

Vastgesteld

**Bestemmingsplan Kom Moergestel,
Gemeente Oisterwijk**

Wijzigingsplan “Van Bommelhof”

Datum: 26 februari 2019

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0824.WPVanBommelhof-VA01

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING.....	5
1.2	PLANGEBIED.....	5
1.3	DOEL	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	PLANVOORNEMEN	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	BEOOGDE ONTWIKKELING.....	8
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN ARTIKEL 8.5.2 BESTEMMINGSPLAN	11
3.1	VOORWAARDEN	11
3.2	TOETSING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJKSBELEID.....	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID.....	14
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....	19
5.1	PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.2	WATER.....	21
5.3	NATUUR	23
5.4	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
5.5	MILIEUZONERING	25
5.6	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING.....	27
5.7	GELUID	27
5.8	LUCHTKWALITEIT	29
5.9	BODEMKWALITEIT	30
5.10	EXTERNE VEILIGHEID	31
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
6.1	HOOFDOPZET	35
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	35
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE.....	39
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	39
8.2	VOOROVERLEG.....	39
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	39
SEPARATE BIJLAGEN.....		41

Hoofdstuk 1 Inleiding

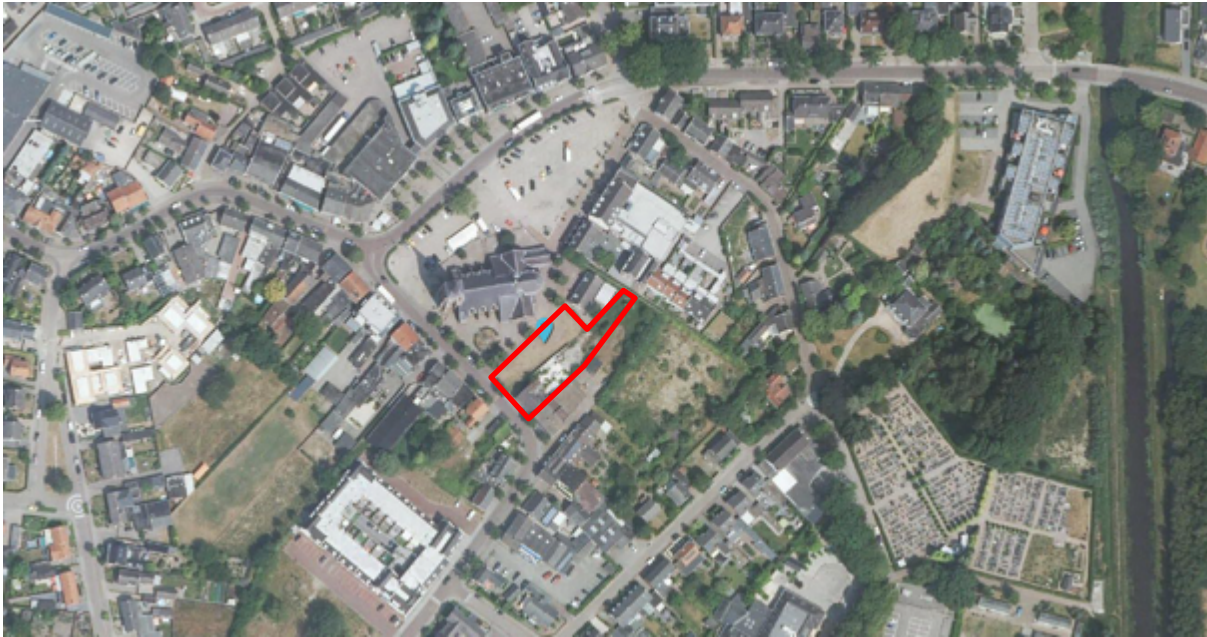
1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Kerkstraat 17 in Moergestel is de bouw van woonvoorziening met 16 wooneenheden en een beheerderswoning gepland. De woonvoorziening wordt gebouwd door Leystromen. De zorg zal worden verleend door een professionele aanbieder in de regio. Het betreft de huisvesting van mensen met dementie met een lichte zorgbehoefte; Het zijn zelfstandige appartementen die geclusterd zijn middels een gezamenlijke “woonkamer”. Het complex en de zorg wordt beheerd/ verleend door een echtpaar. Deze mensen wonen binnen het complex in een beheerderswoning. Deze woning wordt net als de 16 wooneenheden ook gehuurd. Zes van de 16 wooneenheden zijn geschikt voor tweepersoonshuishoudens en hebben een tweede slaapkamer. De andere tien wooneenheden zijn geschikt voor alleenstaanden. Het verlenen van een omgevingsvergunning is op basis van de regels uit het bestemmingsplan Kom Moergestel niet mogelijk; het gebruik van de gronden voor een bijzondere woonvorm is niet toegestaan. Het bestemmingsplan biedt echter wel de mogelijkheid om met toepassing van artikel 8.5.2 van de regels, de regels van het bestemmingsplan te wijzigen zodat een bijzondere woonvorm wel is toegestaan. Er dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de in artikel 8.5.2 genoemde voorwaarden. Daarnaast zal sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening en zal er een zorgvuldige belangenafweging moeten plaatsvinden (Awb). Voorliggend wijzigingsplan verantwoordt dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 8.5.2 en toont aan dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De bestemming van het terrein is vastgelegd in het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. Op de locatie is een pand aanwezig dat door jarenlange leegstand behoorlijk vervallen is. De plek is gelegen in het centrum van Moergestel direct langs de karakteristieke Sint-Jans Onthoofdskerk. Deze prominente plek dient nodig opgeknapt te worden. De ontwikkeling van 16 wooneenheden en de beheerderswoning in een nieuw gebouw zal een aanzienlijke kwaliteitsverbetering van de plek en het centrum van Moergestel betekenen. Deze opwaardering van de leefomgeving en het bouwen van een dergelijke woonvoorziening die in een actuele behoefte voorziet, heeft het college van de gemeente Oisterwijk doen besluiten om principe-medewerking te verlenen aan het wijzigen van het bestemmingsplan. De voorwaarden voor wijziging (artikel 8.5.2), een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige belangenafweging gelden hierbij als randvoorwaarden voor het college.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oisterwijk, aan de Kerkstraat in het centrum van Moergestel. De ontwikkeling is gelegen op de percelen kadastraal bekend als sectie A, nummers 3947, 5197 en 2584. Op de volgende luchtfoto is de ligging van de locatie zichtbaar.



Luchtfoto centrum Moergestel en de locatie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

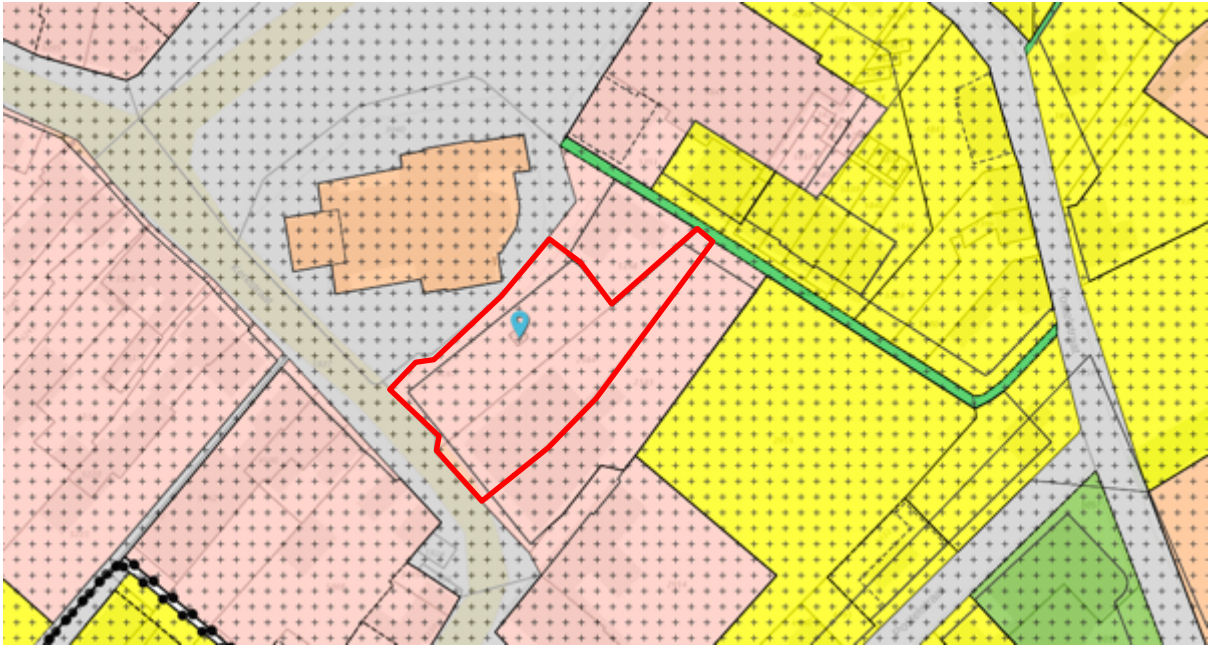
1.3 Doel

Het doel van het wijzigingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor het toestaan van een bijzondere woonvorm ter plaatse van het perceel aan de Kerkstraat te Moergestel. Na wijziging van het bestemmingsplan kan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bouw worden ingediend.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Kom Moergestel”. De bestemming van de locatie is “Centrum-2”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen. Op het gehele perceel is de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 1 opgenomen. De maximale goothoogte is 9 meter en de maximale bouwhoogte is 13 meter. Er is bepaald dat 2 woningen binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Het bouwvlak omvat echter ook een groot deel van het naastgelegen perceel. De twee toegestane reguliere woningen zijn hier reeds gerealiseerd, waardoor er binnen het plangebied geen directe mogelijkheden meer zijn voor woningbouw. Er is met het bouwplan bovendien sprake van de realisatie van een bijzondere woonvorm in plaats van de bouw van reguliere woningen. Binnen de bestemming is het mogelijk om het gebruik te wijzigen zodat een bijzondere woonvorm is toegestaan.

Het bestemmingsplan wordt op dit moment geactualiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan Kom Moergestel heeft bepaald dat de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een bijzondere woonvorm is geregeld in artikel 8.6.1. De voorwaarden voor wijziging zijn in deze actualisatie identiek aan de voorwaarden in artikel 8.5.2 van het vigerend bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Kom Moergestel", bron: ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van artikel 8.5.2 uit het bestemmingsplan is het college bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen zodat een bijzondere woonvorm is toegestaan.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van het project. In hoofdstuk 3 wordt beschreven dat voldaan wordt aan de voorwaarden uit artikel 8.5.2. Naast het feit dat voldaan moet worden aan deze voorwaarden dient de beoogde ontwikkeling te passen binnen de beleidskaders van de overheid. Hoofdstuk 4 is een opsomming van de planologische beleidskaders bestaande uit Europees en rijksbeleid, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 gaat in op de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hiervan dient bij elk ruimtelijk besluit sprake te zijn. In hoofdstuk 6 is de juridische planbeschrijving opgenomen. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De locatie is nu deels bebouwd en deels onbebouwd. Onderstaande foto laat het zicht op de locatie vanaf de Kerkstraat zien. Aan de linkerkant van de foto is de kerk zichtbaar, aan de rechterkant het bestaande, leegstaande pand. In het midden van de foto is het onbebouwd deel van de locatie zichtbaar. Het deel van de locatie dat nog bebouwd is, grenst aan de achterzijde aan het Pastoorspadje. De bestaande bebouwing is tegen zuidoostelijk gelegen bebouwing van derden gesitueerd.



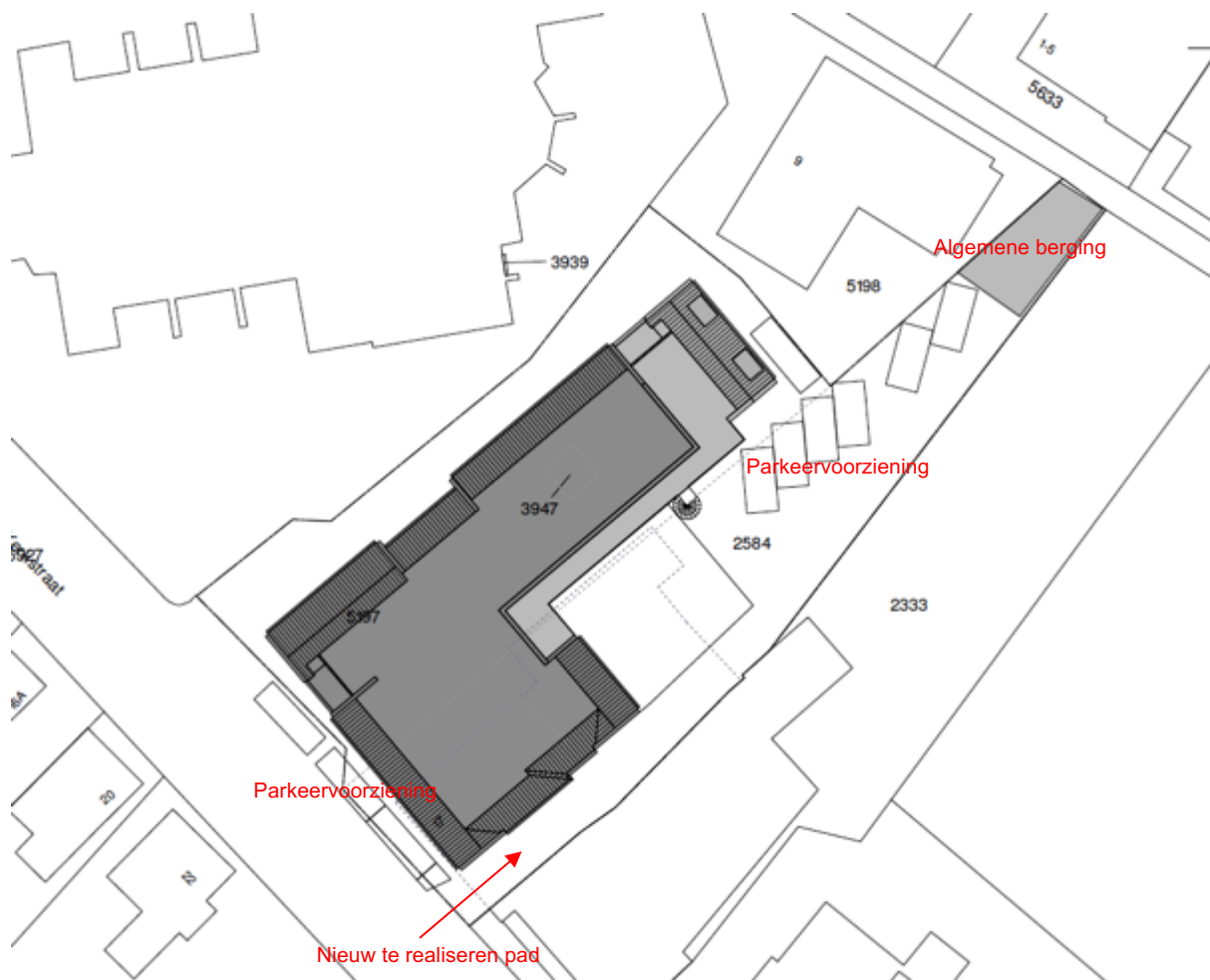
Foto rechts de voormalige bakkerij inclusief winkel met daarboven de bakkerswoning en achter het grasveld het parochiecentrum; fragment: google.com

2.2 Beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van de bestemming zodat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor de bouw van een woongebouw met een bijzondere woonvorm. In het gebouw zullen 16 wooneenheden en een beheerderswoning worden gerealiseerd. Tussen het nieuwe woongebouw en het bestaande pand zuidelijk van de projectlocatie zal een pad worden gerealiseerd om een terrein aan de zijde van het St. Jansplein (parochiecentrum heeft als adres St. Jansplein) te kunnen ontsluiten. Het bestaande onbebouwde deel van de projectlocatie zal worden bebouwd. De bebouwing zal dus opschuiven in de richting van de kerk.

De volgende afbeelding geeft inzicht in de positionering van het nieuwe woongebouw ten opzichte van de kerk en de overige gebouwen in de omgeving. Ook is het terrein aan de achterzijde zichtbaar en is duidelijk hoe dit terrein via een nieuw aan te leggen pad aan de Kerkstraat wordt ontsloten. Op het terrein aan de achterzijde zullen parkeerplaatsen en een algemene berging worden gerealiseerd. Deze algemene berging is gelegen aan het Pastoorspadje.

Het gebouw zal worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak en zal voldoen aan de maximale hoogtematen. Het gebouw bestaat uit twee volledige bouwlagen en een schuine kap. De voorgevel aan de zijde van de Kerkstraat kent een zijde met de kap die is gelegen langs de straat. De hoek wordt geaccentueerd door een smaller deel met de kap haaks op de straat. Beide gebouwdelen worden gekoppeld door een tussenlid. Aan de zijde van de kerk is de hoofdingang van het woongebouw gelegen. Aan de achterzijde van het woongebouw is een lager deel gepland dat bestaat uit één volledige bouwlaag met een kap. Op deze wijze is een geleidelijke overgang gecreëerd naar het achtergelegen bestaande gebouw. Dit lager deel is net als aan de zijde van de Kerkstraat met een tussenlid gekoppeld aan de rest van het woongebouw. Na de situatietekening zijn de gevels aan de de zijde van de Kerkstraat en zijde van de kerk afgebeeld.



Situatie van het geplande woongebouw (bron: Buro ir. Herman Sengers)



Gevel aan de zijde van de Kerkstraat van het geplande woongebouw (bron: Buro ir. Herman Sengers)



Gevel aan de zijde van de kerk van het geplande woongebouw (bron: Buro ir. Herman Sengers)

Aan de achterzijde van de woonvoorziening zijn de wooneenheden via balustrades ontsloten. Ook is daar de noodontsluiting gelegen. De volgende afbeeldingen tonen de gevels gelegen aan het binnenterrein.



Gevels aan het binnenterrein van het geplande woongebouw (bron: Buro ir. Herman Sengers)

Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 8.5.2 bestemmingsplan

De voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid voor het toestaan van een bijzondere woonvorm zijn verwoord in artikel 8.5.2 van het bestemmingsplan. Deze voorwaarden zijn in dit hoofdstuk benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 8.5.2 uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

8.5.2 Bijzondere woonvorm

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Centrum - 2 wijzigen ten behoeve van een bijzondere woonvorm, waarbij de wijziging wordt getoetst aan de volgende voorwaarden en hieraan wordt voldaan:

- a. de bijzondere woonvorm past naar omvang in het beoogde gebouw, een en ander conform de Prestatie-eisen AWBZ-voorzieningen, en in de omgeving;
- b. de bijzondere woonvorm mag geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de buurt, waarbij tevens wordt aangetoond dat de bijzondere woonvorm geen onevenredige beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van aangrenzende woonpercelen;
- c. voorzien wordt in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. in het wijzigingsplan wordt:
 1. de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' opgenomen;
 2. de bepaling 'ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - bijzondere woonvorm' zijn gronden tevens bestemd voor een bijzondere woonvorm' opgenomen.

Uitsnede bestemmingsplan artikel 8.5.2

3.2 Toetsing

Per voorwaarde zal worden beschreven dat voldaan wordt aan artikel 8.5.2.

A; Passend in het beoogde gebouw (conform Awbz prestatie-eis) en in de omgeving

De Prestatie-eisen voor Awbz-voorzieningen zijn sinds begin maart 2007 van kracht. Afhankelijk van de zwaarte aan zorgbehoefte kent de Awbz prestatie-eis verblijfs categorieën in een “lichte”, “zware” of “beveiligde” categorie. Het is mogelijk om cliënten met een intensieve zorgbehoefte te huisvesten in een “licht” verblijf; bijvoorbeeld in individuele appartementen. Bij geclusterde appartementen mogen, aanvullend op het “lichte verblijf”, gemeenschappelijke ruimten en ruimten voor behandeling of begeleiding worden gebouwd. Bij de geplande bouw van de woonvoorziening gaat het om huisvesting van cliënten met een lichte zorgbehoefte. Het wooncomplex betreft een clustering van appartementen en enkele gemeenschappelijke ruimten. Zelfs voor zwaar verblijf is een dergelijk complex op basis van de Awbz prestatie-eis mogelijk. Omdat het om een nog te bouwen wooncomplex gaat zal voor het verlenen van een omgevingsvergunning getoetst worden aan de geldende actuele eisen. Het woongebouw zal passen binnen het bestaande bouwvlak en de bouwregels van het vigerend bestemmingsplan. Het pand bestaat uit een goot-, en bouwhoogte die in de omgeving gebruikelijk is.

Geconcludeerd moet worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarde van artikel 8.5.2 onder a.

B; geen onevenredige hinder voor woon-, en leefmilieu, geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de buurt waarbij geen sprake is van beperking van het woongenot van aangrenzende woonpercelen

Bij elk ruimtelijk besluit waarbij een nieuwe functie of woonvorm wordt ingepast binnen een bestaande omgeving zal sprake moeten zijn van een “goede ruimtelijke ordening”. Dit houdt in dat de nieuwe ontwikkeling geen onevenredige hinder oplevert voor omgeving en aanliggende (woon)percelen. Aan de andere zijde betekent een “goede ruimtelijke ordening” ook dat de nieuwe woonvoorziening geen (milieu)hinder mogen ondervinden van andere functies in de omgeving. Deze beoordeling is voor alle relevante (milieu)aspecten uitgevoerd en beschreven in hoofdstuk 5 van deze toelichting. Op basis hiervan moet geconcludeerd worden dat met de geplande nieuwe woonvoorziening geen sprake is van onevenredige hinder voor het woon-, en leefmilieu.

Ten aanzien van het woonkarakter van de buurt moet worden geconcludeerd dat de locatie is gelegen in het centrum van Moergestel. Dit gebied kent een veelheid aan functies in combinatie met wonen. De woonvoorziening is een functie die past in het (woon)karakter van de omgeving. Het nieuwe gebouw past binnen het bestaande bouwvlak en beschikt over een hoogte die voorziet in een overgang naar de omliggende percelen aan de Kerkstraat en het St. Jansplein. Er is geen sprake van een onevenredige beperking van het woongenot van aangrenzende woonpercelen.

Geconcludeerd moet worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarde van artikel 8.5.2 onder b.

C; Adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid

Elke nieuwe ontwikkeling dient te voorzien in voldoende parkeergelegenheid en een goede ontsluiting. In paragraaf 5.1 van deze toelichting is ingegaan op deze aspecten.

Geconcludeerd moet worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarde van artikel 8.5.2 onder c.

D; aanduiding en bepaling op verbeelding en regels

De juridische regeling voor het toestaan van een bijzondere woonvorm wordt verzorgd door het opnemen van een aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere woonvorm” in de verbeelding. In de regels van het wijzigingsplan wordt bepaald dat ter plaatse van deze op de verbeelding opgenomen aanduiding de gronden tevens zijn bestemd voor een bijzondere woonvorm.

Geconcludeerd moet worden dat voldaan kan worden aan de voorwaarde van artikel 8.5.2 onder d.

De geplande realisatie van een bijzondere woonvorm voldoet met in achtneming van de motivatie in hoofdstuk 4 en 5 van deze toelichting aan de voorwaarden uit artikel 8.5.2 van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Elke ruimtelijk besluit dat niet rechtstreeks past binnen de regels van het bestemmingsplan dient te voldoen aan de uitgangspunten en achtergronden van het ruimtelijk beleid. In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bestaande relevante beleid van de overheid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

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

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

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

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

- Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

De beoogde ontwikkeling wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. De behoefte aan een dergelijke woonvoorziening in het centrum van Moergestel is groot. De bouw van de woonvoorziening is opgenomen in de prestatieafspraken 2018-2021 van Leystromen.

In de “Herijkte woonvisie 2011-2021” uit 2016 van de gemeente Oisterwijk valt op te maken dat de gemeente Oisterwijk in de periode 2016-2021 gemiddeld 100 woningen per jaar wil toevoegen en dat ze nieuwe plannen op aantallen (kwantitatief) maar ook qua type (kwalitatief) zal afstemmen met provincie en andere gemeenten in de regio “Hart van Brabant”. De locatie is eerder afgestemd met de provincie en is daarbij onderdeel geworden van de regionale woningbouwafspraken en programmering zoals recentelijk is vastgesteld in december 2017. De beoogde ontwikkeling voorziet in een bijzondere woonvorm en niet in de bouw van reguliere woningen. Deze bijzondere woonvorm voorziet in een actuele behoefte waarbij de zorg wordt georganiseerd door een professionele aanbieder.

In de gemeentelijke woonvisie uit 2016 is vastgesteld dat er een tekort is aan 200 sociale huurwoningen. In het onderzoek naar kansrijke locatie voor sociale huurwoningen uit 2017 is de locatie als kansrijk benoemd. In 2017 is door de gemeente onderzoek gedaan naar de huisvesting van bijzondere doelgroepen om inzicht te krijgen in de opgave voor huisvesting van deze groep. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan zorg-gerelateerde woonvormen voor mensen met dementie. De provinciale prognoses uit 2017 waarop de regionale woningbouwafspraken zijn gebaseerd, schetsen ook de opgave voor zorg-gerelateerde woonvormen. De beoogde ontwikkeling voorziet in enerzijds de kwantitatieve vraag naar sociale huurwoningen en anderzijds in de kwalitatieve vraag naar zorg-gerelateerde woonvormen voor mensen met dementie.

Er is sprake van een actuele behoefte en de ontwikkeling voldoet aan het gestelde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

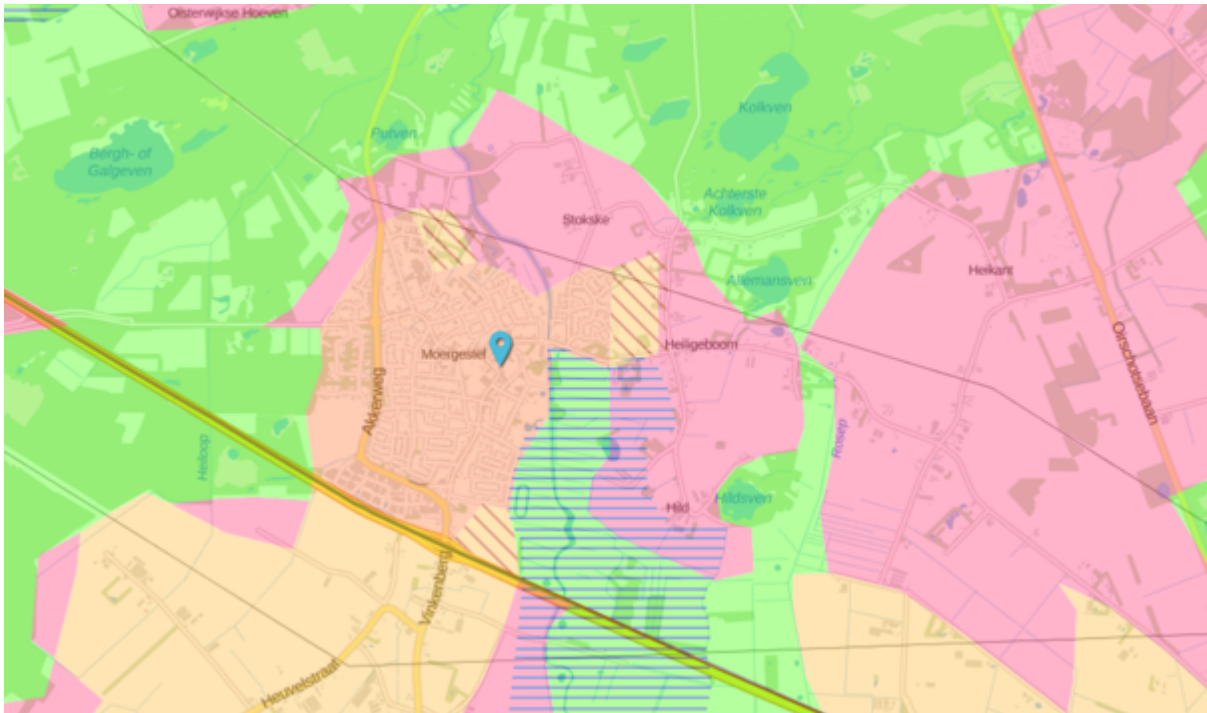
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Structuurvisie RO kent een partiële herziening 2014. Deze partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Hierin wordt geconstateerd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

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

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

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

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



Uitsnede “Structurenkaart” Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl

Het plangebied ligt in de Stedelijke structuur. De Structuurvisie zegt daarover het volgende:

Stedelijke structuur

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

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

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

De bouw van een wooncomplex dat voorziet in een bijzondere woonvorm past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in de omgeving waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft. Gezien de huidige situatie is er sprake van een opwaardering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening Ruimte, staan regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen en ruimtelijke besluiten. De in de Structuurvisie genoemde ambities zijn in de verordening naar regels verwoord. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

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



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

Voor deze structuur, aanduiding en algemene regels is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

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

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

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

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van een nieuw woonvoorziening. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de prestatieafspraken van Leystromen. Er is bovendien sprake van een actuele behoefte aan dergelijke bijzondere woonvorm.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied waarbij in het bijzonder een reeds lange tijd leegstaand pand met een slechte ruimtelijke kwaliteit wordt gesloopt en er een kwaliteitsimpuls wordt geleverd op een markante plek in het centrum van Moergestel. Het geplande wooncomplex past in massa, schaal en omvang binnen de omgeving en sluit aan op de bestaande panden op naastgelegen percelen.

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een plek in bestaand stedelijk gebied waar een pand is gelegen dat reeds lange tijd leeg staat en een braakliggend terrein dat reeds voorzien is van een bouwvlak. De reeds bestaande bouw mogelijkheden worden met de geplande nieuwbouw benut. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de ontwikkeling is sprake van duurzame verstedelijking zoals op grond van artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro (ladder voor duurzame verstedelijking) is bedoeld. Dit is beschreven in paragraaf 4.1.

De overige aanduiding en algemene regels uit de Verordening ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie gemeente Oisterwijk

Op 22 december 2016 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oisterwijk de Omgevingsvisie vastgesteld.

Met de nieuwe omgevingsvisie heeft de gemeente een beleidskader opgesteld, dat de inwoners, ondernemers én bestuurders moet inspireren. In het document zijn de kaders omschreven, waarbinnen initiatiefnemers worden uitgenodigd om hun plannen uit te werken. Hiermee is de visie opgesteld worden volgens de gedachtegang van de uitnodigingsplanologie. De gemeente bepaalt niet meer wat ergens moet komen, maar geeft enkel aan binnen welke kaders projecten de meeste slagingskansen hebben. Het is vervolgens aan de burger en/of ondernemer om hiermee aan de slag te gaan.

De visie dient als:

- Inspiratie voor ondernemers, bestuurders en inwoners.
- Richtinggevend kader voor het toekomstig gemeentelijk ruimtelijk orderingsbeleid.
- Toetsingskader voor individuele verzoeken en initiatieven die niet passen binnen de bestemmingsplannen.
- Input voor overleg met de Provincie en de regio over de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.
- Basis voor kostenverhaal (grondexploitatie-instrument)

De Omgevingsvisie heeft onderhavige locatie opgenomen in het gebied "Moergestel".

Ten aanzien van de functie "wonen" heeft de omgevingsvisie het volgende bepaald; *"Gelet op de opgaven, het beschikbare programma en de ruimtelijke opgaven in de bebouwde kom (herstructurering/transformatie) is er in de basis geen aanleiding om nieuwe uitleglocaties aan te wijzen. Het benutten van bestaande stedelijke gebied is ook in lijn met het beleid van duurzame verstedelijking. Hierbij worden geen gebieden bebouwd met woningen die nu een groene of een speelinvulling hebben"*

Het initiatief beoogt een woonvoorziening bestaande uit 16 wooneenheden en een beheerderswoning te realiseren waarbij het bestaand stedelijk gebied wordt benut. Er is sprake van "duurzame verstedelijking". De locatie betreft deels een onbebouwd gebied. Dit deel van de locatie is echter niet te beschouwen als een gebied waar sprake is van een groene ruimte, of speelinvulling. Het initiatief past in de beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie van de gemeente Oisterwijk.

De Omgevingsvisie heeft de locatie specifiek benoemd als aandachtsgebied, "D'n Tob/ Ernelindishof" omdat reeds lange tijd sprake is van een plek met een slechte ruimtelijke kwaliteit. Met de geplande ontwikkeling kan werk worden gemaakt van het verbeteren van deze locatie.

Woonvisie "Herijkte woonvisie 2011-2021"

Op 19 juli 2016 heeft de gemeente Oisterwijk haar woonvisie herijkt. Sinds de vaststelling van de Woonvisie 2011-2021 hebben zich de nodige ontwikkelingen voorgedaan op de woningmarkt en de wetgeving op het gebied van wonen. Dit is voor de gemeente Oisterwijk de aanleiding geweest om haar woonvisie te herijken. In de visie is een aantal centrale uitgangspunten benoemd. Met het oog op de beoogde ontwikkeling is dat onder andere dat de woningen primair aansluiten bij de vraag van de Oisterwijkse woonconsument en secundair op de vraag van woonconsumenten elders uit de regio. Een tweede relevant centraal uitgangspunt is dat de nieuwbouwproductie is gebaseerd op de regionale woningbouwafspraken gemaakt in de regio Hart van Brabant. Een derde punt is dat de woningbouw moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het gaat hier om een geplande ontwikkeling waarbij een woonvoorziening bestaande uit 16 wooneenheden en een beheerderswoning worden gebouwd. Dit is een bijzondere woonvorm die geen onderdeel is van de reguliere woningbouwopgave maar waarvoor wel een actuele behoefte bestaat. Met de ontwikkeling wordt een grote positieve impuls geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van dit deel van het centrum van Moergestel.

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

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

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

5.1 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oisterwijk streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oisterwijk de “Nota Parkeernormen 2016” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de geplande bouw van de 16 wooneenheden en de beheerderswoning speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, en niet in de openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oisterwijk haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning. In de “Nota Parkeernormen 2016” is bepaald dat de locatie is gelegen in de zone “rest bebouwde kom” en dat de stedelijkheidsgraad voor Oisterwijk is bepaald op “weinig stedelijk”.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor een verpleeg-verzorgvoorziening gelegen in de rest bebouwde kom, in een weinig stedelijke omgeving moet een norm van 0,6 per appartement worden gehanteerd. Voor de 10 appartementen die geschikt zijn voor alleenstaanden zullen de bewoners naar verwachting niet (meer) over een auto beschikken. Voor de 6 appartementen die geschikt zijn voor tweepersoonshuishoudens kan het wel zijn dat deze bewoners over een auto beschikken aangezien vaak één persoon binnen dit huishouden geen zorg behoeft. Het is daarom aanvaardbaar om, gemiddeld genomen voor de 16 wooneenheden aan te sluiten bij de gemeentelijke norm voor verpleeg-verzorgvoorzieningen. Dit resulteert in 9,6 parkeerplaatsen. Voor de beheerderswoning geldt dat aangesloten moet worden bij de norm voor een huurwoning in de vrije sector (2,0).

Functie	Aantal	Norm	Aantal
Verzorgvoorziening (per wooneenheid)	16	0,6	9,6
Huurwoning (vrije sector)	1	2,0	2,0

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 11,6 (afgerond 12) parkeerplaatsen benodigd zijn. Aan de achterzijde beschikt het perceel over een parkeergelegenheid op eigen terrein van 6 parkeerplaatsen. Op de volgende afbeelding zijn deze parkeerplaatsen aangeduid. Aan de Kerkstraat zijn reeds 2 openbare parkeerplaatsen aanwezig. Deze kunnen worden uitgebreid naar drie parkeerplaatsen. Daarmee komt het aantal parkeerplaatsen dat wordt toegevoegd in totaal uit op 7 plaatsen.



Situatietekening met daarin zichtbaar het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Hiermee dient nog ruimte gevonden te worden voor 5 parkeerplaatsen. Om te kunnen voldoen aan het parkeerbeleid van de gemeente Oisterwijk dient in de nabijheid van de locatie in het openbaar gebied ruimte beschikbaar te zijn.

Wanneer niet in voldoende mate kan worden voorzien in parkeervoorzieningen op eigen terrein, kan het college ontheffing verlenen van de parkeereis en gebruik laten maken van bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit kan wanneer de realisatie van de ontwikkeling wenselijk wordt geacht en voldoende opweegt tegen de toegenomen parkeerdruk in het openbaar gebied. Voorwaarde hierbij is dat die parkeerruimte in de openbare ruimte aanwezig is op de voor de functie relevante momenten en dat de bezettingsgraad in de nabije omgeving – inclusief de toename ten gevolge van het bouwplan- niet boven de 75% uitkomt.

Om inzicht in de huidige bezetting te krijgen is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Uit deze meting bleek dat in de nabijheid van het plangebied (gebied St. Jansplein en direct aanliggende straten) de bezettingsgraad (de verhouding tussen de beschikbare parkeercapaciteit en het aantal bezette parkeerplaatsen) op één meetmoment ten hoogste 58% was.

DATUM	CAPACITEIT			BEZETTING							BEZETTINGS- GRAAD	
Meetmoment	Totale capaciteit	Bezet door objecten	Bruikbare capaciteit	Algemeen	Bijzondere plaatsen	Totaal	Half op trottoir	Fout parkeren	Voor garage	Totaal + fout parkeren	% excl. fout	% incl. fout
wo 23 mei 14-15u	198	1	197	64	0	64	3	2	1	70	32%	36%
do 24 mei 14-15u	198	0	198	75	0	75	3	0	0	78	38%	39%
vr 25 mei 14-15u	198	19	179	93	0	93	4	4	2	103	52%	58%
vr 25 mei 19-20u	198	1	197	71	0	71	4	1	1	77	36%	39%
za 26 mei 14-15u	198	1	197	76	0	76	1	4	0	81	39%	41%
wo 30 mei 14-15u	198	1	197	58	0	58	2	0	1	61	29%	31%
do 31 mei 14-15u	198	5	193	74	0	74	1	0	2	77	38%	40%
vr 1 juni 14-15u	198	15	183	80	0	80	0	1	0	81	44%	44%
vr 1 juni 19-20u	198	2	196	108	0	108	1	0	0	109	55%	56%
za 2 juni 14-15u	198	1	197	71	0	71	0	0	1	72	36%	37%

Bruikbare parkeerbezetting per meetmoment; bron: Parkeeronderzoek St. Jansplein Moergestel, Groen Licht Verkeersadviezen

Op het moment van de grootste parkeerdruk (vrijdagmiddag 25 mei) zou met de vergroting van de bezetting met vijf auto's als gevolg van de bouw van het complex de bezettingsgraad uitkomen op maximaal 61%. (109/179). Zoals beschreven dient de bezettingsgraad niet boven de 75% uit te komen. Dat is niet het geval waardoor geconcludeerd moet worden dat gebruik gemaakt kan worden van de in de openbare ruimte beschikbare parkeercapaciteit.

Voor de volledigheid is er ook op twee dagen tussen 23.00 uur en 01.00 uur een meting gedaan (donderdag 29 maart en dinsdag 3 april). Op deze tijdstippen was de bezettingsgraad respectievelijk 44% en 45%. De vergroting van de parkeerdruk ligt ook op deze tijdstippen beneden 75%.

Ontsluiting

De toekomstige bewoners van de zorgwoningen kennen een laag autogebruik wat tot een beperkte verkeersgeneratie zal leiden. Het terrein aan de achterzijde van het wooncomplex wordt via het aan te leggen pad direct ontsloten op de Kerkstraat. Het pad is goed vormgegeven waardoor een overzichtelijke aansluiting op de Kerkstraat wordt gerealiseerd. De geplande ontwikkeling wordt op een goede manier ontsloten.

De aspecten “parkeren” en “ontsluiting” zijn geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Water

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, 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 klimaatveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

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

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

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

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

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

Gebiedsomschrijving in relatie tot water

Het centrum van Moergestel bevindt zich op een oude oeverwal en is hoger gelegen in het landschap. De locatie is gelegen aan één van de oude linten van Moergestel en bevindt zich op deze oeverwal. Op basis van het verkennend bodemonderzoek dat voor de beoogde ontwikkeling is uitgevoerd en als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd, is onder andere gebleken dat de bodem tot een diepte van 60 meter vooral bestaat uit (fijn) zand. De enkeerdgronden bestaan uit leemarm tot lemig fijn zand.

Op basis van de Watertoetskaart van het waterschap is bepaald dat de projectlocatie niet is gelegen in een "beschermd zone". De locatie is echter wel opgenomen als attentiegebied. Dit zijn gebieden waarvoor in beginsel geldt dat het niet is toegestaan om bestaande grondwateronttrekkingen naar deze gebieden toe of binnen deze gebieden te verplaatsen. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.

Huidige en toekomstige situatie van de planlocatie

Het terrein is op dit moment deels verhard. De gemeente Oisterwijk heeft het beleidsuitgangspunt dat voor de verharding van de beoogde ontwikkeling de voorkeursvolgorde moet worden doorlopen. Inzicht in de verharding is daarom nodig.

Verdeling verhard oppervlak

Oppervlaktes	Toekomstig m²
Daken	799
Onverhard terrein	113
Terreinverharding	707
Totaal	1.619

Er is sprake van een verharding van 1.506m². Dit is als volgt opgebouwd; Het dakvlak van het wooncomplex en de algemene berging bedragen circa 799 m². De oppervlakte van de terreinverharding is 707 m² en zal worden ingericht als parkeerterrein en voetpaden. 113 m² van het terrein is een omheinde tuin. Dit deel is niet verhard. Onder het kopje "hemelwater" zal worden beschreven hoe de noodzakelijke waterberging zal worden opgevangen.

Bodem

In het verkennend bodemonderzoek dat als bijlage aan deze toelichting is toegevoegd is bepaald dat de bodem tot 4,5 meter beneden maaiveld overwegend bestaat uit matig fijn, matig siltig zand. De maaiveldhoogte is volgens opgave van de gemeente Oisterwijk gelegen op circa 12,30 m+ NAP.

Grondwater

Volgens het peilpuntennetwerk van de gemeente Oisterwijk is ter plaatse van het brandpunt ter plaatse van de aansluiting Kerkstraat/ Raadhuisstraat sprake van een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 10,13 m+ NAP. Uitgaande van een ontwateringsdiepte van 0,70 meter moet gesteld worden dat sprake is van voldoende ruimte ten opzichte van de maaiveldhoogte.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de projectlocatie bevindt zich geen oppervlaktewater. Oostelijk op circa 300 meter afstand is De Reusel gelegen. De locatie en de beoogde ontwikkeling hebben geen invloed op deze beek.

Afvalwater

Het afvalwater zal gescheiden van het hemelwater worden aangeboden op het rioolstelsel van de gemeente Oisterwijk.

Hemelwater

De initiatiefnemer voor een werk of project wordt geacht de voorkeursvolgorde te doorlopen; als hergebruik en infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn dan is afvoer naar oppervlaktewater mogelijk. In dat geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn, waarbij gedacht kan worden aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot op eigen terrein. Afvoer naar de riolering is uitsluitend toegestaan binnen stedelijk gebied en als er geen andere mogelijkheden zijn.

In het kader van de herontwikkeling dient het duurzaamheidsprincipe gevolgd te worden op basis van de kwaliteitstrits schoonhouden, scheiden en zuiveren. In dit kader worden geen uitloogbare materialen gebruikt.

Voor het plangebied geldt een bergingsopgave van 90,4 m³. Deze is gebaseerd op een verharding van 1506 m² waarvoor op basis van het geldende gemeentelijke beleid (Verbreed Gemeentelijk Riolerings Plan 2015-2019) 60 mm per m² moet worden gecompenseerd. Op basis van Watertoetskaart van het waterschap is op basis van de "algemene regels verhard oppervlak" een factor van 1 bepaald. Voor de berekening is de bergingstool van de gemeente Oisterwijk gehanteerd.

Principe berekening compenserende berging HWA		
Project	Bommelhof	
Aanvrager	0	
Datum	0	
Specificatie rekengegevens		
Toekomstig verhard oppervlak	1.506,00	m2
Verhard oppervlak met correctie	0,00	m2
Correctiefactor verhard oppervlak	0,00	
Gevoeligheidsfactor	1,00	
Waking maximale waterspiegel t.o.v. Maaiveld	0,00	m1
Gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG)	0,00	m1 + NAP
Maaiveld toekomstig	12,80	M1 + NAP
Benodigde compensatie	90,36	m3
Gekozen type berging/infiltratievoorziening	0	

Berekeningstool HNO te bergen hoeveelheid; bron: gemeente Oisterwijk

Voor de opvang van het hemelwater zal voor het hemelwater dat op de achterzijde van het dakvlak valt op eigen terrein een infiltratiekelder worden aangelegd. Voor het hemelwater dat aan de voorzijde van het dakvlak valt geldt dat ze kan afvloeien op het openbaar terrein. Deze oplossing zal worden opgenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Vergunningen

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

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

5.3 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving; de Wet natuurbescherming. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet Natuurbescherming ligt bij de Provincie. Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit wijzigingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht wordt genomen:

- Bij uitvoering van de (sloop)plannen zijn negatieve effecten op vaste verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen niet uitgesloten. Daar het bestaande vleermuizenonderzoek is verjaard wordt nieuw protocollair veldonderzoek naar de functionaliteit van de bebouwing voor beide soorten noodzakelijk geacht. Indien van toepassing kunnen middels het tijdig treffen van de juiste maatregelen en het aanvragen van een ontheffing de (sloop)werkzaamheden alsnog doorgang vinden. Een ontheffingsaanvraag bij de provincie Noord-Brabant dient te allen tijde te worden onderbouwd met een activiteitsplan waar aspecten als de specifieke maatregelen, het wettelijk belang, een alternatievenafweging en de planning in zijn opgenomen;*
- Om overtreding ten aanzien van broedvogels redelijkerwijs te voorkomen wordt geadviseerd de (sloop)werkzaamheden ter plaatse van nestgelegenheden buiten het globale broedseizoen uit te voeren, of een controle moet de aanwezigheid van broedgevallen kunnen uitsluiten;*
- Ten behoeve van (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.*

Vervolgens is er nader onderzoek gedaan naar de mogelijke effecten op de aanwezigheid van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. (Soortspecifiek onderzoek, Brouwers, dd 10 oktober 2018). Het rapport is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

“Vanuit de Wnb zijn op basis van huidig onderzoek geen aandachtspunten geconstateerd ten aanzien van vleermuizen en/of huismus. Het doen van ontheffingsaanvraag en/of andere vervolgstappen is niet nodig.”

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

5.4 Archeologie en cultuurhistorie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

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

De gemeente Oisterwijk heeft haar archeologiebeleid vormgegeven middels haar bestemmingsplannen. Op het perceel is een beschermende waarde in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Ten behoeve van deze waarde is bepaald dat voor bodemverstoringen van 50 m² of groter en grondbewerkingen dieper dan 30 centimeter een onderzoek noodzakelijk is. Uit een onderzoeksrapport moet blijken dat er geen archeologische waarden in het geding zijn. Indien dit het geval is, kan een omgevingsvergunning worden verleend. Voor de projectlocatie is in 2007 een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied. De conclusie luidt als volgt;

“Op basis van het verkennend veldonderzoek voor sites uit de vroege en midden steentijd (paleolithicum en mesolithicum) kan een lage verwachting aangehouden worden. De bodemverstoring, als gevolg van afbraak van vroegere bebouwing en het vroegere gebruik als fabrieksterrein, is dusdanig groot dat er geen archeologische resten meer verwacht worden.”

“Op basis van het bureauonderzoek en karterend inventariserend veldonderzoek wordt vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht voor het plangebied. Uit resultaten van het verkennend veldonderzoek voor sites uit het paleolithicum en mesolithicum kunnen we concluderen dat ook voor deze perioden geen vervolgonderzoek geadviseerd dient te worden.”

Het onderzoek uit 2007 is gedateerd en moet worden geactualiseerd. In het selectiebesluit van 20 juni 2018 heeft het college dit besloten. Dit selectiebesluit is als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Een actueel bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (Synthegra, dd 12 oktober 2018) is uitgevoerd. Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De aanbeveling luidt als volgt:

“Op basis van het bureauonderzoek en het inventariserend veldonderzoek karterend wordt geen vervolgonderzoek noodzakelijk geacht voor het plangebied.”

Omdat de beschermende waarde met wijziging in het bestemmingsplan van kracht blijft, worden eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden beschermd. Uit de conclusie van het rapport uit 2018 kan met in achtneming van de regels van deze beschermende waarde een omgevingsvergunning voor de bouw worden verleend. Er is geen aanleiding om aan de haalbaarheid van het bouwplan te twijfelen.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt. Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De locatie is niet gelegen in een gemeentelijk of rijks beschermd dorpsgezicht. Het bestaande pand dat wordt gesloopt is geen monument. Het achtergelegen Pastoorspaadje is cultuurhistorisch waardevol. Dit Pastoorspaadje zal niet worden aangetast of worden gewijzigd door de bouw van het nieuwe wooncomplex.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Milieuzonering

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woonvoorziening (gevoelig object) verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering of functiemenging

Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Ook beschrijft de brochure gebieden waarbinnen functiemenging juist gewenst is bijvoorbeeld in stadscentra. Voor dit soort gebieden kent de brochure de systematiek van functiemenging.

De locatie en naastgelegen percelen kennen een bestemming waarbinnen meerdere functies naast elkaar zijn gelegen en zijn toegestaan. De bestemming "Centrum - 2" streeft een menging van verschillende functies na.

Functiemenging

In gebieden waar een veelheid aan functies wordt nagestreefd om bijvoorbeeld de levendigheid of dynamiek in een centrumgebied te vergroten biedt de VNG-brochure de mogelijkheid om de systematiek van functiemenging te hanteren. De bestemming staat een veelheid aan verschillende functies in combinatie met wonen toe. Voor de beoordeling of er sprake is van onevenredige nadelige gevolgen voor bedrijven in de omgeving en of er sprake is van grote milieuhinder voor de beoogde nieuwe woonvoorziening wordt daarom de systematiek van functiemenging aangehouden. Binnen deze systematiek worden drie categorieën gehanteerd; A, B en C.

Categorie A;

Dit zijn functies of bedrijfsactiviteiten die toelaatbaar zijn aanpandig aan woningen.

Categorie B;

Op grond van de VNG-brochure is hiervoor bepaald dat deze bedrijven kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C;

De VNG-brochure stelt dat deze categorie functies, net als categorie B in een gemengd gebied kunnen worden uitgevoerd, maar dat ze zich aan de hoofdinfrastructuur moeten bevinden.

De volgende bedrijven/ functies zijn op basis van de bestemming toegestaan;

- cultuur en ontspanning: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, evenemententerrein, museum, muziekschool, sauna, wellness en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- detailhandel;
- dienstverlening;
- evenementen;
- kantoor;
- maatschappelijke voorziening: bibliotheek, gezondheidszorg, jeugdupvang, naschoolse opvang, onderwijs, openbare dienstverlening, praktijkruimte, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling en daarmee vergelijkbare voorzieningen;
- wonen in een woning;

De bedrijven die op basis van de systematiek binnen de bestemming zijn toegestaan zijn in te delen in categorie A. Alleen een dansschool valt in categorie B. Vooropgesteld dat een dergelijk bedrijf niet aanwezig is, geldt tevens dat er sprake is van een bouwkundige afscheiding doordat het nieuwe wooncomplex niet grenst aan bestaande gebouwen op naastgelegen percelen.

Conclusie

Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woonvoorziening. Het aspect "milieuzonering" is daarom geen belemmering.

5.6 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanliegroutes via het Besluit m.e.r. of de “passende beoordeling” (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het moederplan is hiervoor kaderstellend, waardoor de (potentiële) milieueffecten die deze ontwikkeling met zich meebrengt destijds bij de totstandkoming van het moederplan reeds afgewogen zijn. In die zin is er voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Bovendien wordt het bouwvlak en de bebouwingsvoorschriften niet verruimd. Op grond daarvan kan gesteld worden dat er in dit geval geen sprake is van een nieuw stedelijk ontwikkelingsproject. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

5.7 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Aangezien met de beoogde nieuwe ontwikkeling geluidsgevoelige objecten (woonvoorziening) worden toegevoegd is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaai

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

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Raadhuisstraat. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. De Kerkstraat kent een snelheidsregime van 30 km/ uur en is dus niet gezoneerd. Deze straat is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel in dit onderzoek betrokken. Het onderzoeksrapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

“Algemeen

Het onderzoek is uitgevoerd om de geluidbelasting op de gevel te bepalen ten gevolge van de gezoneerde Raadhuisstraat. De weg kent een snelheidsregime van 50 km/uur. De Kerkstraat kent een snelheidsregime van 30 km/uur, is dus niet gezoneerd, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening in dit akoestisch onderzoek opgenomen.

Wet geluidhinder

Raadhuisstraat

- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 47 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.*

Goede ruimtelijke ordening

Kerkstraat

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de “voorkeursgrenswaarde”.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 68 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 63 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Door het aanbrengen van een stiller wegdek kan de geluidbelasting met maximaal 5 dB afnemen waarmee de geluidbelasting alsnog boven de voorkeursgrenswaarde ligt. De kosten voor degelijke maatregelen bedragen 100 m * 5 m * €50.- = € 25.000,-. Uit het oogpunt van beheer, onderhoud en praktische uitvoerbaarheid is het daarom niet wenselijk om deze kleine stukken asfalt te voorzien van een ander wegdek.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde te worden aangevraagd.*
- *Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.3, kolom comforteis.”*

Spoorweglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde

Het aspect “Geluid” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

5.8 Luchtkwaliteit

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

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

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

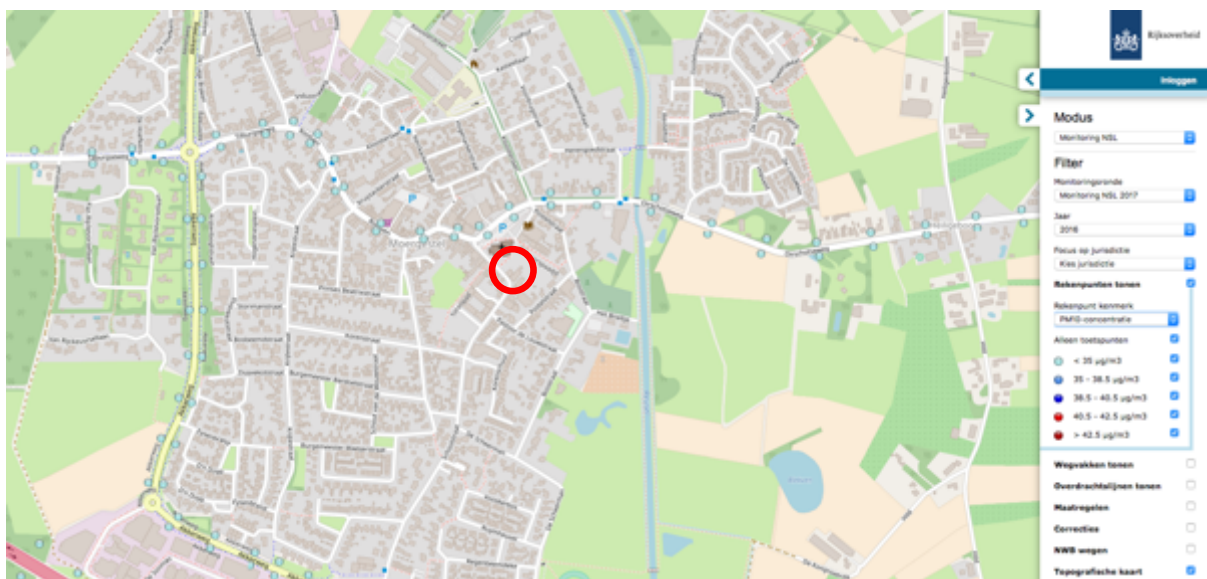
Toetsing initiatief aan 'niet in betekenende mate' begrip

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

Dit wijzigingsplan maakt het mogelijk een woonvoorziening met 16 eenheden en een beheerderswoning te realiseren. Het is een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan (een verslechtering van) de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het gebruik van de woonvoorziening een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan Rootven zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en fijnstof (PM10) is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde lager gelegen dan 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van Rootven is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat ook op de projectlocatie wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de bouw van de nieuwe woonvoorziening worden de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel niet aangepast. Echter voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is een verkennend bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek, Kerkstraat 15 en 17 te Moergestel, Lankelma dd 3 mei 2018) uitgevoerd. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De resultaten en conclusie luiden als volgt;

“Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 4,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen, metselpuin en sintels waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Gehele terrein

In grondmengmonsters MM2 (ondergrond ter plaatse van boring B001) is analytisch een sterk verhoogd gehalte met lood en lichte verhogingen met kwik en zink aangetoond. In grondmengmonsters MM1 en MM3 (bovengrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

In het grondwater uit peilbuis B001 is analytisch een sterk verhoogd gehalte met zink en licht verhoogde gehalten met cadmium en molybdeen aangetoond.

PAK verontreiniging

In grondmonster B100-7 is analytisch een sterk verhoogd gehalte met PAK aangetroffen. In grondmonsters B201-2, B204-4 en B205-4 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PAK aangetoond. In de overige grondmonsters zijn geen verhoogde gehalten met PAK aangetoond.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Nader bodemonderzoek

De bodem op de locatie is niet vrij van bodemverontreiniging en er is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name lood in de grond. Nader onderzoek naar de sterke verhoging met zink in het grondwater wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging met zink aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;*
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;*
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's .*

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ dient op basis van de resultaten te worden verworpen.

Aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. De PAK verontreiniging is voldoende ingekaderd. In het kader van de Wet bodembescherming is het uitvoeren van een nader bodemonderzoek naar de parameter lood in de grond noodzakelijk."

Vervolgens is er een vervolgonderzoek uitgevoerd (Verkenkend, nader en aanvullend bodemonderzoek, Kerkstraat 15 en 17 te Moergestel, dd 31 oktober 2018, Lankelma). Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De samenvattende conclusie luidt als volgt:

"Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd en de daarbij aangetoonde sterk verhoogde gehalten met lood en PAK zowel in verticale als in horizontale richting voldoende ingekaderd.

PAK verontreiniging

Ter plaatse van boring B100 en B2 (Zeeuwen) is een gehalte met PAK aangetoond hoger dan de interventiewaarde. De totale omvang van de verontreiniging wordt geschat op circa 8 m³ (4 x 2 x 1 meter).

Lood verontreiniging

Ter plaatse van boring B001 is een gehalte met lood aangetoond hoger dan de interventiewaarde. De totale omvang van de verontreiniging is beperkt van omvang (circa 5 m³). Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging als meer dan 25 m³ grond of 100 m³ grondwater verontreinigd is met stoffen boven de interventiewaarde.

Resumerend kan gesteld worden dat:

- er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van de boringen B100 en B2 (Zeeuwen);*
- er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging ter plaatse van boring B001;*
- indien men graafwerkzaamheden ter plaatse wil uitvoeren, men dit vooraf middels een BUSmelding kenbaar dient te maken aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient in te stemmen, alvorens men mag aanvangen met de voorgenomen werkzaamheden;*
- de grond als niet toepasbaar materiaal naar een vergund verwerker dient te worden afgevoerd."*

Aangenomen mag worden dat de bodem geschikt is voor het beoogd gebruik.

5.10 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dit is nodig om te voorkomen dat risicovolle activiteiten en transportroutes te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

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

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

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

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Ter verantwoording van het groepsrisico is door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant (OMWB) een standaardverantwoording samengesteld. Deze standaard verantwoording groepsrisico betreft alle risicobronnen die kunnen leiden tot een groepsrisico, zoals Bevi-inrichtingen, buisleidingen en autowegen. In deze standaard verantwoording worden binnen de gemeente aanwezige risicobronnen beschouwd. Enkel indien hiertoe aanleiding bestaat wordt een specifieke bron specifiek benoemd.

De Veiligheidsregio heeft een standaardadvies opgesteld. Dit standaardadvies kan gebruikt worden voor de verantwoording van het groepsrisico voor ruimtelijke ontwikkelingen. In onderstaand overzicht is te zien wanneer het standaardadvies kan worden gebruikt. In de kaart daaronder is dit door de OMWB zichtbaar gemaakt.

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische scenario's. Het gaat om een toxisch scenario op de A58 en op het spoortraject Tilburg – Eindhoven. Dit scenario heeft een invloedsgebied van 4 kilometer. Het plangebied is binnen deze invloedsgebieden gelegen maar bevindt zich buiten de PR 10^{-6} contouren en plasbrandaandachtsgebieden. Er dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Bevt.

De standaardverantwoording van de OMWB en het standaardadvies van de Veiligheidsregio zijn van toepassing omdat het gebied is gelegen binnen het toepassingsgebied van deze standaardverantwoording en standaardadvies. Dit volgt tevens uit onderstaande afbeelding.

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

Toepassingsbereik standaardadvies; bron: OMWB



Uitsnede “zone indeling standaard verantwoording groepsrisico” met in rood de projectlocatie.

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

Standaardadvies Veiligheidsregio

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

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

¹ Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

² Tenzij het invloedsgebied van de bron kleiner is

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

Het aspect “Externe veiligheid” vormt al met al geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan “Kom Moergestel” (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in artikel 2 van de regels van dit wijzigingsplan.

De regels geven duidelijkheid over de bestemmingsomschrijving, de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Nu de verbeelding en regels worden gewijzigd past de nieuwe ontwikkeling ook betreft functie binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestemmingen en dubbelbestemmingen met bijbehorende regels gehandhaafd. Binnen de grenzen van het wijzigingsplan is de aanduiding “specifieke vorm van maatschappelijk – bijzondere woonvorm” opgenomen. In de regels van het wijzigingsplan is bepaald dat voor deze aanduiding geldt dat de gronden tevens bestemd zijn voor een bijzondere woonvorm, bestaande uit maximaal 16 wooneenheden en één bedrijfswoning.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een initiatief van Leystromen. De grond en het bestaande pand zijn in eigendom van Leystromen waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

In het kader van het project is door Leystromen een omgevingsdialoog gevoerd. Omwonenden en belanghebbenden zijn middels een presentatie op 2 maart 2018 geïnformeerd over de plannen. Bij deze presentatie was ook de gelegenheid tot het stellen van vragen. De omgevingsdialoog gaf geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwplan. Het verslag van deze avond is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan "Van Bommelhof" aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld om een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

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

Het ontwerp wijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze op het ontwerp wijzigingsplan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Vervolgens is het wijzigingsplan 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 het verzoek is beslist.

Separate bijlagen

1. Quicksan natuurwaarden
2. Soortspecifiek onderzoek
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Bodemonderzoek 3 mei 2018
5. Vervolgonderzoek Bodem 31 oktober 2018
6. Standaardverantwoording groepsrisico externe veiligheid
7. Standaardadvies Veiligheidsregio
8. Selectiebesluit Archeologie
9. Archeologisch onderzoek
10. Verslag informatieavond 12 maart 2018