



**Toelichting
Bestemmingsplan
Raadhuisstraat ongenummerd te Moergestel
Gemeente Oisterwijk**



ADVISEURS
IN BOUWEN,
MILIEU &
VEILIGHEID



Toelichting Bestemmingsplan 'Raadhuisstraat ong. te Moergestel'

in opdracht van

Peters Projectontwikkeling
T.a.v. de heer G. Wittenberg
Postbus 41
5374 ZG SCHAIJK

betreffende de locatie

Raadhuisstraat ong. te Moergestel
Gemeente Oisterwijk

documentkenmerk

1908/164/JOW-01

versie

vastgesteld

vestiging, datum

Nuenen, 6 augustus 2021

opgesteld door:

drs. R. Schumacher
Junior projectleider ruimtelijke ordening

gecontroleerd door:

ing. J.A. Welmers
Senior projectleider ruimtelijke ordening

Dit document is digitaal gegenereerd en derhalve niet voorzien van een handtekening. De inhoud is aantoonbaar gecontroleerd en vrijgegeven. Het document mag uitsluitend in zijn geheel worden gereproduceerd. Door derden aangebrachte wijzigingen en/of toevoegingen dan wel oneigenlijk gebruik van het document vallen niet onder de verantwoording van Tritium Advies.

Tritium Advies BV

Adviseurs in bouwen, milieu en veiligheid

T. 088 44 02 900
E. info@tritium.nl
I. www.tritium.nl
KvK-nr. 17108024

Tritium Advies is gevestigd in:

Arkel >> Neer >> Nuenen >>
Prinsenbeek >> Rijkevoort

Inhoudsopgave

	pagina
Inhoudsopgave	3
Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2. Beleidskader	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	15
Hoofdstuk 3. Planbeschrijving	17
3.1 Ruimtelijke- en functionele structuur	17
3.2 Toekomstige situatie	18
Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten	21
4.1 Bodem	21
4.2 Flora en fauna	22
4.3 Geluid	24
4.4 Water	25
4.5 Bedrijven en milieuzonering	35
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Externe veiligheid	38
4.8 Archeologie	40
4.9 Cultuurhistorie	42
4.10 Milieueffectrapportage	42
4.11 Stikstofdepositie	43
4.12 Kabels en leidingen	44
Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten	45
5.1 Inleiding	45
5.2 Toelichting op de verbeelding	45
5.3 Toelichting op de planregels	46
5.4 Beschrijving bestemmingen	47
Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid	48
6.1 Economische uitvoerbaarheid	48
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48

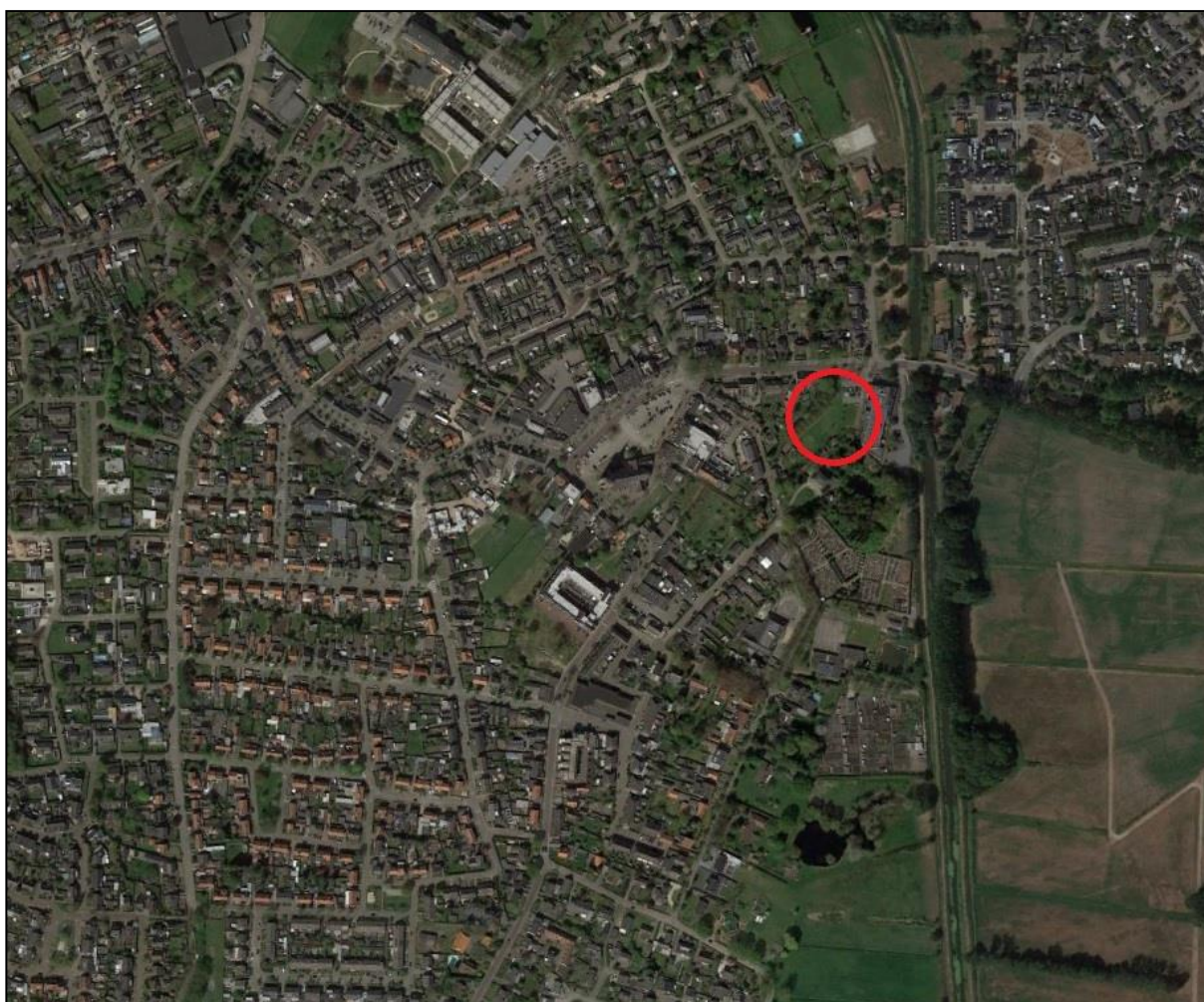
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van maximaal 15 koopappartementen, geschikt voor senioren, met bijhorende bergingen en parkeerplaatsen aan de Raadhuisstraat ong. te Moergestel, gemeente Oisterwijk. Het terrein is momenteel geheel onbebouwd.

1.2 Ligging

Het plangebied is gelegen aan de Raadhuisstraat te Moergestel. De Raadhuisstraat is de doorgaande weg door Moergestel, overgaand in de wegen Rootven en Oirschotseweg. Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van het dorp. De locatie betreft het kadastrale perceel gemeente Moergestel, sectie B, nummer 3695 en heeft een oppervlakte van circa 2264 m².



Figuur 1.1: Ligging locatie en omgeving (perceel rood omcirkeld).

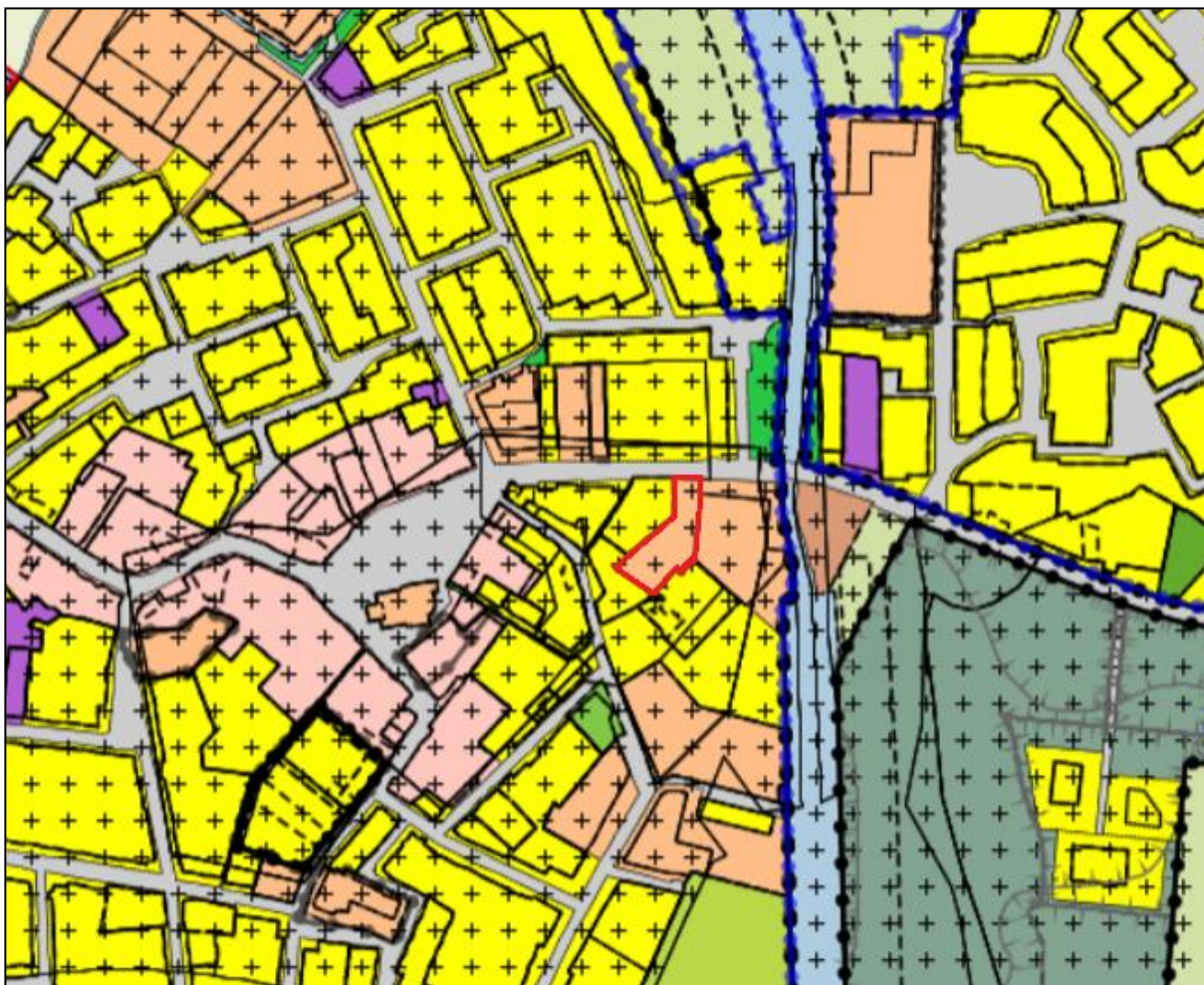


Figuur 1.2 Kadastrale kaart (perceel blauw uitgelicht).

Het perceel is geheel onbebouwd. Om het perceel heen zijn verschillende maatschappelijke functies en woonfuncties gelegen. Ten westen van het plangebied liggen verschillende centrumfuncties. Direct ten oosten van het plangebied is een uitbreiding van Moergestel gelegen, evenals het buitengebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Moergestel' van de gemeente Oisterwijk, vastgesteld op 10 april 2018. In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Gemengd – voorzieningen'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' opgenomen in het plangebied.



Figuur 1.3: Vigerend bestemmingsplan (perceel is rood omlijnd).

Binnen het vigerende bestemmingsplan is de realisatie van de nieuwe appartementen binnen het plangebied niet mogelijk. Derhalve dient een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden om de ontwikkeling zoals beoogd alsnog mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk 'Inleiding' geeft kort weer waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving weergegeven en wordt ingegaan op het vigerend bestemmingsplan. In het tweede hoofdstuk 'Beleidskader' komen de meest relevante beleidskaders aan bod. Vervolgens komen in hoofdstuk 3 'Planbeschrijving' de huidige situatie en de nieuwe situatie aan bod. Voorts worden de aspecten bodem, geluid, archeologie en andere mogelijke planologische belemmeringen besproken in hoofdstuk 4 (Milieuaspecten). In de juridische planbeschrijving (hoofdstuk 5) worden de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan toegelicht. De uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

Hoofdstuk 2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. In de structuurvisie schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt verschillende nota's, zoals de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Verder vervallen met de SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken uit de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

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

De structuurvisie benoemt met name Rijksdoelen en nationale belangen. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen de provinciale kaders. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over percentages voor binnenstedelijk bouwen, Rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Alleen in stedelijk regio's rond de mainports zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen, heeft het Rijk een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Onderhavig plan sluit aan bij de structuurvisie, gezien het niet in strijd is met de nationale belangen.

Besluit ruimtelijke ordening

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (Spoedwet Wro; TK 32 821) is, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Barro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het

Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het locatiebeleid is uit het Barro meer 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').

Als eerste dient bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig planvoornemen voorziet in maximaal 15 koopappartementen. De beoogde ontwikkeling is binnen de Ladder voor duurzame verstedelijking te verdelen in de categorie 'wonen'.

Doorwerking plangebied

De ladder hoeft alleen te worden doorlopen indien sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het onderhavige plan maakt planologisch beschouwd 15 woningen mogelijk. Op basis van jurisprudentie staat vast dat er sprake van stedelijke ontwikkeling is als het om meer dan 12 woningen gaat. In onderhavige situatie is er daarmee sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking. Als een stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ligt en voorziet in een behoefte is voldaan aan de Ladder.

De raad van de gemeente Oisterwijk heeft op 19 juli 2016 de 'Herijkte woonvisie 2011 – 2021' vastgesteld. Dit is een herijking van de oorspronkelijke Woonvisie 2011 – 2021, wat noodzakelijk werd geacht vanwege de ontwikkelingen op de woningmarkt en wetgeving op het gebied van het wonen. De nieuwbouwproductie van Oisterwijk is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en de ambities geformuleerd in het coalitieprogramma. Er wordt rekening gehouden met de actuele marktomstandigheden.

In het Regionaal Kwalitatief Woningbehoefte onderzoek (17 september 2018) wordt kennis en inzicht in de woonwensen en behoeften van de inwoners van de regio Hart van Brabant uiteengezet. Het onderzoek heeft als doel om inzicht te bieden in de vraag- en aanbodbalans voor de regio op het gebied van woningen en de woonmilieus. De woningvraag is benaderd vanuit een mix van fysieke, socio-demografische, culturele- en gedragscomponenten. Uit het rapportage is gebleken dat bewoners van de regio Hart van Brabant zeer tevreden zijn over hun woonomgeving en woning. Ouderen zijn wel meer tevreden dan jongeren. Er zijn echter tekorten aan verschillende woonmilieus. Men wil betere stedelijke wijken (luxé stadswijk, rustige stadswijk), minder standaard (suburbane) wijken, en meer ruimte en interactie met de natuur (landelijk). Ook is er meer vraag naar verschillende woningtypes. De doelgroep voor de middeldure huursector is ruimer dan de voorraad. Door gebrek aan koopwoningen en strengere toewijzingen voor sociale huurwoningen accepteert deze groep hoge woonlasten. Zij vinden een woning in de duurdere huursector, in de koopsector of in de sociale huursector. Het generieke tekort aan woonaanbod leidt voor deze groep tot niet-passend wonen en vraagt om aandacht. Oplossingen hiervoor worden gezien in het bevorderen van doorstroming, het vergroten van het aanbod van middeldure huurwoningen, het vergroten van het aantal koopwoningen en toevoegen van sociale woningen.

Verder zijn Regionale Agenda Wonen Deel A in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Midden-Brabant kwantitatieve woningbouwafspraken gemaakt tussen 8 gemeenten (waaronder Oisterwijk) op

15 december 2016. De agenda is opgesteld door de provincie, samen met de Regio Hart van Brabant. In dit deel A is het regio specifieke gedeelte opgenomen, in de Regionale Agenda Wonen – deel B is een algemeen Brabants beeld geschetst van de woningmarkt en de opgaven die daar de komende jaren liggen. De feitelijke woningvoorraad per 1 januari 2016 lag voor Oisterwijk op 11.105. De prognose laat een benodigde woningvoorraad zien van 11.795 woningen. Er is in de prognose sprake van een groei van 690 woningen tussen 2016 en 2025. Indien sloop wordt meegerekend resulteert dit in een benodigde capaciteit van 780 woningen.

In het RRO Midden-Brabant van 7 juni 2012 is afgesproken dat gemeenten zich richten op een realistisch programma met als uitgangspunt de actuele provinciale prognose. De actuele prognose dateert uit 2014. De huidige regionale woningbouwafspraken zijn vastgesteld in het RRO van 17 december 2015 voor de periode 2015 t/m 2024. Onderdeel van deze regionale afspraken is de herverdeling tussen de gemeente Tilburg en de gemeenten Dongen, Goirle en Oisterwijk (2009). De gemeente Oisterwijk neemt in principe 200 woningen over van de gemeente Tilburg. De komende jaren kennen de meeste gemeenten in de regio Midden-Brabant nog een groei in de woningbehoefte. Deze groei wordt wel steeds minder dan voorheen. Daarnaast is de kwalitatieve vraag naar woningen steeds dynamischer.

In de Regio Midden-Brabant ligt voor de gemeente Oisterwijk de benodigde toevoeging van de woningvoorraad 2016 tot en met 2025 op 690 woningen. De restant sub-regionale herverdeling per 1 januari 2016 ligt op 45. Daarnaast is er extra ruimte voor woningbouw ingepland in verband met de afronding pilot BBSC Oisterwijk. De regionale woningbouwafspraken van 2016 tot en met 2025 ligt daarmee op 835 woningen.

De regionale woningbouwafspraken zijn in dit geval relevant. Binnen het RRO Midden-Brabant is afgesproken dat binnen de regio Hart van Brabant (waar de gemeente Oisterwijk deel van uitmaakt) in de periode 2016 – 2025, 835 woningen bijgebouwd moet worden. Daarnaast wordt gericht op een gezonde woningmarkt waar optimaal wordt ingespeeld op de woonwensen van mensen. Er is een tekort aan geschikte koopwoningen waardoor mensen hogere woonlasten accepteren. Uit het kwalitatief woningbehoefteonderzoek dat verricht is in opdracht van de regio Hart van Brabant blijkt dat er in Moergestel veel vraag is middeldure koopappartementen. Tegelijk toont het onderzoek aan dat er een (klein) overschot is aan dure appartementen in het dorp. Toch is het voorstelbaar cq. zien wij mogelijkheden om in te stemmen met het programma, dat naar aanleiding van zienswijzen is aangepast.

Enquête SVO

Er is nauw contact tussen ontwikkelaar PPO en de seniorenvereniging Oisterwijk (SVO) over het plan voor appartementen op de onderhavige locatie. De SVO peilt ook zelf onder haar achterban de woningbehoefte. Hiervoor is recent een enquête uitgezet (27 juni 2021). Uit deze enquête, ingevuld door meer dan 520 mensen, komt naar voren dat ook voor de dure koopappartementen voldoende interesse is.

Bijna 30% van de respondenten geeft aan binnen nu en 10 jaar te willen verhuizen. Van de mensen die aangeven bereid te zijn om te verhuizen geeft ruim 28% aan graag naar een appartement te willen. Opvallend is dat verreweg de meeste respondenten nu nog in een grondgebonden woning wonen (circa 88%).

Het merendeel van de respondenten zou het appartement het liefste kopen. De middeldure sector is daarbij verreweg het populairst, gevolgd door de dure koopsector. Er blijkt dus wel degelijk vraag te zijn naar dure appartementen in Moergestel.

Daarnaast zijn diverse andere argumenten aan te dragen om in te stemmen met het aangepaste programma:

- Er wordt door het programma te wijzigen tegemoet gekomen aan (veel van de) zienswijzen; het parkeren kan op eigen terrein worden opgelost en er kan op de tweede verdieping een set-back worden aangebracht om het volume te verkleinen.
- Alle appartementen zijn geschikt voor senioren (gaan voldoen aan woonkeur plus keurmerk rollatorgeschikt);
- Door de bouw van appartementen voor senioren te faciliteren, wakkeren we de doorstroming op de woningmarkt aan. Hiermee komen grondgebonden (gezins)woningen vrij die geschikt zijn voor starters en (jonge) gezinnen.

Memo segmentatie programma

Door Jurgens & Van Bemmelen (makelaarskantoor te Tilburg) is een memo opgesteld (Jurgens & Van Bemmelen B.V., memo t.b.v. segmentatie appartementen +300K, 22.07.2021) welke de behoefte naar (dure) appartementen onderschrijft. De conclusie luidt:

Gemeente Oisterwijk/ Moergestel doet er verstandig aan medewerking te verlenen aan het ontwikkelen van dure appartementen (+300K). De toenemende vergrijzing vergroot de vraag naar levensloopbestendige woningen met relevante voorzieningen.

De vrijgekomen eengezinswoningen leiden tot doorstroming waardoor uiteindelijk starters meer kansen hebben tot de woningmarkt binnen de gemeente.

De memo is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan opgenomen.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling van 15 koopwoningen (appartementen) in het dure- en middensegment welke plaatsvindt in stedelijk gebied past derhalve binnen de kwantitatieve en kwalitatieve behoeftevraag. Hiermee wordt voldaan aan de door de Ladder gestelde kaders.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De Omgevingsvisie Noord-Brabant is op 14 december 2018 vastgesteld en is tot stand gekomen met inbreng van professionals, inwoners, overheden en marktpartijen. De omgevingsvisie bevat de agenda richting 2030 en 2050. Deze visie beschrijft Brabant in 2050: welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend. In de Omgevingswet ziet de provincie de gemeente als eerstverantwoordelijke betreffende het ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. De provincie ziet vanuit een toegevoegde waarde in hoofdzaak drie rollen voor zichzelf: richting geven met betrekking tot visievorming, het benoemen van doelen en randvoorwaarden benoemen, het stimuleren van kennisontwikkeling en –onderzoek en het mogelijk maken van ontwikkelingen. Hierbij zijn de hoofdoopgaven van de Omgevingsvisie belangrijk: energietransitie, klimaatproof

worden, een slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Hiernaast benoemt de Omgevingsvisie hoe de provincie wil denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet.

De Omgevingswet bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, bijvoorbeeld voor natuur, water, veiligheid, ruimtelijke ordening en dergelijke, staan momenteel in bestaande plannen van de provincie. Grote delen van die beleidsplannen horen vanuit het systeem van de Omgevingswet thuis in een programma. Beleid en maatregelen worden uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de op te stellen omgevingsverordening. De uitwerking van beleid, de vertaling naar concrete acties en de inzet van instrumenten vormen samen een programma. De programma's vormen de kern voor de uitvoering. De keuze welke programma's worden uitgewerkt staat momenteel niet vast.

Structuurvisie ruimtelijke ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.



Figuur 2.1: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke ordening (plangebied blauw omlijnd).

De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsvisie, vastgesteld op 14 december 2018, hoofdpogaven benoemd. Concrete doelen zoals benoemd in de Structuurvisie zijn nog van toepassing.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (beleids)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Denk bijvoorbeeld aan het beschermen van belangrijke waarden als het drinkwater of de natuurgebieden. Dit zijn onderwerpen die de provincie moet regelen in een omgevingsverordening.

Om straks als de Omgevingswet in werking treedt echt klaar te zijn, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. Doordat de Omgevingswet volgens huidige planning in 2021 in werking treedt, kan er nog geen invulling worden gegeven aan deze wet. De Interim Omgevingsverordening is vastgesteld op 25 oktober 2019. Daarmee zijn de 6 provinciale vorderingen (waaronder de Verordening Ruimte) vervallen.

Kaart 1 Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen

Voor het plangebied geldt geen attentiezone waterhuishouding of andere relevante aanduidingen. Het aspect 'milieubeschermingsgebieden, natuur en wegen' vormt vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 2 Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Het plangebied is binnen het thema 'landbouw' gelegen binnen de aanduiding 'stedelijk gebied' en 'stalderingsgebied'. Binnen deze kaart gelden regels met betrekking tot de aanduiding 'stedelijk gebied' voor veehouderijen in stedelijk gebied. Er worden geen veehouderijen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Derhalve vormt het aspect 'landbouw' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 3 instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het plangebied is gelegen binnen stedelijk gebied, in een landelijke kern. Aan het stedelijk gebied zijn verschillende voorschriften verbonden. De relevante voorschriften worden hieronder besproken:

- Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied bevat een onderbouwing dat:
 - de ontwikkeling past binnen de regionaal gemaakte afspraken;
 - het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

In paragraaf 2.1 is op beide aspecten ingegaan. Het planvoornemen betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling en past binnen de regionaal gemaakte afspraken.

- Een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in ofwel Stedelijk gebied ofwel Landelijk gebied en daarmee de ecologische waarden en kenmerken van een gebied gelegen in het Natuur Netwerk Brabant aantast, moet ingaan op enerzijds hoe de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en anderzijds hoe de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd.

Met het planvoornemen worden geen gebieden aangetast die gelegen zijn in het Natuur Netwerk Brabant. Tritium Advies heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie hoofdstuk 4) waarin is geconcludeerd dat het plangebied op circa 60 meter van een Natuur Netwerk Brabant-gebied gelegen is. Tussen dit gebied en het plangebied is een zorgcentrum gelegen. Gezien de aard van de ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) is een negatief effect niet te verwachten.

De voorschriften met betrekking tot veehouderijen en windturbines zijn niet van toepassing. Er wordt voldaan aan de voorschriften met betrekking tot het stedelijk gebied. Met betrekking tot de aanduiding 'landelijke kern' behoort het planvoornemen te passen binnen het regionaal overleg. Dit is behandeld in paragraaf 2.1. Derhalve vormt het aspect 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' vanuit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 4 instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot natuur en stiltegebieden. Derhalve vormt het aspect 'natuur en stiltegebieden' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 5 instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot grondwaterbeschermingsgebieden. Derhalve vormt het aspect 'grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 6 instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een aanduiding met betrekking tot de basiskaart 'Landelijk gebied'. Derhalve vormt het aspect 'Landelijk gebied' geen belemmering voor het planvoornemen.

Kaart 7 instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'stalderingsgebied'. Er worden binnen het plangebied geen (vergroting van) hokdierhouderijen voorzien. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden voor specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Kaart 8 instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging

Het plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Er dient rekening gehouden te worden met de norm voor wateroverlast. Voor bebouwing die is gelegen binnen stedelijk gebied geldt, met oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, als norm een overstromingskans van:

1. 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
2. 1/10 per jaar voor overige gebieden.

Voor het plangebied geldt derhalve een overstromingskansnorm van éénmaal per 10 jaar (voor bebouwing).

Conclusie

Het planvoornemen betreft de realisatie van 15 woningen (appartementen). Het planvoornemen past binnen de regionaal gemaakte afspraken en betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling (zie paragraaf 2.1). Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de voorwaarden en het planvoornemen niet in strijd is met het provinciaal beleid en de provinciale belangen.

Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen (september 2017) maant gemeenten tot spoed bij de ontwikkeling van woningen, gezien de flinke woningbouwopgave die de provincie ziet - vooral tot 2030. Hierbij is kwaliteit belangrijker dan de aantallen. Verder ligt de prioriteit bij inbreidingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied. De opgave is onder meer het wonen zo goed mogelijk te laten bijdragen aan het versterken van ruimtelijke kwaliteit van dorpen. Het richtinggevend principe is het ruim baan geven aan 'goede woningbouwplannen' binnen het bestaand stedelijk gebied van steden en dorpen: woningbouw op geschikte inbreidings-, herstructurerings- en transformatielocaties en in leegstaand vastgoed, die aansluit op een actuele vraag en snel in aanbouw kan worden genomen. Door demografische ontwikkelingen (veroudering, huishoudensverdunning) wordt de woonopgave gedifferentieerder. Deze vraag richt zich meer op de stadscentra en dorpskernen. De komende jaren is het zaak dit 'demografisch momentum' te verbinden met binnenstedelijke transformatieopgaven en de aanpak van leegstandsvraagstukken in stad en dorp.

Het plan betreft 15 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling sluit in aantal woningen en doelgroep aan bij de actuele vraag en de gestelde woningbouwopgave van het

Hart van Brabant. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het beleid uit de Brabantse Agenda Wonen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld. De gemeente heeft hierin een beleidskader opgesteld waarbinnen initiatiefnemers (burgers, ondernemers, bestuurders) worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De gemeente bepaalt niet meer waar wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. De visie dient als:

- inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners;
- richtinggevend kader voor toekomstig gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid;
- toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen;
- input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente;
- basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument).

De Omgevingsvisie heeft de locatie opgenomen in het gebied 'Moergestel'. De woongebieden zijn allemaal groen en ruim opgezet. Dit zorgt ervoor dat het fijn wonen is in Oisterwijk. De woongebieden kennen met name onderlinge verschillen door de grote van de woningen en percelen.

Specifieke kwaliteiten van dit woongebied zijn:

- de kern Moergestel is compleet; alle soorten gebieden en functies (centrum, lintbebouwing, woongebieden, bedrijventerreinen, sportvoorzieningen, zorgfuncties) komen er voor;
- de oude linten (Schoolstraat - Oirschotseweg - Raadhuisstraat - Rootven - Tilburgseweg - Oisterwijkseweg) zijn nog goed zichtbaar en herkenbaar. Daarnaast is de aanwezigheid van de kerkpaadjes een kwaliteit. Ook het centrale St. Jansplein met de kerk is een karakteristieke plek in het dorp;
- de bebouwing is kleinschaliger dan in Oisterwijk en is ruim opgezet. Er is veel afwisseling in de bebouwing; hoewel duidelijk te zien is dat enkele straten in dezelfde periode zijn bebouwd is er geen sprake van monotone buurten;
- de kern is ingebed in het groen. Daarnaast is de Reusel een groen/blauwe ader die langs/door het dorp gaat;
- de kern is dorps; de bebouwing is over het algemeen laag met een lage bebouwingsdichtheid. Vaak is nog sprake van zandbermen en zijn de percelen door middel van groen afgescheiden;
- bedrijventerrein De Sonman kent een hoge ruimtelijke kwaliteit met een eigentijdse uitstraling en veel groen.

Ten aanzien van (de kwaliteit van) het "Oisterwijks wonen" is in de Omgevingsvisie beschreven dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Hierbij spelen kwaliteit, groen en een gezonde leefomgeving een centrale rol. De hoge woonkwaliteit moet in de toekomst vastgehouden worden. Inbreiding moet zorgvuldig gebeuren en in balans zijn met de kwaliteiten.

Conclusie

Met de realisatie van 15 woningen wordt binnen bestaand bebouwd gebied op passende wijze voldaan aan de doelstellingen uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie 'Herijkte woonvisie 2011 – 2021'

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar Woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011 - 2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voortgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar Woonvisie te herijken. Centrale uitgangspunten van het woonbeleid 2011 - 2021 zijn:

- de hoofddoelstelling van het woonbeleid in Oisterwijk is zorgdragen voor een zodanig groot en gedifferentieerd aanbod van woningen dat dit aansluit bij primair de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair de vraag van woonconsumenten elders uit de regio;
- de gemeente zet in op duurzame investeringen in kwaliteit. Voor het wonen betekent dit een streven naar een evenwichtige samenstelling van de bevolking, een hierop afgestemd woningaanbod met ruimte voor jong en oud en specifieke doelgroepen. Oisterwijk, Moergestel en Heukelom moeten hun eigen identiteit behouden;
- de nieuwbouwproductie van Oisterwijk is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant en de ambities geformuleerd in het coalitieprogramma, maar houdt rekening met de actuele marktomstandigheden;
- woningbouw moet bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Belangrijke manieren waarop dit gebeurt zijn de herontwikkeling van binnenstedelijke locaties en behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen;
- de groep huishoudens met lage inkomens is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een laag middeninkomen die door de toewijzingsregels niet meer terecht kan bij Leystromen. Binnen deze primaire en secundaire doelgroepen verdienen starters, senioren en bijzondere doelgroepen extra aandacht;
- verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een belangrijke doelstelling van het woonbeleid, zowel vanwege milieudoelstellingen als vanwege beperking van de woonlasten;
- de uitvoering van het woonbeleid wordt gewaarborgd door een nauwe samenwerking tussen de gemeente en de partners in het woonbeleid.

De realisatie van 15 woningen ligt binnen het bebouwd gebied van Moergestel en betreffen koopwoningen in het dure (9) en middensegment (6). Naar dit soort type woningen is in kwalitatieve als kwantitatieve zin vraag (zie paragraaf 2.1). De beoogde ontwikkeling past binnen de uitgangspunten zoals beschreven in het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Hoofdstuk 3. Planbeschrijving

In voorliggend hoofdstuk wordt de bestaande en toekomstige situatie van het plangebied beschreven.

3.1 Ruimtelijke- en functionele structuur

Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt in het noordoostelijke deel van het dorp Moergestel en wordt gezien als een complete kern. Dit betekent dat er verschillende soort gebieden voorkomen, zoals het centrum, lintbebouwing, woongebieden, bedrijventerreinen en een sportcomplex. Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'regulier woongebied'.

Binnen de aangegeven ruimtelijke hoofdstructuur zijn diverse deelgebieden te onderscheiden met bepaalde gebiedseigen kenmerken in relatie tot de functie of stedenbouwkundige opzet van het gebied.

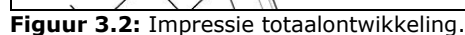


Figuur 3.1: Ligging plangebied (blauw omcirkeld) in deelgebied.

Functionele structuur

3.2 Toekomstige situatie

Beoog wordt om binnen grofweg het gebied gelegen tussen de Raadhuisstraat en de Postelweg / Bosstraat een kwalitatief groen park, rondom de voormalige pastorie, te realiseren met daarin een drietal nieuwe gebouwen. Er wordt daarmee kwaliteit toegevoegd aan dit deel van Moergestel en het groen en De Reusel worden meer beleefbaar gemaakt. Het gebied is nu niet of maar zeer beperkt toegankelijk. In de toekomst wordt het gebied openbaar toegankelijk.



Voorgaande impressie (figuur 3.2) toont een eerste impressie van de totaalvisie waarbij 3 nieuwe woongebouwen in een groene omgeving worden geprojecteerd rondom de bestaande pastorie. Binnen dit planconcept worden de plannen uitgewerkt waarvan onderhavig bestemmingsplan de eerste deeluitwerking omvat, e.e.a. zoals hieronder beschreven.

De eerste fase van deze totaalvisie omvat voorliggend planvoornemen. Er wordt in de toekomstige situatie op het momenteel onbebouwde perceel een nieuwbouwproject (15 koopappartementen) met 3 bouwlagen gerealiseerd. Op de bovenste (3^e) bouwlaag van het plan wordt een set-back gerealiseerd. Er worden 9 appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 110-135 m² en 6 appartementen met een gebruiksoppervlakte van circa 73 m² gerealiseerd. De 9 grotere koopappartementen vallen in het dure segment (vanaf € 300.000). De 6 kleinere koopappartementen vallen in het middensegment (tussen € 200.000 en € 300.000).



Figuur 3.3: Plantekening van het beoogde appartementencomplex.

Parkeren

Het benodigd aantal parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt bepaald aan de hand van de Nota Parkeernormen van de gemeente Oisterwijk (vastgesteld op 15 augustus 2016). Tabel 2.1 weergeeft de berekening betreffende het benodigd aantal parkeerplaatsen. Het gebied is gelegen in weinig stedelijk gebied in rest bebouwde kom (Moergestel). Voor het planvoornemen gelden de volgende parkeerkencijfers:

Tabel 2.1: Benodigde parkeerplaatsen beoogde ontwikkeling

Type gebouw	Norm	Aantal	Benodigde parkeerplaatsen
Appartementen (koop, appartement, midden)	1,9	6	11,4 parkeerplaatsen
Appartementen (koop, appartement, duur)	2,1	9	18,9 parkeerplaatsen
Parkeerplaatsen totaal benodigd			30,3 parkeerplaatsen

* Inclusief 0,3 parkeerplaats per persoon voor bezoekers

Er is een ontwerp gemaakt waarbij 14 parkeerplaatsen aan de achterkant en 17 parkeerplaatsen aan de voorkant zijn opgenomen. In totaal worden daarmee 31 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd. Er zijn voor deze ontwikkeling 30,3, afgerond 31, parkeerplaatsen benodigd. Het planvoornemen voorziet daarmee volledig in de parkeerbehoefte op eigen terrein.

Hoofdstuk 4. Planologisch relevante (milieu)aspecten

4.1 Bodem

Door Tritium Advies is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd (Tritium Advies, verkennend bodemonderzoek Raadhuisstraat ongenummerd te Moergestel, projectkenmerk 1908/197/KB-01, versie 0 d.d. 23 oktober 2019). Hieruit is het volgende gebleken:

Verkennend bodemonderzoek

Zintuiglijk zijn verdeeld over de locatie in zowel de boven- als de ondergrond vanaf het maaiveld tot plaatselijk 1,7 m-mv bijmengingen aangetroffen met puin, kooldeeltjes en baksteen. Naar aanleiding van het aantreffen van de puinbijmengingen in de bodem is het verkennend bodemonderzoek uitgebreid met een verkennend asbestonderzoek. Omdat er geen onderscheid gemaakt kan worden tussen de bijmengingen ter plaatse van het gedempte oppervlaktewater en het overige terrein is deze puinhoudende grond gecombineerd geanalyseerd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de puinhoudende bovengrond lichte verontreinigingen aanwezig zijn met koper, lood, zink en PAK. Het grondmengmonster van de kolengruishoudende ondergrond bleek in eerste instantie matig verontreinigd te zijn met PAK. Na uitsplitsing van het grondmengmonster blijkt enkel één deelmonster licht verontreinigd te zijn met PAK. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aangetoond met barium, xylenen en cis + trans-1,2-dichlooretheen.

De aangetoonde verontreinigingen in de grond en het grondwater zijn in tegenspraak met de hypothese dat de onderzoekslocatie niet-verdacht is. De aangetroffen gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Verkennend asbestonderzoek

Zintuiglijk is zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond (fractie > 20 mm) geen asbestverdacht materiaal waargenomen. In de fijne fractie (< 20 mm) van de grond is analytisch eveneens geen asbest aangetoond. In één indicatief ondergrondmonster zijn in de fractie < 0,5 mm met de optische lichtmicroscoop verdachte vezels (chrysotiel) waargenomen. Echter kan worden aangenomen dat deze vezels niet leiden tot een verontreiniging met asbest. Aangezien in de puinhoudende grond zowel zintuiglijk als analytisch geen asbest is aangetoond mag worden geconcludeerd dat de grond niet verontreinigd is met asbest. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Opgemerkt wordt dat in de strook met dichte begroeiing geen boringen en inspectiegaten konden worden geplaatst. Er zijn echter geen aanwijzingen dat de bodemkwaliteit op die plek anders zal zijn dan op het onderzochte terreindeel.

Resumé

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het huidige en voorgenomen gebruik van de locatie en vormen naar mening van Tritium Advies geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging en de afgifte van een omgevingsvergunning.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Een indicatie van de hergebruiksmogelijkheden is weergegeven in hoofdstuk 3 van het in de bijlage opgenomen verkennend bodemonderzoek.

4.2 Flora en fauna

Door Tritium Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (Wnb). Het is voorts noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Op basis van de ecologische waarden van een planlocatie blijkt uit een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan) of er een overtreding te verwachten is op basis van de Wnb. Tevens wordt vastgesteld of er meer soortgegevens nodig zijn door middel van inventarisatie en of er een uitgebreide studie noodzakelijk is naar de effecten van een ruimtelijke ingreep. Derhalve is voor onderhavig planvoornemen een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Tritium Advies, quickscan flora en fauna Raadhuisstraat Moergestel, projectkenmerk 1908/164/JOW-02.A, versie A d.d. 29 juli 2021). Uit de quickscan flora en fauna blijkt het volgende:

Effecten beschermde soorten

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water. Het plangebied is op circa 60 meter van een NNB-gebied gelegen. Tussen het NNB-gebied en het plangebied is echter een zorgcentrum gelegen. Gezien de aard van de ingreep (herontwikkeling binnen de bebouwde kom) is een negatief effect niet te verwachten.

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is op circa 1 kilometer van het plangebied gelegen (bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd). Tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied zijn meerdere wegen, woningen en akkers gelegen. Gezien de afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied kan een significant negatief effect met betrekking tot stikstofdepositie echter niet uitgesloten worden. Om uit te kunnen sluiten dat het planvoornemen een negatief effect heeft op het Natura 2000-gebied, is een AERIUS berekening noodzakelijk. Deze is door Tritium Advies uitgevoerd, en wordt in een aparte paragraaf behandeld.

Soorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde plantensoorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen van vogels waarvan de nest- en verblijfloccaties jaarrond zijn beschermd. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van akkers, weilanden en vennen. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

4.3 Geluid

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd (Tritium Advies, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Raadhuisstraatstraat ong. te Moergestel, projectkenmerk 1908/164/JOW-01, versie 3 d.d. 3 augustus 2021). Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt het volgende:

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van het gedeelte van de Oirschotseweg met een snelheidsregime van 50 km/uur. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen.

Voor de 30 km/uur wegen Raadhuisstraat, Postelsestraat en het gedeelte van de Oirschotseweg, met een snelheidsregime van 30 km/uur, geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe appartementen de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor het gezoneerde deel van de Oirschotseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe appartementen overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

4.4 Water

Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben met elkaar te maken. Enerzijds is water een sturende factor in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik.

Anderzijds kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding. Een goede afstemming tussen beide is derhalve noodzakelijk om problemen, zoals bijvoorbeeld wateroverlast, slechte waterkwaliteit en verdroging te voorkomen. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf wordt beschreven op welke wijze in het plangebied met water en watergerelateerde aspecten wordt omgegaan.

Provinciaal beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021

Op 18 december 2015 is het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP) vastgesteld. Het PMWP staat voor samenwerken aan Brabant waar iedereen prettig woont, werkt en leeft in een veilige en gezonde leefomgeving. Het PMWP zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat voor:

- voldoende water voor mens, plant en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Waterbeheerplan Waterschap de Dommel 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu- en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met alle partners in het gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- kringloopdenken;
- steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- vergroten waterbewustzijn.

Het waterbeheerplan is te vinden op de website van het waterschap: www.dommel.nl.

Keur Waterschap de Dommel 2015

De 'Keur Waterschap De Dommel 2015' bevat regels met daarin verboden en verplichtingen ten aanzien van oppervlaktewater en grondwater, die gelden voor iedereen die woont of werkt binnen het gebied van Waterschap De Dommel. Hierin wordt het beheer en het onderhoud van watergangen geregeld (bijvoorbeeld betreffende onderhoudsstroken) en is aangegeven wanneer een vergunning of algemene regels van toepassing zijn voor ingrepen in de waterhuishouding. Verder zijn er beleidsregels voor het beschermingsbeleid van gebieden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen beschermde gebieden waterhuishouding, attentiegebieden, beekdalen en overige gebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met vergunningverlening. De Keur van het waterschap is onder andere van toepassing wanneer direct of indirect wordt geloosd naar een oppervlaktelichaam.

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater

De drie Brabantse waterschappen (Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta) hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppeling van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt

dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Gemeentelijk beleid

De gemeente Oisterwijk kent met betrekking tot de bergingseis geen beginlimiet en gaat uit van het 100 procent compenseren van de bestaande en nieuwe verharding. Indien hergebruik en infiltratie van hemelwater binnen het plangebied niet mogelijk is, dan is op basis van gemeentelijk beleid de afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 – 2019 is als beleidsdoestelling geformuleerd dat de gemeente verantwoordelijk is voor de kwaliteit (van het water) van de openbare ruimte en het woon- en leefmilieu. Het stedelijk afval-, hemel- en grondwater draagt hieraan mee. De gemeente Oisterwijk waarborgt de hiermee verbonden maatschappelijke belangen op de volgende wijze:

- het beschermen van de volksgezondheid door het verwijderen van stedelijk afvalwater uit de directe leefomgeving;
- droge voeten en voldoende water door het inzamelen en verwerken van hemelwater (en mogelijk grondwater). Hierbij verwijdert de gemeente water uit de bebouwde omgeving of voegt de gemeente water toe aan de omgeving;
- het bewerkstelligen van schoon water en een schone bodem door de aanleg van voorzieningen. Dit voorkomt dat ongezuiverd stedelijk afvalwater of verontreinigd regenwater op of in de bodem terecht komt;
- het verzorgen van mooi en natuurlijk water door de inrichting en het onderhoud van waterpartijen. Het doel hierbij is een zo aantrekkelijk en natuurlijk mogelijk beeld van water in de openbare ruimte waardoor de belevingswaarde toeneemt of gelijk blijft;
- voor bergingsberekening in het kader van de watertoets moet uitgegaan worden van alle aanwezige verharding (100% afkoppelen). Uitgangspunt bij deze berekeningen is de neerslag met herhalingstijd $T=10 + 10\%$ en de $T=100 + 10\%$.

Voor nieuwbouw geldt dat het afvalwater en regenwater gescheiden moet worden ingezameld. De ontwikkeling dient 'hydrologisch neutraal' te zijn. Het af te koppelen hemelwater wordt zoveel mogelijk in het plangebied geïnfiltreerd. Indien dit niet mogelijk is wordt, volgens de voorkeursvolgorde, het hemelwater verwerkt volgens de trits. Als dit niet mogelijk is op eigen terrein wordt de zorgplicht overgenomen door de gemeente Oisterwijk. De kosten voor de opvang en buffering van het water worden dan volledig doorberekend.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015 -2019 is in 2019 bij raadsbesluit verlengd met uitzondering van bijlage 8.

Plangebied

Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Tritium Advies, blijkt de maaiveldhoogte te liggen op 11 m+NAP. De deklaag kent een 12 meter en bestaat uit zeer fijn tot zeer grof zand,

lokaal kleiig, grindig of humeus. De doorlatendheid is matig. Het 1^e watervoerende pakket is 43 meter dik, en bestaat uit matig fijn tot uiterst grof zand, lokaal grindig. De doorlatendheid is goed.

Uit de meeste boorprofielen blijkt dat de bodem tot 1,0 m-mv vrijwel altijd bestaat uit matig fijn en matig siltig zand, matig humeus. Uit een enkele peilbuis (boring 03) bleek vanaf 1,20 tot 1,60 m-mv de bodem te bestaan uit veen. Uit vijf peulbuizen (boring AG02, AG03, AG05, AG06 en AG07) bleek vanaf circa 0,8 mv de bodem te bestaan uit matig grof zand (gemeten tot maximaal 2,0 m-v).

Het Grondwaterzakboekje (Bot, 2011) geeft een zeer globale schatting van het doorlaatvermogen van de gevonden grondsoorten. Matig fijn zand kent een doorlatendheid van 3 tot 15 meter per dag. Matig grof zand kent een doorlatendheid van 5 tot 30 meter per dag. Veen kent een doorlatendheid van 0,001 tot 0,1 meter per dag. Infiltratie wordt in principe reëel geacht indien de doorlatendheid van de bodem meer dan 0,8 meter per dag bedraagt. Er moet echter rekening gehouden worden dat de grond matig humeus bevonden wordt.



Figuur 4.1: de provinciale kwel- en infiltratiekaart (plangebied rood omlijnd, boring 03 aangeduid met gele stip).

De provinciale infiltratie kwel- en infiltratiekaart weergeeft voor het plangebied een lichtblauwe aanduiding. Dit houdt in dat binnen het plangebied er sprake is van 'meestal kwel'. Doordat in kwelgebieden een constante aanvoer van grondwater is, kennen deze gebieden weinig bergingsmogelijkheden in de bodem en zijn ze gevoelig voor (grond)wateroverlast. De provinciale kwel- en infiltratiekaart is gebaseerd op berekeningen met het Waterdoelenmodel. Op basis van de

gemiddelde en de maximale jaarlijkse verticale stroming door de deklaag of eerste scheidende laag is de kwel- en infiltratiekaart tot stand gekomen.

Uit het voorgaande kan niet met zekerheid worden gesteld dat infiltratie mogelijk is. Derhalve is aanvullend een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd door Tritium Advies (Tritium Advies, Oriënterend doorlatendheidsonderzoek Raadhuisstraat ong. te Moergestel, projectkenmerk 2103/252/KB-01, versie 0 d.d. 7 mei 2021). Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie bestaat globaal tot plaatselijk 1,2 m-mv uit matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak tot matig humeus zand. Daaronder bevindt zich tot 3,4 m-mv (maximaal verkende diepte) matig fijn tot zeer fijn en zwak siltig zand. Plaatselijk wordt vanaf 2,2 m-mv sterk zandig leem en vanaf 1,5 m-mv laagjes leem aangetroffen. Op basis van de tijdens het veldwerk waargenomen gleykenmerken (roest) en grondwaterstand, wordt op de locatie een GHG verwacht van circa 0,7 m-mv.

Het doorlatendheidsonderzoek is uitgevoerd met het oog op een tweetal beoogde bergingsvoorzieningen. Een bergingsvoorziening ten noorden van het boogde gebouw en een bergingsvoorziening ten zuiden van het beoogde gebouw. In beide gevallen is beoogd een ondergrondse bergingsvoorziening te realiseren (onder rijbaan c.q. parkeerplaatsen). Op basis van onderhavig doorlatendheidsonderzoek is uiteindelijk de bergingsvoorziening uitgewerkt en gedimensioneerd, e.e.a. zoals beschreven op pagina's 33 en 34.



Figuur 4.2: Zoekgebied situering bergingsvoorzieningen (rood omlijnd noordelijke voorziening, blauw omlijnd zuidelijke voorziening)

Uit de meetresultaten ter plaatse van de noordelijk gelegen bergingsvoorziening blijkt dat de doorlatendheid (K-waarde) van de teelaarde (matig fijn, zwak tot matig siltig, zwak tot matig humeus zand) op de aanlegdiepte van circa 0,6 m-mv circa 0,25 m/dag bedraagt (gemiddelde van meting 02 en 04) en daardoor zeer slecht te noemen is. Ter plaatse van de zuidelijk gelegen bergingsvoorziening blijkt dat de doorlatendheid (K-waarde) van de teelaarde (matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand) op de aanlegdiepte van circa 0,6 m-mv circa 1,1 m/dag bedraagt (gemiddelde van meting 06 en 07) en daardoor matig tot slecht te noemen is.

De theoretische doorlatendheid op basis van de SCG-zeefkromme van het zand onder de bergingsvoorzieningen (0,8 - 2,00 m-mv) bedraagt circa 4,45 m/d en is goed te noemen. De doorlatendheid van de verzadigde zone ter plaatse van de noordelijk gelegen bergingsvoorziening bedraagt circa 0,29 m/dag en is zeer slecht te noemen. De doorlatendheid van de verzadigde zone ter plaatse van de zuidelijk gelegen bergingsvoorziening bedraagt circa 0,98 m/dag en is eveneens zeer slecht te noemen. Mogelijk vindt bij infiltratie in deze laag een merkbare opbolling van het grondwater plaats.

Op basis van de huidige bodemopbouw, de te verwachte GHG (0,7 m-mv) en meetresultaten blijkt er slechts een beperkte bergingscapaciteit en doorlatendheid aanwezig te zijn. Infiltratie van hemelwater op circa 0,6 m-mv is in beginsel erg lastig.

Het ontwerpen en aanleggen van een infiltratievoorziening moet door een ervaren specialist worden uitgevoerd. Het bepalen of huidige ontwerp van het infiltratiesysteem voldoende functioneert valt buiten de reikwijdte en het doel van onderhavig onderzoek.

De conclusies van het doorlatendheidsonderzoek betreffen:

Voor het eventueel vergroten van de berging van hemelwater en de infiltratiecapaciteit kan eventueel gedacht worden aan:

- uitbreiden van de oppervlakte van het infiltratiesysteem;
- plaatsing van dunnere infiltratiekratten waardoor deze hoger boven de GHG kan worden aangebracht;
- het verbeteren van het oorspronkelijke bodemprofiel tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv). Bijvoorbeeld middels een combinatie van het verwijderen van humeuze en siltige bovenlaag en het aanvoeren van goed doorlatend materiaal zoals drainagezand.
- Het terrein voorafgaande aan de nieuwbouw ophogen. Op deze wijze wordt de drooglegging verbeterd en neemt de dikte van de eventueel voor infiltratie te benutten onverzadigde zone toe.

Het doorlatendheidsonderzoek doet diverse suggesties ter vergroting van de infiltratiecapaciteit. Op basis van de resultaten is een oplossingsrichting gekozen voor een adequate bergingsvoorziening welke is uitgewerkt en gedimensioneerd, e.e.a. zoals beschreven op pagina's 33 en 34.

Oppervlaktewater

Ten oosten van het plangebied is op circa 70 meter van het plangebied de waterloop 'Reusel' gelegen.

Grondwater

Het freatisch grondwater ligt op een stijghoogte van 9 m+NAP, en kent een oostelijke stromingsrichting. Het 1^e watervoerende pakket ligt op een onbekende stijghoogte, en kent een oostelijke stromingsrichting. Op basis van het doorlatendheidsonderzoek ligt de GHG op circa 0,70 m-mv.

Gelet op de ligging van het plangebied nabij de Reusel kan er mogelijk ondergronds kwel plaatsvinden bij hogere waterstanden in de Reusel ten opzichte van het maaiveld.

Afvalwater

Het afvalwater dat binnen het plangebied wordt geproduceerd wordt afgevoerd via het reeds aanwezige rioolstelsel.

Waterbergingsopgave

Het planvoornemen gaat gepaard met een wijziging van het watersysteem. In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Het plangebied is circa 2264 m² groot. In de huidige situatie is het terrein geheel onbebouwd.

Door de beoogde nieuwbouw verandert de hydrologische situatie ter plaatse. Voor de waterparagraaf wordt uitgegaan van de meegeleverde schets. Er wordt worst-case van uitgegaan dat het gehele terrein verhard wordt.

Tabel 4.1: gegevens verhardingen

Oppervlaktes	Huidige oppervlakte (m ²)	Toekomstige oppervlakte (m ²)
Daken	0	735
Terrein verharding	0	1329
Onverhard terrein	2264	200
Totaal	2264	2264

Momenteel is het terrein onbebouwd / onverhard. Het perceel beslaat een oppervlakte van circa 2264 m². In de toekomstige situatie wordt voorzien in een totale verharding (terreinverharding en woningen) van het perceel. Derhalve neemt de totale verharding binnen het plangebied toe met circa 2264 m². Omdat de toename van het verhard oppervlak groter is dan 500 m², geldt vanuit het waterschap een compensatieverplichting.



Figuur 4.3: concept schets Raadhuisstraat.

Een belangrijk uitgangspunt is dat de zorgplicht begint bij de burger. Bij regenwater geldt dat lokale lozing van het regenwater in het milieu (al dan niet via een gemeentelijk regenwaterriool) de voorkeur geniet boven lozing op een gemengd stelsel. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt conform het gemeentelijk beleid de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. infiltreren;
2. bergen;
3. afvoeren naar oppervlaktewater;
4. afvoeren naar riolering.

Dimensionering

Conform het beleid van de gemeente en het waterschap geldt de volgende rekenregel voor verhardingen tot 10.000 m²:

toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) = benodigde compensatie (in m³)

De Keurkaart weergeeft voor het gebied waar het plangebied gelegen in is een gevoeligheidsfactor van '1'. Derhalve geldt voor de regenrekel de volgende som:

$$2264 \times 1 \times 0,06 = 135,84.$$

Op basis van de rekenregels bedraagt de minimale bergingseis 135,84 m³.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. Als (volledige) infiltratie niet mogelijk is, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater. Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een nabij gelegen watergang. Mocht ook dit niet mogelijk zijn resteert het afvoeren van het hemelwater naar de riolering.

Voor de dimensionering van eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarden van de ondergrond;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan.

Op basis van de voorgaande resultaten zoals beschreven in deze paragraaf is uitwerking gegeven aan de civieltechnische uitwerking van een infiltratievoorziening, bestaande uit relatief ondiepe kratten.

Beoogd wordt om het oorspronkelijke bodemprofiel te verbeteren tot aan de freatische grondwaterspiegel (gemiddeld peil circa 1,2 m-mv) zoals geadviseerd in het doorlatendheidsonderzoek. Boven de GHG zal vervolgens ter plaatste van de parkeerplaatsen, en waar nodig om te kunnen voorzien in voldoende capaciteit eveneens ter plaatse van de rijbaan binnen het plangebied, infiltratiekratten (van beperkte diepte) worden geplaatst. Deze bergingsvoorziening zal in ieder geval ruimte bieden aan de berekende maatgevende berging van 135,84 m³. De beoogde infiltratiekratten hebben een diepte van circa 40 cm en kunnen 0,376 m³ per m² bergen. De kratten zullen in één laag worden gerealiseerd. Er zal 362 m² kratten worden aangelegd. Daarmee kan 136,11 m³ water worden geborgen. De (oppervlakte van de) parkeerplaatsen en rijbaan binnen het plangebied bieden voldoende ruimte om hierin te kunnen voorzien. Door het toepassen van een dekking van 30 cm komen de kratten volledig boven de GHG te liggen.

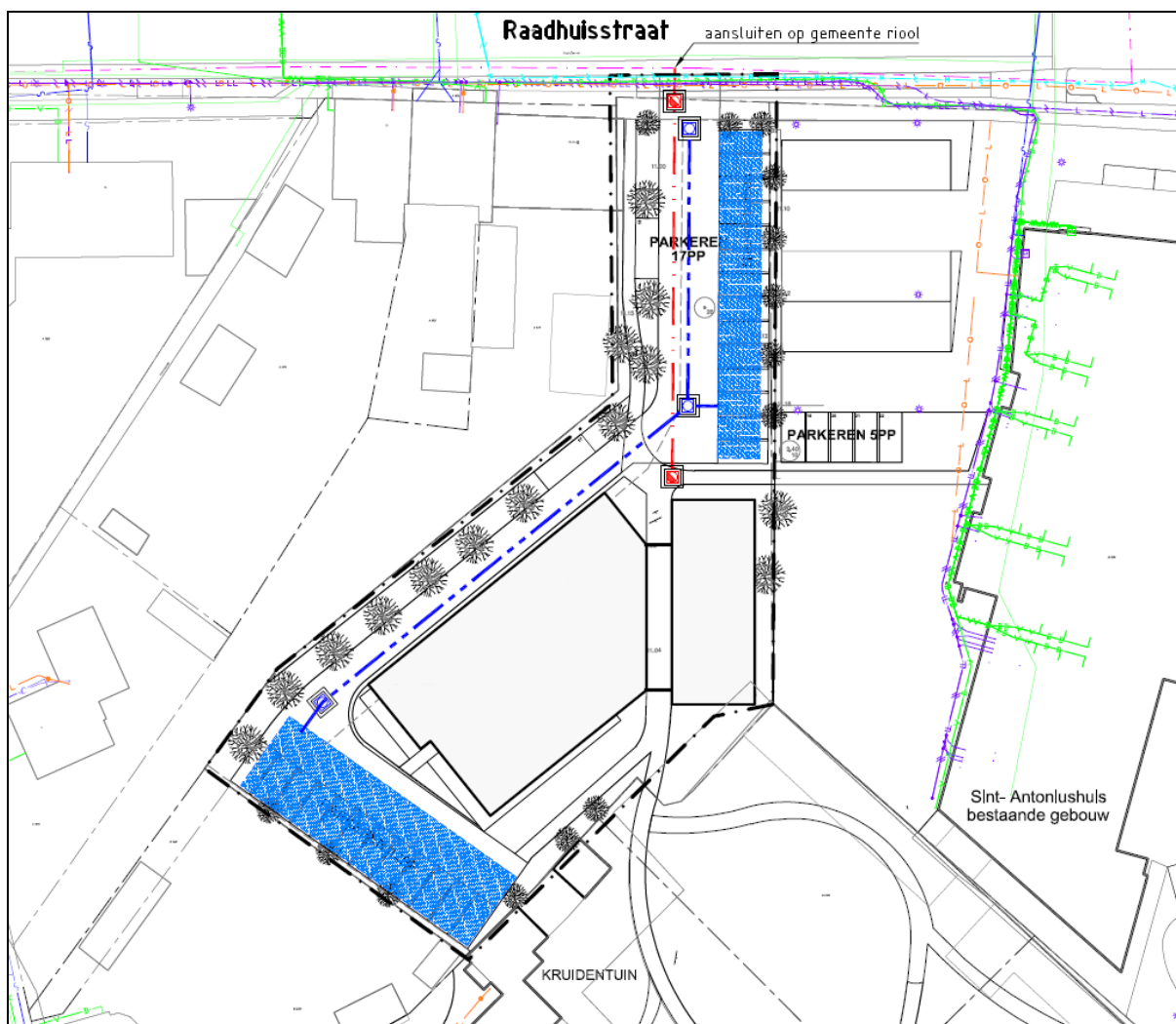
Om te kunnen bepalen of de beoogde voorziening voldoende snel ook weer beschikbaar zijn voor opvolgende buiten is ook de leeglooptijd berekend. Bij het berekenen van de leeglooptijd zijn de onderstaande uitgangspunten gehanteerd:

- K-waarde vanaf 0,80 m – maaiveld = ca. 4,45 m/d.
- K-waarde grondverbetering tot 1,2 m minus maaiveld = minimaal 10 m/d (drainzand)
- Wandoppervlakte infiltratievoorziening = 145 x 0,40 m = 58 m²
- Bergingscapaciteit = ca. 136 m³.

Het infiltratieoppervlak bedraagt 58 m². Uitgaande van de laagste K-waarde van 4,45 m/d bedraagt de infiltratiecapaciteit 258 m³ per dag. Dit betekent dat de bergingsvoorziening van 136 m³ in ca. 13 uur leeg is en weer beschikbaar is voor een nieuwe maatgevende bui.

Tot slot wordt geadviseerd een noodoverstort op het laagste punt aan te leggen dat wordt aangesloten op het gemeentelijk riool in de Raadhuisstraat. Daarmee wordt voorzien in een hydrologisch neutraal planvoornemen.

De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het (infiltratie)systeem wordt uitgewerkt in een waterhuishoudkundig plan. De inhoud van het plan, de inpassing in het waterhuishoudkundige systeem en de toe te passen methode wordt overleg met het waterschap uitgewerkt.



Figuur 4.4: concept waterhuishoudkundig-/riool plan (grasveld civiele techniek)

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan worden gesteld dat het aspect water na inachtneming van de voornoemde aandachtspunten geen beperkingen oplegt aan het beoogde planvoornemen en dan kan worden voorzien in een hydrologische neutrale oplossing. De exacte locatie, dimensionering en uitwerking van het (infiltratie)systeem wordt in het waterhuishoudkundig plan uitgewerkt.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijk ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. Milieuzonering beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geur, stof, geluid en gevaar. Als hulpmiddel voor de inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving of van gevoelige functies nabij bedrijven, heeft de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009 een indicatieve bedrijvenlijst opgesteld. Deze bedrijvenlijst geeft richtafstanden, gebaseerd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of gemengd gebied.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven, waarvan de richtafstanden vanuit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van invloed zijn op het plangebied.

Wijze van meten van de richtafstanden

De richtafstand geldt in eerste instantie vanaf de grens van het perceel waarop een milieubelastende bestemming c.q. functie rust tot de grens van het perceel waarop een woning (milieugevoelige bestemming) volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Wanneer deze afstand niet toereikend is, wordt gekeken naar de maximale bouwmogelijkheden.

Categorie-indeling functiemenging

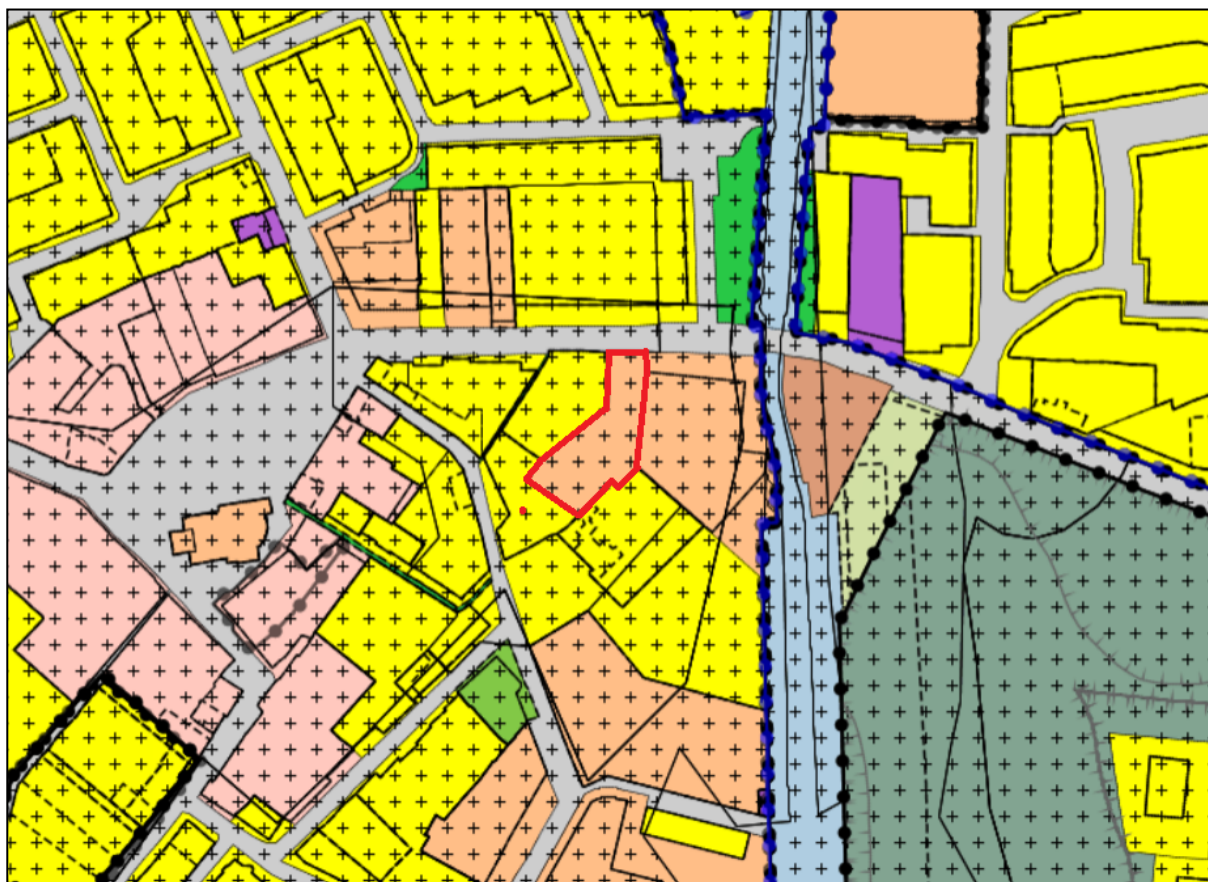
De Staat van Bedrijfsactiviteiten (vanaf nu 'SvB') 'functiemenging' wordt gehanteerd in gebieden waar bedrijven en/of andere milieubelastende functies verspreid zijn gesitueerd tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Onderstaand wordt hier meer in detail op ingegaan. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan. De toelaatbaarheid van activiteiten wordt voor dergelijke gebieden in de VNG-uitgave (en de SvB 'functiemenging') bepaald met behulp van op deze situaties toelatingscriteria.

Functiemengingsgebieden

In bestaande gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar functiemenging wordt nagestreefd, wordt de SvB 'functiemenging' toegepast. Zoals in de VNG-uitgave reeds is aangegeven kan bij functiemengingsgebieden gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Daarnaast kan ook in (delen van) woongebieden waar enige vorm van bedrijvigheid aanwezig of gewenst is de SvB 'functiemenging' worden toegepast.



Figuur 4.5: de nabij liggende maatschappelijke en bedrijfsfuncties.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom van Moergestel. De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich vanwege de diversiteit aan functies als een gemengd gebied. Dit betekent dat de te hanteren richtafstanden met één stap verlaagd mogen worden. In de nabije omgeving bevinden zich zowel woningen als relevante maatschappelijke en bedrijfsfuncties (zie figuur 4.5). De Raadhuisstraat betreft een oude lint met bedrijvigheid en woonfuncties naast elkaar gesitueerd. Derhalve kan ook gesproken worden in onderhavige situatie van functiemenging.

Het plangebied grenst aan een gemengde functie (ten oosten van het plangebied). Binnen de functie 'Gemengd - voorzieningen' zijn verschillende bedrijvigheden toegestaan. In de bestaande situatie is hier een multidisciplinair medisch centrum met bijhorende parkeerfaciliteiten gelegen. Voor de activiteiten zoals deze worden verricht bij het medisch centrum kan het best aangesloten worden bij de functies 'artsenpraktijk' of 'kliniek'. Deze vallen onder milieucategorie 1, wat een aan te houden afstand behelst van 0 meter in een gemengd gebied. Er wordt derhalve aan de aan te houden richtafstand voldaan in de toekomstige situatie.

Ten noordoosten van het plangebied is een bedrijfsfunctie gelegen. Hierbinnen zijn enkel bedrijven uit ten hoogste categorie B1 toegestaan zoals benoemd in het bestemmingsplan 'Kom Moergestel' van de Staat van Bedrijfsactiviteiten 'functiemenging'. Categorie B1 betreft bedrijfsactiviteiten die naast of beneden woningen/andere gevoelige functies in een daarvoor omschreven gebied met functiemenging zijn toegestaan. De activiteiten zijn zodanig weinig milieubelastend dat de eisen uit het Bouwbesluit 2012 toereikend zijn. Derhalve kan worden vastgesteld dat deze bedrijfsfunctie geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

Er liggen in de buurt van het plangebied verder verschillende maatschappelijke en centrumfuncties, zoals een fysiotherapeut, een herberg, een ijssalon, een bank en dergelijke. Deze liggen op voldoende afstand van het plangebied en vormen daarmee geen belemmering voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de realisatie van circa 15 woningen aan de Raadhuisstraat ongenummerd te Moergestel.

4.6 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de "Wet luchtkwaliteit" in beeld te worden gebracht.

De "Wet luchtkwaliteit" voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Via de NSL-Monitoringstool zijn de concentraties ter plaatse van het plangebied voor de jaren 2020 en 2030 afgelezen. Rekenpunt 20373 (Raadhuisstraat, Oisterwijk) is het meest nabij het plangebied gelegen. Uit de controle blijkt dat de jaargemiddelde grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} voor de jaren 2020 en 2030 niet worden overschreden.

Draagt een project 'Niet In Betekenende Mate' (hierna: NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, dan is geen toetsing aan de grenswaarde voor luchtkwaliteit nodig. Een plan is vanaf 1 augustus 2009 NIBM als het een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ en NO₂. Voor woningbouw is in de NIBM-regeling een grens opgenomen van 1500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg en 3000 nieuwe woningen met twee ontsluitingswegen. Plannen voor woningbouw met een omvang onder deze grens beschouwt de "Wet luchtkwaliteit" als 'niet in betekenende mate'. Deze plannen mogen zonder verdere toetsing worden gerealiseerd.

Beoordeling en conclusie

Er worden in totaal 15 woningen gerealiseerd. Daarmee wordt de NIBM-grens niet overschreden. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Tevens zal er geen sprake zijn van een negatief effect met betrekking tot het blootstellingscriterium. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde (her)ontwikkeling.

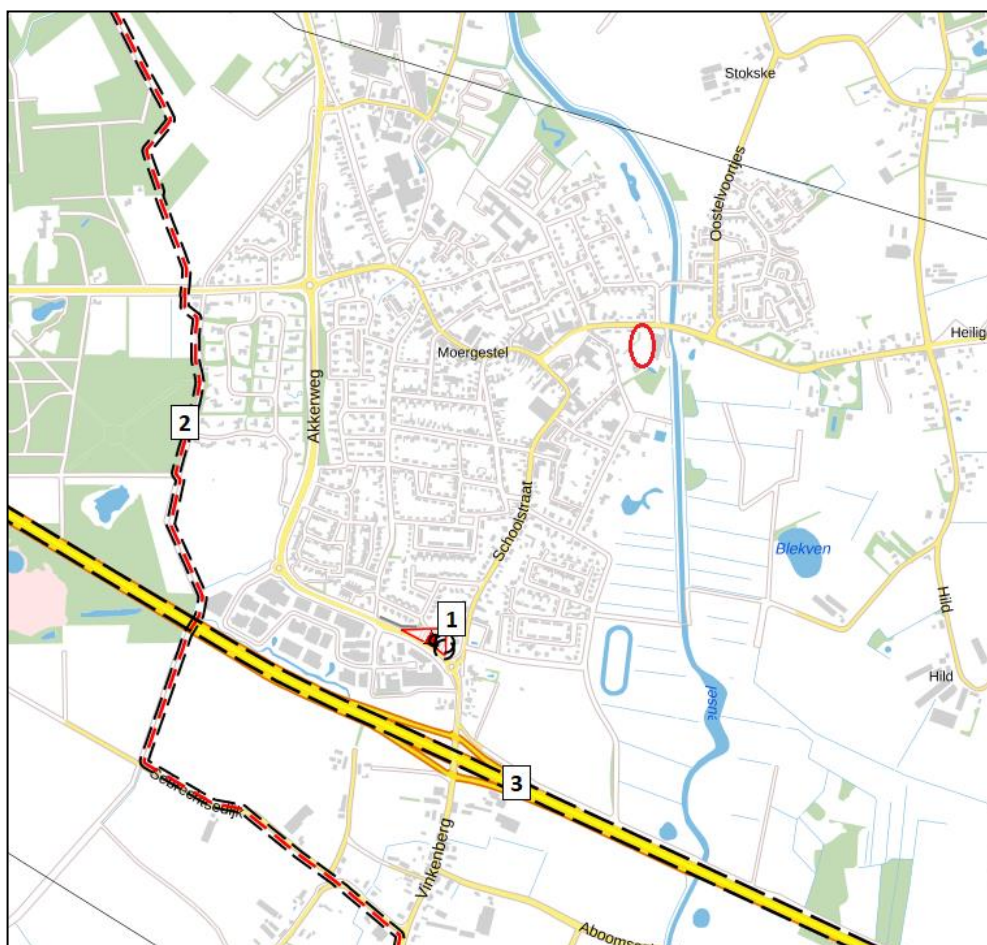
4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie, of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

Binnen de externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het Groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten

Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg, water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen inrichtingen gevaarlijke stoffen opslaan. Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor personen ten gevolge van het gebruik van infrastructuur of het uitvoeren van activiteiten waarbij het voornamelijk gaat om de gevaren die de directe omgeving loopt, als er iets mis gaat bij de productie, de behandeling en/of het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 4.6: Uitsnede van de risicokaart. Het plangebied is aangeduid met een rode markering.

Inventarisatie

Bij de inventarisatie van risicobronnen rondom het plangebied is gebruik gemaakt van de "Risicokaart Nederland" - www.risicokaartnederland.nl (samenwerking van het Rijk, de provincies en de gemeenten). Op de uitsnede van de risicokaart zijn verschillende buisleidingen te vinden die mogelijk potentiële risicobronnen vormen voor het plangebied.

1. Tankstation Total van Esch

De inrichting bevindt zich in het dorp Moergestel aan de Schoolstraat 52. De inrichting is niet QRA-verplicht of -gemaakt. Derhalve is nader onderzoek naar de inrichting niet noodzakelijk.

2. PRB-leiding

De dichtstbijzijnde buisleiding is circa 1,15 kilometer van het plangebied verwijderd. De buisleiding ligt op een dusdanig ruime afstand van het plangebied gelegen dat deze geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

3. Rijksweg A58 (Knooppunt de Baars – afrit 8 (Oirschot))

De Rijksweg A58 is op circa 1,15 kilometer van het plangebied gelegen. Van de weg zijn voorts de gegevens in navolgende tabel 1 bekend:

Tabel 4.2: gegevens Rijksweg A58

Stofcategorie		Hoeveelheden (ketelwagens)	Maximale effectafstand (m)
LF1	Brandbare vloeistoffen	16803	45
LF2	Zeer brandbare vloeistoffen	34358	45
LT1	Toxische vloeistoffen	767	730
LT2	Toxische vloeistoffen categorie 2	2662	880
LT3	Toxische vloeistoffen categorie 3	0	>4000
LT4	Toxische vloeistoffen categorie 4	0	>4000
GF1	Brandbare gassen	396	40
GF2	Brandbare gassen	266	280
GF3	Licht ontvlambare gassen	4065	355
GT2	Toxische gassen	0	245
GT3	Toxische gassen categorie 3	159	560
GT4	Toxische gassen categorie 4	543	>4000
GT5	Toxische gassen categorie 5	0	>4000

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de stof GT4 (toxisch). Deze stof heeft een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied is binnen deze invloedsgebieden gelegen, maar bevindt zich buiten de PR 10^{-6} contouren en plasbrandaandachtsgebieden. Er dient te worden getoetst aan artikel 7 van het Bevt.

De Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (Veiligheidsregio OMWB) heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In navolgend overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt.

Tabel 4.3: Gebieden, toepassingsbereik standaardadvies (OMWB)

Gebied		Verantwoording en advies
1	Op korte afstand van een risicobron (<30 m)	Verantwoording groepsrisico en advies Veiligheidsregio
2	Tussen 30 en 200 m van een risicobron	Verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
3	Buiten 200 of 750 m van een risicobron	Standaard verantwoording groepsrisico en standaard advies Veiligheidsregio
4	Buiten invloedsgebieden	Geen verantwoording groepsrisico en geen advies Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen in het invloedsgebied van een Bevi inrichting en/of de infrastructuur. Het initiatief past binnen de werking van het Standaardadvies: *"Ontwikkelingen buiten de 200 m van een categoriale Bevi inrichting, spoorlijn, autoweg, waterweg of buisleiding"*.

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

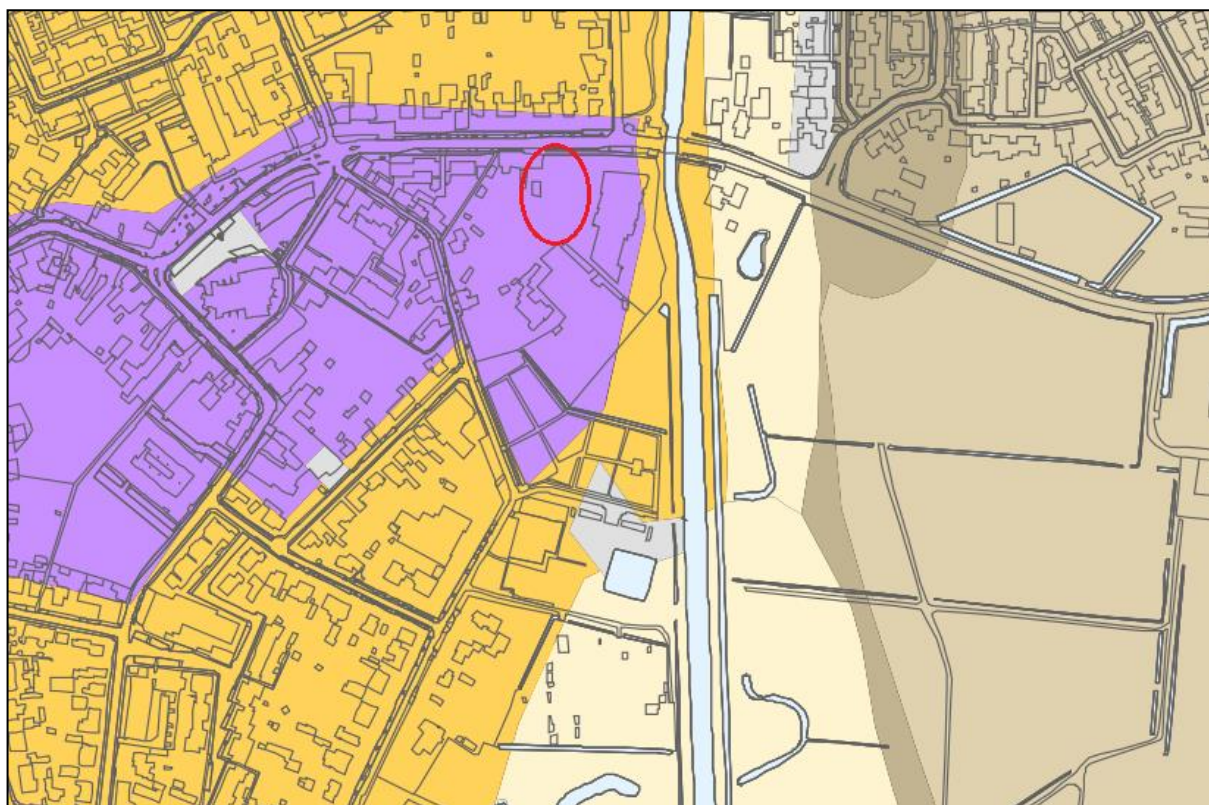
Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt met in acht neming van het standaardadvies van de Veiligheidsregio geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Archeologie

Met de erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. Tot 1 juli 2016 waren hiervoor verschillende wetten en regels voor behoud en beheer van cultureel erfgoed. Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden en zijn alle wetten en regels ten aanzien van het cultureel en archeologisch erfgoed gebundeld in 1 wet.

Sinds 2007 zijn gemeenten wettelijk belast met de zorgplicht van het archeologisch erfgoed. Dat wil zeggen dat men rekening dient te houden met de in de bodem aanwezige, dan wel te verwachten archeologische resten.



Figuur 4.7: uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rood omlijnd).

Het plangebied is gelegen in de aanduiding 'Waarde – archeologie 1'. Hiervoor geldt bij een verstoringdiepte van meer dan 40 centimeter én een groter verstoringsoppervlakte dan 50 m² een onderzoekspllicht. Derhalve heeft Transect een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (Moergestel, Raadhuisstraat, Transect-rapport 2439, d.d. 30 oktober 2019). Dit onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de eisen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 4.1

Op basis van het gecombineerd archeologisch bureau- en booronderzoek is een hoge verwachting vastgesteld op het aantreffen van archeologische resten in het plangebied. In een deel waar in het plangebied een oud poeltje gelegen heeft is een lage verwachting op archeologische resten.

Transect adviseert op basis van de bevinden in het rapport om de bestaande dubbelbestemming op het gebied van archeologie te handhaven in het plangebied. Ten aanzien van de voorgenomen ingrepen wordt geadviseerd om een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek middel van Proefsleuven (IVO-P). Hierbij dient rekening te worden gehouden dat in een deel van het plangebied de ondergrond verstoord is geraakt door een voormalige poel. De kaders en wetgeving waarbinnen een proefsleuvenonderzoek moet worden uitgevoerd dienen vooraf te worden vastgelegd in Programma van Eisen (PvE). Dit document dient voor aanvang van het veldonderzoek te worden goedgekeurd door de bevoegde overheid, de gemeente Oisterwijk. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Oisterwijk, om op basis van de resultaten van dit onderzoek een besluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische resten in het plangebied.

Te allen tijde geldt dat, mochten er tijdens graafwerkzaamheden archeologisch relevante vondsten worden aangetroffen, dit gemeld moet worden aan het bevoegd gezag.

4.9 Cultuurhistorie

Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen in het van provinciaal cultuurhistorisch belang landschap 'Meijerij'. De regio bestaat uit verschillende dekzandruggen, beekdalen en dekzandvlaktes. De Meierij wordt gekenmerkt door een kleinschalig mozaïek van oude en jonge ontginningslandschappen en woeste gronden. Een van de beeldbepalende aspecten van de Meierij is de populierenteelt, aanvankelijk vooral in de vorm van weg- of perceelrandbeplanting, later ook in de vorm van populierenbosjes. De Meierij wordt gekarakteriseerd door veel kleine dorpen, met ieder hun eigen karakter en relatie met het landschap. Twee aspecten vormen kenmerken van de Meierij: landgoederen en buitenplaatsen, en de populierenteelt. Het planvoornemen raakt geen belangen die samenhangen met deze kenmerken. De woonontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied.

Historische stedenbouw bestaat uit een combinatie van de historisch gegroeide ruimtelijke structuur en de historische bebouwing. De Rootven, Kerkstraat en Schoolstraat zijn aangeduid als straten met een redelijk hoge waarde op het gebied van stedenbouw in Moergestel. De ontwikkeling vindt plaats aan de Raadhuisstraat. Voor onderhavig planvoornemen is relevant dat het beschermd dorpsgebied met betrekking tot de Raadhuisstraat geldt voor Raadhuisstraat 21 tot en met 37 (oneven) en 12 tot en met 28 (even). Het plangebied is daarmee gelegen tegen het beschermde dorpsgebied van Moergestel (de omgeving Postelstraat - Raadhuisstraat) aan.

Bij gebouwen gelegen in het beschermd dorpsgebied gaat om behoud van de uitstraling van gebouwen aan de straatzijde. Het gebied is gewaardeerd als zijnde van belang door architectuur / schoonheid, cultuurhistorische waarde en de wetenschap (stedenbouwkundige historie, architectuurhistorie). De bestemming tot Beschermd Dorpsgezicht is niet bedoeld om tot een bevriezing van de situatie te komen, maar als toetsingskader voor verdere veranderingen, waarbij de genoemde zaken en kenmerken als uitgangspunt kunnen dienen bij wijzigingen, (her)bestemmingen en adviezen. Het stedenbouwkundig ontwerp is aan de gemeente Oisterwijk voorgelegd en, na het verrichten van enkele aanpassingen, akkoord bevonden. Met deze planaanpassing is het gebouw qua positionering, omvang en maatvoering beter afgestemd op de maatverhoudingen van het perceel. Het gebouw past hierdoor nu beter in de beoogde parkachtige setting van de pastorietaanbouw (Postelstraat 15) en het Antoniushuis. De beoogde woonontwikkeling heeft geen negatieve invloed op dit Rijksmonument of op de bestaande stedenbouwkundige waarden in de omgeving.

Conclusie

Het planvoornemen doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Milieueffectrapportage

Een m.e.r.-procedure is noodzakelijk als een besluit wordt genomen over een activiteit waarbij belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De vraag of door voorgenomen activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt kunnen worden staat dan ook centraal bij het beoordelen of een m.e.r. moet worden uitgevoerd. De Europese Unie heeft in de richtlijn m.e.r.

aangegeven bij welke activiteiten er zeer waarschijnlijk sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.

In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven voor welke activiteiten direct een m.e.r.-plicht geldt. Verder zijn in onderdeel D van het Besluit m.e.r.-activiteiten aangewezen waarvoor het niet zeker is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. In dit kader zijn voor deze activiteiten in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen.

Voor de ontwikkeling in het plangebied is de categorie stedelijk ontwikkelingsproject het meest relevant. Op de D-lijst van het Besluit m.e.r. is in categorie 11.2 aangegeven dat een stedelijk ontwikkelingsproject een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit is, wanneer de volgende drempelwaarden worden overschreden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of;
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De ontwikkeling betreft de realisatie van 15 woningen (appartementen). Drempelwaarde zoals omschreven ligt vele malen hoger dan onderhavige ontwikkeling. Evenwel dient het bevoegd gezag bij activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusies

Tritium Advies heeft een aanmeldnotitie-m.e.r. opgesteld (Tritium Advies, Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling Raadhuisstraat ongenummerd te Moergestel, gemeente Oisterwijk, documentkenmerk 1908/164/JOW-09.D, d.d. 6 augustus 2021) om inzicht te verkrijgen in de milieugevolgen van het planvoornemen. Gelet op de kenmerken van het project, de locatie van het project en de effecten van het project, wordt geconcludeerd dat de milieueffecten van het project niet van dusdanige omvang zijn dat sprake is van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'.

Er zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen naar aanleiding van het planvoornemen te verwachten. Er is daarom geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een MER.

4.11 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde

natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

In 2009 werd afgesproken het stikstofprobleem 'programmatisch' te gaan aanpakken. Dit heeft geleid tot 'Programma Aanpak Stikstof' (PAS). Met het PAS is ontwikkelingsruimte beschikbaar gesteld voor nieuwe economische ontwikkelingen (projecten). Tegelijkertijd zijn met het PAS maatregelen vastgesteld waarmee geborgd wordt dat de natuurlijke kenmerken van de natuurgebieden niet worden aangetast. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 is de basis voor het verlenen van vergunningen onder het PAS komen te vervallen. Derhalve moet worden gesteld dat vergunningen nog slechts kunnen worden verleend indien is aangetoond dat er géén sprake is van (een toename van) stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied. In dat geval is er in ieder geval geen sprake van significant negatieve effecten ten aanzien van stikstof en is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb) niet aan de orde.

Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen (gebiedsnummer 133) op circa 1 kilometer afstand. Vanwege de nabijheid van dit Natura-2000 gebied is onder andere in de quickscan flora en fauna vastgesteld dat een stikstofdepositie berekening met het programma AERIUS dient te worden uitgevoerd om zo significant negatieve effecten op nabijgelegen Natura-2000 gebieden uit te sluiten. In dit kader is door Tritium Advies een stikstofdepositie berekening uitgevoerd (Tritium Advies, Raadhuisstraat te Moergestel, stikstof, 1908164JOW-08.4, 28 juni 2021).

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante negatieve effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. De berekening toont aan dat het aspect stikstof geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen voor de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 5. Juridische planaspecten

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding ervan de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden (bouwvlak voor bouwen tot een bepaalde goothoogte en bouwhoogte). Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullend inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

5.2 Toelichting op de verbeelding

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De verbeelding is getekend op basis van een recente kadastrale ondergrond. Op de verbeelding zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de (dubbel)bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- bouwvlakken;
- aanduidingen waarnaar in de regels wordt verwezen.

De gronden gelegen binnen de grens van het plangebied zijn geregeld binnen dit bestemmingsplan. Een bepaalde kleur geeft aan om welke bestemming het gaat. Deze kleur maakt daarom meteen duidelijk welk artikel uit de regels geraadpleegd moet worden. Bouwvlakken geven de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In de bouwvlakken moeten hoofdgebouwen gesitueerd worden. De overige aanduidingen geven een specifieke situatie weer, waarvoor in de regels een aparte regeling is opgenomen.

5.3 Toelichting op de planregels

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Inleidende bepalingen

Hoofdstuk 1 van de regels bevat bepalingen die, net als de in hoofdstuk 3 opgenomen "Algemene regels", algemeen gelden voor alle bestemmingen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en het artikel betreffende de wijze waarop bijvoorbeeld hoogtematen en oppervlaktematens moeten worden gemeten en berekend. In Hoofdstuk 3 zijn onder andere procedureregels, algemene gebruiksregels en flexibiliteitsbepalingen opgenomen. In Hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en de slotregel opgenomen.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per planregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven.

In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, goothoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene voorzieningen toegestaan, zoals voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor openbaar nut, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In iedere bestemming zijn bouwregels opgenomen voor bouwwerken ten behoeve van voorzieningen van openbaar nut.

Binnen iedere bestemming is een aantal algemene regels opgenomen. Het betreft de bevoegdheid om nadere eisen te stellen, algemene afwijkingen van de bouwregels en algemene wijzigingsbevoegdheden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- Een anti-dubbeltelregel;
- Algemene bouwregels: hierin wordt de maximale hoogte van een bouwlaag vastgelegd. Ook wordt geregeld dat indien in de bestaande situatie bepaalde afmetingen afwijken van de regels, deze afwijkingen als maatgevend gelden;

- Algemene afwijkingsregels: hierin worden afwijkingsmogelijkheden voor regels voor maten en bouwgrenzen beschreven;
- Algemene wijzigingsregels: hierin wordt beschreven dat het bevoegd gezag de in de plan opgenomen bestemming kan wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein.

Overgangs- en slotbepaling

Dit hoofdstuk bevat:

- Overgangsrecht;
- Slotregel.

5.4 Beschrijving bestemmingen

Wonen

Binnen deze bestemming is het wonen in een woning toegestaan, alsmede bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals erven, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, tuinen, toegangswegen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er gelden daarnaast regels met betrekking tot uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen, dienstverlening en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, huisvesting voor mantelzorg en logies en ontbijt.

Waarde – Archeologie – 1

Binnen deze bestemming zijn, behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarde.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wro is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie (Grexxwet) opgenomen. Centrale doelstelling van de Grexxwet is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijke kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling. In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast moet stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij drie ruimtelijke besluiten kan het nodig zijn om een exploitatieplan vast te stellen, namelijk bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of afwijkingsbesluit. Om daadwerkelijk na te kunnen gaan of een exploitatieplan noodzakelijk is, dient beoordeeld te worden of er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dit artikel is omschreven om welke bouwplannen het gaat, namelijk:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1500 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk wanneer de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

Ten behoeve van dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. In deze overeenkomst is het kostenverhaal opgenomen. Het opstellen van een exploitatieplan is derhalve in dit geval niet noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan is dan ook financieel haalbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

De gemeente Oisterwijk heeft aangegeven dat belang wordt gehecht aan het houden van een omgevingsdialoog. Beerens Advies heeft in opdracht van PPO een omgevingsdialoog met betrekking tot het planvoornemen gehouden. De volgende partijen hebben op- of aanmerkingen gehad op het planvoornemen:

- Bewonerscommissie (alle omwonenden).

- Woonstichting Leystromen (eigenaar medisch centrum en daarboven gelegen woningen);
- Particulier (namens woonachtige in een deel van het medisch centrum);
- Zuydervest Capital (ontwikkelaar van het naastgelegen terrein van de voormalige pastorie);
- SVO (seniorenvereniging Oisterwijk (en Moergestel);
- MCM (Medisch Centrum Moergestel).

De partijen hebben op verschillende vlakken input geleverd met betrekking tot het planvoornemen. Voor een volledig overzicht van input en overwegingen wordt verwezen naar de bijlage. Uit het Omgevingsdialoog is gebleken dat PPO mogelijkheden zal verkennen ten aanzien van het verkeer en parkeren. Daarnaast wil PPO graag in gesprek blijven met bovengenoemde stakeholders en zal deze dan ook in het vervolgtraject informeren.

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het vooroverleg met de provincie zal digitaal worden afgedaan en vindt plaats met de terinzagelegging van het bestemmingsplan. Bij de terinzagelegging wordt evenals het waterschap op de hoogte gebracht.

Zienswijzen

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening wordt het ontwerp wijzigingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen belanghebbende over het wijzigingsplan hun zienswijze naar voren brengen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 december 2020 tot en met 21 januari 2021 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 13 reacties ingediend. De ingediende reactie zijn samengevat en voorzien van antwoord in de nota van zienswijzen. De ingediende reacties hebben geleid tot aanpassingen in de toelichting, regels en verbeelding van het plan. Waarbij de grootste wijziging is het terugbrengen van het aantal appartementen van 21 naar 15. De nota van zienswijzen is als bijlage bij dit plan gevoegd.