

**Bestemmingsplan
'Ruimte voor ruimte Vinkenberg 10, Moergestel'**

TOELICHTING



Gemeente Oisterwijk

Bestemmingsplan

“Ruimte voor ruimte Vinkenberg 10, Moergestel”

TOELICHTING

Status: vastgesteld (28 juni 2018)

Gegevens opdrachtgever

Naam : Familie De Laat
Adres : Vinkenberg 10
Postcode : 5066 PD
Plaats : Moergestel.

Gegevens adviesbureau

Naam : Van Gessel Advisering
Contactpersoon : Dhr. M.H.H. van Gessel
Adres : Koornstraat 5
Postcode : 5341 BP
Plaats : Oss
Telefoon : 06 55882217
e-mail : mvgessel@vangessel-advies.nl

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	7
1.1.	Aanleiding en doel	7
1.2.	Plankarakter	8
1.3.	Opbouw bestemmingsplan	8
2.	PLANGEBIED	9
2.1.	Inleiding	9
2.2.	Situering en bestaande situatie	9
2.3.	Bestaande juridische regeling	10
3.	PLANOLOGISCH BELEIDSKADER	13
3.1.	Inleiding	13
3.2.	Provinciaal beleid	13
3.2.1.	Structuurvisie	13
3.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	15
3.2.3.	Ruimte voor Ruimte	17
3.3.	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1.	Structuurvisie Plus Oisterwijk	18
3.3.2.	Visie op Oisterwijk 2030	19
3.3.3.	Omgevingsvisie Oisterwijk	19
3.3.4.	Woonvisie	20
3.3.5.	Verkeer en parkeren	22
3.3.6.	Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk	22
4.	MILIEUASPECTEN	27
4.1.	Geluid	27
4.2.	Bodem	29
4.3.	Water	30
4.4.	Milieueffectrapportage	32
4.5.	Luchtkwaliteit	32
4.6.	Mobiliteit en infrastructuur	34
4.7.	Cultuurhistorie en archeologie	35
4.8.	Flora en fauna	36
4.9.	Bedrijven en milieuzonering	37
4.10.	Externe veiligheid	39
5.	PLANBESCHRIJVING	41
5.1.	Stedenbouwkundig plan	41
5.2.	Beeldkwaliteitsplan	43
6.	UITVOERINGSASPECTEN	49

6.1.	Handhaving	49
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	50
6.3.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
7.	JURIDISCHE REGELING	51
7.1.	Het bestemmingsplan als juridisch instrument	51
7.2.	Systematiek van de regels	51
7.3.	Artikelsgewijze toelichting	52
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	55

BIJLAGEN

- 1. Akoestisch onderzoek**
- 2. Verkennend bodemonderzoek**
- 3. Watertoets**
- 4. Ecologisch onderzoek**
- 5. Standaard-advies externe veiligheid**
- 6. Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte**
- 7. Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan**

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding en doel

De familie De Laat is voornemens een Ruimte voor ruimte woning te ontwikkelen op het perceel kadastraal bekend gemeente Oisterwijk, sectie L, nrs. 1131 en 1132 te Moergestel (plaatselijk bekend Vinkenberg 10). De familie is initiatiefnemer en eigenaar van deze percelen. Het planvoornemen bestaat uit het toevoegen van een tweede woning.



Afbeelding 1: Kadastrale situatie plangebied

Op grond van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied kent onderhavig perceel de bestemming wonen, op basis waarvan 1 woning is toegestaan. Die woning is reeds aanwezig te weten aan Vinkenberg 10. De beoogde 2^e woning is juridisch-planologisch niet toegestaan. Op basis van de regeling 'Ruimte voor ruimte' zou het toevoegen van de woning mogelijk gemaakt kunnen worden en heeft het college aangegeven bereid te zijn om hiervoor het bestemmingsplan te wijzigen. Als voorwaarde stelt de gemeente dat zowel de bestaande als de toe te voegen woning in de toekomst gebruik maken van een gezamenlijke (bestaande) inrit.

Alvorens de nieuwe woning op te kunnen richten, dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Hetgeen nu voorligt betreft het bestemmingsplan waarin de planologische regeling voor de te realiseren woning wordt vastgelegd.

1.2. Plankarakter

Op onderdelen wijkt het beoogde plan dus af van het geldende planologische regime en heeft voorliggend bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht karakter. Het bestemmingsplan richt zich op het wijzigen van de vigerende woonbestemming door het toevoegen van een bouwmogelijkheid van een tweede woning.

Onderhavig planvoornemen heeft een intensivering van stedelijke functies in het buitengebied en bebouwing tot gevolg. Ondanks dat het plan voorziet in de duurzame inpassing van een bij het karakter van de omgeving passende woonboerderij in bestaand landelijk gebied, is het initiatiefnemer er alles aangelegen om een en ander van een groene, landschappelijke inpassing te voorzien. Ook hiervoor wordt ruimte geserveerd in onderhavig plan.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt een actuele maatwerkregeling toegepast, waarin de verschillende planonderdelen in onderlinge samenhang een planologisch-juridische vertaling krijgen.

1.3. Opbouw bestemmingsplan

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

- **deel 1**, toelichting: in dit deel wordt alle ruimtelijk relevante informatie met betrekking tot het beoogde plan gegeven.
- **deel 2**, planregels: dit betreft het juridisch kader waarin alle gebruiks- en bouwregels worden beschreven.
- **deel 3**, verbeelding: dit betreft de (plan)kaart, waarop af te lezen is op welk (deel van het) gebied de (specifieke) planregels betrekking hebben.

Wat voorligt betreft deel 1: de toelichting. In deze toelichting is in hoofdstuk 2 het plangebied beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het beleidskader is gepresenteerd. Hoofdstuk 4 beschrijft de analyse van de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op de nieuwe ontwikkeling, en welke mogelijke belemmeringen de nieuwe ontwikkeling vormt voor haar omgeving. In hoofdstuk 5 wordt het beoogde ontwikkelplan beschreven. Hoofdstuk 6 richt zich op de economische uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 beschrijft de juridische toelichting waarbij voor elke bestemming een toelichtende omschrijving de regels nader uitlegt. Tenslotte is in hoofdstuk 8 de gevolgde procedure beschreven.

De planregels en de verbeelding zijn als separate documenten (respectievelijk deel 2 en 3) bijgevoegd.

2. PLANGEBIED

2.1. Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van het plangebied en haar omgeving. Tevens wordt voor het plangebied de bestaande juridische regeling omschreven.

2.2. Situering en bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied van de gemeente Oisterwijk, direct ten zuiden van de kern Moergestel. Tussen Moergestel en het plangebied bevindt zich de Rijksweg A58. Onderstaande afbeelding geeft de locatie van het plangebied ten opzichte van haar omgeving weer.

Afbeelding 2: Plangebied in relatie tot haar omgeving



Globale ligging plangebied

Op onderstaande afbeelding is het groene, maar toch ook open en landelijke, karakter van het plangebied waarneembaar. Het plangebied bevindt zich direct aan de Vinkenberg.

Afbeelding 3: Begrenzing plangebied (bron: maps.live.com)



 Plangebied

Onderstaande afbeelding is een weergave van de huidige woning aan de Vinkenberg 10. Aan de rechterzijde, enkele meters naar achteren toe, zal de nieuwe woning in het kader van Ruimte voor Ruimte worden ontwikkeld. Tussen deze nieuwe woning en de doorgaande weg, wenst de initiatiefnemer een boomgaard van beperkte omvang te laten verrijzen.

Afbeelding 4: Plangebied gezien vanaf de Vinkenberg (bron: Google Streetview)



2.3. Bestaande juridische regeling

Bestemmingsplan 'Buitengebied' en correctieve herziening

Het thans vigerende bestemmingsplan betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oisterwijk. Dit plan is op 29 juni 2011 vastgesteld. Op onderdelen is dit bestemmingsplan aangepast via de correctieve herziening die op 30 november 2016 werd vastgesteld.

Onderstaande afbeelding betreft de uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.

Afbeelding 5: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Oisterwijk



- Plangebied**
- Enkelbestemming: Wonen - 1**
- +++
+++ **Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie – 4**
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie**
- Agrarisch**

De gronden aan de Vinkenberg 10 hebben de hoofdbestemming 'Wonen – 1'.

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. *tot en met d: niet van toepassing*
- e. de uitoefening van nevenfuncties, ondergeschikt aan het wonen met inachtneming van 21.3 en 21.4;
- f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water.

Op deze gronden mag worden gebouwd en gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen hoofdgebouwen (woningen) met bijbehorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. *en c niet van toepassing;*
- d. per bestemmingsvlak is ten hoogste één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven;

Ten aanzien van sub e geldt dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en / of inhoud van een gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, niet specifiek voor onderhavig plangebied zijn vastgesteld.

De gronden aan de Vinkenberg 10 hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 4'. De voor 'Waarde - Archeologie – 4' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Voor het bouwen

overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen (in dit geval: 'Wonen – 1') dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Dit is niet van toepassing indien het bouwplan betrekking heeft op één of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.

Tot slot hebben de gronden aan de Vinkenberg 10 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming van de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

Voor deze gronden geldt – ten opzichte van de buiten het plangebied gelegen Moergestelse molen - de volgende regel (ten aanzien van de locatie Vinkenberg 10, gelegen op circa 500 meter):

- a. en b. *niet van toepassing*
- c. binnen een afstand van 400 meter tot 500 meter tot het middelpunt van de molen worden geen bouwwerken opgericht met een bouwhoogte van meer dan 11 meter;
- d. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a, b of c indien:
 1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing;
 2. toepassing van de in dit lid onder a, b of c bedoelde maten de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden;
- e. indien op grond van de regels voor de andere, op deze gronden voorkomende bestemmingen een lagere maximale bouwhoogte geldt dan de maximaal toelaatbare bouwhoogte ingevolge dit lid onder a t/m c, prevaleert de maximaal toelaatbare bouwhoogte van de andere bestemmingen.

Doorwerking plangebied nieuwe situatie

De grootste ruimtelijke wijziging die met onderhavig voornemen wordt doorgevoerd ten aanzien van het vigerende bestemmingsplan, is de toevoeging van één woning (bouwvlak) binnen een bestemmingsvlak waar momenteel slechts één woning is toegestaan.

Wat betreft de aan het plangebied toegekende archeologische waarde geldt dat een verkennend onderzoek vooralsnog niet aan de orde is, aangezien de nieuwbouw een oppervlakte betreft die lager uitvalt dan 2500 m².

Ten aanzien van de cultuurhistorische waarde geldt dat initiatiefnemer in overleg met architect de gestelde eisen ten aanzien van maatvoering, in acht zal nemen.

Tot slot wil de initiatiefnemer, in overleg met de gemeente, bepalen of het wenselijk en noodzakelijk is om de inpassing van groen en landschappelijke elementen planologisch-juridisch vast te leggen middels een aanduiding op de verbeelding, en bijbehorende regels, van het bestemmingsplan.

3. PLANOLOGISCH BELEIDSKADER

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk richt zich op de relevante beleidsaspecten die van toepassing zijn op de projectlocatie en het beoogde initiatief. In het zogenoemde 'moederplan' (bestemmingsplan 'Buitengebied') is het relevante rijksbeleid en provinciaal beleid uitgebreid beschreven. Voor wat betreft hetgeen in het moederplan reeds is beschreven, is daar niets aan toe te voegen voor voorliggend bestemmingsplan. In de volgende paragrafen zal gerichte aandacht uitgaan naar het provinciaal beleid voor zover relevant voor de beoogde Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie

Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

In de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

De provinciale structuurvisie hanteert een sturingssysteem uit twee lagen: robuuste structuren en een gebiedsgerichte benadering in zogenaamde gebiedspaspoorten. Deze twee lagen zijn beiden gebied dekkend. De sturing is verschillend. Voor de ontwikkeling en bescherming van de structuren voelt de provincie zich primair verantwoordelijk en zet de provincie in op het niveau van de provincie als geheel. De provincie kent vier structuren:

1. groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie;
3. stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, etc.

Structurenkaart

Op de Structurenkaart (zie de navolgende uitsnede) is te zien dat het plangebied is gelegen in de zone 'Gemengd landelijk gebied'.

Afbeelding 6: Aanduiding plangebied Structurenkaart provincie Noord-Brabant



De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Onderhavige ontwikkeling betreft een intensivering van reeds bestaande stedelijke woonbestemming in het buitengebied van de gemeente Oisterwijk. Wat dat betreft is de ontwikkeling passend in de ambitie van de provincie. De ontwikkeling heeft geen tenietdoening van agrarische en landelijke functies of kernwaarden tot gevolg. Daarnaast worden omliggende landelijke en agrarische functies niet beperkt in hun mogelijkheden. Dit laatste zal onder meer blijken uit de beoordeling van de milieuaspecten in relatie tot het planvoornemen van de initiatiefnemer aan de Vinkenbergh 10, die zijn beschreven in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	Nee
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Ja
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Binnen het thematische kaartbeeld 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines' is het plangebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Beperking veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld Agrarische ontwikkelingen en windturbines – Verordening ruimte Noord-Brabant 2014



-  **Plangebied**
-  **Gemengd landelijk gebied**
-  **Beperking veehouderij**

Een bestemmingsplan, gelegen in gemengd landelijk gebied, onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen, en gebieden waar een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. De Verordening geeft geen nadere definities van deze ontwikkellijnen zodat er ruimte is voor lokaal beleid. Uiteraard houden gemeenten bij het bepalen van het lokale beleid rekening met de aard van de economieën die in een bepaald gebied aanwezig zijn. Dit artikel veronderstelt dat het bedoelde lokale beleid een ruimtelijke ontwikkelvisie op het agrarische gebied bevat, bij voorkeur gebaseerd op de gemeentelijke structuurvisie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder andere om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

De toelichting bij een bestemmingsplan bevat een verantwoording waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het aanwijzen van bestemmingen in het gebied doet geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

Voor gebieden waarop de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' van toepassing is, gelden (vergaande) beperkingen voor veehouderij. De aanduiding is enkel van toepassing op veehouderijen, die voldoende gronden hebben om (hun activiteiten) uit te breiden.

Voor uitbreiding van het aantal wooneenheden aan de Vinkenberg 10 geldt dat het plangebied geen agrarische bestemming (meer) heeft. De bestaande woning, met bijgebouwen, is reeds bestemd voor wonen. Agrarische activiteiten zijn daarmee uitgesloten.

3.2.3. Ruimte voor Ruimte

Op basis van de Verordening ruimte is onderhavig plangebied dus gelegen binnen het zogenoemde Gemengd landelijk gebied (artikel 7 Verordening ruimte). Artikel 7.8 bevat de regels voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen binnen het Gemengd landelijk gebied.

Artikel 7.8: Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

De beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 (in werking getreden per 1 januari 2006) bevat de regels waar elke Ruimte voor Ruimte ontwikkeling, binnen provincie Noord-Brabant, aan moet voldoen.

Om te bepalen of voorliggend plan voldoet aan deze beleidsregel, zal de provincie Noord-Brabant aan deze beleidsregel toetsen. Wanneer aan de beleidsregel wordt voldaan, reikt de provincie een akkoordverklaring uit en wordt de ruimte-voor-ruimte titel toegekend.

Voor de aan de Vinkenberg te ontwikkelen Ruimte voor ruimte woning is door initiatiefnemer (familie De Laat) een bouwtitel aangekocht van De Ponderosa Oudewater BV (Laag Heukelomseweg 7 te Heukelom). Daarmee voldoet het plan aan de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte. Het door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde toetsingsformulier, op basis waarvan het Ruimte voor Ruimte – bouwrecht is toegekend, is als bijlage 6 bij deze plantoelichting opgenomen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” is reeds in paragraaf 2.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijnen uit

achtereenvolgens de Structuurvisie Plus (2005), Visie op Oisterwijk (2011), Woonvisie Oisterwijk 2011-2021 (2011), de Parkeervondsverordening gemeente Oisterwijk (2010) en het beleidsdocument Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk (2013) beschreven.

3.3.1. Structuurvisie Plus Oisterwijk

De gemeente Oisterwijk heeft zijn ruimtelijk beleid vastgelegd in de Structuurvisie Plus (2005). In de Structuurvisie Plus staan de hoofdlijnen aangegeven voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente en worden de kernkwaliteiten van Oisterwijk benoemd: 'Met name de bossen, vennen en heide, het aantrekkelijk kleinschalig agrarisch landschap en de waardevolle beken bepalen de identiteit van de landelijke gemeente Oisterwijk.'

De andere kernkwaliteiten zijn een afgeleide van deze identiteit. Het betreft twee aantrekkelijke woonkernen (Oisterwijk en Moergestel) en een mooi buurtschap met aantrekkelijke exclusieve woonmilieus. Ook is Oisterwijk een toeristisch-recreatieve trekker van formaat met bijbehorende voorzieningen zoals horeca-aanbod, congres- en vergaderfaciliteiten, dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen en (exclusief) winkelaanbod.'

De ambitie van de gemeente Oisterwijk is in de Structuurvisie Plus is om ook in de toekomst de titel 'Parel van Brabant' met trots te kunnen voeren. Meer in het bijzonder ziet de gemeente zich zelf als een 'Groene parel tussen de steden'. Dit impliceert dat de ontwikkelingsmogelijkheden een afgeleide zijn van de groene kwaliteiten en dat de gemeente 'los' van het ten noordwesten gelegen Tilburg blijft en afstand tot de provinciale weg N65 behoudt. Daarnaast worden de natuurwaarden behouden, vindt er verduurzaming van het overige buitengebied plaats en winnen de kernen aan kwaliteit door het versterken van de groene potenties en cultuurhistorische kwaliteit. Deze kernambitie 'Groene parel tussen de steden' krijgt vorm met een viertal strategieën:

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

De ambitie van de gemeente is per deelgebied en kern uitgewerkt. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied van Moergestel. Algemene uitdaging die wordt beschreven is het streven naar een economisch sterke agrarische sector. Per gebied moet bepaald worden welke functies in het gebied gewenst zijn. In de structuurvisie zijn de volgende algemene uitgangspunten voor het buitengebied opgenomen:

- zoeken naar balans tussen landschappelijke, ecologische en natuurwaarden enerzijds en economische (gebruiks)waarde anderzijds;
- waar mogelijk ruimte scheppen voor een sterke agrarische sector en waar mogelijk ruimte bieden aan nieuwe economische activiteiten bijvoorbeeld op het gebied van recreatie;
- het vormgeven aan groene gebieden maar juist ook in de overgangszones tussen de stedelijke gebieden en landelijke gebieden de gebieden waar de druk het grootst is.

Bij de algemene uitgangspunten is een 'duurzaam streefbeeld' toegevoegd van het buitengebied. Het plangebied ligt op de kaart op de grens tussen het landbouwonwikkelingsgebied en verwevingsgebied 'ruimte voor nieuwe economische dragers'.

Met onderhavige ontwikkeling wordt aangesloten op de reconstructieplannen van het agrarisch gebied en de intensieve veehouderij. De ontwikkeling van woningbouw aan de Vinkenberg zorgt voor nieuwe intensivering van de reeds bestaande stedelijke functie wonen in dit gebied. De ontwikkeling versterkt als het ware de overgangszone tussen Moergestel en het landelijk gebied. Gezien de toegekende functie aan dit gebied volgens de streefkaart, past de ontwikkeling in de gestelde kaders.

3.3.2. Visie op Oisterwijk 2030

In 2011 is de 'Visie op Oisterwijk 2030' vastgesteld. Het document is een richtinggevende visie voor de gemeente ter ondersteuning bij de keuze voor beleid. In de visie is een ambitie verwoord. 'In 2030 onderscheidt de gemeente Oisterwijk zich als Parel in 't groen als resultaat van duurzame investeringen in kwaliteit. De gemeente is krachtig en toekomstgericht en heeft een bovenlokale uitstraling.'

Specifiek voor woningbouw zijn de volgende passages opgenomen:

- De gemeente Oisterwijk heeft een evenwichtige samenstelling van de bevolking met ruimte voor jong en oud en voor speciale doelgroepen.
- De grote diversiteit en rijkdom aan landschappen en natuurwaarden zijn behouden en voor de toekomst gewaarborgd.

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavel draagt bij aan een divers woningaanbod voor doelgroepen. Met de plannen wordt het buitengebied en de diversiteit van het buitengebied verder versterkt.

3.3.3. Omgevingsvisie Oisterwijk

Op 22 december 2016 stelde de gemeente Oisterwijk een omgevingsvisie vast. De omgevingsvisie is een integrale visie waarin strategische hoofdkeuzen van beleid voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn staan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt de omgevingsvisie verplicht voor rijk, provincies en gemeenten. De visie is enkel bindend aan het gemeentebestuur. Voor de burgers is het bestemmingsplan (straks Omgevingsplan) het juridisch bindende plan, waar hun plannen aan worden getoetst. Om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan, wordt wel gekeken naar de Omgevingsvisie. Een plan, dat past binnen de kaders van de visie kan, bij een positieve afweging van het bestuur, mogelijk worden gemaakt met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de desbetreffende ontwikkeling. De visie zelf maakt dus nog geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Doel

Met de nieuwe omgevingsvisie is een beleidskader opgesteld ter inspiratie voor inwoners, ondernemers én bestuurders. In het document worden de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen op te stellen. De gemeente bepaalt niet meer wat waar moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

Inhoud

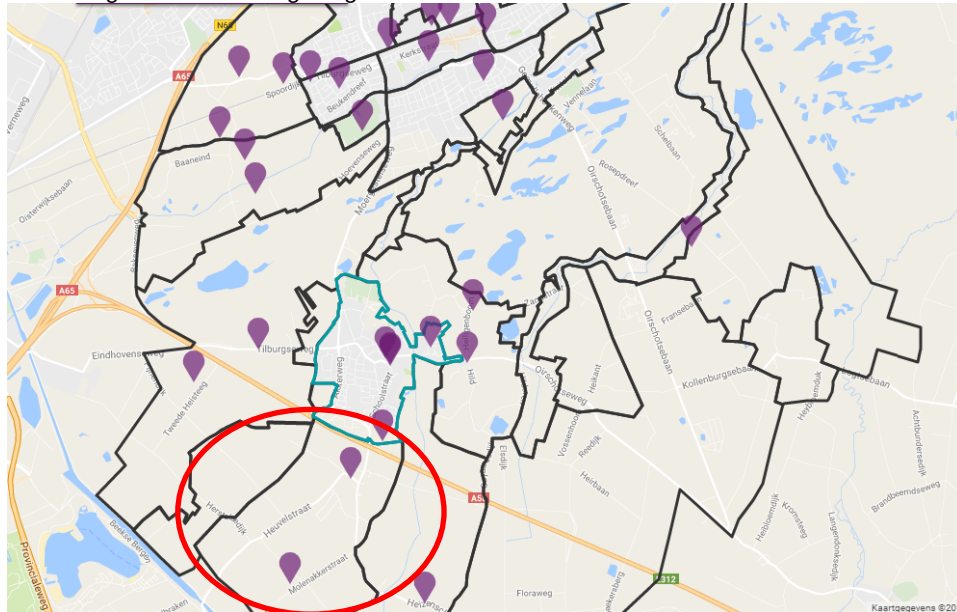
Naast het ruimtelijke beleid heeft ook het verkeers-, milieu-, natuur- en waterbeleid een plek gekregen in deze visie. Daarnaast is gezocht naar raakvlakken met het sociale beleid (o.a. gezondheid, zorg en sport) bij de inrichting en ontwikkeling van de ruimte in de gemeente Oisterwijk. En dat is in lijn met de omgevingswet, waarin thema's als gezondheid en leefbaarheid steeds meer centraal komen te staan.

Met de omliggende gemeenten, de regio en de provincie heeft overleg plaatsgevonden.

Deelgebieden

De omgevingsvisie onderscheidt diverse deelgebieden. Vinkenberg 10 is gelegen in het deelgebied Molenakkers. Dit is het gebied ten zuiden van Moergestel richting Biest Houtakker. De belangrijkste wegen in dit gebied zijn de Heuvelstraat en de Vinkenberg. Hier is sprake van een open landschap, waarbij een menging voorkomt van agrarische functies en woonfuncties.

Afbeelding 8: Uitsnede omgevingsvisie



Thema wonen

In de omgevingsvisie wordt geen aanleiding gezien om ten behoeve van woningbouw nieuwe uitleggebieden aan te wijzen. Het ruimtelijk beleid biedt met de o.a. de landgoederen-regeling en de ruimte-voor-ruimteregeling, de mogelijkheid om enkele woningen te bouwen buiten de bebouwde kom.

3.3.4. Woonvisie

De gemeente Oisterwijk heeft haar beleid voor woningbouwontwikkeling vastgelegd in de Woonvisie 2011-2021. In de visie is ingegaan op de huidige woonvoorraad en nieuwe woningbouwontwikkelingen. In de Woonvisie zijn de volgende centrale uitgangspunten opgenomen:

- 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.

- Overeenkomstig de Visie op Oisterwijk 2030 onderscheidt de gemeente zich in 2030 als Parel in 't groen als resultaat van duurzame investeringen in kwaliteit. Volgens de visie betekent dit voor wonen 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 Collegeprogramma, maar houdt rekening met de marktomstandigheden in de komende periode.
- Woningbouw moet bijdragen aan 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 een inkomen onder de richtlijn voor woningtoewijzing door woningcorporaties (primaire doelgroep) is een belangrijke aandachtsgroep in het woonbeleid. Dat geldt ook voor de groep huishoudens met een inkomen boven deze grens die door hun inkomen niet makkelijk op de koopmarkt terecht kan (secundaire doelgroep). 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 ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavel draagt bij aan het streven naar een gedifferentieerd aanbod van woningen en is in lijn met het eerste uitgangspunt van de woonvisie. De ontwikkeling van de kavel draagt bij aan het versterken van de ambitie van Parel in 't groen.

De woningbouw draagt dan ook bij aan de ruimtelijke kwaliteit, zowel van de omgeving als ook van het perceel aan de Vinkenberg 10. Deze langgevelboerderij kan behouden blijven vanwege de opsplitsing van het perceel, waardoor het karakteristieke beeld van de Vinkenberg behouden blijft.

Op het gebied van duurzaamheid zijn in het plan maatregelen opgenomen (randvoorwaarden) waardoor de woning op diverse aspecten van duurzaamheid een bijdrage levert.

Woningbouwprogramma

In de Woonvisie is een referentieprogramma / woningbouwprogramma opgenomen voor de periode 2011 – 2021. Het referentieprogramma geeft een evenwichtige opbouw van het woningbouwprogramma weer (tabel 2.2).

Tabel 1: Referentieprogramma woningbouw

	Goedkope huur (tot € 554)	Middel- dure huur (€ 554 – € 652)	Dure huur (vanaf € 652)	Goedk. Koop (tot €185.000)	Middel. koop (€ 185.000 – € 275.000)	Dure koop (vanaf € 275.000)	Totaal
Grondgebonden	5%	5%	5%	5%	15%	25%	60%
Gestapeld	5%	5%	5%	15%	5%	5%	40%
Totaal	10%	10%	10%	20%	20%	30%	100%

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte kavel valt in de categorie 'Dure koop' (grondgebonden). De ontwikkeling van de woning aan de Vinkenberg 10 is,

gezien de percentages, gewenst. De ontwikkeling van de kavel is in lijn met het programma. Aangezien Ruimte voor Ruimte kavels geen invloed op het woningbouwcontingent hebben, kunnen op deze wijze extra woningen toegevoegd worden aan de voorraad en ingespeeld worden op de vraag.

3.3.5. Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten via de Vinkenberg. De toevoeging van de woning zal geen bijzondere verkeersgeneratie opleveren. Qua parkeren moet worden uitgegaan van de norm van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein per vrijstaande woning. Zoals de gemeente verzoekt in haar brief aangaande de principemedewerking, zal ten behoeve van de oprichting van een tweede woning op het perceel, geen nieuwe inrit aan de bestaande situatie worden toegevoegd. Dat wil zeggen dat het bestemmingsverkeer voor beide woningen in de toekomst via één (bestaande) inrit wordt ontsloten op de openbare weg (Vinkenberg).

3.3.6. Bebouwingsconcentraties buitengebied Oisterwijk

In de Verordening ruimte worden kernrandzones, bebouwingslinten en bebouwingsclusters (vlakvormige verzameling van gebouwen buiten bestaand stedelijk gebied) beschouwt als bebouwingsconcentraties. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oisterwijk zijn bebouwingsconcentraties gedefinieerd als “gebieden met een hogere bebouwingsdichtheid en met wisselende functies. In dit bestemmingsplan zijn in eerste instantie negen mogelijke concentraties aangeduid. Uiteindelijk zijn er vijf bebouwingsconcentraties definitief als zodanig aangeduid en in de visie opgenomen. Vinkenberg (en Heuvelstraat) is één van de onderscheiden bebouwingsconcentraties (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 9: Overzichtskaart bebouwingsconcentraties gemeente Oisterwijk



De Verordening Ruimte stelt dat er in de bebouwingsconcentraties géén sprake kan zijn van uitbreiding van de hoeveelheid bebouwing. Daarop zijn twee uitzonderingen mogelijk:

1. Ruimte voor ruimte woningen. Omdat de vijf bebouwingsconcentraties in agrarisch gebied (anders dan een LOG) liggen, of in de groenblauwe mantel, is onder voorwaarden de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk.
2. Vestiging of uitbreiding van een niet-agrarische of niet-woonfunctie. Nieuwvestiging van niet-agrarische ruimtelijke functies is mogelijk bij een 'VAB' (Voormalig Aanwezige Bebouwing). Het gaat hier om de 'vestiging van

een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waar binnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² wordt toegestaan.' Op deze twee uitzonderingen en de voorwaarden waaronder hiervan gebruik kan worden gemaakt wordt in het volgende hoofdstuk nader ingegaan.

Onderhavige ontwikkeling valt onder de voorwaarden van de eerste categorie: Ruimte voor Ruimte.

Landschap

Onderhavig plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg. De Vinkenberg is een gehucht ten zuiden van Moergestel dat uit twee aanéén gegroeide bebouwingslinten bestaat: de Vinkenberg en de Heuvelstraat. Het ligt op een smalle strook van akkers tussen het beekdal van de Reusel en de kampenontginningen ten westen van de Heuvelstraat.

De twee linten hebben een verschillend karakter. Dat het deel aan de Vinkenberg op de open akkers lag en het deel aan de Heuvelstraat deel uitmaakte van het kampenlandschap is ook nu nog te ervaren. Zo is de kavelstructuur rond de Heuvelstraat langgerechter en zijn de kavelranden meer beplant. De oude akkers bij de Vinkenberg zijn nog herkenbaar in het reliëf, maar tegenwoordig veelal in gebruik als weiland. Ten oosten van deze bebouwingsconcentratie ligt het brede beekdal waar de Reusel weer mag meanderen en waar nieuwe natuur ontstaat. Ten noorden van Vinkenberg wordt de bebouwingsconcentratie van Moergestel gescheiden door de A58. Door de openheid van het akker- en beekdallandschap is Vinkenberg al vanaf de snelweg goed zichtbaar en omgekeerd is de snelweg in het gebied goed hoorbaar. Aan de zuidzijde van de bebouwingsconcentratie loopt een hoogspanningsleiding. De hoge masten zijn vrijwel altijd waarneembaar.

Interne opbouw

De Heuvelstraat en Vinkenberg zijn de dragers van deze bebouwingsconcentratie. De bebouwing aan deze wegen is aan het verdichten waardoor er weinig contact is met de achterliggende akkers en weilanden. In het gebied staan veel voormalige boerderijen die nu als woonhuis of voor een ander type bedrijf in gebruik zijn. De bebouwing is qua stijl en bouwperiode gevarieerd, maar niet hoger dan een bouwlaag met een kap. Hoewel de twee linten aanéén groeien tot één lint is er toch is er een verschil in karakter tussen de twee delen. Deze verschillen zijn interessant omdat ze ook het verschil in karakter tussen het akker- en kampenlandschap weerspiegelen.

Aan de Vinkenberg:

- zijn erven gemiddeld 40 meter breed, 60 meter diep. Er zitten ook een paar uitschieters naar beneden bij met nieuwe woningen op percelen van 25 meter breed en 40 meter diep;
- staan hoofd- en bijgebouwen aan de weg georiënteerd;
- zijn er weinig weg- en erfbeplantingen.

Functies

Door de ligging van het plangebied op relatief korte afstand van de Rijksnelweg A58, is de ontsluiting per auto goed. Dat maakt de Vinkenberg aantrekkelijk voor de vestiging van bedrijven of als woongebied voor forenzen. Het grondgebruik rondom Vinkenberg heeft een agrarisch karakter, met veeteeltbedrijven, maisakkers en aan agrarische bedrijven gelieerde economie als een veeartsenpraktijk, een loonwerkersbedrijf en een bedrijf in bestratingen en groenvoorzieningen. Direct ten zuiden van de Vinkenberg begint het landbouwontwikkelingsgebied De Molenakkers. Naast bedrijven heeft het gebied

ook een veel woningen, vaak in voormalige boerderijen. Er lopen fiets- en wandelroutes door de Vinkenberg. In de bocht van de Heuvelstraat is ten behoeve van deze recreanten een picknicktafel geplaatst. Ten oosten van de Vinkenberg gaat het agrarisch gebied over in natuur rond de Reusel.

Is verdichting mogelijk?

In Vinkenberg is verdichting mogelijk. Daarbij moet het verschil tussen dorp en bebouwingsconcentratie echter in acht genomen worden. Het bebouwingslint van de Vinkenberg zelf is al dermate verdicht dat er nauwelijks nog visueel contact is met het achterliggend agrarisch gebied. Daarnaast dreigt de korrelgrootte van het gebied een meer dorps karakter te krijgen nu nieuwe kavels vaak aanzienlijk kleiner zijn dan traditionele erven in het buitengebied.

Om toch extra bebouwing mogelijk te maken, worden er enkele opties geboden. Zo kan op bestaande erven onder voorwaarden extra worden gebouwd. Een beperkt aantal erven aan de Vinkenberg kan naar de achterkant (25 meter) worden uitgebreid ten behoeve van het oprichten van extra bebouwing.

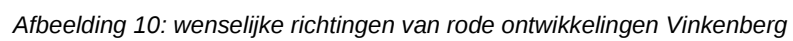
Op basis van deze overwegingen zijn de mogelijkheden voor extra bouwen in de bebouwingsconcentratie Vinkenberg beperkt. De mogelijkheid waar ten aanzien van onderhavig planvoornemen gebruik kan worden gemaakt is de volgende:

Ruimte voor Ruimte op bestaande erven met de bestemming wonen. In principe wordt op alle bestaande erven met de bestemming wonen de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra woning die valt onder de regeling Ruimte voor Ruimte. Eén en ander geschiedt onder bepaalde voorwaarden.

Gewenste beeldkwaliteit

Bebouwing in het gebied bestaat uit langgevel typen of woonhuizen van één laag met een kap. (Schilddak, zadeldak, wolfseinden). Gezien de ligging in open gebied is het niet wenselijk om hoger te bouwen. Het is gebleken dat moderne architectuur of afwijkende materialen goed mengen in deze reeds gevarieerde bebouwingsconcentratie. Dienaangaande is er dan ook een grote vrijheid in dit gebied.

- Om te voorkomen dat de bebouwingsconcentratie een te dorps karakter krijgt moet de korrelgrootte van de erven niet te klein worden. Een frontbreedte van 35 meter is het minimum;
- Aan de Vinkenberg moeten (bij)gebouwen aan de weg georiënteerd zijn.
- In geval van nieuwe Ruimte voor ruimte kavels niet de gangbare strokenverkaveling aanhouden van 25 x 40 m., maar een aantal kavels "in elkaar haken" tot één erf van zo'n 70 x 70
- Een strategie formuleren op het open houden van de ruimte tussen noordelijk deel Heuvelstraat en Vinkenberg anders dreigt daar verrommeling (bv fruitweide, volks- of moestuin etc);
- Kwaliteitsimpuls voor de rand langs snelweg, eventueel in samenhang met geluidwering.



4. MILIEUASPECTEN

In het kader van het onderzoek naar de bestaande situatie is nagegaan welke ruimtelijke en functionele kwaliteit in het plangebied aanwezig is. Daarnaast is gekeken naar de aspecten die met de fysieke milieuwaarden samenhangen. Verder wordt in dit hoofdstuk de historische kwaliteit beschreven, waarbij archeologie, cultuurhistorie en eventueel aanwezige monumenten aan bod komen. De uitkomsten van verrichte onderzoeken zijn in dit hoofdstuk vermeld.

De ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkeling in het gebied gelegen aan de Vinkenberg 10 te Moergestel. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.1. Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Wegverkeerslawaaï

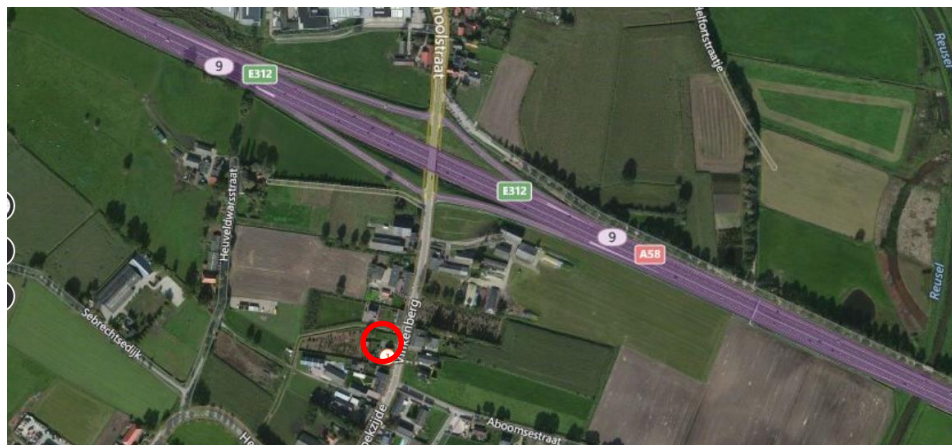
Door adviesburo Van der Boom (zie bijlage 1) is een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Samenvattend hierover het volgende:

De ontwikkeling ligt buiten de bebouwde kom van Moergestel op ca. 34 meter uit de as van de Vinkenberg en op ca. 185 meter van de as van de A58 binnen de geluidzone van deze wegen. De geluidbelasting door wegverkeer op de A58 bedraagt op de gevels van de woning ten hoogste 53 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor nieuwbouw buiten de bebouwde kom wordt op de gevel niet overschreden.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Vinkenberg bedraagt op de gevels van de woning ten hoogste 51 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 53 dB voor nieuwbouw buiten de bebouwde kom wordt op de gevel niet overschreden.

Het verlagen van de geluidbelasting door het treffen van maatregelen aan de bron is voor de A58 niet mogelijk. Ook kan de woning niet verder van de A58 worden afgeschermd. Voor de gevels van de woning dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd van 49 - 53 dB voor wegverkeer op de A58, conform tabel III.2.

Het verlagen van de geluidbelasting van de Vinkenberg door het aanbrengen van een stil wegdek, dan wel het verlagen van de maximum snelheid, dan wel het aanbrengen van een geluidscherm om de geluidbelasting op de woning terug te brengen is niet haalbaar dan wel niet doelmatig. Voor de gevel van de woning dient een hogere waarde te worden aangevraagd van 51 dB conform tabel III.3. Het besluit hogere geluidswaarde loopt parallel aan onderhavige bestemmingsplanprocedure.



Afbeelding 11: ligging plangebied ten opzichte van omliggende wegen

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer. Er is verder geen geluidzone industrielawaai aanwezig in of nabij het plangebied. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaaai

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

4.2. Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Bodemonderzoek

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat er géén sprake is van bodembelasting, anders dan een regionale of landelijke diffuse achtergrondbelasting in de grond en het grondwater. Op de locatie worden geen verontreinigende stoffen verwacht in gehalten boven de landelijk of regionaal geldende achtergrondwaarde voor grond en/of de streefwaarde voor grondwater. Dit geldt zowel voor natuurlijke achtergrondgehalten als voor "antropogene" achtergrondgehalten, waarvan de oorzaak niet eenduidig is aan te wijzen. Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er vanuit het bodemaspect geen belemmering aan de orde is voor het realiseren van een woning binnen het plangebied.

4.3. Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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

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

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

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

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt hoe binnen het plan Vinkenberg 10 in Moergestel met water wordt omgegaan. Verder is opgenomen op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'. In het laatste deel is een omschrijving en tekening opgenomen van de aan te leggen voorzieningen.

Watertoets

Econsultancy heeft een watertoets opgesteld voor onderhavig plan aan de Vinkenberg (naast nr. 10) te Moergestel (zie bijlage 3). De watertoets is opgesteld in het kader van duurzaam waterbeheer ten aanzien van de voorgenomen (her)ontwikkeling van het plangebied. In de rapportage is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap De Dommel en de gemeente Oisterwijk).

Op basis van het huidige en toekomstige gebruik is de planlocatie onderverdeeld in twee deelpercelen (perceel 1131 en 1132). Perceel 1131 ($\pm 2.800 \text{ m}^2$) is in gebruik als siertuin/weide behorende bij nummer 10. Op de locatie is een schuur gelegen (100 m²). Een klein deel is verhard met klinkers. Dit omvat de inrit van

nummer 10. De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel een woonboerderij met bijbehorende schuur en carport te realiseren.

Perceel 1132 ($\pm 1.450 \text{ m}^2$), is in gebruik als woonboerderij met bijbehorende (moes)tuin. Het terrein achter de woonboerderij is deels voorzien van een klinkerverharding. Op het perceel zijn 2 bijgebouwen aanwezig van 50 m^2 en 10 m^2 .

Ter plaatse van perceel 1131 dient in totaal $38,4 \text{ m}^3$ geborgen te worden. Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) voorziening hoort, is mede op basis van de toekomstige inrichting een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels een wadi aan de achterzijde en een greppel aan de voorzijde van het perceel. Door de inrit onder afschot te leggen naar de toekomstige greppel kan in totaal 120 m^2 verhard oppervlak hierop afstromen. Indien de greppel wordt aangelegd met een diepte van $0,7 \text{ m}$ en een talud van 1 op 2 is, met inachtneming van een waking van $0,3 \text{ m}$ een bovenbreedte benodigd van 2 meter om de wateropgave van de verharding aan de voorzijde te bergen.

Ten aanzien van het resterend verhard oppervlak dient derhalve nog $31,2 \text{ m}^3$ geborgen te worden. Achter de toekomstige woning is naast het terras een lengte beschikbaar van 10 meter. Wanneer de tuin tot een diepte van $0,8 \text{ meter}$ verlaagd wordt aangelegd is uitgaande van een talud van 1 op 3 en met inachtneming van een waking van $0,3 \text{ meter}$ een oppervlak benodigd van 64 m^2 om de resterende wateropgave te kunnen bergen. Aan de achterzijde van het terras is voldoende ruimte (100 m^2) aanwezig.

Ter plaatse van perceel 1132 dient 33 m^3 geborgen te worden. Ter plaatse van het toekomstig te slopen bijgebouw is een lengte beschikbaar van 6 meter voor de aanleg van een wadi. Wanneer deze wordt aangelegd met een diepte van $0,8 \text{ meter}$ en een talud van 1 op 3 is, met inachtneming van een waking van $0,3 \text{ meter}$ een bovenbreedte benodigd van 11 m om de volledige wateropgave te kunnen bergen. Ter plaatse van het te slopen bijgebouw is voldoende ruimte beschikbaar om de wateropgave te kunnen bergen. Hemelwater wordt, indien mogelijk, zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd richting de wadi. Daar waar dit niet mogelijk blijkt zal afvoer verbuisd plaatsvinden.



Afbeelding 12: inrichtingsplan inclusief waterretentiemaatregelen (in blauw)

Het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal als gevolg van de ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie toenemen met 300 liter/dag .

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmering verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

Het toekomstig verhard oppervlak bedraagt 364 m². In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) van bebouwingen en verhardingen niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. De wateropgave bedraagt 22 m³.

4.4. Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

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

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

Plangebied

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.5. Luchtkwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de wettelijke normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden

verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het plan al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een plan op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Plangebied

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig ontwikkeling heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. De plannen dragen dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. De plannen voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkelingen.

Verder geldt dat het plangebied is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg. Het Besluit gevoelige bestemmingen stelt echter dat ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' worden gezien. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het plan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Moergestel ook geen negatieve invloed op het plangebied. Ter toelichting kan worden vermeld dat de huidige luchtkwaliteit nabij het plangebied globaal afgeleid kan worden uit beschikbare informatie aan de hand van:

- het aantal dagen met een daggemiddelde concentratie fijnstof (PM₁₀) boven 50 µg/m³;
- de grenswaarde voor jaargemiddelde fijnstofconcentratie van 40 µg/m³
- de jaargemiddelde concentratie van stikstofdioxide (40 µg NO₂/m³).

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het planvoornemen houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.6. Mobiliteit en infrastructuur

De nieuwe woning zal worden ontsloten aan de Vinkenberg. Hiertoe dient de verkeerskundige situatie ter plekke niet te worden gewijzigd. Er zal aan de Vinkenberg 10 geen extra inrit wordt toegevoegd, zodat in de toekomst beide woningen gebruik maken van dezelfde (reeds bestaande) inrit. Een veilige afwikkeling van het verkeer richting en komende vanaf de nieuwbouwlocatie wordt hiermee bereikt. Parkeren vindt plaats op eigen terrein, net als bij de woningen in de omgeving. De gemeentelijke parkeernorm schrijft voor dat er 2,0 parkeerplaatsen per woning gerealiseerd dienen te worden. Hiervoor wordt (ruim) voldoende ruimte gereserveerd binnen het plangebied.

4.7. Cultuurhistorie en archeologie

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Plangebied

Op het plangebied rust, conform het vigerende bestemmingsplan, een archeologische aanduiding categorie 4 met hoge verwachting. Voor gronden aangeduid met deze archeologische aanduiding geldt dat voor oprichting van bouwwerken kleiner dan 2500 m² een archeologisch niet noodzakelijk is. Onderhavig plan voorziet in de oprichting van een woning met (eventueel) één of meerdere bijgebouwen. In totaal is een verstoring van maximaal 500m² verwacht op basis van het thans beschikbare schetsplan. De uiteindelijke oppervlakte kan afwijken bij het uitwerken van de bouwaanvraag maar zal niet groter dan 2500m².

De grens van 2500 m² wordt dus zeker niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

In algemene zin geldt dat er altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden. Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Wel dient er wat hoogte en afmeting van de woning betreft rekening te worden gehouden met de Moergestelse Molen, gelegen op bijna 500 meter van het plangebied, c.q. de nieuwe woning. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staan.

De archeologische aanduiding die conform het vigerende bestemmingsplan op het plangebied rust, zal ten aanzien van het plan dat voor onderhavig voornemen wordt opgesteld behouden blijven. Zodoende is ten aanzien van toekomstige ontwikkeling het archeologische beleid formeel-juridisch verankerd in ruimtelijke beleid.

4.8. Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn zijn in deze wet geïmplementeerd. Bevoegdheden inzake ontheffingen en vrijstellingen komen met deze wet te liggen bij de provincie. In sommige situaties is het Rijk bevoegd gezag.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming kent inzake soortbescherming drie aparte beschermingsregimes: voor soorten van de Vogelrichtlijn, van de Habitatrichtlijn inclusief het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn en voor andere nationaal beschermde soorten. Per beschermingsregime gelden aparte verbodsbepalingen en bijbehorende vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

Op basis van een ontheffing of een vrijstelling is overtreding van de verbodsbepalingen in principe mogelijk. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van geen andere bevredigende oplossing (alternatief), er sprake is van een door de wet genoemd belang (bijvoorbeeld volksgezondheid of openbare veiligheid) en de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige instandhouding van de soort.

Nieuw in de wet is dat voor alle soorten de mogelijkheid wordt geboden te werken volgens een goedgekeurde gedragscode. Indien aan bovenstaand wordt voldaan geldt een vrijstelling als aantoonbaar wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode. De verbodsbepalingen zijn gericht op het individu, echter wordt bij de beoordeling of kan worden afgeweken van de bepalingen gekeken naar de gunstige instandhouding van de soort. De zorgplicht blijft in de Wet natuurbescherming evenwel van toepassing, óók voor niet beschermde soorten, dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht neemt voor alle planten en dieren en de leefomgeving. Overtreding van de zorgplicht is niet strafbaar gesteld, echter kan hierop door toepassing van bestuursdwang worden gehandhaafd.

Jaarronde bescherming vogels Nesten van vogels zijn doorgaans alleen beschermd tijdens het broedseizoen. Van een beperkt aantal vogelsoorten zijn nesten ook in de nieuwe wet buiten het broedseizoen en dus jaarrond beschermd.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming is gebiedsbescherming op vergelijkbare wijze geregeld als de voormalige Natuurbeschermingswet 1998. Ook in de Wet natuurbescherming wet beoogt men bescherming van gebieden die nationaal en internationaal van belang zijn. Het betreft de bescherming van gebieden op Nederlands grondgebied die vanuit de Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn aangewezen. Gezamenlijk vormen deze gebieden een Europees netwerk: Natura 2000. De status van beschermde natuurmonumenten is bij de inwerkingtreding van de nieuwe wet komen te vervallen. Het merendeel van de

voormalig beschermde gebieden maken onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland en zijn op deze wijze beschermd.

Ingrepen en effecten In de Wet natuurbescherming is bepaald, dat handelingen of projecten die mogelijk schadelijk invloed hebben op Natura 2000-gebieden, vergunningsplichtig zijn. Door middel van toetsing wordt bepaald of sprake is van effecten, en zo ja in welke mate dit is. Toetsing vindt plaats in drie fasen:

- orientatiefase of voortoets;
- verstorings- en verslechteringstoets (bij mogelijke negatieve, maar géén significant negatieve effecten);
- passende beoordeling (kans op significant negatieve effecten).

Wanneer uit de verstorings- en verslechteringstoets blijkt, dat sprake is van mogelijk negatieve effecten, dient in een aanvullende toetsing een effectbeoordeling plaats te vinden en is een vergunning nodig. Het bevoegd gezag (de provincie en in sommige situaties het Ministerie) verleent een vergunning onder strikte voorwaarden, waarbij met voldoende mitigerende en compenserende maatregelen de instandhoudingsdoelstellingen zijn gewaarborgd.

Onderzoek

Door Bureau Maerlant is voor het plangebied een ecologische quickscan uitgevoerd (zie bijlage 4). Op basis van deze quickscan wordt het volgende geconcludeerd en advies gegeven:

In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden. Door rekening te houden met eventueel broedende vogels, worden effecten eenvoudig voorkomen. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is voor de plannen niet noodzakelijk.

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000, EHS/de Provinciale Verordening. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effecten van de plannen op beschermde gebieden in de ruimere omgeving uitgesloten zijn.

Doordat er een kans bestaat, dat broedende vogels in de te slopen schuur en/of de klimop aanwezig zijn, wordt aanbevolen rekening te houden met broedende vogels. Bij sloop in de periode 1 maart - 1 augustus is het raadzaam de klimop tijdig te verwijderen, zodat voorkomen wordt dat vogels gaan broeden. Het opzettelijk verstoren van broedende vogels is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.

4.9. Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een

vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Plangebied

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

Het plangebied en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustig buitengebied'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor de planvorming (en andersom). Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Algehele conclusie

In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.10. Externe veiligheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader

Externe veiligheid inrichtingen en vervoer

Afgaande op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen. De dichtstbijzijnde inrichting (LPG tankstation) bevindt zich op circa 500 meter. Ook de omliggende wegen zijn niet onderhevig aan risico's van eventueel transport van gevaarlijke stoffen. De dichtstbijzijnde transportleiding bevindt zich op circa 200 meter.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10⁻⁶.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen die voorzien in een 'nieuw kwetsbaar object' dient aangetoond te worden dat het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt en dient tevens het groepsrisico binnen het invloedsgebied van de buisleiding te worden verantwoord.



Afbeelding 13: Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Verantwoording

Het plangebied is gelegen op circa 190 meter van de buisleiding (vloeistofleiding) ten zuid-westen van het plangebied (zie afbeelding 10). Voor dit soort situaties heeft de brandweer 'Midden- en Westbrabant' een standaard advies geformuleerd voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het brandweer-advies is integraal opgenomen in bijlage 5.

In dit advies zijn maatregelen benoemd met als doel de veiligheid ter plaatse te optimaliseren. Bij het uitwerken van het bouwplan zal rekening worden gehouden met dit advies en de genoemde maatregelen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Stedenbouwkundig plan

Een belangrijk uitgangspunt voor onderhavig plan is dat het bijdraagt aan de versterking van de in het gebied en haar omgeving aanwezige ecologische en landschappelijke alsmede recht doet aan de bestaande bebouwingstructuur. Kenmerk van de bebouwingsconcentratie waartoe het plangebied behoort, zijn de open akkers, kenmerkende vorm van de kavels en bebouwingslint van de Vinkenberg.

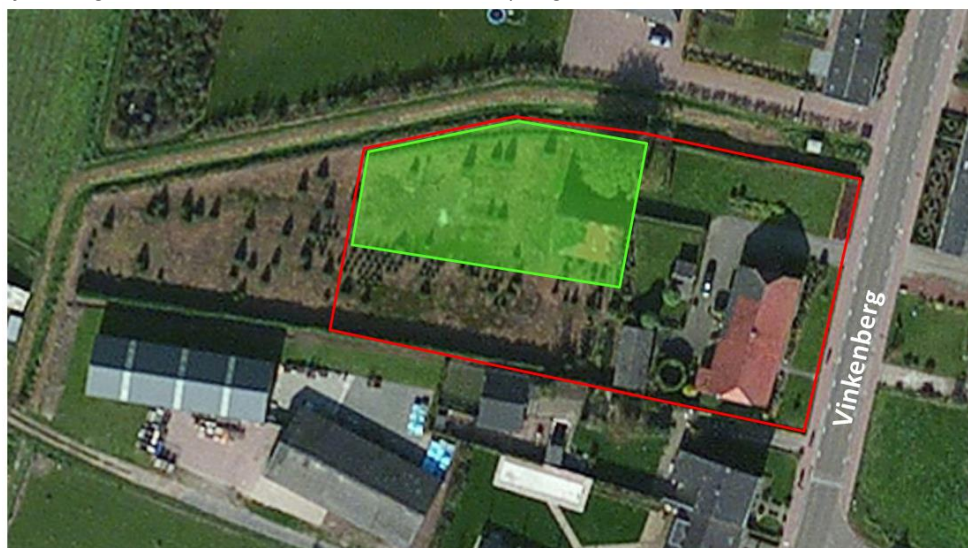
Aan de Vinkenberg zijn de erven gemiddeld 40 meter breed en 60 meter diep. Hoofd- en bijgebouwen staan aan de weg georiënteerd. Verder is er weinig weg- en erfbeplanting aanwezig.

Wat betreft de toe te voegen woning mag de korrelgrootte van de erven niet te klein worden. Zodoende wordt voorkomen dat de bebouwingsconcentratie een te dorps karakter krijgt. Een frontbreedte van 35 meter is derhalve het gewenste minimum. Aan de Vinkenberg moeten (bij)gebouwen aan de weg georiënteerd zijn. In geval van nieuwe Ruimte voor ruimte kavels dienen kavels als het ware “in elkaar te haken” tot één erf van zo’n 70 meter bij 70 meter.

Initiatiefnemer is voornemens om de nieuwe woning niet rechtstreeks aan de Vinkenberg op te richten maar circa 37 meter van de weg vandaan. In de zone tussen de nieuwe woning en de Vinkenberg zal een boomgaard worden opgericht voor privégebruik.

Onderstaande afbeelding geeft het huidige plangebied inclusief de voor de nieuwe woning gereserveerde ruimte weer.

Afbeelding 14: Overzichtskaart nieuwe kavel binnen plangebied

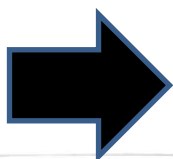


 Plangebied

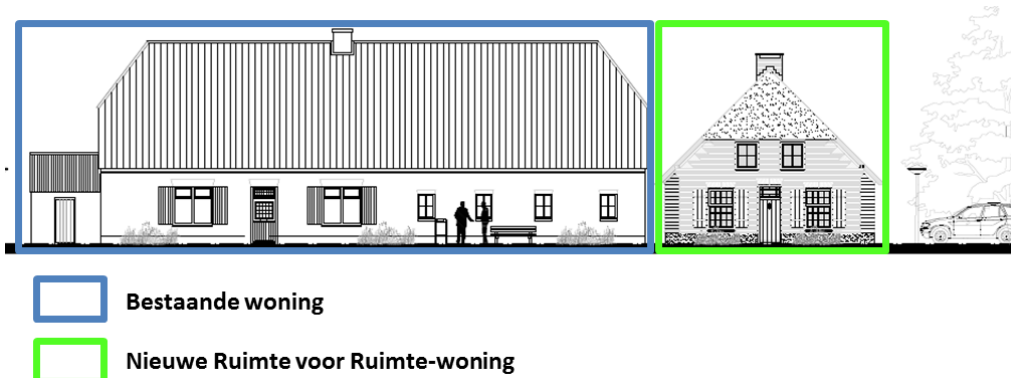
 Nieuwe kavel t.b.v. Ruimte voor Ruimte woning

Navolgende afbeelding geeft meer inzicht in formaat, vorm en inrichting van het perceel.

Afbeelding 15: inrichtingsschets nieuwe woning naast Vinkenbergh 10



Het straatbeeld zal door ontwikkeling van de beoogde woning worden gewijzigd. Onderstaande afbeelding geeft de nieuwe situatie gezien vanaf de straat (Vinkenberg) weer. Opgemerkt hierbij dient te worden dat de nieuwe woning verder naar achteren worden gesitueerd. De rooilijn van de bestaande woning en de nieuwe woning komen niet overeen. Aan de voorzijde van de nieuwe woning wordt een boomgaard opgericht.



Afbeelding 16: Vooraanzicht plangebied – nieuwe situatie

De beoogde boomgaard wordt geïntegreerd in de inrichtingsschets voor het hele plangebied en zal, wat vorm, elementen en locatie betreft, aansluiten op het karakter en de kernkwaliteiten van het bestaande landschap. Derhalve vindt er een duidelijke vorm van landschappelijk inpassing en kwaliteitsverbetering plaats.

5.2. Beeldkwaliteitsplan

Uitgangspunt bij het gewenste beeldkwaliteit is de landelijke sfeer. De nieuwe woning aan de Vinkenberg 10 zal de uitstraling krijgen van een boerenerf. Boerderij en erf vormen een samenhangend geheel, waarin de natuurlijke landschappelijke inpassing een groot aandeel heeft. Er wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen 'voor' en 'achter'. Op het erf voor de boerderij zal een boomgaard komen en achter de boerderij zal een moestuin gemaakt worden. Dit zoals bij de traditionele inpassing van een boerenerf. Verder komt er naast de woning ook nog een schuur die ook binnen de landelijke sfeer zal passen.



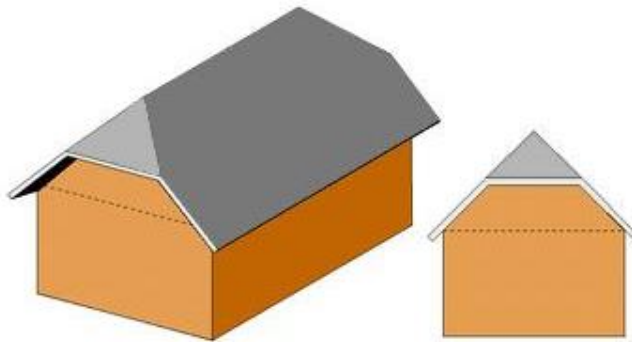
Afbeelding 17: Voorbeeld van een boerenerf

Woningtype

Het is het doel om de nieuwe woning zo veel mogelijk aan te sluiten op de andere woningen aan de Vinkenbergh, zodat een logisch vervolg van het lint ontstaat. Deze aansluiting bij de traditionele woningen in de omgeving wordt vooral gezocht in traditionele hoofdvormen van de nieuwe woning. Daarom is gekozen om vanuit de beeldkwaliteit voor te schrijven dat de woning in verschijningsvorm ingedeeld wordt in de woningtypologie langgevelboerderij.

De hoofdvorm van deze woningen wordt gekenmerkt door de volgende eigenschappen:

- De verhouding van het grondvlak, breedte in relatie tot de lengte is minimaal 1:1,7.
- Het dak heeft een kloeki vorm en is eenvoudig in haar uitstraling. Woning heeft daarom een zadeldak of schilddak.
- Samengestelde dakvlakken horen niet bij het langgeveltype en behoren dus niet tot de mogelijkheden. Wolfseinden behoren wel tot de mogelijkheden.
- Voor de woningen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.
- Dakkappen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.



Afbeelding 18: Schematische weergave van mogelijk dakvorm langgeveltype.





Afbeeldingen 19, 20: Referentiebeelden langgeveltype. Let op: de bovenstaande beelden geven de beoogde sfeer weer. Voor de exacte kleuren wordt verwezen naar kleur- en materiaalgebruik.

Algemene uitgangspunten

Bij de langgevelboerderij geldt dat de nokrichting vrij is en dat de woning traditioneel of eigentijds mag worden uitgevoerd.

Kleurgebruik en materialisatie (richtlijn)

- De woning wordt uitgevoerd in traditionele materialen.
- De gevels van het hoofdgebouw dienen uitgevoerd te worden in baksteen in een rood, roodbruine tot donkerbruine kleur. Een moderne toepassing van riet als gevelbekleding is ook mogelijk.



- Kozijnen en deuren worden bij voorkeur uitgevoerd in hout.
- Daken mogen uitgevoerd worden in riet (natuurlijk riet) of dakpannen. Pannendaken worden uitgevoerd in roodoranje of donkergrijze keramische dakpannen. Een combinatiedak van riet en pannen behoort ook tot de mogelijkheden. Geglazuurde dakpannen passen niet bij de dorpse uitstraling van het plan. Deze worden dan ook niet toegestaan.

Aan-, uit- en bijgebouwen

- Er dient een duidelijk onderscheid gemaakt te worden tussen hoofd- en bijgebouwen zowel in uitstraling, massa en positie.
- Bijgebouwen zijn vrijstaand, als ondergeschikte massa tegen het hoofdgebouw aan geplaatst of als onderdeel van het hoofdgebouw.
- Indien het bijgebouw tegen het hoofdgebouw aangebouwd wordt dient deze minimaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn geplaatst te worden.
- De aan-, uit- en bijgebouwen worden in dezelfde stijl en materiaalgebruik als het hoofdgebouw vormgegeven.

Erfafscheidingen

De erfafscheidingen worden als hagen of heggen uitgevoerd. De groene erfafscheidingen horen bij het agrarisch cultuurlandschap. De volgende soorten kunnen gebruikt worden als plantmateriaal: beuk, veldesdoorn, liguster, linde en gebiedseigen soorten.



Afbeelding 22 tm 26: Referentiebeelden van hagen

Parkeren

Parkeren vindt plaats op de kavel en niet in het openbaar gebied. Op de kavel worden minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein opgelost, de eventuele garage niet meegerekend.

6. UITVOERINGSASPECTEN

6.1. Handhaving

Eén van de uitgangspunten bij het ontwikkelen van een bestemmingsplan is dat het plan handhaafbaar dient te zijn. De begrippen toezicht en handhaving definiëren wij als "elke handeling van de gemeente die er op is gericht de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding daarvan te beëindigen".

Handhaving van het ruimtelijke beleid is een voorwaarde voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Artikel 7.1 Wro bepaalt dat burgemeester en wethouders zorg dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde bij of krachtens de Wro. Uitvoering van de bestuursrechtelijke handhaving geschiedt conform de gemeentelijke handhavingsstrategie, die opgenomen is in het handhavingsbeleidsplan. Daarnaast vallen overtredingen van het bestemmingsplan onder de Wet op de economische delicten. Het betreft hier de activiteiten die in de planregels worden genoemd onder gebruiksverbod en bouwverbod. Deze strafrechtelijke handhaving is in het leven geroepen om ernstige onomkeerbare gevolgen, zoals het afbreken van monumentale panden, te voorkomen.

Als een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld en op termijn een ander ruimtelijk rechtsregiem gaat gelden, dient de gemeente op een bepaald ijkmoment inzicht te hebben, wat er feitelijk aan bouwwerken in een gebied aanwezig is, hoe deze en de onbebouwde omgeving worden gebruikt. Dit wordt bij het opstellen van het bestemmingsplan geïnventariseerd.

Reeds bij de totstandkoming van een bestemmingsplan dient terdege aandacht te worden besteed aan de handhaafbaarheid van de voorgeschreven regels. Om een goed handhavingsbeleid mogelijk te maken moeten doelstellingen duidelijk aangegeven worden. Op basis van een risicoanalyse en aandachtspunten worden prioriteiten gesteld en wordt de handhavingsorganisatie zodanig ingericht dat gestelde doelen bereikt kunnen worden.

Vier factoren zijn van wezenlijk belang voor een goed handhavingsbeleid.

1. Voldoende kenbaarheid van het plan. Een goed handhavingsbeleid begint bij de kenbaarheid van het bestemmingsplan bij degenen die het moeten naleven. Met het oog hierop heeft de wet in de bestemmingsplanprocedure in ieder geval een aantal verplichte inspraakmomenten ingebouwd.
2. Voldoende draagvlak voor het beleid en de regeling in het plan. De inhoud van het plan kan slechts gehandhaafd worden indien het beleid en de regeling in grote kring ondersteund wordt door de gebruikers van het bestemmingsplan. Uiteraard kan niet een ieder zich vinden in elk onderdeel van het plan. Een algemene positieve benadering van het bestemmingsplan is echter wel wenselijk.
3. Inzichtelijke en realistische regeling. Een juridische regeling dient inzichtelijk en realistisch te zijn. Dit houdt in: helder van opzet, niet onnodig beperkend of inflexibel en goed controleerbaar. De regels behoren dan ook niet meer te regelen dan noodzakelijk is.
4. Actief handhavingsbeleid. Het sluitstuk van een goed handhavingsbeleid is voldoende controle van de feitelijke situatie in het plangebied. Daarnaast moeten adequate maatregelen worden getroffen indien de regels worden overtreden. Wanneer deze maatregelen achterwege blijven, ontstaat een grote mate van rechtsonzekerheid. De rechtssituatie gaat specifiek een rol spelen als in het kader van toezicht en handhaving teruggegrepen moet worden op het overgangsrecht, zoals dat in het geldend bestemmingsplan is

beschreven. Op grond van het overgangsrecht is met objectieve feiten vast te stellen hoe de rechtssituatie is en of er bouw- of gebruiksregels worden overtreden. Door een inzichtelijk plan te maken is zoveel mogelijk evenwicht gezocht tussen de zeer diverse waarden die beschermd moeten worden, de verschillende ontwikkelingen die mogelijk zouden moeten zijn, de voorwaarden die daarbij dan gesteld moeten worden, en de afstemming met de beleidslijnen van bijvoorbeeld waterschap, provincie, etc.. Handhaving van gebruiks- en aanlegregels wordt algemeen als knelpunt ervaren. Teneinde de handhaafbaarheid te bevorderen worden de aanwezige kwaliteiten zo specifiek mogelijk op de verbeelding weergegeven.

6.2. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe wordt met de gemeente Oisterwijk een overeenkomst gesloten.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure- en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemers kunnen binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden hun (bouw)plannen en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemers ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure(s) tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden (conform artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. JURIDISCHE REGELING

7.1. Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop zij betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de plankaart vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standardeisen die zijn opgenomen in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening. Voor bestemmingsplannen geldt de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012). Hierin zijn regels opgenomen voor de technische uitvoering, kaarten, legenda, bestemmingen, planregels etc. Er wordt dan ook niet meer gesproken van voorschriften, maar van planregels. Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform deze standaard.

7.2. Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

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

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. 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.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de bouw- en bestemmingsvlakken;
- de aanduidingen.

7.3. Artikelsgewijze toelichting

In de volgende paragrafen is een toelichting opgenomen van de in de regels opgenomen bestemmingen.

7.3.1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel worden de begrippen nader omschreven die gebruikt worden in de regels. Dit voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

7.3.2 Bestemmingen

De regels in verband met de bestemmingen kennen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels. Voor een aantal bestemmingen zijn daarbij specifieke gebruiksregels opgenomen en/of een afwijkingsbevoegdheid.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin de functies worden benoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan (het gebruik). In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, die correspondeert met een functieaanduiding op de verbeelding.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning voor het bouwen.

In dit bestemmingsplan worden de volgende bestemmingen gebruikt:

Artikel 3 Wonen – 1

Aan zowel de bestaande als de nieuw toe te voegen woningen wordt de bestemming 'Wonen - 1' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn behalve de woning (en eventuele bijbehorende bouwwerken) ook bijbehorende bouwwerken, tuin en erf toegestaan.

Aan-huis-gebonden beroepen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn aan-huis-gebonden beroepen rechtstreeks toegestaan tot een oppervlakte van ten hoogste 40% van de vloeroppervlakte van hoofd- en bijgebouwen met een maximum van 80 m², mits voldaan wordt aan de eisen zoals opgenomen in de specifieke gebruiksregels van de bestemming 'Wonen'.

Mantelzorg

In het plan is een afwijkingsregeling opgenomen die het mogelijk maakt een mantelzorg-voorziening te treffen.

Artikel 4 Waterstaat - Waterlopen

Deze bestemming is opgenomen om de gronden naast de A-watergang te beschermen. Het oprichten van gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde en het aanplanten van bomen binnen deze zone is alleen toegestaan met goedkeuring van het Waterschap via een omgevingsvergunning.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie – 4' aangewezen gronden zijn –behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 2 meter. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen (in dit

geval: 'Wonen – 1') dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een en ander is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:

- a. vervanging, vernieuwing, vergroting of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil, wordt uitgebreid binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerken met een oppervlakte van ten hoogste 2.500 m²;
- c. een bouwwerk waarvoor de graafwerkzaamheden om het bouwwerk te plaatsen niet dieper reiken dan 0,50 meter onder peil.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

Dit artikel biedt regels ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden. Met name richten de regels zich op de bescherming van het zicht op de molen als werktuig en als beeldbepalend cultuurhistorisch waardevol element.

7.3.3 Algemene regels

In dit hoofdstuk zijn de aanvullende, algemene regels opgenomen.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat de bepaling om te voorkomen dat met het bestemmingsplan strijdige situaties ontstaan of worden vergroot. Het artikel is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening en is daaruit overgenomen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal aanvullende bouwregels opgenomen die voor alle bestemmingen kunnen gelden. Zo is bijvoorbeeld geregeld dat bestaande, afwijkende maten, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of latere wetgeving tot stand zijn gekomen, als maximaal toelaatbaar worden geacht. Hiermee wordt voorkomen dat afwijkende doch legaal tot stand gekomen situaties in strijd zijn met het nieuwe bestemmingsplan.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Seksinrichtingen worden middels een algemene gebruiksregel uitgesloten, zodat bijvoorbeeld een seksbioscoop of prostitutiebedrijf niet mogen voorkomen. Voor het begrip seksinrichting en wordt verwezen naar de omschrijving onder artikel 1.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is in aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen nog een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Het bevoegd gezag kan hierbij tevens nadere eisen stellen. De belangen van waaruit die eisen worden gesteld, zijn ook nader opgesomd in dit artikel.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In lid 1 is een algemene flexibiliteitsbepaling opgenomen om voor bepaalde onderdelen van bestemmingen of gebouwen dan wel bouwwerken af te wijken van de bestemmingsgrenzen. Deze bepaling gaat verder dan die van artikel 9, vandaar dat hier altijd een wijziging voor nodig is van burgemeester en wethouders. Overigens geldt ook hier dat deze bepalingen als algemene regel gelden voor alle bestemmingen.

In lid 2 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming van gronden te wijzigen in Natuur of Water ingeval (natte) ecologische verbindingzones gerealiseerd gaan worden, de natuurlijke loop van beken

hersteld gaat worden of onderdelen van de Ecologische hoofdstructuur (EHS) ingericht gaan worden. Het gaat hierbij om maatregelen die in de Verordening Ruimte zoals deze op 17 december 2010 is vastgesteld zijn opgenomen.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

De tekst uit dit artikel is wettelijk vastgelegd en overeenkomstig opgenomen. Het betreft een regeling voor bebouwing en gebruik dat al bestond bij het inwerking treden van het bestemmingsplan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd.

Artikel 14 Slotregel

In de slotregel wordt aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Vooroverleg en inspraak

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het concept-wijzigingsplan voorgelegd aan provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Via de brief d.d. 29 juni jl. heeft de provincie op het plan gereageerd. Door de provincie werd de Ruimte voor Ruimte-bouwtitel gemist en is de gemeente verzocht deze alsnog aan te kopen.

Waterschap de Dommel heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan mits er een zone langs de naast het plangebied aanwezige watergang wordt voorzien van een verbod tot aanbrengen bebouwing.

De opmerkingen van zowel provincie Noord-Brabant als het waterschap zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

8.2 Vervolg van de procedure

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

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken, van 1 december 2017 tot en met 11 januari 2018 ter inzage gelegd. In deze termijn is één ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Er zijn géén zienswijzen ingediend.

De gemeenteraad heeft in haar vergadering d.d. 28 juni 2018 het bestemmingsplan Vinkenberg 10 (ongewijzigd) vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op dit verzoek is beslist.