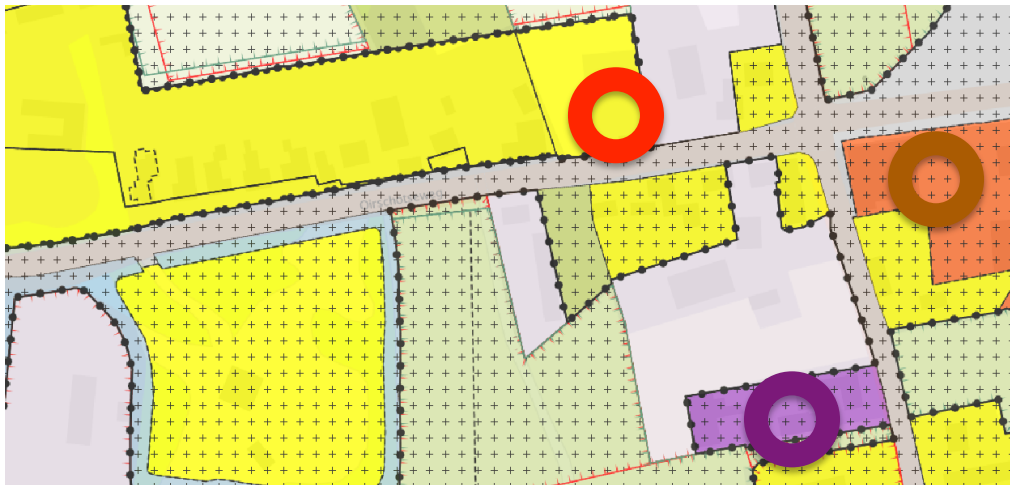
5.6 Bedrijfshinder

In de nabijheid van het perceel Oirschotseweg 45 is in de omgeving een aantal bedrijven te vinden. Zo is aan De Hild een bedrijf aanwezig dat op grond van het vigerende bestemmingsplan Oisterwijk Buitengebied is bestemd als “bedrijf” met specifieke aanduiding “specifieke vorm van bedrijf 4, overige groothandel”. Verder is bepaald dat voor dit bedrijf bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan tot categorie 2. De richtafstand op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering is voor deze categorie 30 meter. Het bedrijf bevindt zich op circa 100 meter van het perceel aan de Oirschotseweg 45.

Verderop aan de Oirschotseweg is nog een horecabedrijf aanwezig. Dit bedrijf is op grond van het bestemmingsplan Oisterwijk Buitengebied bestemd als “horeca” met aanduiding categorie 2. Dit betekent dat op grond van de staat van horeca-categorieën, middelzware horeca activiteiten zijn toegestaan. Voor dit bedrijf is onder andere een café en een niet op reguliere basis verhuur van zalen toegestaan. Op grond van de brochure bedrijven en milieuzonering is dit bedrijf onder te benoemen als muziekcafé. De bijbehorende richtafstand is 30 meter. Het perceel Oirschotseweg 45 is op circa 70 meter afstand gelegen van het horecabedrijf.

In de nabijheid van het perceel Oirschotseweg 45 zijn nog enkele voormalige grondgebonden agrarische percelen aanwezig. Uitbreiding, nieuwvestiging of vernieuwing van veehouderijbedrijven is hier niet mogelijk. Bovendien zijn reeds woningen gelegen tussen deze percelen en de positie van de toe te voegen extra woning aan de Oirschotseweg 45.

Op grond van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat met de toevoeging van een extra woning op het perceel Oirschotseweg 45, geen onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en/of geen onevenredig grote milieuhinder van bedrijven op de locatie aan de orde is.



Figuur 9: afbeelding bedrijven in de omgeving

5.7 Geluid

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

De geplande ontwikkeling in het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de wegen Heiligenboom, Oirschotseweg en Hild. Er is een geluidsonderzoek opgesteld. (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Oirschotseweg te Moergestel, Windmill, dd 2 juni 2014)

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. In de rapportage, welke als bijlage aan dit wijzigingsplan is toegevoegd zijn de uitgangspunten, rekenresultaten en conclusies van het onderzoek beschreven.

De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Oirschotseweg bedraagt ten hoogste 60 dB na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden echter de maximale ontheffingswaarde in binnenstedelijk gebied uit de Wet geluidhinder wordt ter plaatse van de woning gerespecteerd.

De geluidsbelastingen ten gevolge van het wegverkeer op de Heiligenboom en Hild overschrijden de voorkeursgrenswaarde niet.

Vanwege het feit dat verdergaande maatregelen niet afdoende zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige, landschappelijke of verkeerskundige aard, wordt aan het bevoegd gezag, de gemeente Moergestel, verzocht een hogere waarde te verlenen van 60 dB.

Op 26 augustus 2014 heeft het college van de gemeente Oisterwijk besloten een hogere grenswaarde voor het perceel Oirschotseweg 45 te verlenen.

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

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

5.9 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.

Ten behoeve van de voorgestane bouw van een extra woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. Een toetsing van de bodemkwaliteit is derhalve niet uitgevoerd. De vigerende bestemming is geschikt voor het gebruik horende bij de extra woning.

Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek Oirschotseweg 45, Moergestel, Aeres-milieudatum 28 mei 2014). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium en koper.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Het volledige onderzoek is als bijlage toegevoegd aan dit wijzigingsplan.

5.10 Externe Veiligheid

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

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van de bouw van een extra woning op het perceel aan Oirschotseweg 45, is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die over het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

De Oirschotseweg is niet aangewezen als transportroutes van gevaarlijke stoffen.

Kabels en leidingen

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

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

5.11 Technische infrastructuur

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

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

5.12 Duurzaamheid

De ontwikkeling aan de Oirschotseweg 45 betreft de bouw van een extra woning dicht tegen de kern van Moergestel. In het kader van duurzaamheid wordt een positieve impuls gegeven door het opvullen van een open ruimte binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

5.13 Totaalbeeld aspecten

Op grond van de aspecten zoals beschreven in dit hoofdstuk is er geen belemmering voor de splitsing van het perceel aan de Oirschotseweg 45 om een extra woning toe te staan. Wel is in het kader van het wegverkeerslawaaï een besluit voor het toepassen van een hogere grenswaarde noodzakelijk en dient een infiltratievoorziening in de vorm van een vijver of een verbreding van de noordelijk gelegen greppel als gevolg van de toename van het verhard oppervlak te worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Het wijzigingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de realisering van de splitsing van het perceel aan de Oirschotseweg 45 te Moergestel en daarmee de realisering van een extra woning. Het wijzigingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het wijzigingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

Inleidende regels

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

Bestemmingsregels

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

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

6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

Wonen

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

Algemene regels

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

vergroten. De 'Antidubbeltelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het wijzigingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen. Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht. Eventuele kosten als gevolg van deze wijziging voor de gemeente zijn hiermee afgedekt.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

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

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het ontwerp wijzigingsplan 'Oirschotseweg 45, Moergestel' aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden gedurende de zienswijzetermijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. In deze periode is er geen zienswijze tegen het plan ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

- Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf Oirschotseweg 45, Moergestel, Aeres-Milieu, 3 juli 2014
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Oirschotseweg te Moergestel, Windmill, dd 2 juni 2014
- Verkennend bodemonderzoek Oirschotseweg 45, Moergestel, Aeres-milieu dd 28 mei 2014