

Vastgesteld

Bestemmingsplan Korenkwartier

Gemeente Oisterwijk

Datum: 19 september 2018
Status: Vastgesteld
plancode: NL.IMRO.0824.BPKorenkwartier-VA01

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	9
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	9
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	INLEIDING	21
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	21
5.3	WATER	22
5.4	NATUUR	26
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	27
5.6	MILIEUZONERING	29
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	30
5.8	GELUID	31
5.9	LUCHTKWALITEIT	32
5.10	BODEMKWALITEIT	33
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	34
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	36
5.13	DUURZAAMHEID	36
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	37
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	37
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	37
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	37
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	41
8.1	VOOROVERLEG	41
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	41
SEPARATE BIJLAGEN		43

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de voormalige Boerenbond-locatie op de hoek van de Schoolstraat en Korenschuur in Moergestel wordt de bouw van 10 rijwoningen en twee half vrijstaande woningen beoogd. Het bestaande pand en terrein zijn op dit moment niet meer in gebruik. Het betreft een herontwikkeling. Voor de herontwikkeling wordt de grens tussen het perceel en de openbare ruimte bij de Korenschuur wat verschoven. De weg wordt hier wat smaller. De ruimte die vrijkomt wordt voor een deel gebruikt voor parkeerplaatsen en voor een deel als tuin bij de nieuw te bouwen woningen.

Op grond van het bestemmingsplan “Kom Moergestel” van de gemeente Oisterwijk kent het perceel de bestemming “gemengd” en daarbinnen is een bouwvlak gelegen. Binnen de bestemming is wonen toegestaan, echter het aantal nieuw te bouwen woningen is niet overeenkomstig de regels uit het bestemmingsplan. De geplande woningen zijn bovendien niet binnen het vigerend bouwvlak gepland en de herschikking van de grens tussen het perceel en het openbaar gebied leidt tot een gebruik dat niet overeenkomstig is met de bestemming “Verkeer”. Het bestemmingsplan dient te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, in het centrum van het dorp Moergestel, op de hoek van de Schoolstraat en Korenschuur.



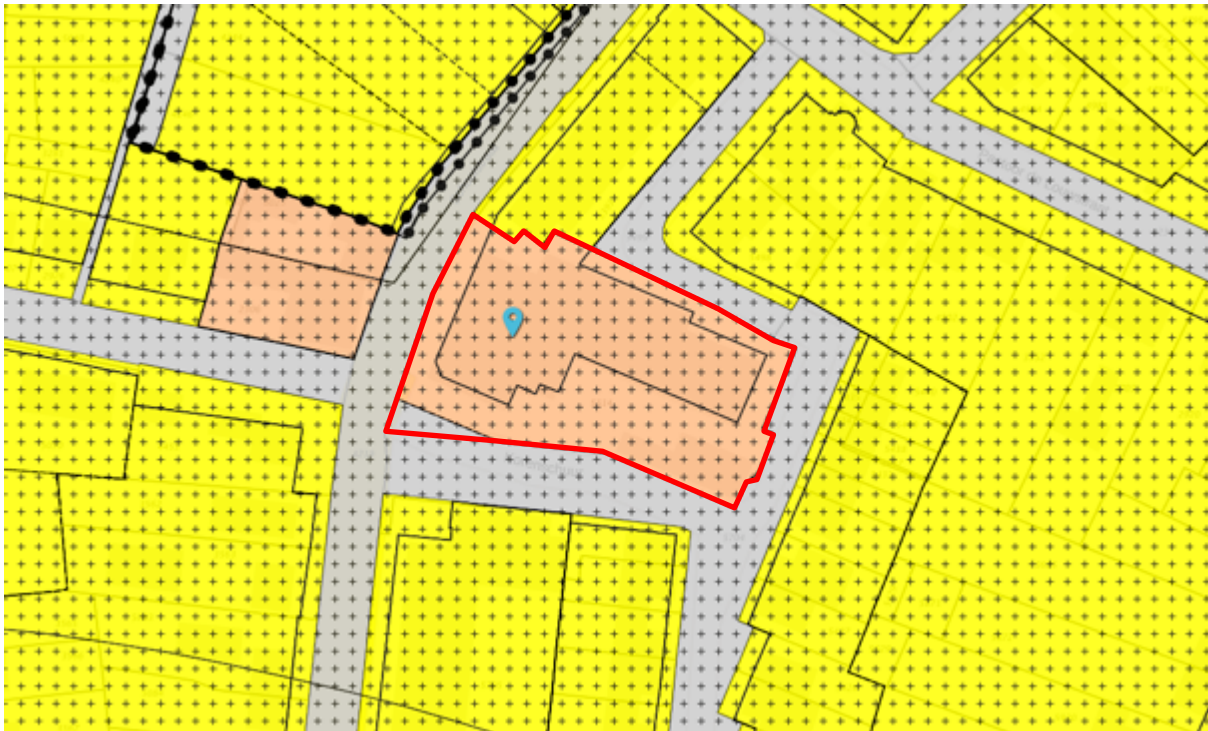
Luchtfoto Moergestel met in rood de projectlocatie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de bouw van de nieuwe woningen te realiseren en de bestemmingen te herzien overeenkomstig het geplande gebruik van de gronden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. De bestemming van het perceel is “Gemengd” en heeft de aanduiding detailhandel. Het maximaal aantal woningen dat is toegestaan is 1. Zoals beschreven wordt de grens tussen het perceel en het openbaar gebied, dat de bestemming “Verkeer” heeft wat verlegd. Een deel van het openbaar gebied dat in gebruik wordt genomen als tuin bij één woning zal de bestemming “Wonen” gaan krijgen. Andersom geldt dat het deel van het plangebied dat wordt toegevoegd aan het openbaar gebied de bestemming “Verkeer” zal gaan krijgen. Ter bescherming van eventueel voorkomende archeologische waarden kent het gehele projectgebied de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 3”. In onderstaande afbeelding is in rood het plangebied aangeduid. Het bestemmingsplan wordt geactualiseerd. Het bestemmingsplan “Kom Moergestel” wordt momenteel geactualiseerd. De verwachting is dat het komplan in het najaar van 2018 door de gemeenteraad zal worden vastgesteld.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Kom Moergestel”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het nieuwe bestemmingsplan Korenkwartier dat de bouw van de nieuwe woningen mogelijk maakt.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de plannen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er 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 is gelegen aan één van de linten van Moergestel. De Schoolstraat is de zuidelijke route van en naar het Sint Jansplein. Oostelijk van de locatie is het beekdal van de Reusel gelegen en wordt de bebouwing geleidelijk aan minder intensief dan de bebouwing westelijk van de locatie. In onderstaande kaart is de locatie aangeduid. Het betreft een hoekperceel. De huidige Korenstraat tegenover de locatie is in onderstaande afbeelding reeds gestippeld (zandpad) weergegeven. Langs de Schoolstraat zijn vooral woningen gelegen. De beoogde bouwplannen voorzien in de bouw van woningen die qua maat en schaal aansluiten op de maat en schaal van veel andere woningen aan de Schoolstraat. Recent heeft er op enkele plaatsen aan de Schoolstraat ook een beperkte schaalvergroting plaatsgevonden. Voorbeelden hiervan zijn de bouw van het Avang-terrein en de bebouwing verderop aan Korenschuur. De geplande woningen passen binnen de structuur en geven vorm aan de afronding van de hoek Schoolstraat-Korenschuur.



Historische kaart met aanduiding plangebied omstreeks 1900; bron: Kadaster

2.2 Functionele structuur

De woonfunctie kent in de nabijheid van het plangebied de overhand. Het betreffen veelal grondgebonden woningen. De bouwperiode van de gebouwen is divers. Historische panden worden afgewisseld met eigentijdse gebouwen. Aan de overzijde van Korenschuur is een recent woongebouw gerealiseerd met een afwijkende maat en korrel. De bouwhoogte van de gebouwen in de omgeving is ongeveer gelijk aan elkaar. Dit is over het algemeen twee lagen met een kap. Enkele panden bestaan uit één laag met een kap. Noordelijk, nabij het Sint Jansplein in het centrum van het dorp zijn er ook andere functies aanwezig. De beoogde woonfunctie past binnen de functionele structuur van de omgeving.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het bestaande pand staat leeg en zal moeten wijken om de bouw van de 12 woningen mogelijk te maken. Het pand bestaat uit één bouwlaag met een kleine kap. Aan de zijde van Korenschuur is een onbebouwd deel van het terrein gelegen. Dit terrein werd gebruikt voor opslag. Daarachter is een loods gelegen. Ook deze loods zal worden gesloopt. De loods kent een blinde gevel aan de zijde van Korenschuur.



Foto bestaand pand gezien vanaf Schoolstraat; fragment: google Street View (juli 2016)



Foto bestaand loods gezien vanaf Korenschuur; fragment: google Street View (september 2010)

Het bestaande pand heeft aan de noordzijde van het perceel een gesloten gevel en daardoor geen functionele relatie met de omgeving.



Foto bestaand pand aan de noordzijde gezien vanaf Pastoor de Louwstraat; fragment: google Street View (september 2010)

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van 10 rijwoningen en 2 half vrijstaande woningen kan worden vergund. Voor de ontwikkeling zijn een stedenbouwkundig plan en schetsplannen opgesteld. Op onderstaande afbeelding is het stedenbouwkundig plan afgebeeld. De delen van de locatie gelegen binnen de gele omlijning kennen nu de bestemming "Verkeer" en zullen worden toegevoegd aan de beoogde bestemming "Wonen". Het blauw omlijnde deel wordt onderdeel van het openbaar gebied en krijgt de beoogde bestemming "Verkeer". Hierdoor wordt met name aan de zuidzijde van het plan het straatprofiel breder waardoor er openbare parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. De bestaande toegang tot de Korenschuur wordt door de nieuwe bebouwing versmald. Deze toegang was vooral nodig voor het manoeuvreren voor het vrachtverkeer van de voormalige Boerenbond. Door de versmalling wordt de stedenbouwkundige structuur aan de Schoolstraat versterkt.



Afbeelding stedenbouwkundig plan; Architectenbureau Visser en Bouwman bv

Aan de zijde van de Schoolstraat zijn zes grondgebonden rijwoningen gepland. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen en een kap. De kap is hoofdzakelijk langs de weg gelegen. Op een tweetal plaatsen kan een kopgevel worden voorzien. Het doel hiervan is de rij te doorbreken waardoor er een speels en dorps beeld ontstaat. De zijgevels van de hoekwoningen worden voorzien van vensters wat de levendigheid op deze hoeken ten goede komt. In onderstaande afbeelding is het aanzicht van de voorgevel van de zes rijwoningen zichtbaar. Ook is het aanzicht van de zijgevel van beide hoekwoningen afgebeeld. Voor de woningen wordt parkeergelegenheid gerealiseerd in het openbaar gebied. De bestaande lindes aan de straat voor de woningen blijven behouden.



Illustratie van de beoogde gevels van de woningen aan de Schoolstraat; Architectenbureau Visser en Bouwman bv

Aan de zijde van Korenschuur worden vier rijwoningen en twee half vrijstaande woningen voorzien. Deze afwisseling van deze woningtypes is bewust aan Korenschuur gedaan om de variatie van het straatbeeld te versterken. De woningen kennen een zelfde dorpse uitstraling als de woningen aan de Schoolstraat. Ook hier wordt een kap onderbroken met een kopgevel. Het parkeren vindt plaats aan de achterzijde van de kavels ter plaatse van de Pastoor de Louwstraat en Korenschuur.



Illustratie van de beoogde gevels van de rijwoningen aan Korenschuur; Architectenbureau Visser en Bouwman bv

Aan Korenschuur zijn ook twee half vrijstaande woningen voorzien. Deze woningen kennen dezelfde stijl als de rest van de beoogde ontwikkeling. Door één van de woningen te voorzien van een kopgevel wordt de eenheid met de rest van het project versterkt. Beide woningen hebben parkeergelegenheid op het perceel.



Illustratie van de beoogde gevels van de halfvrijstaande woningen aan Korenschuur; Architectenbureau Visser en Bouwman bv

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 structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- rijksvaarwegen;
- mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie
- hoofdwegen en landelijke spoorwegen
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Geen van de nationale belangen heeft betrekking op het project.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) 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.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een locatie binnen bestaand stedelijk gebied waarvan het bestaand vastgoed leeg staat en geen functie meer kent te ontwikkelen waarbij twaalf nieuwe woningen worden gebouwd.

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."*

De beoogde ontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan twaalf grondgebonden woningen in het centrum van Moergestel is groot. In de "Herijkte woonvisie 2011-2021" uit 2016 van de gemeente Oisterwijk valt op te maken dat de gemeente Oisterwijk in de periode 2016-2021 gemiddeld 100 woningen per jaar zal willen toevoegen en dat nieuwe plannen op aantallen (kwantitatief) maar ook qua type (kwalitatief) zal afstemmen met provincie en andere gemeenten in de regio "Hart van Brabant". De locatie is concreet benoemd en afgestemd met de provincie en is daarbij onderdeel geworden binnen de woningbouwprognoses van de provincie. De gemeente ziet deze ontwikkeling als mogelijkheid huisvesting te creëren voor jongeren en gezinnen. De beoogde ontwikkeling past binnen de behoefte die de gemeente Oisterwijk heeft beschreven in haar woonvisie. In paragraaf 4.3 wordt dieper ingegaan op het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oisterwijk.

Omdat er geen sprake is van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is een motivering waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien niet relevant.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

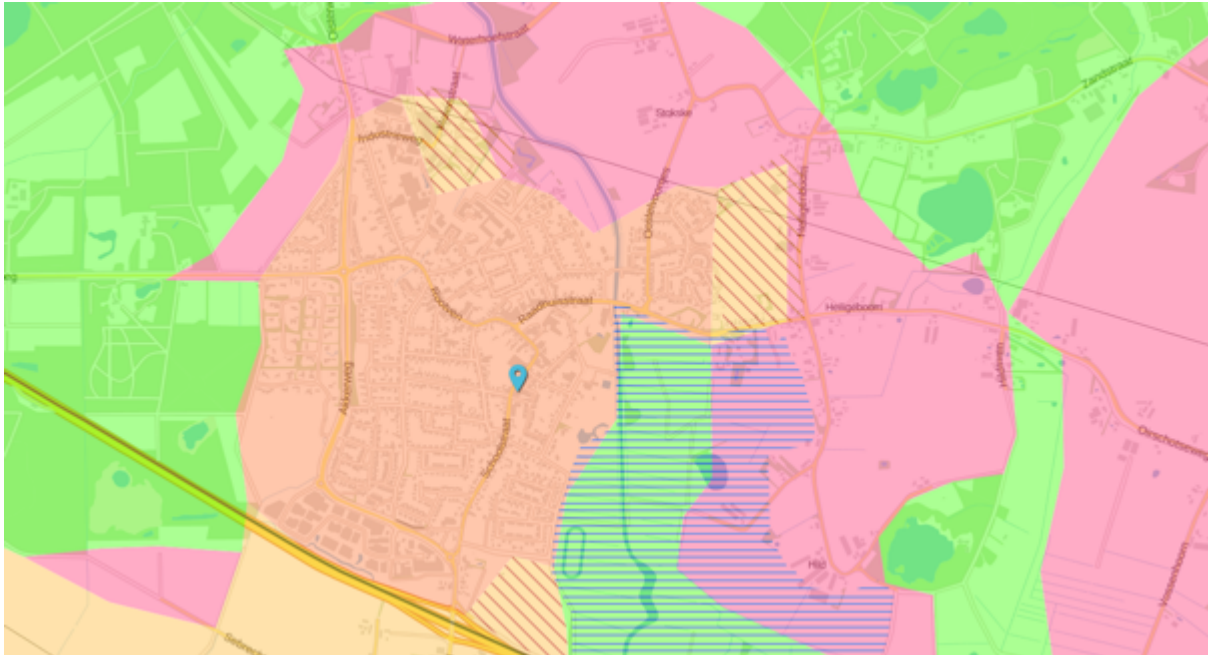
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen.

Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



Uitsnede "Structurenkaart" Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur en is benoemd als kern in het landelijk gebied. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant.

De vijf grote steden Tilburg, Breda, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Helmond, zijn met de omliggende suburbane gebieden uitgegroeid tot de brandpunten van de verstedelijking in Noord-Brabant. Hier wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgaven opgevangen. Samen vormen zij het stedelijk netwerk BrabantStad.

De groene geleidingszones tussen de steden en (suburbane) kernen verbinden de steden met het omliggende landelijke gebied en vervullen een belangrijke rol als stedelijk uitloopgebied. Ook dat is een belangrijke kwaliteit van de stedelijke structuur in Brabant.

De beoogde ontwikkeling ontwikkelt een vrijgevalle locatie aan één van de oude linten van Moergestel. Het maakt het mogelijk om binnen bestaand gebied een deel van de verstedelijkingsopgave op te vangen. Door de bouw van de woningen wordt bovendien de ruimtelijke kwaliteit van een deel van het oude lint op een duurzame wijze verbeterd.

Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De bouw van de 12 woningen sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in stand houden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de ruimtelijke ambities zoals gesteld in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening Ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. 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.

De locatie is gelegen in de structuur “Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied” en heeft de aanduiding “Stalderingsgebied”. Daarnaast gelden de algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, de algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.



Integrale plankaart uit Verordening Ruimte (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor deze structuur en aanduidingen is het volgende bepaald:

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Het bestaand stedelijk gebied bestaat uit het stedelijk concentratiegebied en kernen in landelijk gebied. De provincie ziet de **stedelijke concentratiegebieden** en de daarbij behorende zoekgebieden als ruimtelijk samenhangende verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden liggen mogelijkheden voor verdere verstedelijking. Bij de begrenzing van de concentratiegebieden is aangesloten op bestaande, veelal historisch gegroeide, grote stedelijke concentraties alsmede de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Daarnaast is de ligging aan belangrijke wegen, spoorwegen en vaarwater van belang omdat de stedelijke concentraties ook in de toekomst goed bereikbaar moeten zijn. De gebieden zijn dusdanig ruim dat ze de komende 20 à 25 jaar voorzien in de ruimtebehoefte.

Het bundelingsbeleid heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in de **kernen in het landelijke gebied**. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (**migratiesaldo-nul**). Ook kunnen kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bedrijven die doorgroeien tot een groot bedrijf behoren in beginsel thuis in een stedelijk concentratiegebied.

De locatie is gelegen in de bebouwde kom van Moergestel. Dit is aangeduid als een kern in landelijk gebied. Voor de beoogde ontwikkeling is het volgende bepaald;

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 12 woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3. De actuele behoefte is gemotiveerd in regionaal verband en met de provincie afgestemd.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied en voorziet in een bouwplan en een functie die past en aansluit bij de bebouwing in de directe omgeving. Met de beoogde ontwikkeling wordt bovendien een bestaande vrijgekomen locatie met oude gebouwen en opstallen herontwikkeld. Dit voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in algemene zin.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald:

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een beschikbare locatie in bestaand stedelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 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 op de hoek van Schoolstraat en Korenschuur 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 speelinfilling hebben"*

Voor het initiatief voor de bouw van 12 woningen wordt het bestaand stedelijk gebied benut. Er is sprake van "duurzame verstedelijking". De locatie betreft geen gebied waar sprake is van een groene ruimte, of speelinfilling. Het initiatief past in de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

Centrumvisie Moergestel

Op 18 december 2008 is de centrumvisie voor Moergestel vastgesteld. Deze visie is niet uitgewerkt zoals destijds het idee was. Toch biedt de visie aanknopingspunten voor ontwikkeling in en in de nabijheid van het centrum. Volgens de visie moet Moergestel een compacter en completer centrum krijgen. Gestreefd wordt naar een clustering van het aanbod aan winkels en horeca waarbij ook ruimte is voor een vitaler en leefbaarder centrum. In de visie is specifiek ingegaan op de Borenbondlocatie. Gesteld is dat het wenselijk zou zijn op de (destijds) langere termijn als deze locatie zou worden herontwikkeld. Het is, volgens de visie, een perfecte locatie voor woningbouw.

Woonvisie "Herijkte woonvisie 2011-2021"

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten met het oog op de beoogde ontwikkeling zijn daarbij onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio, dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Een geformuleerde wens in de herijkte woonvisie is om flexibel in te kunnen spelen op de vraag. Op dit moment is de vraag groot naar betaalbare grondgebonden woningen. Hiermee wordt voldaan aan de ambitie van de gemeente Oisterwijk om meer aanbod te creëren voor jongeren en gezinnen.

Onderdeel van de Woonvisie is een onderzoek naar woningbehoefte. Uit dit onderzoek bleek dat er een tekort is aan tussenwoningen en hoekwoningen (-6%) in Moergestel. De bouw van de 12 woningen voorziet in dit type woningen. Voor wat betreft de prijsklasse is 27% van de woningzoekenden op zoek naar een middeldure koopwoning. Hier voorziet het plan uitstekend in. Mede omdat de afgelopen jaren relatief weinig goedkope koopwoningen in Moergestel zijn gebouwd wordt het plan vanuit volkshuisvestelijk oogpunt wenselijk geacht. Ook de twee dure woningen passen prima in het programma en de vraag naar de verschillende prijsklassen.

De locatie en de beschikbaarheid voor woningbouw is in het kader van de herijkte woonvisie door de gemeente Oisterwijk bij de provincie ingebracht als potentiële woningbouwlocatie. De locatie is door de provincie meegenomen in haar woningbouwprognoses.

De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

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 eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

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 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” 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 tien rijwoningen (tussen en hoek) in de “rest bebouwde kom” van Moergestel is op basis van de nota bepaald dat hier een norm van parkeerplaatsen 2,0 per woning nodig is. Voor de twee half vrijstaande woningen geldt een norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Totaal betekent dit dat er (10 x 2) en (2 x 2,2) 24,4 (afgerond 25) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Met de totale ontwikkeling worden 27 parkeerplaatsen gerealiseerd. Achttien parkeerplaatsen worden aan het openbaar gebied toegevoegd. Negen plaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd. Voor de parkeerplaatsen op het eigen terrein geldt dat ze zijn gecorrigeerd met de rekenwaardes uit de Nota Parkeernormen 2016; voor de lange opritten en garage bij de half vrijstaande woningen wordt slechts 1,5 parkeerplaatsen gerekend, voor de enkele oprit met garage slechts 1,2 en voor de dubbele oprit met garage 2 plaatsen. Daarnaast is het zo dat de voormalige Boerenbond een parkeernorm kende van 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² winkelvloeroppervlakte (Groencentrum <2.000 m² wvo). De voormalige winkel had een winkelvloeroppervlakte van ongeveer 750 m². Dit betekent dat er een parkeerbehoefte was van circa 20 plaatsen. Slechts negen bestaande parkeerplaatsen in het openbaar gebied worden opgeheven. De behoefte als gevolg van de Boerenbond komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen.

In de volgende tekening is aangeduid wat de beoogde parkeersituatie zal zijn. Hierbij zijn ook de bestaande plaatsen in het openbaar terrein (in roze) aangegeven. Deze plaatsen hoeven op basis van de normen niet te worden benut voor de beoogde ontwikkeling.

Het is aannemelijk dat de parkeerbehoefte op eigen terrein kan worden opgevangen.



Situatie van de beoogde ontwikkeling en de parkeerbalans; Architectenbureau Visser en Bouwman bv

Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op de omliggende wegen. Een deel van de parkeervoorzieningen is gelegen aan de achterzijde van de woningen aan Korenschuur. De bestaande capaciteit van de omliggende wegen is voldoende gebleken om de verkeersgeneratie van de voormalige Boerenbond waarbij veel meer verkeersbewegingen gepaard waren dan bij twaalf grondgebonden woningen het geval is. Daarom moet geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van 12 nieuwe woningen op te kunnen vangen.

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

5.3 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 (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het "Besluit op de ruimtelijke ordening 1985". Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel. In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (V-GRP) 2016-2019 heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd.

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan, met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

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 aan één van de oude linten van Moergestels en bevindt zich op deze oeverwal. Op basis van het verkennend bodemonderzoek dat voor de beoogde ontwikkeling is uitgevoerd en als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, is onder andere gevonden dat de bodem tot een diepte van 60 meter vooral bestaand uit (fijn) zand. De enkeerdgronden bestaan uit leemarm tot lemig fijn zand.

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 verhard. Met de beoogde ontwikkeling zal de verharding afnemen. 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.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m²
Daken	808
Terreinverharding	553
Totaal	1361

Er is sprake van een verharding van 1.361 m². Dit is als volgt opgebouwd; Het dakvlak van de woningen is circa 605 m². De daken van de bijgebouwen zijn 204 m². Per rijwoning is dit 14,72 m². Voor de half vrijstaande woningen is dit 28,26 m². De terreinverharding is geraamd op 274 m² ten behoeve van de terrassen (22,8 m² per woning). De verharding voor de 15 parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt de verharding 279 m². Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

Uit het uitgevoerde verkennend bodem- en archeologisch onderzoek ter plaatse in december 2017 blijkt dat het terrein in het verleden deels is opgehoogd (ca. 90-170 centimeter matig fijn, zwak siltig, grijsbeige zand).

Grondwater

Uit het uitgevoerde verkennend bodem- en archeologisch onderzoek ter plaatse is eind 2017 het grondwater aangetroffen op ca. 2,5 m-m-v (momentopname). Ingeschat vanuit het Dinoloket is het grondwater op ca. 10-10,5 m +NAP te verwachten. De maaiveldhoogte ter plaatse is 12,1 (wegpeil ligt op ca 11,9 tot 12,08 m +NAP zuidelijk). De GHG is dus dieper dan verwacht op basis van bodemdata (verwachte grondwatertrap van VI of VII). Op basis van de boorprofielen en de beperkte grondwatergegevens is de GHG ingeschat op ca. 1,8 m-mv.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Oostelijk op circa 300 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.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 81,66 m³ (afgerond 82 m³). Deze is gebaseerd op een verharding van 1.361 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019) 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.

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Korenkwartier	
Aanvrager	0	
Datum	0	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	1.361,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,00	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	10,30	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	12,10	M1 + NAP
Benodigde compensatie	81,66	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	kelder	

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Deze hemelwateropgave dient in de mate van het mogelijke ter plaatse verwerkt te worden. Indien verwerking niet mogelijk is, kan de hemelwaterverwerking afgekocht worden conform de gemeentelijke hemelwaterverordening. Voor de benodigde retentie zijn dan ca. 288 kratten (1,2x0,6x0,4m) benodigd. Het ruimtebeslag bedraagt dan maximaal ca. 208 m². Rekening houdend met de verwachte GHG en benodigde gronddekking op de krat in verband met de draagkracht kunnen deze ter plaatse gestapeld worden waardoor minder ruimte gereserveerd dient te worden.

Westelijk is infiltratie niet wenselijk i.v.m. de dubbelbestemming voor archeologie en tevens de aanwezigheid van een moerige/siltige onderlaag (welke naar verwachting ook de infiltratie tegenhoudt). Westelijk is in de ondergrond op ca. 1,5 m-mv een matige siltige (humeuze) bodemlaag aangetroffen. Deze zal de infiltratiesnelheid naar de ondergrond naar verwachting belemmeren. Oostelijk is op basis van de profielboringen een matige tot goede infiltratiesnelheid te verwachten.

De voorkeur gaat uit naar ondergronds verwerken binnen het perceel gezien de ligging in het stedelijk gebied en het toekomstige gebruik. Omdat westelijk infiltreren niet wenselijk is (archeologische waarde/siltige ondergrond), wordt dit hemelwater middels een hemelwaterleiding naar een aan te leggen infiltratievoorziening onder de noordelijke parkeercoffer geleidt. Ter plaatse is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde retentie te realiseren. Tevens kan dan middels een kolk eenvoudig de noodoverlaat aangelegd worden naar het openbaar gebied. Bij de (zuid)oostelijke woningen wordt op eigen terrein een ondergrondse infiltratievoorziening aangelegd. Dit kan in de oprit of tuin gerealiseerd worden waar voldoende ruimte aanwezig is.

De (nood)overloop van de voorziening kan (bovengronds) aangelegd worden naar het openbaar gebied.

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. Een definitieve oplossing wordt bij de nadere planuitwerking toegelicht.

Bij toepassing van infiltratie is het voorafgaand uitvoeren van infiltratiemetingen ter plaatse of grondverbetering geadviseerd om voldoende snelle leegloop te realiseren. Bij ondergrondse voorzieningen dient rekening gehouden te worden met voldoende ontluchtings- en noodoverlaatpunten en het eventueel voorplaatsen van een zuiverende voorziening om vervuiling met bijvoorbeeld zand op te vangen.

De definitieve uitwerking zal samen met de bouwplannen vastgelegd worden volgens de hierboven beschreven wijze. Hierdoor is door de ontwikkeling in ieder geval sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Vergunningen

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

Het "waterbeleid" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. De belangrijkste natuurwet is 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 Oisterwijkse vennen en Kampina. 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 natuurgebieden waaronder Natura 2000-gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en het NNB. Gezien de aard en omvang van de beoogde bouwactiviteiten en de afstand (circa 3.000 meter) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Oisterwijkse Vennen en Kampina) is het niet aannemelijk dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Programma aanpak stikstof: PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de komst van 12 grondgebonden woningen op een natura-2000 gebied is klein. Bovendien neemt de stikstofdepositie als gevolg van de beëindiging van het vorig gebruik van het bestaande pand en de bij het vorig gebruik horende verkeersgeneratie in vergelijking tot de beoogde functie af waardoor gesteld kan worden dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten voor natuurgebieden.

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. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Bij een ontheffingsaanvraag onder de nieuwe wet wordt nog steeds getoetst aan drie criteria:

- Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
- Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
- Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Omdat er sprake is van sloop van een leegstaand pand is onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van natuurwaarden. De quickscan is in zijn geheel als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

- *“Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning 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.*
- *Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen bevinden zich niet op de locatie. De bebouwing is hiervoor ongeschikt. Vliegroutes voor vleermuizen worden niet aangetast aangezien er geen lijnvormige groenstructuren worden verwijderd.*
- *Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden de aanwezige oude nesten van houtduiven te verwijderen voor half maart. Daarnaast dient bij sloop na half maart mogelijk rekening te worden gehouden met broedende vogels als houtduiven zich toch weer vestigen om te broeden. Eventuele sloopwerkzaamheden kunnen het beste tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) worden verricht. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.”*

Het aspect Natuur kent geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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 250 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 50 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 onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. Het rapport en het selectiebesluit is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie luidt als volgt:

“Op basis van het uitgevoerde verkennend veldonderzoek d.m.v. boringen kan worden gesteld dat de oorspronkelijk verwachte podzolbodem met daarop een eerdlaag niet werd aangetroffen. In boringen 1 tot en met 4 de bodem geroerd is tot in de top van de C-horizont. Dit is (mede) het gevolg van het opgebrachte pakket opvul- of ophoogzand dat een dikte tot 90 cm en in boring 5 tot 170 cm – mv reikt. Het is onduidelijk in hoeverre de verwachte bodem (hoge enkeerdgrond met een podzolbodem) aanwezig waren binnen deze delen van het plangebied.

Enkel in de boringen 5 en 6 bevinden zich lagen waarin mogelijk sprake is van archeologische waarden. In boring 5 bevindt zich een moerig pakket op een diepte vanaf 170 cm – mv. Al wijst dit op een natte zone, het kan niet uitgesloten worden dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn. In boring 6 is de oorspronkelijke (oude) bouwvoor nog intact. Hieronder bevindt zich op een diepte vanaf 125 cm - mv een rest van een B-horizont (inspoelingshorizont). Hoewel er geen archeologische indicatoren aanwezig zijn, kunnen hier potentieel archeologische resten aanwezig zijn.

Op basis van de boorprofielen van boringen 1 tot en met 4 kan worden gesteld dat de bodem tot in de C-horizont is aangetast. Voor deze boringen wordt de verwachting voor resten uit alle perioden naar laag worden bijgesteld.

In de moerige laag (vanaf 170 cm – mv) in boring 5 en in de B/C-horizont, de bruine laag naar de overgang naar de C-horizont (vanaf 125 cm – mv), in boring 6, kunnen nog archeologische waarden aanwezig zijn. Voor deze beide boringen blijft de hoge verwachting voor alle perioden gehandhaafd.”

In het archeologisch rapport wordt de volgende aanbeveling gedaan;

“Door de voorgenomen bodemingrepen wordt alleen het noordwestelijke deel van het plangebied (boring 5 en 6) bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw (woningbouw). Voor dit deel van het plangebied wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen indien de graafwerkzaamheden dieper gaan dan 105 cm – mv (uitgaande van een buffer van 20 cm) (zie figuur 8) Voor het overige deel van het plangebied geldt dat verder archeologisch onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.”

Bij de bouwplanuitwerking zal worden bekeken in hoeverre de graafwerkzaamheden dieper moeten reiken dan de gestelde ontgravingsdiepte van 125 cm beneden maaiveld. Ter plaatse van het gebied dat volgens het rapport niet kan worden vrijgegeven (noordwestelijk van de groen stippellijn uit de figuur hieronder) zal ter bescherming van de archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde-Archeologie worden opgenomen.



Uitsnede “figuur 8” uit het archeologisch onderzoek met noordwestelijk van de groen stippellijn het gebied voor nader onderzoek; Aeres milieuv.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan volgens artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet 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

Op en in de nabijheid van de projectlocatie zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

Voor een deel van het terrein worden geen archeologische waarden verwacht. Voor een deel worden alleen mogelijke waarden verwacht op een diepte van 125 centimeter onder maaiveld. In geval er sprake is van een ontgravingsdiepte van meer dan 125 centimeter zal er archeologische begeleiding bij de werkzaamheden aanwezig zijn. Het aspect "archeologie en cultuurhistorie" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 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.

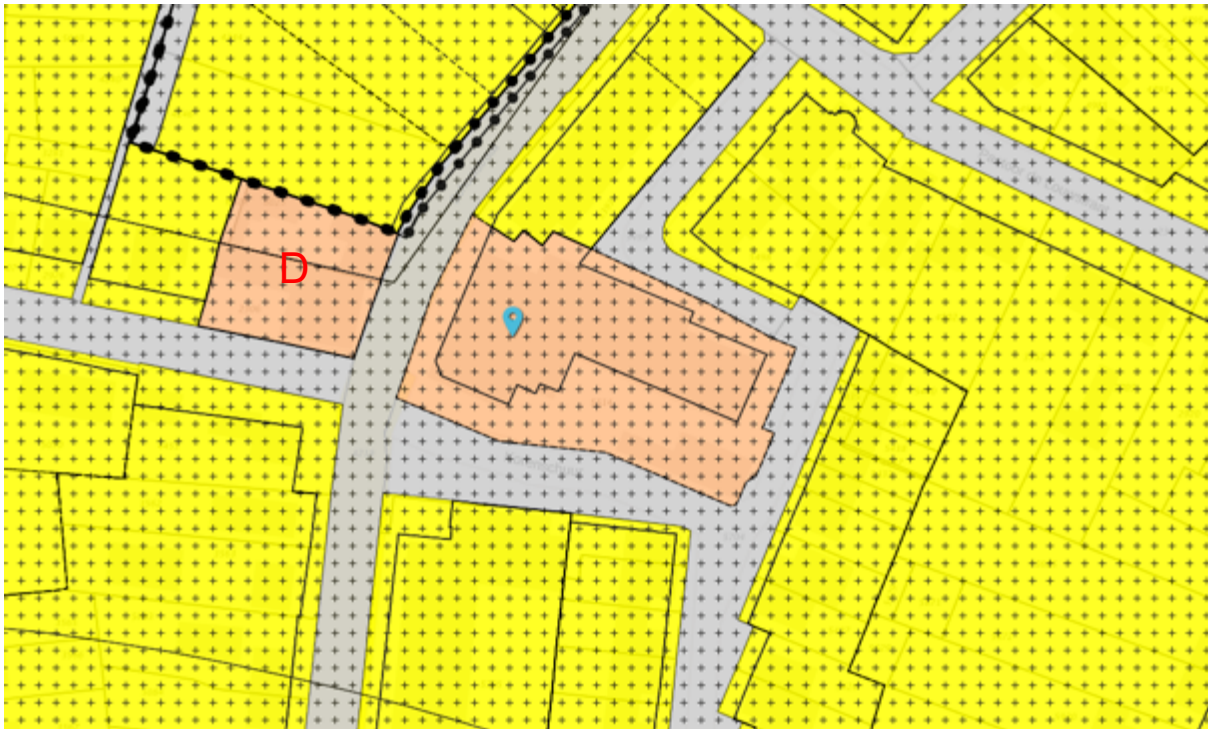
Bedrijvigheid

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 zijn aan de overzijde van de Schoolstraat twee percelen gelegen die de bestemming "gemengd" hebben. Ook is de aanduiding "detailhandel" opgenomen.



*Uitsnede bestemmingsplan waarbij met “d” de percelen met de bestemming “gemengd” zijn gelegen.
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 niet te beschouwen als een “gemengd gebied”. De afstand mag niet 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. De afstand tussen het bedrijfsperceel en de gevel van de beoogde woningen is 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.

5.7 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. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. In het Besluit m.e.r. valt de realisatie van woningen te rekenen tot een stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Kampina en Oisterwijkse Vennen" is bovendien circa 1,5 kilometer.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouw mogelijkheden 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 maar gezien het hoge aantal vervoersbewegingen op de Schoolstraat is wel onderzoek gedaan naar de geluidssituatie ter plaatse. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Toetsing aan de Wet geluidhinder

De hoogste geluidsbelasting bedraagt 61 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen bij de nieuwe woningen. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime. Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden.

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de omliggende 30 km-wegen, het vergroten van de afstand tussen de woningen en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan (realisatie van 12 woning) is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidsbelastingen liggen binnen de normen uit de Wgh. De optredende geluidsbelastingen zijn op basis van het Wgh acceptabel.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn om de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 te halen.”

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning zullen de gevels over voldoende geluidswerende isolatie beschikken om de juiste binnenwaarden te garanderen.

5.9 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.

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).

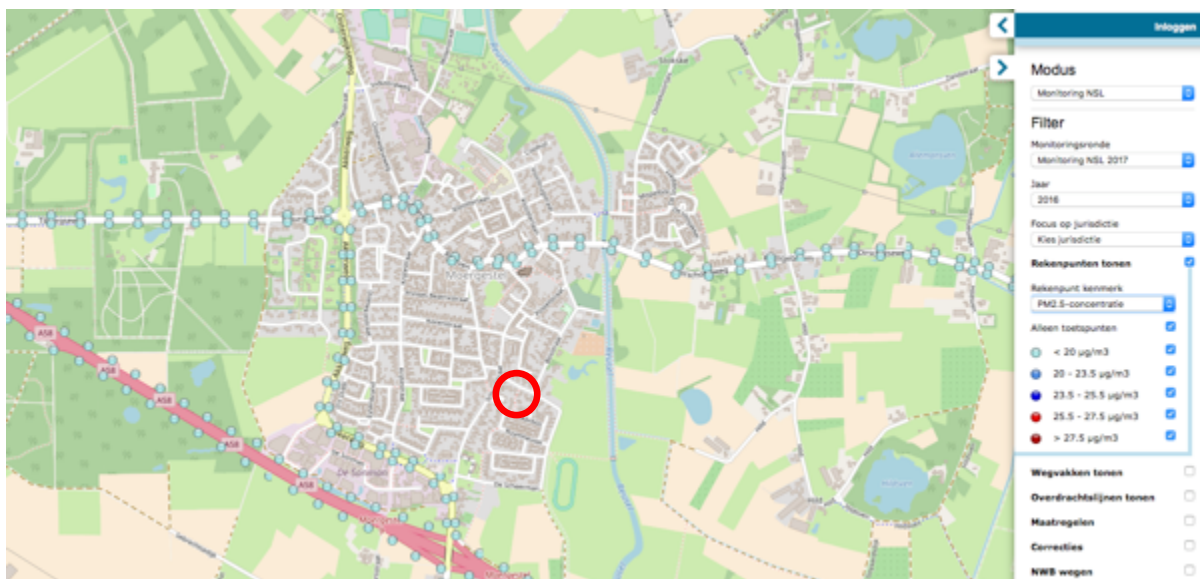
Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende 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 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.

Dit bestemmingsplan betreft de toevoeging van 12 woningen. Deze ontwikkeling is daarom 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 de 12 nieuwe woningen een bijdrage leveren 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 bij het plangebied gelegen. Op de meetpunten wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat het plangebied 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

5.10 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. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond van de in pandige boringen (MM1) licht verhoogd is met kobalt. In de bovengrond van de boringen van het buitenterrein (MM2) en in het mengmonster van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten berekend ten opzichte van de achtergrondwaarden. Het grondwater is licht verhoogd met zware metalen (barium, koper, nikkel en zink), naftaleen en tetrachlooretheen.

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 aspect “Bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 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 (die 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 voorgenomen ontwikkeling is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

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.

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.

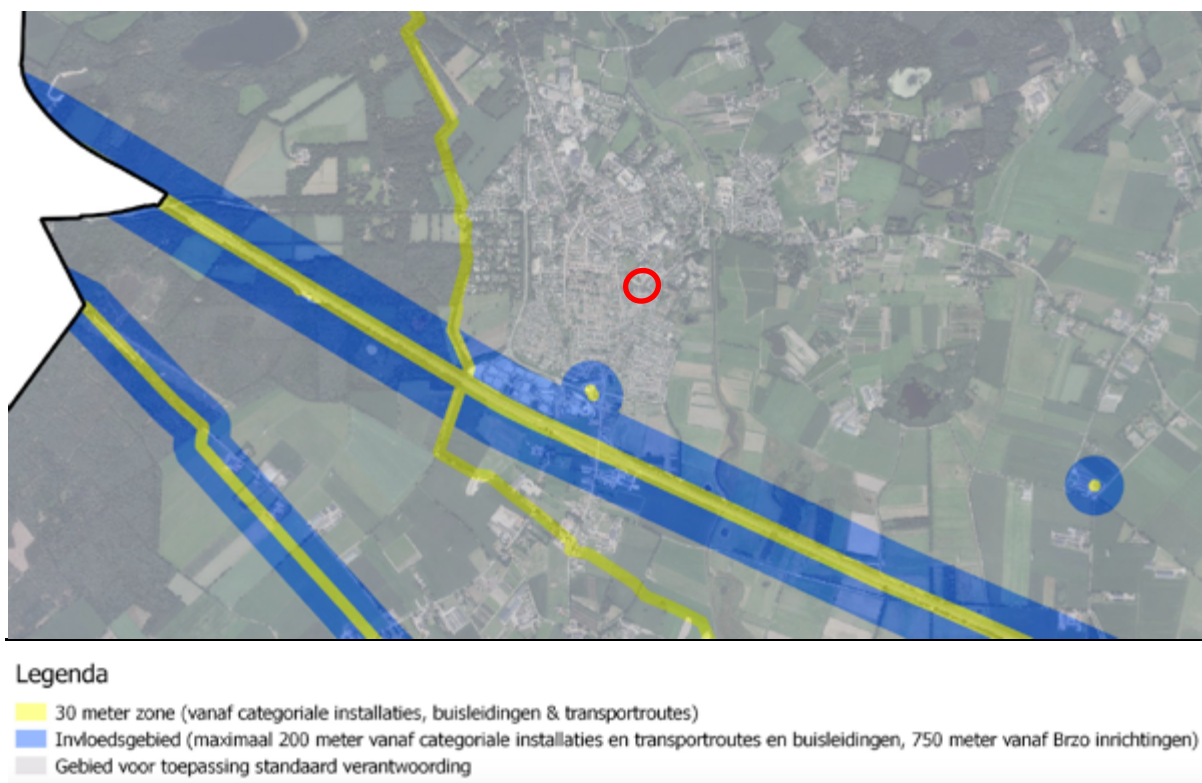
De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaard advies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaand overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt. In de kaart daaronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt. De locatie is gelegen binnen het invloedsgebied van toxische scenario's. Het gaat om het toxisch scenario op de A58 en op het spoortraject Tilburg- Eindhoven. Dit scenario heeft een invloedsgebied van 4 kilometer. De locatie is gelegen buiten de PR 10^{-6} contouren en plasbrandaandachtsgebieden. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt. De standaardverantwoording van het OMWB en het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn hiervoor van toepassing.

Gebied	Verantwoording en advies
Op korte afstand van een risicobron: tot 30 meter	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
Tussen 30 en 200 ¹ meter van risicobron	Verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten 200 of 750 ² m van een risicobron	<u>Standaard</u> verantwoording groepsrisico en <u>standaard</u> advies Veiligheidsregio
Buiten invloedsgebieden	<u>Geen</u> verantwoording groepsrisico en geen <u>advies</u> Veiligheidsregio

Toepassingsbereik standaardadvies; bron: OMWB

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is



Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood het plangebied.

De standaardverantwoording van de OMWB is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd.

Standaardadvies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies;

“Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding”

Het standaardadvies van de Veiligheidsregio (dd 8 december 2017) is als bijlage aan deze onderbouwing toegevoegd.

Het aspect “Externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.12 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 plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Duurzaamheid

Het plan betreft een herontwikkeling van een locatie in het bestaand stedelijk gebied die haar oude functie verloren heeft. De ontwikkeling voorziet in duurzaam ruimtegebruik. Door het bouwen van woningen in bestaand stedelijk gebied hoeft niet gezocht te worden naar woningbouwlocaties in het landelijk gebied. De woningen zullen voldoen aan de vereisten uit de wetgeving met betrekking tot duurzaamheid.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het perceel ligt in het recente bestemmingsplan Kom Moergestel. Voor de kom van Moergestel is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding. Dit postzegelplan sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de geplande ontwikkeling. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen Verkeer en Wonen-Woningen. Daarnaast geldt de dubbelbestemming Waarde – Archeologie.

Verkeer

Deze gronden zijn bestemd voor wegen en bijbehorende voorzieningen. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming mogen worden gebouwd.

Wonen-Woningen

Deze bestemming ziet op de woningen in het gebied. Daarnaast zijn bijbehorende voorzieningen en functies die passend zijn bij de woonfunctie toegestaan, zoals mantelzorg, aan huis verbonden beroepen en logies en ontbijt.

Op grond van de aangeduide bouwwijze zijn zowel aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de verbeelding opgenomen.

Waarde – Archeologie

Deze dubbelbestemming dient ter bescherming van de (potentiele) archeologische waarden in de grond. Hiertoe zijn diverse bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen ten aanzien van ondergeschikte bouwdelen.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn bepaalde specifieke gebruiksregels opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is nu goeddeels in handen van de ontwikkelaar. De gemeente verkoopt enkele stroken grond aan de ontwikkelaar om de woningbouw goed in omgeving in te passen. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. De kosten die de gemeente voor dit plan maakt zijn zodoende afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan 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 -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Deze overeenkomst zal worden gesloten voordat het bestemmingsplan in procedure gaat. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom, gelijktijdig met het besluit om vaststelling van het bestemmingsplan 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) wordt het bestemmingsplan Korenkwartier aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Zowel de Provincie en het Waterschap hebben met het plan ingestemd.

8.2 Vervolg van de 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 ontwerpbestemmingsplan is van 3 augustus 2018 t/m 13 september 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

- Quicksan natuur
- Archeologisch onderzoek
- Selectiebesluit Archeologie
- Onderzoek wegverkeerslawai
- Bodemonderzoek
- Standaardverantwoording groepsrisico OMWB
- Standaardadvies Veiligheidsregio