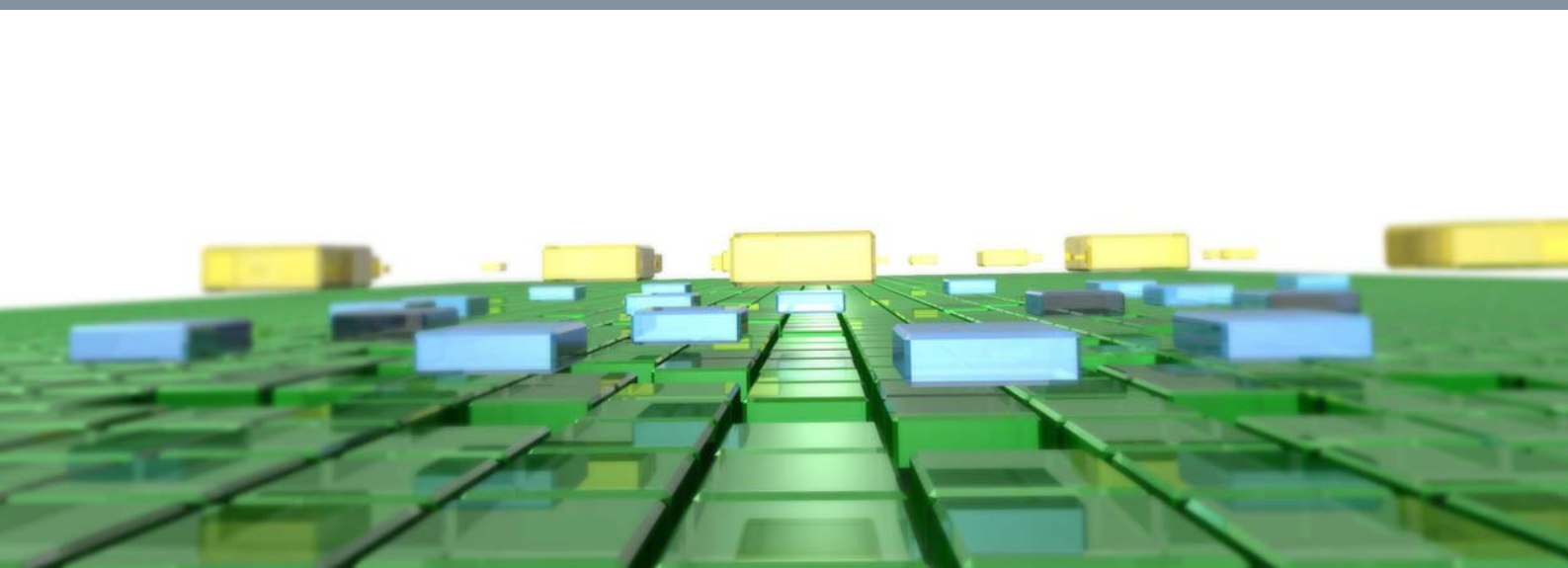


Bestemmingsplan 'Park Heerengoed'

Gemeente Oisterwijk

Vaststelling



Bestemmingsplan 'Park Heerengoed'

Gemeente Oisterwijk

Vaststelling

| | |
|---------------------------|---|
| Rapportnummer: | 211X04919.077824_1 |
| Datum: | Juli 2014 |
| Contactpersonen gemeente: | mw. J. Rama-Alberto, dhr. M. Stabel |
| Projectteam BRO: | Eva Haverkorn van Rijsewijk, Pascal Hendriks, Grietje Pepping |
| Concept: | - |
| Voorontwerp: | - |
| Ontwerp: | 1° concept-ontwerp: november 2013 2° concept-ontwerp: februari 2014 04 april 2014 |
| Vaststelling: | 03 juli 2014 |
| Trefwoorden: | - |
| Bron foto kaft: | BRO, Abstract |
| Beknopte inhoud: | - |

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Toelichting

| Inhoudsopgave | pagina |
|--|-----------|
| 1. INLEIDING | 3 |
| 1.1 Aanleiding | 3 |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied | 3 |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan | 4 |
| 1.4 Opzet van de toelichting | 5 |
| | |
| 2. PLANSCHRIJVING | 7 |
| 2.1 Bestaande situatie | 7 |
| 2.2 Toekomstige situatie | 8 |
| | |
| 3. BELEIDSKADER | 13 |
| 3.1 Rijksbeleid | 13 |
| 3.2 Provinciaal beleid | 14 |
| 3.3 Gemeentelijk beleid | 19 |
| | |
| 4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN | 25 |
| 4.1 Algemeen | 25 |
| 4.2 MER | 25 |
| 4.3 Geluid | 27 |
| 4.4 Luchtkwaliteit | 28 |
| 4.5 Externe veiligheid | 30 |
| 4.6 Bodem | 32 |
| 4.7 Water | 33 |
| 4.8 Flora en fauna | 38 |
| 4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden | 43 |
| 4.9.1 Cultuurhistorie | 43 |
| 4.9.2 Archeologie | 43 |
| 4.10 Verkeer en parkeren | 46 |
| 4.11 Bedrijven en milieuzonering | 49 |
| 4.12 Geur | 50 |
| 4.13 Kabels en leidingen | 51 |

| | |
|--|-----------|
| 5. JURIDISCHE PLANOPZET | 53 |
| 5.1 Juridisch-planologische opzet | 53 |
| 5.2 Systematiek | 53 |
| 5.2.1 Inleidende regels | 53 |
| 5.2.2 Bestemmingsregels | 54 |
| 5.2.3 Algemene regels | 55 |
| 5.2.4 Overgangs- en slotregels | 56 |
| 5.3 Systematiek per bestemming | 56 |
| | |
| 6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN | 59 |
| 6.1 Verhaal van kosten | 59 |
| 6.2 Economische uitvoerbaarheid | 59 |
| | |
| 7. PROCEDURES | 61 |
| 7.1 Inspraak | 61 |
| 7.2 Overleg | 61 |
| 7.3 Vaststellingsprocedure | 62 |
| 7.4 Beroep | 62 |
| | |
| SEPARATE BIJLAGEN | |
| Bijlage 1: Akoestisch onderzoek | |
| Bijlage 2: Contourberekeningen | |
| Bijlage 3: Quickscan Bodemkwaliteit | |
| Bijlage 4: Waterhuishoudkundigplan | |
| Bijlage 5: Quickscan Ecologie | |
| Bijlage 6: Quickscan Ecologie en Bomeninventarisatie | |
| Bijlage 7: Quickscan Archeologie | |
| Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan | |
| Bijlage 9: Inrichtingsvoorstel Reuselzone | |
| Bijlage 10: Verslag bewonersavond | |
| Bijlage 11: Bodemonderzoek | |
| Bijlage 12: Nota van zienswijzen | |

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

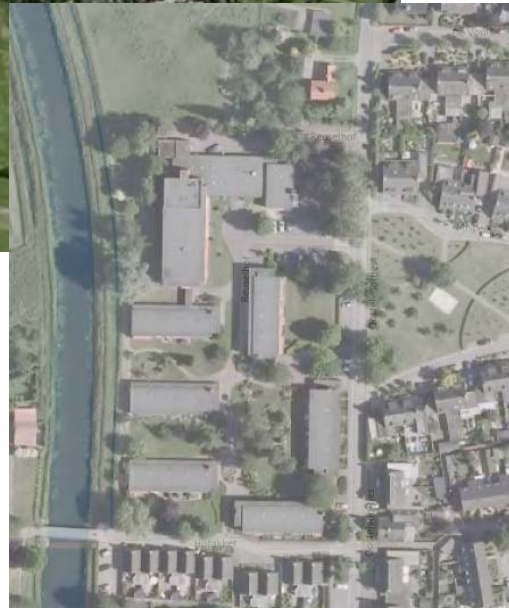
Het bedrijf Park Heerengoed B.V. heeft het voornemen om de locatie Reuselhof 1 t/m 37 in Moergestel te herontwikkelen tot een nieuw woongebied onder de naam 'Park Heerengoed'. De bestaande bebouwing van het woonzorgcentrum Reuselhof zal plaatsmaken voor grondgebonden woningen in een parkachtige en groene sfeer. De unieke ligging van het plangebied langs de Reusel en op korte afstand van de Oisterwijkse bossen en natuurgebied het Brandven geven de mogelijkheid om water, groen en natuur in een nieuw plan te verbinden met de dorpsrand van Moergestel.

Het perceel is nu in gebruik als woonzorgcentrum en heeft in het vigerend bestemmingsplan 'Kom Moergestel' de specifieke bestemming 'Gemengd-Voorzieningen'. De realisatie van de (reguliere) woningen is niet direct uitvoerbaar binnen die bestemming. De gemeente Oisterwijk is bereid medewerking te verlenen door middel van het opstellen van een herziening van het vigerend bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordoostzijde van de kern Moergestel, ten oosten van de rivier de Reusel. De planlocatie was tot voor kort in gebruik als woonzorgcentrum. De bebouwing is onderdeel van de structuur van de planmatige woonwijk aan deze zijde van de Reusel. De planlocatie grenst aan één van de centrale ontsluitingswegen door het gebied, de Oostelvoortjes.

Op de navolgende afbeelding is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' is op 27 juni 2013 door de raad vastgesteld en is met ingang van 4 oktober 2013 inwerking getreden. Het terrein heeft de bestemming 'Gemengd-Voorzieningen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1'. Het terrein is uitsluitend bedoeld voor de uitoefening van openbaar bestuur, de dienstverlening van overheidswege, sociale en culturele doeleinden, de godsdienstuitoefening, het onderwijs, de bejaardenzorg met bijbehorende bewoning, de volksgezondheid en daarmee gelijk te stellen instellingen, maar geen opvang van jongeren of psychische en/of verslavingszorginstelling.

De maximale goot- en nokhoogte van de grondgebonden woningen op het terrein is respectievelijk 6 en 10 meter. De maximale goot- en nokhoogte voor het appartementsgebouw bedraagt respectievelijk 12 en 16 meter.

Met onderhavig bestemmingsplan zal het plangebied wijzigen van bestemming om de realisatie van de gewenste reguliere grondgebonden woningen mogelijk te maken.

1.4 Opzet van de toelichting

Het bestemmingsplan bestaat uit een 'verbeelding' (plankaart), de 'regels' en een toelichting. Alleen de regels en de verbeelding zijn juridisch bindend. De toelichting geeft een onderbouwing en uitleg.

Het volgende hoofdstuk omvat de beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, waarna het derde hoofdstuk een korte omschrijving geeft van het geldende beleid van de diverse betrokken overheden en de conclusies van en toetsing aan dit beleid.

In het vierde hoofdstuk vindt toetsing plaats van de milieu- en waardenaspecten. Het vijfde hoofdstuk bevat de juridische toelichting, met een beschrijving en onderbouwing van de opbouw van de regels en verbeelding.

Een ontwikkeling dient ook financieel haalbaar te zijn, dat is het onderwerp van hoofdstuk zes. Hoofdstuk zeven omvat een beschrijving van de procedures.

2. PLANSCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Plangebied



Het voormalige woonzorgcomplex aan de oostzijde van de Reusel is onderdeel van de woonwijk De Oostelvoortjes. De wijk wordt aan de oostzijde begrensd door de Reusel en aan de zuidzijde door de Oirschotseweg. Aan noord- en oostzijde vormt het buitengebied de begrenzing van de woonwijk. De wegen De Stappert en Oostelvoortjes zijn ontsluitingswegen van het gebied. De Oostelvoortjes is daarbij de ontsluitingsweg in noordelijke richting, naar het buitengebied.

De wijk Oostelvoortjes bestaat uit grondgebonden woningen, zowel rijen- als vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Direct ten zui-

den van het plangebied, gescheiden door de weg Hofakker, zijn rijenwoningen aanwezig specifiek voor ouderen. De wegen Oostelvoortjes en Hofakker zijn woonstraten waaraan privétuinen van woningen en haakse parkeervakken liggen. Langs de weg Oostelvoortjes zijn bomen aanwezig die het gebied een groen karakter geven. Ter plaatse van het plangebied ligt aan de oostzijde van de weg Oostelvoortjes (de weg Mispelbos) een groene pleinruimte. De ruimte bestaat hoofdzakelijk uit grasveld waar een speelvoorziening aanwezig is.

Bestaande bebouwing

Het gebied van het voormalige woonzorgcentrum bestaat uit een complex van losse bebouwingselementen in een groene setting. De langwerpige bouwblokken hebben een hoogte van twee tot drie lagen met een platte afdekking. Met wandelpaden zijn de blokken onderling met elkaar verbonden. De bouwblokken worden afgewisseld met groene ruimten, bestaande uit grasveldjes met bomen en hagen. Het terrein heeft geen duidelijke begrenzing. De onbebouwde ruimte tussen de bouwblokken loopt natuurlijk over in de openbare ruimte rondom het terrein (de woonwijk).

Twee bouwblokken zijn direct aan de wegen Hofakker en Oostelvoortjes gesitueerd. Daarmee wordt benadrukt dat het terrein een volwaardig onderdeel is van het aangrenzende woongebied en als één beschouwd kan worden. Met één centrale ontsluiting is het gebied met de weg Oostelvoortjes verbonden. Parkeren vindt centraal plaats rondom de ontsluiting.

2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundig plan is gebaseerd op de uitgangspunten van de StructuurvisiePlus uit 2005 en de stedenbouwkundige verkenning die door Kuiper Compagnons in opdracht van Zorggroep West- en Midden-Brabant is uitgevoerd. De modellen die destijds voor het plangebied zijn opgesteld gaan uit van een grote diversiteit aan woningen, het vergroten van de 'openbaarheid' en kwaliteit van de openbare ruimte. Ook de relatie met het water moet worden verbeterd.

Met onderhavige bestemmingsplanwijziging wordt een plan met woningtypes mogelijk gemaakt, waar op dit moment in de markt behoefte aan is. De woningen zijn gesitueerd in een parkachtige setting. De locatie geeft het comfort van een rustige woonwijk grenzend aan het buitengebied, maar op loopafstand van het Moergestelse centrum. In functionele en ruimtelijke verschijningsvorm sluit het aan op het dorpse karakter van Moergestel, mede door het behouden van de waardevolle bomen in het gebied. Op dit moment is De Reusel alleen via de weg Hofakker aan de zuidrand van het plangebied beleefbaar. Met de herontwikkeling van het gebied wordt een centrale ontsluiting van het gebied gerealiseerd vanuit de weg Oostelvoortjes. De ontsluitingsweg stopt ter plaatse van de meest westelijk gesitueerde woningen in het plangebied en gaat als een onverhard pad verder richting de Reusel. Dit onverharde pad is bedoeld voor wandelaars (nieuwe bewoners van het gebied, als de bewoners van de aangrenzende woonwijk) om de oevers van de rivier te bereiken en een uitkijkpunt te creëren op de Reusel. Het pad is niet bedoeld om een nieuwe wandelroute door de ecologische verbindingszone te creëren.

De straat is de structuurdrager van de bebouwing. De profielen van de bebouwing worden bepaald door de ligging en richting van de nieuwe woonstraten. De publieke ruimte is daarbij onbestemd. De nieuwe wegen hebben een woonerfachtige uitstraling met een onderscheid tussen verkeersweg, stoep en parkeerplaats. Hierdoor ontstaat een doorlopende publieke ruimte met een oriëntatie aan de straat.



De bebouwing is georiënteerd op de straat en woonerf. De entree ligt aan de straat en er is een grote verscheidenheid aan kavelgroottes en verspringende rooilijn en kleinschalige bouwvolumes. De bebouwingsdichtheid, die aansluit bij Hofakker en De Stapert, waaiert en verdunt verder uit richting de groene brink met de daar aanwezige dichtheid en typologie.

Bebouwing

Er worden verschillende woningtypen in het plangebied toegepast. In het planmatig deel worden 24 rijwoningen gerealiseerd, vier twee-onder-een-kapwoningen en drie vrijstaande woningen. In bouwhoogte sluiten de woningen aan op de bestaande bebouwing in de wijk Oostelvoortjes; een goothoogte van 7 m. en een nokhoogte van 11 m. In het planmatig aangelegde deel is gekozen voor een traditionele en eenvoudige architectuur van de woningen die een toevoeging zijn op de bestaande woningen in de wijk. De woningen hebben een zadeldak wat het traditionele karakter van de woningen benadrukt. De nokrichting van de kap wordt evenwijdig aan de (ontsluitings)wegen gerealiseerd. In het beeldkwaliteitplan zijn criteria opgenomen om het gewenste architectuurbeeld te waarborgen.

Er worden vijf kavels gerealiseerd voor de bouw van vrijstaande woningen met ieder een eigen architectuur. Twee percelen liggen aan de nieuwe ontsluitingsweg. Drie percelen worden parallel aan de rivier de Reusel gerealiseerd. Voor wat betreft de vormgeving zijn in het beeldkwaliteitplan eisen gesteld aan de situering en de

hoofdvorm van de woningen. De woningen staan op ruime kavels waarmee de bebouwing straks ruim in het groen wordt gesitueerd. De woningen hebben een goothoogte van 7 m. en een nokhoogte van 11 m.

Aan de kop van het noordelijk deel, grenzend aan de weg Oostelvoortjes worden twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd die in vormgeving aansluiten op de overige planmatige woningen in het gebied. De twee-onder-een-kapwoningen zijn als het ware 'poortgebouwen' tot het gebied met vrije kavels en zorgen langs de weg Oostelvoortjes voor continuïteit in architectuurbeeld. De woningen hebben een goothoogte van 4 m. en een nokhoogte van 9 m.

Voor de bebouwing is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Groen

In de huidige situatie is op het terrein een samenspel tussen groen en bebouwing aanwezig. Bij de nieuwe invulling van het plangebied blijft het groen nadrukkelijk aanwezig in het gebied. Bestaande waardevolle bomen worden in de nieuwe stedenbouwkundige verkaveling ingepast. De tuindelen aangrenzend aan de Reuselzone krijgen eveneens een groene invulling. Het realiseren van bebouwing wordt in deze zone uitgesloten. Langs de wegen Hofakker en Oostelvoortjes worden parkeervakken afgewisseld met groenvlakken.

Op dit moment is het alleen mogelijk om via de weg Hofakker de Reusel te beleven. Vanuit de weg Oostelvoortjes wordt een nieuwe ontsluitingsweg naar het woongebied aangelegd.

De ontsluitingsweg stopt ter plaatse van de meest westelijk gesitueerde woningen in het plangebied en gaat als een onverhard pad verder richting de Reusel. Dit onverharde pad met groene begeleiding is bedoeld voor wandelaars (nieuwe bewoners van het gebied, als de bewoners van de aangrenzende woonwijk) om de oevers van de rivier te bereiken en een uitkijkpunt te creëren op de Reusel. Het pad is niet bedoeld om een nieuwe wandelroute door de ecologische verbindingzone te creëren.

Reuselzone

De herontwikkeling van het terrein heeft gevolgen voor de waterhuishouding. Een resterend gedeelte van het hemelwater in het plangebied wordt geborgen in een draszone aan de oostzijde van de Reusel, ter hoogte van de planlocatie. Hiervoor wordt een bestaande sloot die parallel loopt aan de Reusel verbreed en wordt het dijkje tussen de sloot en de Reusel verlaagd en versmald, waarbij het wateroverschot in de draszone komt. In overleg met gemeente en het waterschap is de verdere invulling van de draszone bepaald.

Verkeer

Het planmatig aangelegde deel van Park Heerengoed wordt met één ontsluitingsweg ontsloten op de weg Oostelvoortjes. De woningen zijn met de voorzijde gericht naar deze aan te leggen ontsluitingsweg evenals de bestaande wegen Oostelvoortjes en Hofakker. Langs de nieuwe ontsluitingsweg en de bestaande wegen worden parkeervakken aangelegd. Aan de Oostelvoortjes gaat het deels om bestaande parkeerplekken. Bij de rijwoningen parallel aan rivier de Reusel vindt parkeren plaats aan de voorzijde van de woningen, op eigen terrein. Ook bij de vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen wordt parkeren op eigen terrein opgelost. Het terreindeel met vrije sectorkavels krijgt eveneens een eigen ontsluiting op de weg Oostelvoortjes.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. De SVIR benoemt de (nieuwe) ruimtelijke opgaven voor Nederland richting 2040:

- het versterken van de concurrentiekracht van Nederland;
- het vinden van ruimte voor (wind)energie;
- inspelen op klimaatverandering en
- het omgaan met krimp, stagnatie en groei van inwonertal en huishoudens.

Op basis van deze opgaven benoemt het Rijk een aantal nationale belangen, die bijdragen aan het versterken van de ruimtelijk-economische structuur, het verbeteren van de bereikbaarheid en het waarborgen van de kwaliteit van de leefomgeving.

Doorwerking plangebied

Daar het plangebied geen deel uitmaakt van de ruimtelijke hoofdstructuur vormt het rijksbeleid geen belemmering voor de realisering van onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De SER-ladder is in algemene zin overgeheveld naar het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Daarin is per 1 oktober 2012 in artikel 3.1.6 een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de 'ladder duurzame verstedelijking'). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op vraag of de

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Toets aan de "ladder duurzame verstedelijking" en conclusie

Trede 1: De ontwikkeling van nieuwe woningen kan gezien worden als een stedelijke ontwikkeling (artikel 1.1.1 Bro). In paragraaf 3.3 is aangetoond dat sprake is van een actuele behoefte van de ontwikkeling, zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht.

Trede 2: Nu sprake is van een actuele regionale behoefte, zal deze, als het enigszins mogelijk is, in bestaand stedelijk gebied moeten worden gerealiseerd. Dus herstructurering en transformatie vóór uitleg.

Toets trede 2:

- De locatie Park Heerengoed maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied. Het terrein bevindt zich binnen de bebouwde kom van Moergestel en is onderdeel van het stedelijke gebied. Bestaande bebouwing op het terrein wordt gesloopt en maakt plaats voor reguliere woningbouw. Daarmee voldoet het plan aan trede 2; er vindt herstructurering plaats.

Doorwerking plangebied

De ontwikkeling van Park Heerengoed voorziet in een actuele behoefte en wordt gerealiseerd op een terrein dat op dit moment onderdeel is van het bestaande stedelijke gebied van Moergestel. Er vindt op het terrein herstructurering plaats en daarmee wordt voldaan aan trede 2 van de "ladder duurzame stedelijke ontwikkeling".

3.2 Provinciaal beleid

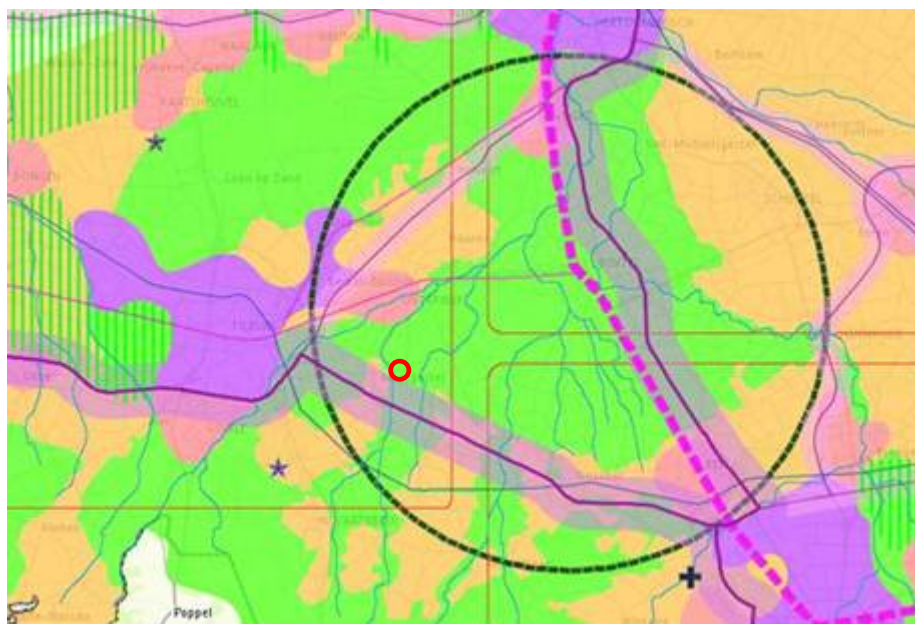
Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor

hoogwaterbescherming, droogte en 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, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. regionale contrasten;
2. een multifunctioneel landelijk gebied;
3. een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. een betere waterveiligheid door preventie;
5. koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. ruimte voor duurzame energie;
7. concentratie van verstedelijking;
8. sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. groene geleidingszones tussen steden;
10. goed bereikbare recreatieve voorzieningen;



Uitsnede kaartbeeld provinciale structuurvisie. Rood gemarkeerd deel is plangebied

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol. 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. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig bestemmingsplan spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Doorwerking plangebied

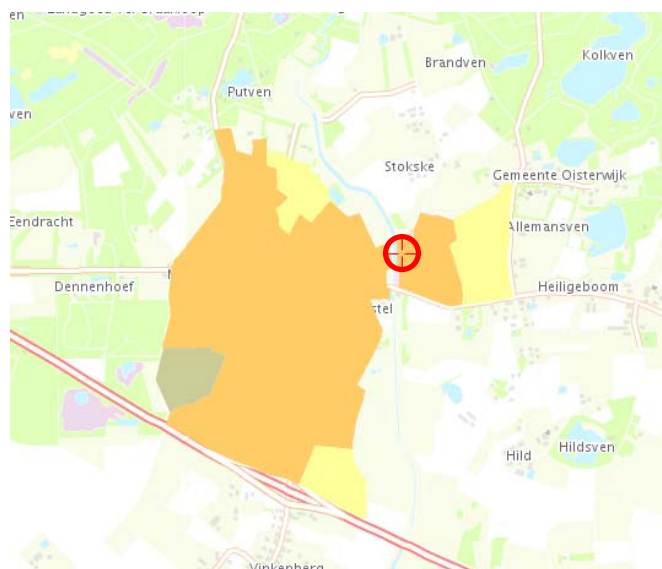
Met onderhavig bestemmingsplan wordt herstructurering en transformatie van bestaand stedelijk gebied mogelijk gemaakt. Een gebied dat tot voor kort voor een specifieke doelgroep in gebruik is geweest, wordt herontwikkeld tot een woongebied voor verschillende doelgroepen. De planopzet wijzigt en het terrein wordt onderdeel van het aangrenzende woongebied. In de nieuwe planopzet is duidelijk rekening gehouden met de ligging van het gebied aan rivier de Reusel en de rand

van de bebouwde kom. Het parkachtige karakter van het gebied wordt verstrekt en een pad zorgt voor beleefbaarheid en toegankelijkheid van de rivierzone vanuit de woonwijk en het nieuwe woongebied. Daarmee is onderhavig bestemmingsplan in lijn met het provinciale beleid aangaande concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte is per 1 maart 2011 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De Verordening bevat regels voor: bevordering van ruimtelijke kwaliteit;

- stedelijke ontwikkeling;
- ecologische hoofdstructuur;
- water;
- groenblauwe mantel;
- aardkunde en cultuurhistorie;
- agrarisch gebied;
- intensieve veehouderij;
- glastuinbouw;
- niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied;
- regionaal ruimtelijk overleg;
- bevoegdheden van Gedeputeerde Staten.



Uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling' Verordening Ruimte (rood gemarkeerd deel is plangebied)



Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en landschap' Verordening Ruimte (rood gemarkeerd deel is plangebied)

Doorwerking plangebied

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied'. Een stedelijke regio is een gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Met onderhavig bestemmingsplan wordt herstructurering van bestaand stedelijk gebied mogelijk. Het plan is in overeenstemming met de Verordening Ruimte van de provincie.

Verder ligt het westelijke deel van het plangebied in een 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en gedeeltelijk ook in een 'zoekgebied ecologische verbindingzone'.

Zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen

Ingevolge artikel 5.7 van de Verordening Ruimte 2012 moet een bestemmingsplan in deze zone voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. Dit houdt in dat er beperkingen ten aanzien van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing gelden en dat er regels moeten worden opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk alsmede regels ten aanzien van het ophogen van gronden.

Zoekgebied ecologische verbindingzone

Ingevolge artikel 4.3 van de Verordening Ruimte 2012 moet een bestemmingsplan in deze zone voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van een ecologische verbindingzone. Dit houdt in dat er beperkingen ten aanzien van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing gelden en dat er regels moeten worden opgenomen ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk alsmede regels ten aanzien van het ophogen van gronden

Het plan sorteert voor op het uitvoeren van de doelstellingen van 'de Reusel centraal' en geeft in die zin ook invulling aan het 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en 'zoekgebied ecologische verbindingzone'. De Reuseloevers (gelegen tussen de rivier en de planlocatie) worden heringericht als draszone. De inrichting van de strook is afgestemd met het Waterschap. Daarmee wordt concreet bij de herontwikkeling van de planlocatie een aanzet gemaakt ter versterking van de Reusel als robuuste groen-blauwe levensader. Voor het zonedeel dat over de planlocatie ligt, wordt een zone van 25 meter vrij gehouden van bebouwing. Deze zone heeft de bestemming 'Tuin' waarin geen bouwwerken zijn toegestaan.

Ontwerp Verordening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart treedt deze in werking. Ook in de ontwerp verordening 2014 is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Op woningbouwontwikkelingen in deze gebieden zijn de artikelen 4.2 en 4.3 van toepassing.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 Regels voor nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 35.4, onder b, worden nagekomen;
 - de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd 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 wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking plangebied

Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het herstructureren van woningbouwlocaties in bestaand gebied behoort tot de doelstellingen van dit beleid. Het provinciaal beleid vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan. De locatie is opgenomen in de herijking van de Woonvisie (zie paragraaf 3.3) en maakt indirect onderdeel van de regionale afspraken uit het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van december 2013. Voor de bepalingen in het zoekgebied voor beekherstel en ecologische verbindingzone zie Verordening Ruimte 2012.

3.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De gemeenteraad van Oisterwijk heeft op 19 mei 2005 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Met deze visie geeft de gemeente in hoofdlijnen richting aan de ruimtelijke ontwikkeling van het grondgebied. Oisterwijk wil ook in de toekomst de titel 'Parel in het groen' met trots kunnen voeren, meer in het bijzonder ziet zij zichzelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden

een afgeleide zijn van de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van Tilburg blijft en afstand tot de N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden, vindt verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit.

De kernambitie betreft 'Groene parel tussen de steden' en krijgt vorm met een vier-tal strategieën:

1. compleet maar niet alles: een zelfstandig functionerende gemeente met eigen voorzieningen en werkgelegenheid maar complementair aan (en dus deels afhankelijk van) omliggende gemeenten;
2. de groene parel: duurzaam in stand houden van het bossen- en vennengebied en een kwaliteitsslag maken in het overige deel van het grondgebied (landschap groene waarden in de kernen de stromen en de ecologische verbindingzones);
3. de rode parels: aantrekkelijke kernen door middel van herstructurering en herinrichting verder profileren naast de groene parel;
4. kernen in balans: betere balans tussen Oisterwijk en Moergestel. Moergestel kan meer profiteren van de recreatieve aantrekkingskracht van de gemeente als geheel en op termijn wordt groei van Moergestel gestimuleerd.

De visie voor de kernen

Hoofduitgangspunten voor de toekomstige ontwikkeling van de kernen zijn:

- 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;
- zorgvuldig vormgeven van en passende functies plaatsen in de overgangen tussen de kernen en het buitengebied met bijzondere aandacht voor de 'entrees'.

De Reusel centraal

Centrale opgave voor de visie voor Moergestel is de Reusel in alle opzichten meer centraal te stellen. Een unieke maar momenteel min of meer onzichtbare kwaliteit van Moergestel is de Reusel. De gemeente kiest ervoor de Reusel te ontwikkelen als een robuuste groen-blauwe levensader die het landschap én ook de structuur en identiteit van Moergestel mede gaat bepalen. De bestaande ecologische kwaliteiten en beleidsdoelen zijn daarbij vertrekpunt. Voor 'de Reusel centraal' zijn samenhangende ingrepen gewenst.

Er wordt ruimte gegeven aan de dynamiek van de Reusel. Het beekdal van de Reusel wordt ontwikkeld als robuuste ecologische verbindingzone en er wordt ruimte gegeven aan het water (retentie). Begrenzingsen van de Groene Hoofdstructuur zijn daarbij maatgevend.

In de bestaande kern worden fysieke relaties gemaakt naar de Reusel zodat deze beleefd kan worden. Er zal gezocht worden naar mogelijkheden om de kern te oriënteren op het beekdal van de Reusel. Daar waar herstructureringen mogelijk zijn zullen routes naar de Reusel en routes met uitzicht op het beekdal gemaakt worden. Langs het beekdal is de natuur beleefbaar. Een extra mogelijkheid het beekdal over te steken is daarbij gewenst.

Doorwerking plangebied

De beoogde herstructurering van het gebied naar een regulier woongebied past binnen de visie die de gemeente Oisterwijk heeft op de kernen. De nieuwbouw wordt in overeenstemming gebracht met het bestaande aangrenzende woongebied. De nieuwbouw omvat verschillende woningtypen voor verschillende doelgroepen. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan het beleid in de StructuurvisiePlus. Het plan sorteert daarbij voor op het uitvoeren van de doelstellingen van 'de Reusel centraal'. De oevers van De Reusel tussen de nieuwe bebouwing op de planlocatie en de rivier worden heringericht. Daarnaast wordt in het plangebied vanuit de bestaande woonwijk Oostelvoortjes een langzaamverkeersroute aangelegd naar de oevers van de Reusel. Daarmee wordt de rivier verder beleefbaar gemaakt vanuit de bestaande woongebieden.

Woonvisie 2011-2021

In december 2011 is de Woonvisie 2011-2021 door de gemeente Oisterwijk vastgesteld. In deze woonvisie is onder andere vastgelegd dat de primaire en secundaire doelgroepen extra aandacht verdienen.

Oisterwijk kiest ervoor de lijn die is ingezet met de 'Pilot Bouwen binnen Strakke Contouren' voort te zetten; daartoe heeft de gemeente Oisterwijk afspraken gemaakt met de regio Midden-Brabant en de provincie Noord-Brabant. Deze afspraken zijn laatstelijk herbevestigd/geactualiseerd tijdens het RRO in december 2013. Zolang binnen de bebouwde kom voldoende ruimte is voor de bouw van woningen is het niet nodig uitleglocaties te ontwikkelen.

In totaal kunnen op de thans bekende locaties binnen de gemeente Oisterwijk in de periode 2011-2021 circa 1.350 woningen worden gerealiseerd. In het woningbouwprogramma 2011-2015 is de Reuselhof meegenomen met 2015 als jaar van oplevering.

Ook gaat de woonvisie reeds in op de 'nieuwe realiteit op de woningmarkt'. Sinds 2006 loopt de verkoop van woningen terug. Eén van de redenen die hiervoor wordt gegeven is het feit dat met name starters op de woningmarkt structureel moeilijker de woningmarkt kunnen betreden. Dit wordt met name ingegeven door de strengere eisen bij hypotheekverstrekking.

In de woningbouwprogrammering moet de nadruk liggen op kansrijke plannen die goed afzetbaar zijn. Starters en jonge gezinnen hebben in Oisterwijk belangstelling voor goedkope en middeldure grondgebonden woningen. Het merendeel van Park Heerengood speelt in op deze behoefte. Er is een afwisseling tussen goedkope en middeldure grondgebonden woningen voorzien. De vrije kavels in het gebied kunnen inspelen op de rol van de woonconsument om consumentgericht te bouwen. Het is mogelijk om op kleine schaal een woning naar eigen inzichten te realiseren. De goedkope woningen bieden voor jongeren in Moergestel de kans om binnen de kern een passende koopwoning te verwerven.

Uit de woonvisie blijkt verder dat Oisterwijk de potentie heeft om nieuwe bewoners met een hoger inkomen aan te trekken. De vrije kavels in het plan spelen hierop in. De kwaliteit van de woonomgeving is daarbij van belang. In het plan maken de ligging aan de rand van de Reusel en de groene kwaliteit van het omliggende woongebied het aantrekkelijk om aan de rand van Moergestel vrije kavels te realiseren. Als de gemeente Oisterwijk in de woningbehoefte van deze groep wil voorzien moet er, naast dure woningen voor nieuwkomers, voldoende goedkope en middeldure woningen voor deze inwoners beschikbaar moeten zijn.

In het woningbouwprogramma 2011-2015 is de Reuselhof meegenomen met 2015 als jaar van oplevering. De Woonvisie, de geconstateerde 'nieuwe realiteit' en demografische ontwikkelingen zijn reden geweest om de woningbouwplannen te gaan herprogrammeren. Het college heeft deze herprogrammering vastgesteld in juni 2012. Daarbij is voor onderhavige locatie gesteld dat herontwikkeling gewenst is, maar dat omwille van de concurrentie met de ontwikkeling van het Avangterrein in het centrum van Moergestel gesteld is dat de herontwikkeling pas plaatsvindt in de periode 2015-2021. Dankzij een door de raad aangenomen motie 'kansrijke projecten' bestaat de mogelijkheid om een project dat kansrijk is naar voren te halen danwel op de agenda te plaatsen. Initiatiefnemers hebben een onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat het plan 'Park Heerengood' voor de herontwikkeling van de Reuselhof een kansrijk plan is. Daartoe heeft het college het besluit genomen de herontwikkeling naar voren te halen.

Doorwerking plangebied

In kwantitatief opzicht is er sprake van de sloop van 36 wooneenheden en de nieuwbouw van 40 woningen. Per saldo neemt de woningvoorraad met 4 toe. Deze toevoeging past binnen de woningbouwafspraken uit het RRO. Het aantal wonin-

gen is in de anterieure overeenkomst vastgelegd. Vier woningen in het gebied worden gerealiseerd in het huursegment met een langdurige verhuur (tenminste 15 jaar).

In kwalitatief opzicht zal in het plan Park Heerengoed een gedifferentieerd aanbod in goedkope woningen voor starters, senioren, woningen voor modale inkomens en woningen in het duurdere segment ontstaan. Met deze mix kan de volle breedte van de woningbouwvraag worden bestreken en voldaan worden aan de randvoorwaarden uit de woonvisie.

Kadernota Groen 2012 – 2021 en Groenprogramma 2013-2017

De groene uitstraling van de kernen en de relatie met het aantrekkelijke, gevarieerde buitengebied zijn voor de gemeente Oisterwijk zeer waardevol. In het coalitieakkoord en in de toekomstvisie van de gemeente heeft groen een prominente plek. In De kadernota Groen wordt concreet ingegaan op de kwaliteiten van het groen in de gemeente Oisterwijk en de kansen om de gemeentelijke groenstructuur verder te ontwikkelen. Deze nota biedt uiteindelijk kaders die enerzijds insteken op het behoud van belangrijke groenelementen. Anderzijds worden kaders aangegeven die gericht zijn op een duurzame ontwikkeling van de groenstructuur. Elke twee jaar, om te beginnen in 2014, wordt de Kadernota Groen 2012-2021 geëvalueerd. Zo nodig wordt er aan de hand van de evaluatie bijgestuurd.

Om de Kadernota Groen te kunnen implementeren, is een verdere verfijningsslag door de gemeente Oisterwijk gedaan en prioriteiten gesteld in het Groenprogramma 2013-2017. Voor de kern Moergestel is Oostelvoortjes specifiek benoemd.

De ontsluitingswegen in de wijk zijn voorzien van forse laanbeplantingen in een smal profiel. De wijk is ruim bemeten met diverse groenvoorzieningen in de vorm van parkjes met speelvoorzieningen. De wijk wordt van de overige bebouwing in Moergestel gescheiden door de Reusel. Rondom de wijk grenst het aan buitengebied. Ten westen van de wijk liggen weilanden en singels tussen de Reusel en de wijk. Ten noorden is een harde dorpsrand aanwezig door de achterkanten van woningen. Langs de oostelijke rand van de wijk liggen 2 wijkparkjes die direct aansluiten op het buitengebied. Vanuit de wijk is hier bijna geen zicht op. Tussen deze twee parkjes ligt een pad met enkele knotwilgen. De dorpsrand langs dit pad is vrij hard door de achterkanten van bebouwing.

Kansen voor verbetering structuur Oostelvoortjes:

- versterken groene dorpsrand langs noordelijke en westelijke rand door groen inkleden achterkanten bebouwing (met behoud van uitzichten vanuit de woningen naar buitengebied);
- zicht en route naar wijkparkjes meer open en zichtbaar maken vanuit de wijk;
- avontuurlijk spelen bij parkjes aan randen.

In de Kadernota Groen heeft de raad enkele kaders vastgesteld die van belang zijn voor dit bestemmingsplan:

- de binding tussen dorp en landschap vergroten; ommetjes en uitzichtpunten creëren door middel van recreatieve structuren en/of grotere groene uitloop- gebieden aan de rand van de kernen;
- ontsluitingsstructuren begeleiden door groen om het groene karakter van kernen onder de aandacht te brengen;
- waardevol groen behouden op bijzondere plaatsen, bijvoorbeeld in gebieden met hoofd groenstructuren;
- groen integraal opnemen in ontwikkelingsplannen. Groen is geen sluitpost;
- een karakteristieke en beheerbare groenstructuur zijn het uitgangspunt bij de ontwikkeling van bestaand en nieuw (openbaar) groen;
- door ontwikkelen van het ecologisch raamwerk in de kern met doorgaande groenstructuren en parken als stapstenen. Dit dient als basis voor natuurlijk groen in de kernen;
- biodiversiteit verhogen in de kernen. Biodiversiteit mag echter niet ten koste gaan van functionaliteit of veiligheid;
- Groenstructuur afstemmen op gebruik door verschillende doelgroepen met uiteenlopende behoeften;
- functionaliteit in kernen voorop;
- grijp kansen aan als bewoners of bedrijven bij de uitvoering van aanleg, beheer en onderhoud betrokken willen worden.

Doorwerking plangebied

Met de herstructurering van het gebied blijft het parkachtige karakter van het gebied grotendeels gehandhaafd. Bestaand groen en bestaande waardevolle bomen worden in het gebied ingepast. De nieuwe ontsluitingsweg richting de Reusel wordt met groen begeleid. Voor de achterzijden van de woningen die grenzen aan de rivierzone worden specifieke regels opgesteld waarmee de tuinen een groene uitstraling krijgen. De perceelsafscheidings worden in natuurlijke materialen (haagbeuken) uitgevoerd. Daarmee wordt vanuit het woongebied een overgang gecreëerd naar de Reuselzone. Vanuit de nieuwe ontsluitingsweg wordt richting de Reusel een voetpad aangelegd. Daarmee worden de oevers van De Reusel begaanbaar en de rivier beleefbaar.

4. PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Algemeen

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke milieuhygiënische en waterhuishoudkundige aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieuaspecten behandeld.

4.2 MER

Algemeen

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009.² Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen me.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt.

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzoek

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

² HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 (Commissie tegen Nederland).

Drempelwaarden Lijst D

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (zoals onderhavig project Park Heerengoed) is, in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat als drempelwaarde opgenomen in het Besluit m.e.r. (D11.2). Het bestemmingsplan is kleiner dan 100 hectare, een aaneengesloten gebied en bevat minder dan 2.000 woningen. Daarmee ligt het bestemmingsplan ver beneden de drempelwaarde.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de navolgende paragrafen van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt op ruim 1 kilometer van het Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn.

Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Wel is een zone langs de Reusel onderdeel van het Keurbeschermingsgebied. Het plangebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Bèlvéderegebied. En er is geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied.

Milieugevolgen

In de rest van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt onder andere dat de verkeersaantrekende werking door de ontwikkeling afneemt en er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en kan daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

Algemeen

Op basis van de Wet Geluidhinder zijn drie geluidsbronnen waarmee bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden. Het betreft wegverkeer-, spoorweg- en industrielawaai. In het plangebied worden nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt.

De planlocatie ligt binnen de verlengde zone van de Oirschotseweg. Vanaf het kruispunt met de Oostelvoortjes is in de oostelijke richting sprake van een maximale snelheid van 60 km per uur en in westelijke richting van 30 km per uur.

De ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Oirschotseweg. Een akoestisch onderzoek is dan ook noodzakelijk. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen bij een akoestisch onderzoek betrokken.

Onderzoek



Beoordelingspunten akoestisch onderzoek

Het akoestisch onderzoek³ is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Oirschotseweg ter plaatse van de woningen ruim wordt onderschreden. De hoogst optredende geluidbelasting bedraagt 35 dB ter plaatse van de oostgevel van bouwblok B (zie rood omcirkeld deel op naaststaande afbeelding). Omdat er sprake is van maar één gezoneerde geluidbron is er geen sprake van een cumulatie op grond van de Wet geluidhinder. In deze situatie is het vaststellen van een hogere waarde niet noodzakelijk. Op grond hiervan dient op grond van het Bouwbesluit 2012 de karakteristieke geluidwering te voldoen aan de minimale eis van 20 dB.

³ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Park Heerengoed, Agel Adviseurs, 6 november 2013

Conclusie

Ter plaatse van de ontwikkeling is vanuit het kader van een goede ruimtelijke ordening de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Vanuit de Wet geluidhinder zijn er geen beperkingen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt ‘niet in betekende mate’ bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Onderzoek

De kern Moergestel kan worden getypeerd als een ‘landelijke kern’ (minder dan 10.000 huishoudens). Het gebied Park Heerengood is aan te merken als woonmilieutype ‘Centrum-dorps’. Er worden in het gebied 40 woningen gerealiseerd en er worden 36 wooneenheden en een appartementengebouw met 42 wooneenheden gesloopt.

De verkeersgeneratie in de huidige situatie bedraagt 315 voertuigbewegingen per weekdage. In de nieuwe situatie is deze minder, namelijk 252 voertuigbewegingen per weekdage. De totale hoeveelheid motorvoertuigbewegingen neemt per etmaal af met 63 bewegingen.

Worst-case berekening **huidige situatie** voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|--|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 315 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,31 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,08 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Worst-case berekening **nieuwe situatie** voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

| | | |
|--|--|------|
| Extra verkeer als gevolg van het plan | | |
| | Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde) | 252 |
| | Aandeel vrachtverkeer | 1,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer | NO ₂ in µg/m ³ | 0,25 |
| | PM ₁₀ in µg/m ³ | 0,06 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³ | | 1,2 |
| Conclusie | | |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig | | |

Conclusie

Op basis van de bovenstaande worst-caseberekening kan worden geconcludeerd dat door de ontwikkeling er een afname van extra verkeer is en met de ontwikkeling de situatie niet verslechtert met betrekking tot de luchtkwaliteit ter plaatse. Op dit moment zijn er eveneens geen knelpunten. Er zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

4.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁵.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Beleidsvisie externe veiligheid

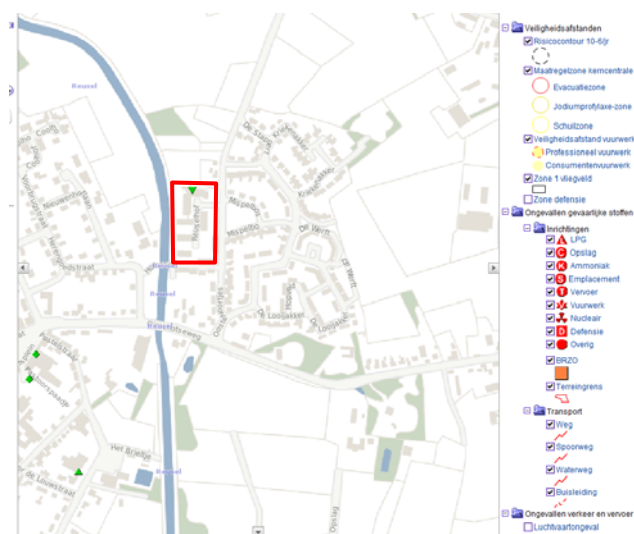
Met de beleidsvisie externe veiligheid geeft de gemeente Oisterwijk haar visie op de beheersing van veiligheidsrisico's binnen de gemeentegrenzen. In de beleidsvisie zijn drie gebiedstypen opgenomen: woonwijken, buitengebied en bedrijventerreinen. Per gebiedstype zijn de ambities weergegeven.

Voor woonwijken hanteert de gemeente Oisterwijk in aanvulling op de wettelijke eisen het volgende ambitieniveau voor het plaatsgebonden risico. In aanvulling op de wettelijke eisen hanteert de gemeente Oisterwijk voor woonwijken het standpunt dat:

- nieuwe kwetsbare objecten zijn niet toegestaan binnen de PR=10-6-contour;
- overschrijding van de oriëntatiewaarde van het GR wordt niet geaccepteerd bij de LPG-tankstations in de woonwijken. Ten aanzien van het groepsrisico als gevolg van de aardgastransportleiding en de spoorlijn Tilburg-Eindhoven worden de ontwikkelingen rond de regelgeving actief gevolgd (AMvB Buisleidingen en Basisnet). Naar verwachting zullen de maatregelen van het Basisnet Spoor bijdragen aan een verlaging van het groepsrisico. Er wordt naar gestreefd dat het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet overschrijdt;
- er naar wordt gestreefd dat zich binnen het invloedsgebied geen nieuwe kwetsbare objecten bevinden met verminderd zelfredzame personen. In de bestaande situatie wordt bij objecten met verminderd zelfredzame personen binnen het invloedsgebied extra aandacht besteed aan risicocommunicatie.

⁵ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

Onderzoek



Uitsnede risicoatlas (plangebied in rood aangeduid)

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan, vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats en zijn er geen leidingen aanwezig. Dit zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Voor wat betreft externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.6 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Onderzoek

In 2007 en 2008 is door Search ingenieursbureau een verkennend bodemonderzoek en een Asbestinventarisatie voor de ontwikkelingslocatie uitgevoerd. Daarnaast is het databestand www.bodemloket.nl geraadpleegd en de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart.

Op basis van deze broninventarisatie is gebleken dat er tijdens het verkennend bodemonderzoek⁶ uit 2007 in het grondwater een sterk verhoogd gehalte arseen en een licht verhoogd gehalte aan koper en zink is vastgesteld. In de bovengrond is een licht verhoogde waarde aan kwik vastgesteld. Voor het overige zijn in de boven- en ondergrond geen verhoogde gehalte van de onderzochte parameters aangetroffen. In de rapportage is geconcludeerd dat het waarschijnlijk verhoogde achtergrondconcentraties zijn die mogelijk samenhangen met de versnelde bemonsteringstermijn van de peilbuizen. In de rapportage is aanbevolen de peilbuizen opnieuw te bemonsteren en te laten analyseren op arseen.

⁶ Verkennend bodemonderzoek Reuselhof 1-37 te Moergestel, Search ingenieursbureau 7 november 2007, projectnr. 257415.2

In 2011 is een actualiserend grondwateronderzoek⁷ uitgevoerd. Uit de peilbuizen zijn op 1 april 2011 grondwatermonsters genomen. Het doel van het onderzoek is vaststellen van de huidige arseenconcentratie in het grondwater en daarmee de grondwaterkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie te actualiseren. In het grondwater is maximaal een lichtverhoogde arseenconcentratie gemeten. De verhoogde arseenconcentratie uit 2007 betreft vermoedelijk een verhoogde achtergrondwaarde. Dergelijke verhoogde achtergrondwaarden hebben een diffuus verspreidingsbeeld en kunnen sterk in tijd en ruimte variëren.

Door BK Bodem is recent een actualiserend grondonderzoek uitgevoerd. Met het onderzoek⁸ is de bodemkwaliteit in 2014 van de bovengrond geactualiseerd. De hypothese 'onverdacht' is juist gebleken. In de bovengrond (0-0,5 m-mv) zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde (AW2000).

Conclusie

Op basis van het rapport en de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ten aanzien van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en grondwater geen belemmeringen aanwezig zijn voor het beoogde gebruik of (her)ontwikkeling van de locatie.

Het recent uitgevoerde bodemonderzoek (maart 2014) bevestigt de eerdere conclusies dat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem er geen bezwaar is voor de voorgenomen herontwikkeling van het terrein. Er is geen vervolgonderzoek of sanering nodig

4.7 Water

Algemeen

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 en de beleidsnota Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk 2006 van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

⁷ Actualiserend grondwateronderzoek Reuselhof 1-37 te Moergestel, UDM midden B.V., 12 april 2011, projectnummer 11020150,

⁸ Verkennend bodemonderzoek Park Heerengoed Moergestel, BK Bodem Udenhout, 6 maart 2014, projectnummer 140818

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

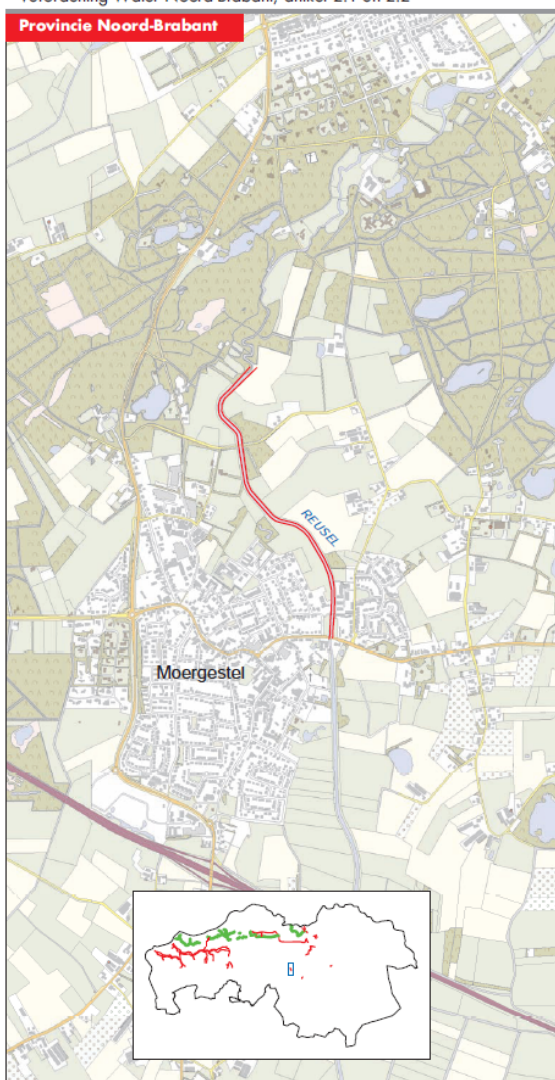
- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

In de beleidsnota GRP heeft de gemeente Oisterwijk haar visie op het stedelijk waterbeheer vastgelegd. De gemeente streeft naar 'hydrologisch neutraal bouwen' waaronder wordt begrepen dat bij het verharden of bebouwen van een perceel, het regenwater dat niet langer ter plaatse van de verharding of bebouwing kan infiltreren, wordt opgevangen op eigen terrein, wordt gebufferd en ter plaatse geïnfiltreerd. In principe wil de gemeente geen directe lozingen van regenwater ten ge-

volge van de toename van verharding of bebouwing op het oppervlaktewater. In het stedelijk- en in het buitengebied zijn bewoners bij bouwplannen en uitbreiding van verharding verplicht het regenwater op eigen perceel op te vangen. Het gemeentelijk uitgangspunt met betrekking tot de grondwaterstand is hierbij van belang. Het streefpeil ligt op 0,70 meter onder maaiveld met een overschrijdingskans van 0,50 meter onder maaiveld voor maximaal 4 weken per jaar.

Bijlage 1 - Detailkaart Groenewoud
Verordening Water Noord-Brabant, artikel 2.1 en 2.2



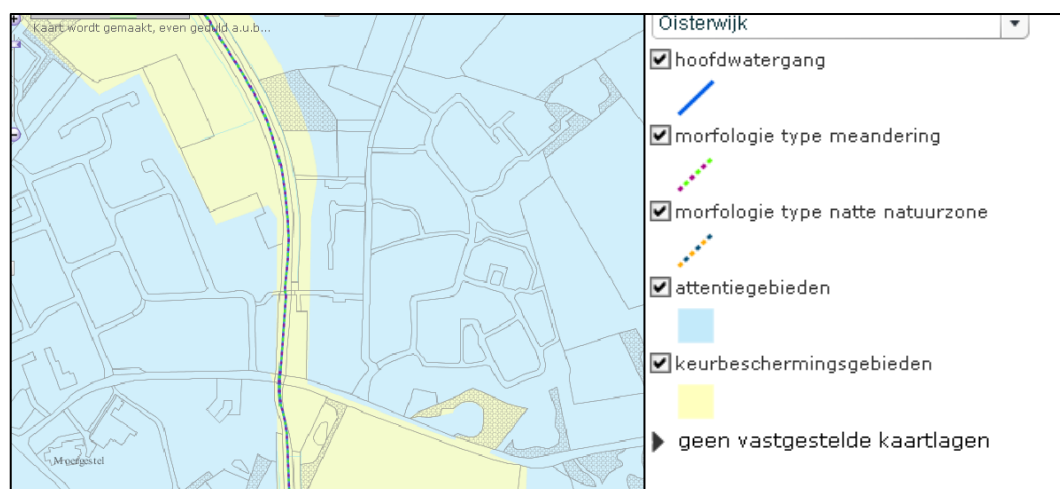
Keurbescherming

Het plangebied is zoals gezegd gelegen aan de Reusel. Deze laaglandbeek is in de Keur waterschap De Dommel 2009 weergegeven als een beek met een morfologie type meandering. Binnen een zone van 25 meter, gemeten vanaf de insteek van de Reusel⁹, is geen bebouwing toegelaten. Het bestemmingsplan laat geen directe bouw mogelijkheden in de zone van 25 meter toe.

Het plangebied is deels gelegen in een Keurbeschermingsgebied en deels gelegen in een attentiegebied. Deze gebieden zijn weergegeven op een uitsnede van de Keurkaart van waterschap De Dommel op de volgende pagina. Het te bebouwen deel van het plangebied is gelegen in een attentiegebied. Het attentiegebied vormt een buffer van circa 500 meter rondom een hydrologisch beschermd gebied (keurbeschermingsgebied). In beide gebieden gelden beperkingen

⁹ Met de insteek wordt hier bedoeld de plek de binnen zijde van de kruin van de kade.

op basis van de Keur. Hier gelden strengere voorwaarden voor ontwikkelingen dan in het attentiegebied.



Onderzoek

Samenwerking met de waterbeheerder

De ontwikkelaar heeft in overleg met de gemeente Oisterwijk en het Waterschap een Waterhuishoudkundig plan opgesteld. Dit plan¹⁰ omvat een beschrijving van de huidige locatie en geplande ontwikkeling, eisen en randvoorwaarden voor de geplande ontwikkeling ten aanzien van de waterhuishouding en de geplande waterhuishoudkundige invulling. Het Waterhuishoudkundig plan is als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied van de kern Moergestel. Van stedelijke gebieden is bekend dat de afvoer van hemelwater problemen op kan leveren gezien het hoge percentage verhardingen (daken, wegen, bestrating, en dergelijke). Onderhavige plangebied is in de huidige situatie niet overmatig verhard. Het plangebied is echter wel relatief laag gelegen ten opzichte van de omliggende gronden. Tevens grenst het plangebied direct aan de Reusel. Bij hoge waterstanden op deze waterloop kan in het plangebied enige wateroverlast optreden. Dergelijke situaties zijn in het verleden voorgekomen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling, waar sprake is van enige kans op wateroverlast, dient hiermee rekening te worden gehouden bij de planuitwerking.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied betreft het bodemkundige hoofdtype beekdalgronden. De bodem op de planlocatie bestaat uit lage enkeerdgronden en is gecategoriseerd als matig fijn zand (tot 1 m-mv) en zeer fijn zand (tot 2 m-mv). De doorlatendheid

¹⁰ Met de insteek wordt hier bedoeld de plek de binnen zijde van de kruin van de kade.

van de zeer fijne zandlaag tussen 1 en 2 m-mv) is matig tot slecht en bedraagt op basis van 3 metingen gemiddeld 0,5 m/dag.

De locatie wordt aan de westzijde begrensd door de waterloop de Reusel. Het waterpeil in de Reusel bedraagt ter hoogte van Moergestel, op basis van een gemiddelde afvoer, 8.7m+NAP. Op basis van informatie van de gemeente Oisterwijk (de heer F. Veeke d.d. 24 september-2013) bedraagt ter plaatse van een gemeentelijk peilpunt in de voortuin van de Reuselhof de GHG 9.86m+NAP, de GG 9.29m+NAP, de GLG 8.92m+NAP bedraagt. Het streefpeil van de Reusel bedraagt 8.9m+NAP.

Op basis van de langdurige grondwaterstandsgegevens afkomstig van het TNO-meetnet, de gegevens van de gemeente Oisterwijk en de resultaten van de door Geofox-Lexmond gemeten indicatieve grondwaterstanden op locatie wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie een GHG van afgerond 9.8m+NAP (0,6 à 0,8m-mv) verwacht. De GG bedraagt 9.3m+NAP (1,1 à 1,4m-mv) en de GLG bedraagt 8.9m+NAP (1,6 à 1,8m-mv).

Eisen en randvoorwaarden huishoudelijk afval- en hemelwater

Het huishoudelijke afvalwater en hemelwater dienen gescheiden aangeboden te worden en het hemelwater dient in de toekomstige situatie afgekoppeld te worden van het gemeentelijk rioolstelsel (middels infiltratie en berging). Naast de landelijke eisen, worden door de gemeente Oisterwijk specifieke eisen voor de projectlocatie gehanteerd. Voor het bestemmingsplan zijn van belang:

- Het geheel te realiseren oppervlak dient afgekoppeld te worden. Dit betekent dat de geplande herontwikkeling als hydrologisch positief bestempeld kan worden. De voorkeur gaat uit naar berging draszone, eventueel gecombineerd met berging en infiltratie op de locatie middels een infiltratieriool. Voor de draszone geldt dat deze over de volle beschikbare ruimte wordt toegepast en er mogelijk gevarieerd wordt de met de taludhelling om een natuurlijk effect te creëren.
- Aan de noordgrens van het terrein loopt een transportleiding met overloopfunctie. Binnen het plan moet deze constructie compleet opgenomen worden en bereikbaar gemaakt worden voor onderhoud, beheer en vervanging op termijn. Om dit mogelijk te maken dient aan weerskanten van de leiding een strook van 3 meter vrijgehouden te worden (erfdienstbaarheid). Het overstortwater van het DWA-riool en het hemelwater in de draszone mag niet met elkaar vermengen.
- Het hemelwater van alle woningen dient aangesloten te worden op het hemelwaterafvoersysteem (HWA-systeem). Woningen dienen oppervlakkig afgekoppeld te worden en niet rechtstreeks aangesloten te worden op het HWA-riool. Het ontwerp van de woningen en de HWA-systemen moet daarop ingericht worden.
- De uitstroomvoorziening van het HWA-systeem dient voorzien te worden van een overstortmuur en terugslagklep. Binnen de gemeente Oisterwijk geldt een

stuwpeil voor de overstortdrempel tot 0,70 m-mv, tenzij het buitenwater hoger kan komen;

- (Oppevlakkige)afstroming van hemelwater naar belendende percelen is niet toegestaan;
- Ten behoeve van het na een bui snel beschikbaar zijn van de bufferruimte in de draszone, wordt een leegloopvoorziening met een b.o.b.-hoogte op GHG-niveau voorzien in het dijkje. Hierbij geldt een maximaal landbouwkundige afvoer van 1,67 l/s/ha.

Conclusie

In het Waterhuishoudkundig plan is de waterhuishoudkundige invulling van het plangebied in de nieuwe situatie beschreven. Op basis van een berekening middels de HNO-tool van waterschap De Dommel en uitgaande van een hydrologisch positieve ontwikkeling is er minimaal 300 m³ hemelwater verwerkt dient te worden in een T = 10+10% situatie het eigen terrein en binnen de draszone die parallel loopt aan de Reusel. In het Waterhuishoudkundig plan is in bijlage 3 een rapportage van de hoeveelheid benodigde berging voor de locatie opgenomen, zoals gegenereerd met de HNO-tool.

Het hemelwater wordt verwerkt in een hemelwateringsstelsel, waarbij gebruik wordt gemaakt van een zogenaamd IT-riool. Verwacht wordt dat een gedeelte van het hemelwater met dit IT-riool zal infiltreren in de ondergrond. Het resterende gedeelte van het te verwerken hemelwater wordt geborgen in een draszone die aangelegd wordt aan de oostzijde van de Reusel, ter hoogte van de locatie. Hiervoor wordt een bestaande sloot die parallel loopt aan de Reusel verbreed en wordt het dijkje tussen de sloot en de Reusel verlaagd en versmald, waarbij het wateroverschot in de draszone komt. In overleg met gemeente en het waterschap is de verdere invulling van de draszone bepaald. Naast infiltratie wordt voor de afvoer van het wateroverschot (waterpeil boven GHG), een leegloopvoorziening met terugslagklep in de kade aangebracht.

Het gemaal van de gemeentelijke riooloverstort wordt met een onderhoudspad bereikbaar. Daarnaast wordt het tracé van de overstortleiding vrijgehouden van bebouwing/obstructies zodat onderhoud aan het leidingwerk mogelijk is. In de regels van het bestemmingsplan is de obstakelvrije zone en het onderhoudspad geborgd.

De overstort is aangesloten op de parallelsloot ten noorden van de draszone. De kade wordt zo doorgetrokken dat er geen vermenging plaats kan vinden tussen het overstortwater en het hemelwater in de draszone. Daarnaast wordt met de kade aan de zijde van de bebouwing de regionale kering binnen de locatie bewerkstelligd. De kering wordt, met overeenkomstige hoogte, aangesloten op de bestaande regionale kering boven- en benedenstrooms.

4.8 Flora en fauna

Algemeen

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk merkbare significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen. Met passende maatregelen kan de aanvraagprocedure voor een ontheffing voorkomen worden. Voor soorten van 'tabel 2' geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Als passende maatregelen niet mogelijk zijn dan dient er een ontheffing aangevraagd te worden op grond van een belang behorende bij het beschermingsregime waaronder de soort beschermd wordt.

Provinciaal beleid

De EHS en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheersgebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Onderzoek en conclusie

Natura 2000 gebied

Het plan ligt op ruim 1 kilometer van het Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. De verschillende milieueffecten zoals geluid en luchtkwaliteit zijn nader onderzocht. Hieruit blijkt onder andere dat de verkeersaantrekkende werking door de ontwikkeling afneemt en er geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen voor het Natura 2000-gebied.

Flora

Het terrein heeft in de huidige setting een parkachtige invulling. Op het terrein staan bomen van verschillende soorten en leeftijden. Enkele van de bomen zijn door de gemeente Oisterwijk als waardevol aangeduid. De wijzigingen op het terrein zijn van invloed op deze bomen. Een bomeninventarisatie¹¹ is uitgevoerd om de effecten van het plan op de bomen inzichtelijk te maken, wat de kwaliteit en stabiliteit van de bomen is en wat de levensverwachting is van de bomen bij realisatie van het bouwplan. De bomeninventarisatie is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd.

De te behouden waardevolle bomen zijn op de verbeelding nader aangeduid. In de regels zijn aan de aanduiding 'waardevolle boom' voorschriften verbonden voor de bescherming en instandhouding van de bomen. Behoud van 7 bomen in combinatie met de realisatie van het plan is haalbaar en technisch mogelijk. Het betreft bomen in het openbare gebied langs de Oostelvoortjes en de Hofakker.

Op het terrein ligt aan de noordzijde een oude kronkelwilg. De levensverwachting van deze boom is beperkt en heeft een geringe waarde voor het terrein. De boom wordt bij de planontwikkeling gekapt en is op de verbeelding niet meer nader aangeduid.

Aan de noordwestzijde van het plangebied zijn vier waardevolle bomen aanwezig die mogelijk te behouden zijn. Behoud is afhankelijk van de inrichting van de dras-

¹¹ Bomeninventarisatie met Quickscan Project Park Heerengoed Moergeste, Pius Floris, 18 november 2013, MG/13/33734

zone en de aanvullende maatregelen die worden toegepast. Vooralsnog zijn deze bomen op de verbeelding nader aangeduid.

Ten aanzien van de overige bomen is behoud risicovol in verband met de reële verwachting dat de stabiliteit, kwaliteit en levensverwachting van de bomen snel afnemen als gevolg van de ingrijpende veranderingen in de groeiplaats. Deze bomen worden dan ook gekapt.

Fauna

Bij een veldverkenning¹² op 11 november 2013 zijn binnen het plangebied uitsluitend algemene soorten en vogels aangetroffen. Gezien de aanwezigheid van leegstaande en halfleegstaande gebouwen is er een mogelijkheid dat binnen het plangebied tabel-3 soorten zoals bijvoorbeeld vleermuizen aanwezig zijn. Dit geldt ook voor amfibieën en reptielen aan de zijde van rivier de Reusel. Om zekerheid te krijgen over de aanwezigheid van tabel 2 en tabel 3 soorten is een vervolgonderzoek door een ecooloog vereist.

Door een ecooloog is een nader onderzoek flora- en fauna uitgevoerd, inclusief veldbezoek. Het rapport¹³ met daarin de conclusies van het uitgevoerde onderzoek is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden:

- Reusel als potentiële vliegroute voor vleermuizen;
- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in het plangebied zelf en in de bomen nabij de rand van het plangebied;
- Kans op de vestiging van rugstreeppad indien water stagneert tijdens de voortplantingsperiode.

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden binnen reeds bebouwd gebied en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten. De volgende aanbevelingen zijn leidend om effecten en overtreding van verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet tijdens de werkzaamheden geheel te voorkomen.

¹² Bomeninventarisatie met Quickscan Project Park Heerengoed Moergeste, Pius Floris, 18 november 2013, MG/13/33734

¹³ Moergestel Park Heerengoed, Ecologische quickscan in het kader van Flora- en faunawet, 3 februari 2014

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt bij de toepassing van openbare verlichting te voorkomen dat deze uitstraalt naar het open water en de oevers van de Reusel. Tijdelijke verlichting op de bouwplaats wordt in de actieve periode van vleermuizen (tussen 1 april en 1 november) beperkt tot de bouwvlakken zelf, oevers en het water van de Reusel blijven onverlicht.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt aanbevolen de sloop, grondwerkzaamheden en snoei- en kapwerkzaamheden uit te voeren buiten het broedseizoen ná half juli en voor half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid (25 meter) van bomen in de omgeving. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Bij grondwerkzaamheden in de voortplantingsperiode van rugstreeppad (globaal april tot augustus, soms tot in september) dient men te voorkomen dat ondiepe waterplassen ontstaan en rugstreeppad zich alsnog vestigt. Indien stagnatie van (hemel)water in de voortplantingsperiode niet voorkomen kan worden, dient het terrein te worden afgezet met amfibieënschermen. In samenspraak met een ter zake deskundige worden deze preventieve stappen genomen.

Ecologische onderbouwing herinrichting Reuselzone

Een resterend gedeelte van het hemelwater in het plangebied wordt geborgen in een draszone aan de oostzijde van de Reusel, ter hoogte van de planlocatie. Hiervoor wordt een bestaande sloot die parallel loopt aan de Reusel verbreed en wordt het dijkje tussen de sloot en de Reusel verlaagd en versmald, waarbij het wateroverschot in de draszone komt. In overleg met gemeente en het waterschap is de verdere invulling van de draszone bepaald. Het waterschap heeft de voorkeur op de inrichting van een drasberm op een flauwe oever. Voor de in te richten drasberm geldt dat deze over de volle beschikbare ruimte wordt toegepast. Het doel van de drasberm is naast waterberging om ecologisch van betekenis te zijn. Er is bepaald wat vanuit ecologisch oogpunt een betekenisvolle inrichting zou kunnen zijn en welke randvoorwaarden daarvoor gesteld dienen te worden aan de inrichting van de waterberging.

Werkwijze

In deze ecologische onderbouwing is gebruik gemaakt van de door Stowa opgestelde 'Handreiking natuurvriendelijke oevers' (uitgebracht in september 2009) en het boek 'Praktisch natuurbeheer: amfibieën en reptielen' (uitgebracht in 2006). Aan de hand van deze literatuur worden beknopt de definities en randvoorwaarden voor drasbermen gegeven. Vervolgens wordt alsmede beheer- en onderhoudsmaatregelen voor een drasberm gegeven. Vervolgens is bekeken wat de mogelijkheden hier van zijn binnen het plangebied, gegeven het ruimtebeslag.

Beschrijving van huidige en toekomstige situatie plangebied

Het plangebied voor de drasberm ligt tussen de rivier de Reusel en het voormalige zorgcentrum Reuselhof. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een grasdijk langs de Reusel met daarop een onderhoudspad, een kwelsloot en een grazig deel langs de Reuselhof met aan de rand van het plangebied een grote opgaande wilg. Het ruimtelijk beslag van het plangebied bedraagt ongeveer 25 meter in de breedte.

In de toekomstige situatie blijft de grasdijk met onderhoudspad langs de Reusel (wellicht verlaagd en met aangepast talud naar kwelsloot toe) en de kwelsloot en grazig deel langs de Reuselhof ingericht als draszone.

Definities en randvoorwaarden

Uitgangspunt van de waterberging is de aanleg van een drasberm op een flauwe oever. Een drasberm is een natte oeverstrook welke zich bevindt tussen 0 tot maximaal 20 centimeter onder het gemiddelde waterniveau. Dit betekent dat een drasberm gedurende een gedeelte van het jaar droog kan staan. Hier kan een rijke moerasvegetatie ontstaan, geschikt voor diverse ongewervelde dieren.

Een drasberm kan worden aangelegd binnen het talud van een flauwe oever. Een flauwe oever die overeenkomt met de natuurlijke situatie (en ecologisch interessant is) varieert in talud van 1:2 tot de optimale situatie van 1:5. Deze kan tweezijdig of slechts aan 1 kant van de bestaande sloot aangelegd worden. Indien vanwege een beperkt ruimtebeslag gekozen moet worden tussen twee smalle stroken of 1 brede, kent een enkelzijdige natuurvriendelijke oever een grotere kans op succesvolle ontwikkeling. Naar aanleiding van het overleg met het waterschap wordt gekozen voor minimaal een taludhelling van 1:5.

Toepasbaarheid binnen plangebied

Binnen het plangebied is beperkt ruimte voor flauwe oevers. Gezien het behoud van de grasdijk met daarop het onderhoudspad langs de rivier de Reusel zal vanwege de beperkte ruimte de westelijke oever van de waterberging een steil talud blijven houden. De oostelijke oever van de toekomstige waterberging zal een flauwe oever hebben met een helling van minimaal 1:5. Op het hoogste deel van het talud, tegen de tuinen van de toekomstige woningen aan, zal opgaande vegetatie een struweelvormende rand vormen hetgeen de ecologische betekenis van de waterberging in waarde zal doen toenemen. Het laagste deel van het talud zal op de gemiddelde grondwaterstand liggen. Dit betekent dat ten tijde van de laagste grondwaterstand (in de zomerperiode) de waterberging droog zal vallen. Dit beperkt de geschiktheid van het plangebied als voortplantingsbiotoop voor onder andere amfibieën.

Om in de waterberging toch plekken te creëren die niet droogvallen in de zomer, kan gedacht worden aan het creëren van enkele poelen. Op die plekken zal echter

wel afgezien moeten worden van de taludhelling van 1:5. Doordat de rest van de waterberging in de zomer zal uitdrogen zullen de kleine, overblijvende poelen met name geschikt zijn voor amfibieën en niet voor vissen.

Beheer- en onderhoudsmaatregelen drasberm

Maaien van bloemrijke ruigte: 1 tot 2x per jaar, bij voorkeur gefaseerd. Tijdstip in het jaar is september/oktober. Maaien van riet: 1x per 4 jaar, bij voorkeur gefaseerd. Tijdstip in het jaar is de winterperiode.

Onderhoud van de waterberging zal vanaf het land geschieden (onderhoudspad). Afhankelijk van het in te zetten materieel kan tot op bepaalde afstand gewerkt worden. Op dit moment is nog onduidelijk welk materieel ingezet kan worden voor het te plegen onderhoud.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

4.9.1 Cultuurhistorie

Algemeen

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is de Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Onderzoek en conclusie

De bebouwing in het gebied is geen monument en op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het plangebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

4.9.2 Archeologie

Algemeen

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Gemeentelijk beleid

Op 5 november 2009 heeft de raad het archeologiebeleid voor de gemeente Oisterwijk vastgesteld. Om te voldoen aan de Monumentenwet is een Beleidsplan Archeologie voor de gemeente Oisterwijk opgesteld. De Monumentenwet gaat uit van de noodzaak van archeologisch onderzoek bij ingrepen groter dan 100 m². Gemeenten kunnen echter van die norm afwijken (naar boven en naar beneden) als zij daarvoor een deugdelijke motivering aanvoeren. Het vastgestelde gemeentelijke beleid is in Oisterwijk leidend.

Om de archeologische waarde in de gemeente Oisterwijk inzichtelijk te maken, is een beleidskaart opgesteld. Op deze kaart is aangegeven voor welke gebieden in bestemmingsplannen een dubbelbestemming archeologie geldt en die een koppeling mogelijk maakt met de voor de gebieden voorgestelde oppervlakte- en dieptegrenzen ten aanzien van de archeologische onderzoeksplicht. De kaart maakt uiteraard ook inzichtelijk voor welke gebieden geen archeologische onderzoeksplicht geldt.



| | |
|---|---|
|  | Waarde - archeologie 1; 50 m ² |
|  | Waarde - archeologie 2; 100 m ² |
|  | Waarde - archeologie 3; 250 m ² |
|  | Waarde - archeologie 4; 1000 m ² |
|  | Waarde - archeologie 5; 2500 m ² |
|  | Gebied met lage verwachting; geen voorschriften; meldingsplicht; eventueel toelaten begeleiding |
|  | Gebied zonder verwachting (ontgrond); geen voorschriften |

Onderzoek en conclusie

De bovenstaande afbeelding bevat een fragment van de archeologische beleidskaart. Binnen de grenzen van het plangebied gelden twee waarden: Waarde – gebied met lage verwachting en Waarde - archeologie 4. Voor gebieden met een lage verwachting gelden geen voorschriften. Gebieden met Waarde – archeologie 4 geldt een onderzoeksplicht bij ingrepen in de bodem vanaf 1.000 m² en dieper dan 50 centimeter.

Door archeologisch onderzoeksbureau Becker & Van de Graaf is een archeologisch quickscan¹⁴ uitgevoerd voor de ontwikkelingslocatie. Deze is als bijlage 4 bijgevoegd. Op basis van de uitgevoerde quickscan wordt bevestigd dat de verwachting op het aantreffen van archeologische waarden binnen de grenzen van het plangebied laag is. Dit is voornamelijk vanwege het feit dat het plangebied geomorfologisch gezien binnen een beekdalbodembodem valt. De verwachting op sporen van bewoning is hier laag. Daarnaast ligt het plangebied niet nabij mogelijke voordes waar men archeologische resten in de vorm van bruggen kan verwachten. Het ligt ook niet nabij belangrijke archeologische vindplaatsen, waardoor de kans op het vinden van daaraan gerelateerde archeologische resten ook laag is.

De planmatige rijenwoningen in het gebied Waarde-archeologie 4 (zuidzijde van de nieuwe ontsluitingsstraat) worden gerealiseerd op de footprint van de bestaande woningen. De bestaande woningen staan op palen. De gronden zijn daarmee verstoord en de kans is erg gering op het aantreffen van gave archeologische resten.

Voor het gebied Waarde-archeologie 4 ten noorden van de nieuwe ontsluitingsweg is de oppervlakte van het te bebouwen gebied kleiner dan 1.000 m². Wel worden grondwerkzaamheden uitgevoerd dieper dan 50 centimeter (-mv). In het bestemmingsplan is voor deze zone een dubbelbestemming opgenomen. Voordat een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt afgegeven dient de initiatiefnemer een rapport te overleggen waarin is aangetoond dat er op het perceel geen archeologische resten aanwezig zijn.

De werkzaamheden ten behoeve van de ontwikkeling voor de overige delen van het plangebied kunnen zonder verder onderzoek worden uitgevoerd. Mochten er tijdens het uitvoeren van civiele werkzaamheden archeologische resten aangetroffen worden, geldt een meldingsplicht.

¹⁴ Quickscan Archeologie Reuselhof 1-29, Moergestel maart 2011

4.10 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plan wordt ingericht als woonerf. Het woonerf ontsluit de woningen op de bestaande wegen Hofakker en Oostelvoortjes. Deze wegen zijn onderdeel van de 30 km-zone van Moergestel. De straat Oostelvoortjes heeft een sterk verblijfskarakter, erftoegangsweg. Nieuwe aansluitingen op de Oostelvoortjes passen binnen het verwachtingspatroon van de weggebruiker.

Binnen een 30 km-zone zijn de kruispunten gelijkwaardig vormgegeven. Wel is het aan te bevelen voor de afstand tussen de twee aansluitingen minimaal 15 m aan te houden. Hiermee ontstaat een verkeersveilige oplossing. De twee nieuwe aansluitingen liggen op een afstand van meer dan 50 meter van elkaar.

Parkeren

De gemeente Oisterwijk heeft haar beleid omtrent parkeren bij nieuwe ruimtelijke plannen en projecten geoperationaliseerd in de Parkeerfondsverordening¹⁵. Om een duurzame parkeeroplossing bij nieuwbouw te waarborgen, hanteert de gemeente hierin de volgende uitgangspunten:

- de parkeercapaciteit dient te voldoen aan de parkeernorm;
- de parkeercapaciteit dient op eigen terrein te worden gerealiseerd om te voorkomen dat de parkeervraag wordt afgewenteld op de openbare ruimte.

Wanneer niet alle parkeerplaatsen op eigen terrein kunnen worden gerealiseerd, maar wanneer de initiatiefnemer wel over (voldoende) parkeercapaciteit op acceptabele afstand beschikt, kan het College besluiten het aantal beschikbare parkeerplaatsen op acceptabele afstand (200 m) in mindering te brengen op het aantal op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen. Daarbij horen ook parkeerplaatsen die de initiatiefnemer zelf op acceptabele loopafstand realiseert. Het realiseren van een woongebied met parkeren op eigen terrein is daarom bij dit uitgangspunt te interpreteren als parkeren binnen het plangebied.

Parkeernorm

In onderstaande tabel zijn de geldende parkeernormen voor woningen in verschillende prijsklassen op deze locatie opgenomen.

Tabel A Parkeernorm- prijsklasse

| | Parkeernorm |
|--|-------------------|
| Woningen 'groot' (prijsklasse duur) | 1,8 pp per woning |
| Woningen 'midden' (prijsklasse midden) | 1,7 pp per woning |
| Woningen 'klein' (prijsklasse laag) | 1,4 pp per woning |

¹⁵ Parkeerfondsverordening Gemeente Oisterwijk 2010

Daarnaast wordt door de gemeente Oisterwijk parkeernomen voor woningen gehanteerd per woningtype. Deze zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel B Parkeernorm- woningtype

| | Parkeernorm |
|---------------------------------------|-------------------|
| Woningen oprit >5 meter | 1,0 pp per woning |
| Woningen optie garage/oprit <10 meter | 1,5 pp per woning |
| Woningen garage/oprit <10 meter | 1,5 pp per woning |
| Woningen optie garage/oprit >10 meter | 1,5 pp per woning |
| Woningen garage/oprit >10 meter | 2,5 pp per woning |

Parkeerbalans

In de berekening van de parkeerbehoefte voor Park Heerengoed is onderscheid gemaakt in het planmatig deel en het gebied met vrije kavels.

Tabel Parkeerbehoefte woningen Park Heerengoed – planmatig deel

| | Aantal won. | Parkeernorm | Parkeerbehoefte | Openbare ruimte |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|
| Woningen 'klein' zonder oprit/garage | 16 st. | 1,4 pp per woning (tabel A) | 16*1,4 = 22,4 | 22,4 |
| Woningen 'midden' met oprit > 5 meter | 8 st. | 1,4 pp per woning (tabel A) | 8*1,4 = 11,2 | 3,2 |
| Woningen 'midden' met (optie) garage/oprit <10 meter | 7 st. | 1,7 pp per woning (tabel A) | 7*1,7 = 11,9 | 4,9 |
| Totaal | 31 st. | | 42,3 | 31 |

De benodigde parkeerplaatsen van woningen 'klein' zonder oprit/garage worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Bij de overige woningen in het plangebied wordt steeds één parkeerplaats op eigen terrein bij de woning gerealiseerd. In totaal moeten 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

In het inrichtingsontwerp voor Park Heerengoed zijn 27 parkeerplaatsen in de nieuwe openbare ruimte in het plangebied voorzien. Deze parkeerplekken worden aangelegd langs de nieuwe interne ontsluitingsstructuur en langs de weg Hofakker. Dit betekent dat er 4 parkeerplekken niet in het plangebied gerealiseerd kunnen worden. Langs de weg Oostelvoortjes zijn op dit moment haakse parkeervakken aangelegd. Deze parkeervakken liggen maar voor een klein deel op gronden van de initiatiefnemer en dus grotendeels buiten het plangebied. Bij de herinrichting van het plangebied wordt de groen- en parkeerstrook langs de weg Oostelvoortjes heringericht en de vier extra benodigde parkeerplekken aangelegd. Daarmee kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

Tabel Parkeerbehoefte woningen Park Heerengoed – vrije kavels

| | Aantal won. | Parkeernorm | Parkeerbehoefte | Openbare ruimte |
|---|--------------|--|---------------------|-----------------|
| Woningen 'groot' garage/oprit <10 meter | 2 st. | 1,8 pp per woning (tabel A) (afhankelijk van keuze voor invulling van dit deelgebied) | $2 \cdot 1,8 = 3,6$ | 2 |
| Woningen 'groot' garage/oprit >10 meter | 3 st. | 2,5 pp per woning (tabel B) (afhankelijk van keuze voor invulling van dit deelgebied) | $3 \cdot 2,5 = 7,5$ | - |
| Woningen 'midden' (prijsklasse midden) | 4 st. | 1,7 pp per woning (tabel A) | $4 \cdot 1,7 = 6,8$ | 3 |
| Totaal | 9 st. | | 17,9 | 5 |

Theoretisch gezien kan de parkeerbehoefte voor de woningen 'groot' in het gebied met vrije kavels op eigen terrein worden opgelost. Echter zijn nog geen concrete bouwplannen voor dit gebied bekend. De woningen 'midden' kunnen op eigen één parkeerplaats realiseren. De wegen worden ingericht als woonerf. Aan de randen van het erf zijn voldoende mogelijkheden om bezoekersparkeren (vijf parkeerplaatsen) op te lossen, zonder dat de rijbaan wordt geblokkeerd. Ook in dit gebied kan voldaan worden aan de parkeerbehoefte.

In onderstaande afbeelding zijn de parkeerplaatsen op eigen terrein en in het plangebied verbeeld.



4.11 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven¹⁶. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Onderzoek en conclusie

In de nabije omgeving van het plangebied bevindt zich alleen het bedrijf Oirschotseweg 3 (op circa 25 meter afstand). Het terrein van Park Heerengood is onderdeel van een woongebied waarbij verder geen bedrijven/voorzieningen in de directe omgeving aanwezig zijn.

Bedrijf Oirschotseweg 3

Aan de Oirschotseweg 3, op circa 25 meter afstand van het plangebied is een aannemersbedrijf gevestigd. In het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijf'. De grootste richtafstand tussen het bedrijf en de voorziene woningen bedraagt 50 meter. Er zijn in de huidige situatie woningen op kortere afstand van het bedrijf gevestigd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor de bebouwde kom van Moergestel is hier rekening mee gehouden. Aan de Oirschotseweg is sprake van matige tot sterke functiemenging. Gelet hierop is aan het bedrijf de categorie B1 toegekend op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Deze bedrijfsactiviteiten zijn direct naast een woningen toege-

¹⁶ Bedrijven en milieuzonering, VNG 2009.

staan. De activiteiten van het bedrijf zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit toereikend zijn. Het bedrijf aan de Oirschotseweg heeft daarmee geen invloed op de nieuwbouw van de woningen.

Daarnaast worden binnen het plangebied alleen woningen gerealiseerd waardoor er ook geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen en het bedrijf Oirschotseweg 3.

Overstortstelsel Oostelvoortjes

Op de noordelijke grens van het plangebied is in de huidige situatie een openbaar overstortstelsel met leidingstelsel aanwezig. Dit stelsel heeft als functie van het overpompen van (mogelijk voorkomend) overtollig water in de sloot langs de Reusel naar het rioolsysteem in de Oostelvoortjes. Het overpompen komt alleen in uitzonderlijke gevallen voor. De gemeente Oisterwijk is voornemens om het systeem op termijn te saneren.

Conclusie

Voor de pomp die het overstortstelsel is geen hindercirkel van toepassing. Het betreft een kleinschalig pompsysteem dat geen belemmering vormt voor de aanleg van de woningen.

4.12 Geur

Algemeen

Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van de Geurwet. Binnen de gemeente Oisterwijk is geen geurverordening vastgesteld op grond van de Wet geurhinder veehouderij. Dit betekent dat voldaan moet worden aan de standaard geurnormen zoals deze zijn opgenomen in de Wet geurhinder en veehouderij.

Onderzoek en conclusie

De woonplaats Moergestel is gelegen binnen een concentratiegebied. Op basis hiervan geldt binnen de bebouwde kom de geurnorm van 3,0 odour units per kubieke meter lucht en buiten de bebouwde kom de norm van 14,0 odour units per kubieke meter lucht. Deze normstelling geldt voor diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Voor veehouderijbedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, geldt een minimale afstand van 100 meter indien het geurgevoelig object gelegen is binnen de bebouwde kom en 50 meter indien gelegen buiten de bebouwde kom..De nieuwe woningen op Park Heerengood zijn geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom. Van toepassing zijn derhalve de geurnorm van 3,0 odour units per kubieke meter lucht en/of de minimale afstand van 100 meter.

Aan de Oirschotseweg, Heiligenboom en Oostelvoortjes (buiten de bebouwde kom) zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De afstand van deze agrarische bedrijven tot de ontwikkelingslocatie bedraagt meer dan 100 meter. Deze bedrijven worden niet beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De veehouderijbedrijven waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld zijn gelegen aan de Heiligenboom en het Stokske. De afstand van deze bedrijven tot de ontwikkelingslocatie bedraagt respectievelijk 450 en 600 meter. Deze afstand is ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de geurnormen van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierbij kan nog opgemerkt worden dat de bestaande begrenzing van de bebouwde kom van Moergestel reeds bepalend is voor de beschikbare geurruimte voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van deze veehouderijbedrijven.

4.13 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn diverse kabels en leidingen aanwezig. Evenwijdig aan de noordgrens van het terrein loopt een transportleiding met overstortfunctie. Parallel aan deze leiding liggen enkele kabels. De transportleiding en de kabels worden beschermd door een strook met een specifieke aanduiding. In deze strook zijn geen gebouwen toegestaan en wordt een omgevingsvergunning vereist voor graafwerkzaamheden, aanbrengen van beplanting, wijzigingen van maaiveldniveaus etc. Daarmee worden de kabels en leidingen beschermd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Juridisch-planologische opzet

De in deze toelichting beschreven planuitgangspunten zijn juridisch-planologisch vertaald in het bestemmingsplan, dat bindend is voor overheid en burgers. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen.

De regels bevatten het juridische instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

5.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet.

De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten:

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

5.2.2 Bestemmingsregels

In het tweede hoofdstuk komen de bestemmingen aan de orde.

De opbouw van de bestemmingen ziet er als volgt uit:

Bestemmingsomschrijving:

De omschrijving van de doeleinden. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdig zijn met de bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de in de bestemmingsomschrijving genoemde doeleinden.

Afwijking van de gebruiksregels:

In deze bepaling wordt een opsomming gegeven van de gebruiksregels waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. Deze bevoegdheid wordt objectief begrensd en bevat duidelijke criteria.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

In enkele gebiedsaanduidingen en een dubbelbestemming is een omgevingsvergunningregeling opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van enkele waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid:

In deze bepaling wordt aangegeven dat burgemeester en wethouders het plan op bepaalde onderdelen kan wijzigen.

5.2.3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is 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 nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

In dit artikel worden enkele algemene bouwregels gegeven over ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen en hoe om te gaan met bestaande maatvoering, die afwijkt van de toegelaten maatvoering in dit bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling komen aanduidingen aan bod die over meerdere bestemmingen liggen. In dit geval zijn dat de waardevolle bomen en de aanduiding ten behoeve van de afwatering en leidingen in het noorden van het plangebied. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - ecologische verbindingszone' en 'overige zone - beekherstel' opgenomen. Binnen deze aanduidingen zijn geen bouwwerken toegestaan ten behoeve van de bescherming van deze zones zonder omgevingsvergunning voor werken / werkzaamheden.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

Hierin is aangegeven op welke aspecten de aanvullende werking van de bouwverordening wordt uitgesloten.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 Systematiek per bestemming

Hieronder worden de verschillende bestemmingen kort toegelicht. Qua regeling is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Moergestel' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

Groen

Op deze gronden zijn groenvoorzieningen, water en onverharde paden toegestaan. Bouwwerken zijn niet toegestaan, omdat deze gronden binnen de aanduidingen 'overige zone – ecologische verbindingzone' en 'overige zone – beekherstel' zijn gelegen, waarbinnen geen bouwwerken zijn toegestaan..

Tuin

Op deze gronden zijn tuinen toegestaan bij de woningen. Op deze gronden zijn geen bouwwerken toegestaan, omdat deze bestemming gelijk ligt met de gebiedsaanduidingen 'overige zone - ecologische verbindingzone' en 'overige zone - beekherstel', waar geen bouwwerken zijn toegestaan. Om ook geen vergunningsvrije bouwwerken toe te staan, is bepaald dat deze gronden niet worden aangemerkt als erf als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Door middel van een afwijkingsbevoegdheid kan hier onder voorwaarden van af worden geweken. Binnen deze bestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' voorzien wordt in een bepaald soort erfafscheiding, om een goede beeldkwaliteit te borgen. Indien voldaan is aan deze voorwaardelijke verplichting mag het perceel gebruikt worden conform de bestemmingsomschrijving.

Verkeer

Op deze gronden zijn wegen, evenementen en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Daarnaast is de aanduiding 'ontsluiting uitgesloten' opgenomen, zodat gewaarborgd wordt dat de betreffende straat doodlopend is.

Water

Op deze gronden zijn water en bijbehorende voorzieningen toegestaan. Hierbij is aangesloten bij de bestemming 'Water' die de Reusel op grond van het bestemmingsplan "Buitengebied" heeft. Bouwwerken zijn niet toegestaan, omdat deze gronden binnen de aanduidingen 'overige zone – ecologische verbindingszone' en 'overige zone – beekherstel' zijn gelegen, waarbinnen geen bouwwerken zijn toegestaan.

Wonen – Woningen 1

Op deze gronden zijn woningen toegestaan. Op de kaart is aangeduid welke type woningen zijn toegestaan. Daarnaast is aangegeven hoeveel woningen er zijn toegestaan en wat de maximale goot- en bouwhoogten hiervan mogen zijn.

Het verschil met Wonen – Woningen 2 is dat binnen Wonen – Woningen 1 is aangesloten bij het bouwplan en weinig flexibiliteit is ingebouwd, zodat de stedenbouwkundige kwaliteit is gewaarborgd. Binnen deze bestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' voorzien wordt in een bepaald soort erfafscheiding, om een goede beeldkwaliteit te borgen. Indien voldaan is aan deze voorwaardelijke verplichting mag het perceel gebruikt worden conform de bestemmingsomschrijving. Daarnaast is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen, woningtype en/of het bouwvlak te wijzigen onder voorwaarden.

Wonen – Woningen 2

Voor deze gronden is geen concreet bouwplan aanwezig. Hiervoor is derhalve meer flexibiliteit aanwezig, doordat bijvoorbeeld het bouwvlak groter is. Daarnaast zijn er regels opgenomen onder andere ten behoeve van het type woning, de aantallen en de hoogtes. De woningen en bijbehorende bouwwerken dienen in het bouwvlak te worden gebouwd. Voor vrijstaande woningen geldt dat de voorgevel in of maximaal 4 meter achter de gevellijn gebouwd moet worden. Voor de twee-aaneengebouwde woningen geldt dat de voorgevel in de gevellijn gebouwd moet worden. Binnen deze bestemming is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' voorzien wordt in een bepaald soort erfafscheiding, om een goede beeldkwaliteit te borgen. Indien voldaan is aan deze voorwaardelijke verplichting mag het perceel gebruikt worden conform de bestemmingsomschrijving.

ving. Daarnaast is binnen deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het aantal woningen en/of woningtype te wijzigen onder voorwaarden.

6. FINANCIËEL-ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 Verhaal van kosten

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oisterwijk verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oisterwijk. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalen van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

7. PROCEDURES

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken.

Voor dit plan vindt geen inspraak plaats. Voor de omwonenden heeft er op donderdag 14 november 2013 een informatieavond voor omwonenden plaatsgevonden op de locatie Reuselhof 1 in Moergestel. Het verslag van die avond is als bijlage toegevoegd.

7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd.

7.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken op het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek**
- Bijlage 2: Contourberekeningen**
- Bijlage 3: Quicksan Bodemkwaliteit**
- Bijlage 4: Waterhuishoudkundigplan**
- Bijlage 5: Quicksan Ecologie**
- Bijlage 6: Quicksan Ecologie en Bomeninventarisatie**
- Bijlage 7: Quicksan Archeologie**
- Bijlage 8: Beeldkwaliteitplan**
- Bijlage 9: Inrichtingsvoorstel Reuselzone**
- Bijlage 10: Verslag bewonersavond**
- Bijlage 11: Bodemonderzoek**
- Bijlage 12: Nota van zienswijzen**

Regels

