



Bestemmingsplan

Toelichting

Bestemmingsplan Barcelona

Gemeente Oirschot

BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan Barcelona

Gemeente Oirschot

Inhoud : Toelichting

IDN-nummer : NL.IMRO.0823.BPOIBARCELONA.VAST

Projectnummer : 028-362

Profitmanagernummer : P179659

Opdrachtgever : Gemeente Oirschot

Opsteller : ir. G.Willems

Status : vastgesteld

Datum : 30 januari 2018



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ NIJMEGEN
tel: 024-3224579
fax: 024-3241240
e-mail: info@pouderoyen.nl
www.pouderoyen.nl

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75
KVK 14 06 66 14
BTW NL 8104.81.996 B01

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	1
1.1. Aanleiding	1
1.2. Ligging plangebied	1
1.3. Geldende bestemmingsplannen	2
Bestemmingsplan Kanaalzone	2
Bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'	3
1.4. Leeswijzer	3
2. PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	4
2.1. Bestaande situatie	4
2.1.1. Omgeving plangebied	4
2.1.2. Plangebied	4
2.2. Beschrijving planontwikkeling	5
3. BELEIDSKADER	8
3.1. Nationaal beleid	8
Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.2. Provinciaal beleid	10
Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010- partiele herziening 2014	10
Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 15 juli 2017)	11
3.3. Gemeentelijk beleid	13
De Nieuwe Woonvisie (2016)	13
Structuurvisie Plus	14
Omgevingsvisie (ontwerp)	16
3.4. Beleid waterhuishouding	17
Europa	17
Rijk	18
Waterschap De Dommel	19
Gemeente Oirschot	20
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	21
4.1. Bodem	21
4.2. Geluid	21
Wegverkeerslawaaai	21
Industrielawaaai	22
4.3. Luchtkwaliteit	23
4.4. Bedrijven en milieuzonering	24
4.5. Externe veiligheid	25
4.6. Natuurwaarden	26
Beschermd gebied	27
Beschermd soorten	28

4.7.	Waterhuishouding	28
	Huidig watersysteem	28
	Beschrijving toekomstige situatie	30
4.8.	Archeologie	32
4.9.	Cultuurhistorie	33
4.10.	Conclusie	33
5.	JURIDISCHE TOELICHTING	34
5.1.	Planopzet	34
5.2.	Opzet Regels	34
5.3.	Bestemmingen	35
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1.	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 5	Archeologisch bureau onderzoek



1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het herontwikkelen van een gedeeltelijk braakliggend terrein gelegen aan de noordzijde van Barcelona, parallel aan het Wilhelminakanaal, in het zuidwesten van de kern Oirschot.

De gemeente Oirschot is voornemens om hier in samenwerking met Wooninc. een nieuw woningbouwgebied te ontwikkelen met in totaal 47 nieuwe wooneenheden. Daarnaast vinden enkele bestemmingsgrensaanpassingen plaats naar aanleiding van enkele omissies en plangrenscorrecties.

Het voorgenomen bouwplan past niet geheel binnen het geldend bestemmingsplan 'Kanaalzone'. Dit betreft hoofdzakelijk het middengedeelte van het voorgenomen bouwplan. Het oostelijk en westelijk gedeelte van het bouwplan zijn wel passend binnen het huidige bestemmingsplan en zouden derhalve nu reeds zijn te realiseren. De gemeente heeft er echter voor gekozen om het gehele bouwplan, inclusief het oostelijk en westelijk gedeelte mee te nemen in dit bestemmingsplan om voor het gebied een eenduidige planologisch-juridische regeling te krijgen. De gemeente Oirschot ziet in het ruimtelijk beleid aanknopingspunten voor realisering van het voorgenomen bouwplan. Om de bestemming te kunnen wijzigen, is onderhavige partiële herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

De locatie is gelegen in het zuidwesten van de kern Oirschot, ten noorden van Barcelona, parallel aan het Wilhelminakanaal. De locatie is kadastraal bekend als Oirschot, sectie F, nummers 8683, 8684, 8685, 8663, 8666, 8670 en 7050. Zie onderstaande afbeelding voor de globale begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



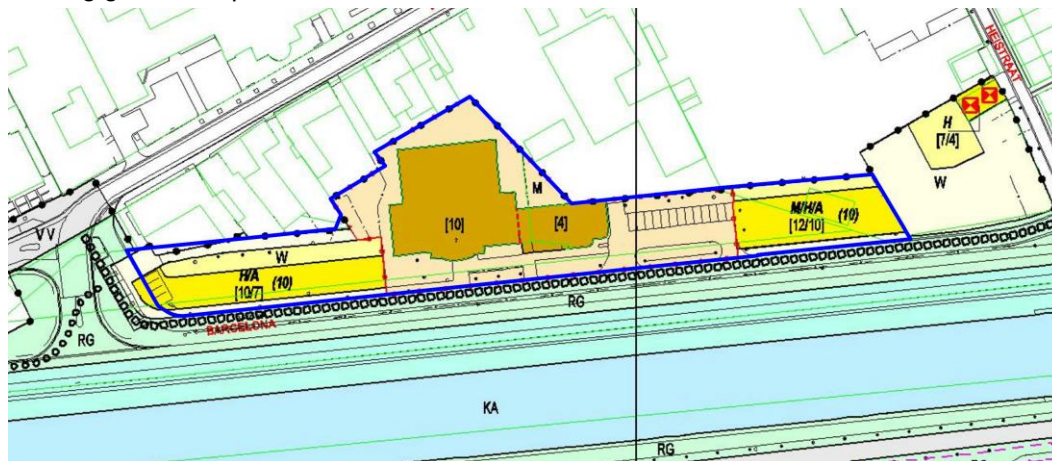
Uitsnede luchtfoto globale begrenzing plangebied (blauw gemarkeerd)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan Kanaalzone

De geldende juridisch-planologische situatie van het plangebied is hoofdzakelijk vastgelegd in het bestemmingsplan 'Kanaalzone'. Dit bestemmingsplan is door de raad van de gemeente Oirschot vastgesteld op 26 april 2005, goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 december 2005 en onherroepelijk in werking getreden op 7 maart 2007.

VERKLARING BESTEMMINGEN	
ART. 3	KA KANAAL
ART. 4	EC ECOLOGISCHE ZONE
ART. 5	RG RECREATIEVE GROENZONE
ART. 6	WOONDOELEN
	W bouwzone hoofdgebouwen
	W bouwzone bijgebouwen
	W voortuin
ART. 7	WG WONEN IN HET GROEN
ART. 8	BEDRIJFSDOELEN
	B1 bouwzone bedrijfsvoering
	B1 bouwzone bedrijfsgebouwen
	B1 indeling bedrijventerreinen
ART. 9	MAATSCHAPPELIJKE DOELEN
	M bouwzone
ART. 10	VERKEERS- EN VERBODDOELEN
ART. 11	LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)
	defensieleiding



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Kanaalzone met globale begrenzing plangebied (blauw gemarkeerd)

In dit bestemmingsplan zijn aan het plangebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' (artikel 6) en 'Maatschappelijke doeleinden' (artikel 9) toegekend.

De als "Woondoeleinden" (W) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden. Hoofdgebouwen dienen binnen de opgenomen bouwzone hoofdgebouwen te worden opgericht. In het westelijk gedeelte van het plangebied mogen 10 halfvrijstaande en/of aaneengebouwde woningen worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 7 meter. In het oostelijk gedeelte van het plangebied mogen eveneens 10 halfvrijstaande en/of aaneengebouwde woningen danwel meergezinswoningen worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 10 meter.

De als "Maatschappelijke doeleinden" (M) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden. Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen de aangeduide bouwzone.

In het plan is voor de betreffende gronden een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouder de bestemming, voorzover gelegen binnen de op de kaart als "grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden" aangeduide gronden, kunnen wijzigen ten behoeve van de bestemming woondoeleinden, onder de randvoorwaarden dat:

- a. ter plaatse eengezinswoningen en/of meergezinswoningen kunnen worden toegestaan;
- b. het aantal woningen niet meer mag bedragen dan 25;
- c. als ruimtelijk uitgangspunt geldt de vorming van een overwegend gesloten straatwand aan de zijde van het kanaal;
- d. de woningen uit niet meer dan 3 bouwlagen mogen bestaan, eventueel met kap;
- e. de benodigde parkeervoorzieningen dienen op eigen erf te worden gesitueerd;
- f. het wijzigingsplan mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven.

Aangezien het aantal op te richten woningen in het middengedeelte van het voorgenomen bouwplan 30 in plaats van 25 woningen bevat kan niet worden voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden

Het woningbouwplan voor het westelijk en oostelijk gedeelte voldoet wel aan het geldend bestemmingsplan, maar dit geldt niet voor alle parkeervoorzieningen en de doorgangsweg achter het westelijk gedeelte. Daarnaast wenst de gemeente de begrenzing van het plangebied aan de noordzijde af te stemmen op de feitelijke eigendomssituatie naar aanleiding van enkele recente grondverkoop.

Bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'

Eén perceel (kadastraal bekend F5924) gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot', dat op 30 september 2008 door de gemeenteraad van Oirschot is vastgesteld. Betreffende gronden, behorend bij de burgerwoning aan Koestraat 30, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. De betreffende gronden zijn recent verkocht aan de gemeente en zullen conform het bouwplan benut worden voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Daarnaast maakt een klein gedeelte van het perceel (kadastraal bekend F7709) ook onderdeel uit van de planlocatie. Deze gronden zijn eveneens gelegen binnen het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'. Betreffende gronden waren voorzien van de bestemming 'Detailhandel', maar zullen overeenkomstig het bouwplan worden benut voor de ontsluiting van de nieuwe woningen.

Gelet op bovenstaande is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarmee voor het voorgenomen bouwplan een eenduidige, actuele juridische regeling kan worden opgesteld.

1.4. Leeswijzer

In voorliggende toelichting wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk twee de bestaande situatie en het voorgenomen plan beschreven. In hoofdstuk drie wordt ingegaan op het beleid van de verschillende overheden dat van toepassing is. In hoofdstuk vier wordt de haalbaarheid van het plan getoetst aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten zoals archeologie, bodem en geluidshinder. In hoofdstuk vijf wordt de opzet van de juridische regeling beschreven. Tenslotte komen in het zesde hoofdstuk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1. Bestaande situatie

2.1.1. Omgeving plangebied

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de lintbebouwing van de burgerwoningen en enkele winkels ten zuiden van de Koestraat, Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich brouwerij VandeOirsprong (voorheen de Kroon) met een horeca-gedeelte, inclusief terras en het bijbehorende parkeerterrein alsmede restaurant/partycentrum Hof van Solms in een voormalig stadspaleis.

Ten zuiden en westen van het plangebied bevindt zich de weg Barcelona met de ontsluiting op de Koestraat en het parallel aan Barcelona gelegen Wilhelminakanaal.

Ten oosten grenst het plangebied aan de tuin, behorend bij de burgerwoning aan Heistraat 1. Ten westen grenst het plangebied aan de ontsluiting van de weg Barcelona.

2.1.2. Plangebied

De planlocatie bestaat momenteel uit een verruigd grasland, een tweetal bosplantsoenen, een parkeerplaats, verhard achterpad, bestaande bebouwing en overige verharding.



Uitsnede luchtfoto plangebied

Het centrale gedeelte van het plangebied betreft grotendeels onbebouwd (gesaneerd) terrein. Ter plaatse was voorheen een sporthal gesitueerd (opgericht in 1973, de Julianahal). Deze sporthal is in 2009/2010 gesloopt. Dit deel van het plangebied is nu braakliggend.

Naast de voormalige sporthal (ter plaatse van Barcelona 4, kadastraal bekend als perceel 7050) bevindt zich nu nog het Ramblazgebouw (opgericht in 1991), waarin de jongerensoos was gevestigd. Onlangs zijn deze gronden echter door de gemeente aangekocht en dit pand zal binnenkort ook worden gesloopt, conform de reeds verleende sloopvergunning.

In het oostelijk gedeelte bevindt zich een verhard (parkeer) terrein. Daarachter bevindt zich ook een kleine groenstrook. Het kadastraal perceel 7051, in het noordoosten van het plangebied, maakt onderdeel uit van het bestaande parkeerterrein van de brouwerij.

2.2. Beschrijving planontwikkeling

Het bouwplan heeft betrekking op het herontwikkelen van een gedeeltelijk braakliggend terrein in het zuidwesten van de kern Oirschot. De gemeente Oirschot is voornemens om hier in samenwerking met Wooninc. een nieuw woningbouwgebied te ontwikkelen met in totaal 47 nieuwe wooneenheden, waaronder een 17-tal woningen en een 30-tal appartementen. Daarnaast vinden enkele bestemmingsgrensaanpassingen plaats naar aanleiding van enkele omissies en plangrenscorrecties.

Het totale ruimtebeslag van het bouwplan bedraagt 6.360,3 m², waarvan ongeveer de helft zal worden bebouwd en het overige zal worden gebruikt als openbaar gebied. Het voorgenomen bouwprogramma bestaat uit de realisering van in totaal 47 (huur)woningen in een viertal woonblokken.

Het linkerblok bestaat uit 10 (grondgebonden) woningen (omvang van ca. 570 m²), het rechterblok bestaat uit 7 (grondgebonden) woningen (omvang ca. 410 m²). Het centrale gedeelte bestaat uit 2 blokken waarin 30 woningen worden gerealiseerd, bestaande uit appartementen en/of studio's (omvang ca. 775 m²) met daarachter 2 rijen bergingen met een omvang van ca. 115 m² respectievelijk 90 m². De woningen zullen worden gefundeerd op palen.

Verkaveling

De lineaire structuur van het kanaal, de Kanaalzone en de weg vormen het uitgangspunt voor de gekozen verkavelingsopzet. Hierdoor zal de nieuwe bebouwing deze structuur gaan versterken. De bouwmassa's zijn dicht aan de straat gesitueerd en gaan een onderdeel uitmaken van de groenzone. Het parkeren is grotendeels achter de woningen en uit het zicht geprojecteerd.

Parkeren

Op basis van het bouwprogramma zijn, uitgaande van de CROW-norm van 1,8 parkeerplaatsen per wooneenheid in totaal 85 parkeerplaatsen noodzakelijk.

In het bouwplan is voorzien in 89 parkeervoorzieningen, waarmee het plan voldoende capaciteit beschikt om parkeren op het eigen terrein te realiseren. Hiertoe wordt onder meer een nieuwe grote parkeervoorziening gerealiseerd ten noorden van het centrale gedeelte ter plaatse van de voormalige sporthal. Daarnaast wordt ten oosten van het centrale gedeelte de bestaande parkeerplaats heringericht en zal voor de eengezins-

woningen en parkeervoorzieningen parallel aan de weg worden gerealiseerd, zie ook navolgende afbeelding.



Uitsnede inrichtingsschets

Architectuur

Voor de nieuwe bebouwing langs het kanaal zal teruggerepen worden op de historische architectuur van bedrijfsgebouwen en pakhuizen. Ook de materialisering en detaillering zullen hier op afgestemd worden, zie onderstaande impressie van de gevels.

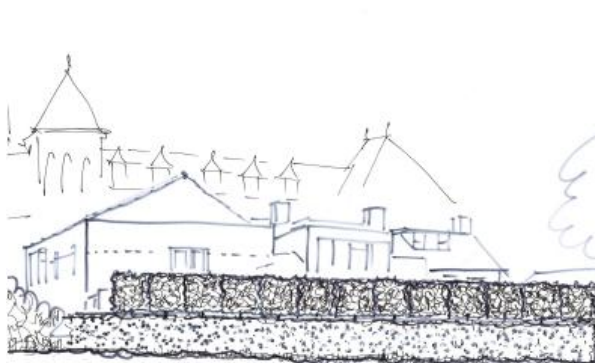


Uitsnede impressie gevelbeeld

Om het kanaal optimaal te kunnen beleven en tevens te profiteren van de zuidoriëntatie is voor de grondgebonden woningen gekozen voor een plattegrond met slapen op de begane grond en wonen op de verdieping in combinatie met een dakterras

Groen

Mede ten behoeve van de privacy zal achter het nieuwe appartementencomplex (aan de noordzijde) een groene afscheiding worden gerealiseerd tussen de parkeervoorzieningen en de noordelijk gelegen kavels van derden (aan de Koestraat).



Impressie groene afscheiding

Aan de voorzijde, langs het kanaal, moet een eenduidig groen beeld komen. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan (ook niet vergunningsvrij). Als mogelijke erfscheiding tussen de woningen en het openbaar gebied is een haag goed denkbaar.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk is het relevante beleidskader toegelicht. Vanwege de binnenstedelijke ligging en de beoogde woningbouw is met name het woningbouwbeleid van de verschillende overheden van belang, ondanks dat het hier geen grootschalige woningbouwlocatie betreft. Het meest relevante planologische beleidskader voor voorliggend initiatief is hierna samengevat.

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan provincies en gemeenten.

Voorliggend initiatief tot herontwikkeling van een locatie binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de SVIR.

Het oostelijk gedeelte van het plangebied is weliswaar gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar dit betreft een bosschage van weinig ecologische waarden, waar op basis van de geldende woonbestemming reeds bij recht 10 woningen opgericht mogen worden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Het oostelijk gedeelte van het plangebied is weliswaar gelegen binnen het Natuurnetwerk Nederland, maar dit betreft een bosschage van weinig ecologische waarden, waar op basis van de geldende woonbestemming reeds bij recht 10 woningen opgericht mogen worden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen en vervangt de SER-ladder die vooral was toegespitst op bedrijventerreinen. De ladder kent 3 treden die achter elkaar worden doorlopen. Omdat de herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied wordt opgelost ('inbreiding') worden 2 van de 3 treden doorlopen.

Trede 1: is er een regionale behoefte?

In de eerste trede draait het om de onderbouwing van de (regionale) ruimtebehoefte.

Het voornemen heeft betrekking op de herontwikkeling van een inbreidingslocatie binnen de kern Oirschot, waar voorheen een sporthal en jongerensoos waren gesitueerd. Met het voorgenomen bouwplan worden in totaal 47 wooneenheden gerealiseerd.

Op basis van het huidig geldend bestemmingsplan kunnen bij recht in totaal reeds 20 woningen worden gerealiseerd (in 2 blokken van 10 woningen, in het westelijk en oostelijk gedeelte van de planlocatie). Daarnaast is voor het middengedeelte van de planlocatie in het huidige bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor realisering van nog eens 25 woningen.

Conform recente jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2017:1028 (Son en Breugel) dient ook een stedelijke ontwikkeling, die middels een wijzigingsbevoegdheid in het voorgaande bestemmingsplan was opgenomen, maar in het nieuwe bestemmingsplan bij recht gerealiseerd kan worden gerealiseerd, beschouwd te worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking beoordeeld dient te worden.

In het regionaal ruimtelijk overleg zijn op basis van recente behoefteprognoses concrete afspraken gemaakt over de woningbouwopgave en te bouwen woningen in de regio en per gemeente.

Voor Oirschot geldt dat tot 2025 sprake is van een woningbouwopgave van 750 woningen. De projecten die t/m 2025 zijn geraamd in het gemeentelijk woningbouwprogramma bevatten 775 woningen, waarvan circa 45 % harde plancapaciteit. In de gemeentelijk Woonvisie 2009-2022 en de uitwerking daarvan in het gemeentelijk Woningbouwprogramma was reeds rekening gehouden met 45 woningen in dit gebied.

Aangezien de te bouwen woningen in het centrale gedeelte kleine sociale huurwoningen/-appartementen betreft is het eerder voorziene aantal van 25

appartementen verhoogd naar 30 appartementen, waarbij tegelijkertijd het aantal woningen in het oostelijk gedeelte is verminderd naar 7 in plaats van 10 woningen. Met het voornemen vindt dus een toename van slechts 2 extra wooneenheden plaats.

Uit het woonbehoefte onderzoek dat in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is uitgevoerd blijkt dat er de komende 10 jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoegingen moeten zowel in de koop- als huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal ook verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de huidige lokale woonbehoefte in het woonsegment door 47 huurwoningen te realiseren. Het plan voorziet in woningbouwtypen waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt bijgedragen aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave. Daarmee voldoet het plan aan de uitgangspunten van de ladder voor verstedelijking.

Trede 2: Is de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied?

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, in het zuidwesten van de kern Oirschot. Hiermee voldoet het plan aan de voorwaarden uit de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Onderhavige ontwikkeling betreft een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand gebied, waarbij invulling wordt gegeven aan de woningbouwbehoefte in de regio. Het plan is daarmee in overeenstemming met de Rijksladder voor duurzame verstedelijking.¹

3.2. Provinciaal beleid

Provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010- partiele herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Gedeputeerde Staten deze gedeeltelijke herziening van de Structuurvisie vastgesteld, die op 19 maart 2014 in werking is getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) alsmede een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In de structuurvisie zijn de ruimtelijke opgaven en de kwaliteiten van provinciaal belang aangegeven en op basis hiervan zijn keuzes gemaakt voor het beleid. De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

De ruimtelijke belangen zijn vertaald in vier concrete deelstructuren:

¹ Per 1 juli 2017 treedt een wijziging van de ladder in werking, waarmee de 3 treden verdwijnen. Bij een stedelijke ontwikkeling dient evenwel nog steeds de behoefte te worden aangetoond. In geval van situering buiten bestaand stedelijk gebied geldt een nadere motiveringsplicht.

- De groenblauwe structuur;
- Het landelijk gebied;
- De stedelijke structuur;
- De infrastructuur.

De zonering is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De stedelijke structuur bestaat uit alle steden en dorpen in Noord-Brabant.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten.

Binnen de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in het stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's) en het overige stedelijk gebied (landelijke regio's). In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 15 juli 2017)

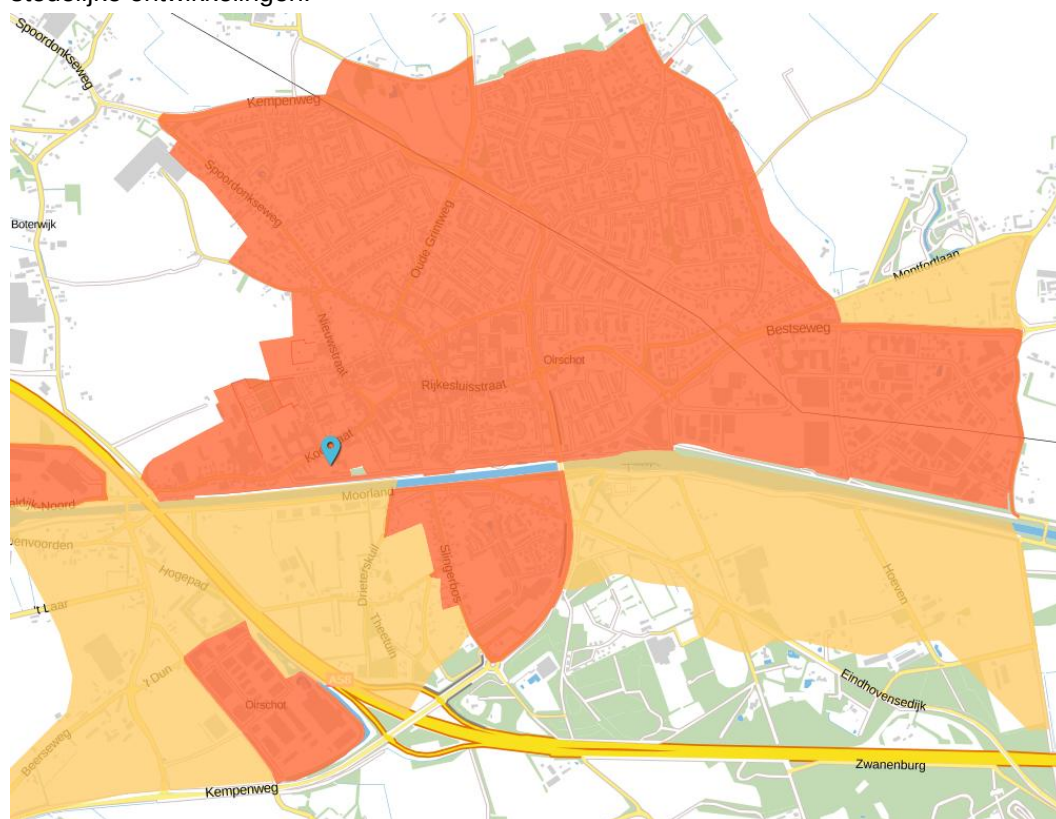
De Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (Vr) is reeds op 19 maart 2014 in werking getreden, maar in juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld. In deze planologische verordening zijn regels opgenomen voor verschillende ruimtelijke en planologische onderwerpen, waar de gemeenten rekening mee moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Het provinciale beleid is gericht op het bundelen van verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden. Voor de kernen in het landelijk gebied betekent dit dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In en rondom kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief meervoudig ruimtegebruik ligt. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgesteld in de kaarten behorend bij de Verordening ruimte.

De planlocatie ligt grotendeels binnen het aangewezen 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied', zie navolgende afbeelding. Uitzondering betreft het oostelijk gedeelte van het plangebied, dat is gelegen binnen het Natuurnetwerk

Nederland. Het betreft hier echter een bosschage van weinig ecologische waarden, waar op basis van de geldende woonbestemming reeds bij recht 10 woningen opgericht mogen worden. Gezien de ligging in de kern van Oirschot, de geldende bestemmingen, de aard, omvang en situering van de voorgenen bouwplannen en de huidige ecologische waarde van de gebieden zijn significant negatieve effecten van de voorgenen bouwplannen op aanwezige ecologische waarden uit te sluiten, zie ook paragraaf 4.6.

In het bestaand stedelijk gebied is het provinciaal beleid terughoudend. Door inbreiding, verdichting en herstructurering binnen het bestaand stedelijk gebied kan nieuw ruimtebeslag in het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Zorgvuldig ruimtegebruik is hierbij het streven. Gemeenten zijn hier (binnen een aantal voorwaarden) vrij om te voorzien in uitvoering van hun eigen beleid met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen.



Uitsnede Verordening ruimte 2014, stedelijke ontwikkeling

De provincie verwacht van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Er moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen. De afspraken hebben in ieder geval betrekking op de aantallen te bouwen woningen. Daarnaast kunnen de afspraken betrekking hebben op:

- de aard van de woningen voor bijzondere doelgroepen zoals ouderen, jongeren, zorgvragers, arbeidsmigranten, starters op de woningmarkt en in het bijzonder groepen met een lager inkomen;

- de aard van de woningen met betrekking tot de woningbouwcategorieën sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en particulier opdrachtgeverschap;
- locaties waaraan in regionaal verband de voorkeur worden gegeven.

De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en heeft betrekking op herontwikkeling en inbreiding van een locatie, waar voorheen een sporthal en jongerensoos waren gevestigd. Het aantal van 47 huurwoningen wordt passend geacht binnen de gemeentelijke opgave om te bouwen voor deze doelgroepen.

Volgens de provinciale prognose mag Oirschot t/m 2025 750 woningen realiseren. De projecten die t/m 2025 zijn geraamd in het woningbouwprogramma bevatten 775 woningen, waarvan circa 45% harde plancapaciteit betreft. Binnen deze raming was reeds rekening gehouden met 45 woningen voor de doelgroepen starters en/of senioren.

Uit het woonbehoefte onderzoek dat in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is uitgevoerd blijkt dat er de komende 10 jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening worden gehouden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoegingen moeten zowel in de koop- als huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal ook verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Oirschot kent veel grondgebonden woningen. Om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en mogelijkheden te bieden aan een brede groep is het gewenst om appartementen toe te voegen.

Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de huidige lokale woonbehoefte in het woonsegment door 47 huurwoningen te realiseren. Het plan voorziet in woningbouwtypen binnen bestaand stedelijk gebied waarmee kwantitatief en kwalitatief wordt bijgedragen aan de regionale en gemeentelijke woningbouwopgave. Met het bouwplan wordt aangesloten bij principes als zuinig ruimtegebruik, herstructurering en zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Hiermee is het voornemen passend binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Verordening ruimte.

3.3. Gemeentelijk beleid

De Nieuwe Woonvisie (2016)

Op 26 april 2016 heeft de gemeenteraad van Oirschot de nieuwe woonvisie vastgesteld. De hierin opgenomen concrete visie luidt: 'Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. '

Naar aanleiding van deze visie zijn navolgende specifieke doelen geformuleerd voor het woningbouwprogramma:

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot ;
- Voldoende betaalbare en bereikbare sociale huurwoningen en koopwoningen;

- Woningbouwprogramma realiseren dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg);
- Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch;
- Behoud (en uitbreiding) van het aantal inwoners.

De gemeente Oirschot had op 1 januari 2016 een woningvoorraad van 7395 woningen. Meer dan 80% is een koopwoning. Oirschot kent veel grondgebonden woningen. Om de woningvoorraad toekomst bestendig te maken en mogelijkheden te bieden aan een brede groep is het gewenst om appartementen toe te voegen.

In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden.

Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk.

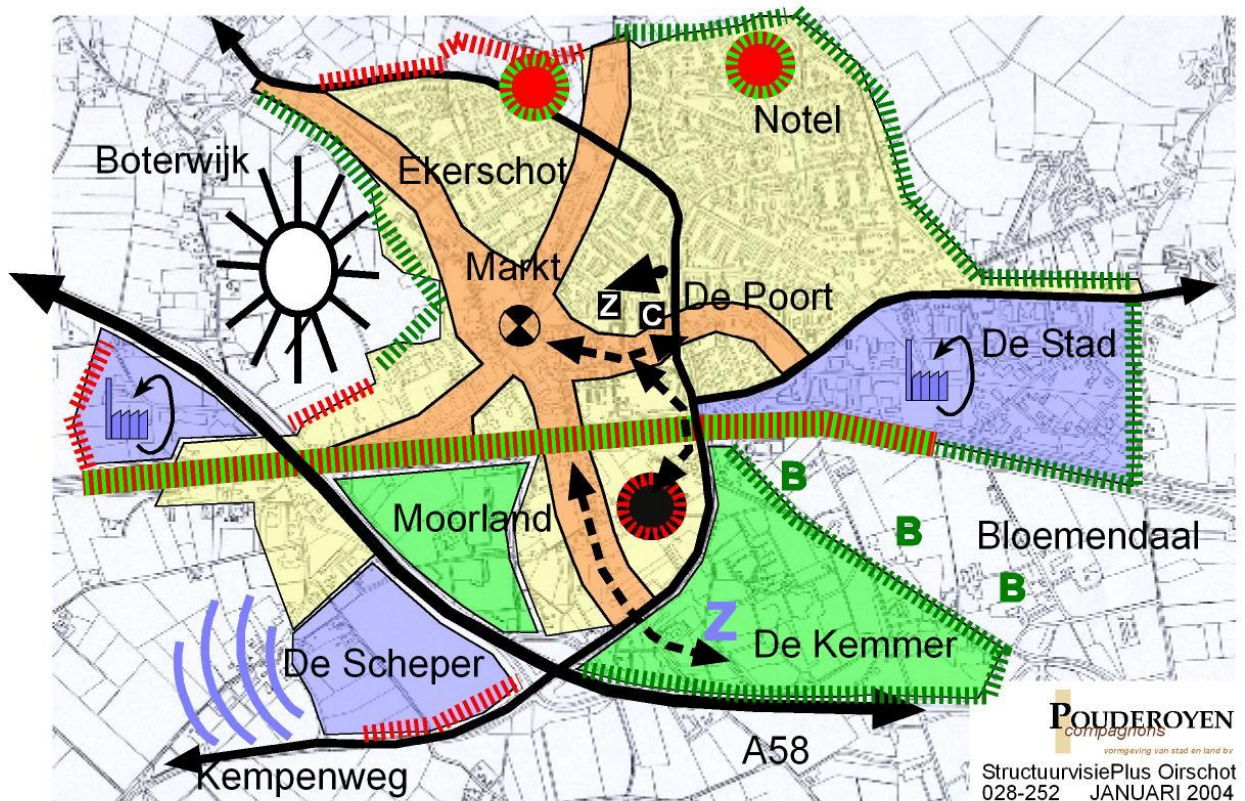
De herontwikkeling van het gebied leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Het woningbouwproject is door de gemeente opgenomen in het met de regio en provincie afgestemde regionale woningbouwprogramma. Er was reeds rekening gehouden met 45 woningen conform het bestemmingsplan Kanaalzone (waarin 20 woningen reeds zijn bestemd en nog eens 25 woningen via wijzigingsbevoegdheid). Met het aangepaste bouwplan is sprake van 47 huurwoningen. Dat is passend binnen de gemeentelijke opgave om te bouwen voor starters en senioren.

Structuurvisie Plus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. In deze structuurvisie is beschreven welke initiatieven en doelstellingen de gemeente Oirschot wil realiseren en behalen. De structuurvisie bestaat uit 3 delen. De structuur- en strategiekaarten uit deel I "Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur" geven respectievelijk de beperkingen en de potenties aan voor stedelijke ontwikkelingen in de verschillende kernen.

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



Beheer

-  Historische structuur
-  Bedrijvenlocatie
-  Cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht Oirschot
-  Open akkercomplex bij Boterwijk
-  Hoofdwegenstructuur
-  Conserveren gave dorpsrand

Versterking

-  Dorpsgebied
-  Sport- en recreatiecomplex
-  Lokatie zorgconcentratie
-  Versterking relatielijnen
-  Verbetering dorpsrand met groene elementen
-  Sociaal-cultuur centrum en voorzieningen De Poort

Herstructurering

-  Zwembad De Kemmer
-  Kanaalzone
-  Herstructurering / revitalisering bedrijventerrein
-  Plan Moorland

Ontwikkeling

-  Kwaliteitsimpuls landschap, nieuwe buitenplaatsen
-  Uitbreiding / kernafronding
-  Zoekgebied uitbreiding De Scheper

Zie ook bijgevoegde kaart uit de ISV-nota voor de herstructurerings- en inbreidingslocaties in bestaand dorpsgebied.

Uitsnede Structuurvisie Plus

Deel II 'Nota Programma' geeft inzicht in de behoefte aan ruimte; zowel kwantitatief als kwalitatief. In het afrondende deel III is vastgelegd hoe de programmatische ontwikkeling zal bijdragen aan behoud en versterking van de Duurzame Ruimtelijke Structuur binnen de gemeente Oirschot.

Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat het provinciaal beleid "inbreiding voor uitbreiding" wordt ondersteund. Dit echter wel onder de voorwaarde dat inbreidingsplannen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dat de inbreidingsplannen qua vormgeving passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen wordt niet uitgesloten, maar dit dient dan wel zorgvuldig vorm te worden gegeven. Herstructurering en revitalisering speelt sinds jaar en dag een belangrijke rol binnen het bestaand dorpsgebied en vormt een continu proces. Bij het volkshuisvestingsprogramma ligt het accent op de bouw van betaalbare woningen voor zowel jongeren als ouderen.

De vernieuwingsopgave in Oirschot richt zich op twee hoofdzaken:

- Het omvormen van de kanaalzone van barrière tot positief beleefbaar onderdeel van de dorpskern en schakel met het gebied ten zuiden van het kanaal, zodat daar vlakbij het centrum woningbouw mogelijk wordt.
- Het creëren van mogelijkheden om zo dicht mogelijk bij de zorgvoorzieningen van Sint Joris woningen voor ouderen te realiseren. De voormalige locaties van de naar De Poort verplaatste Rabobank, bibliotheek en cultureel centrum De Enck (locatie Leefdael) zijn hiervoor zeer gunstig gelegen.

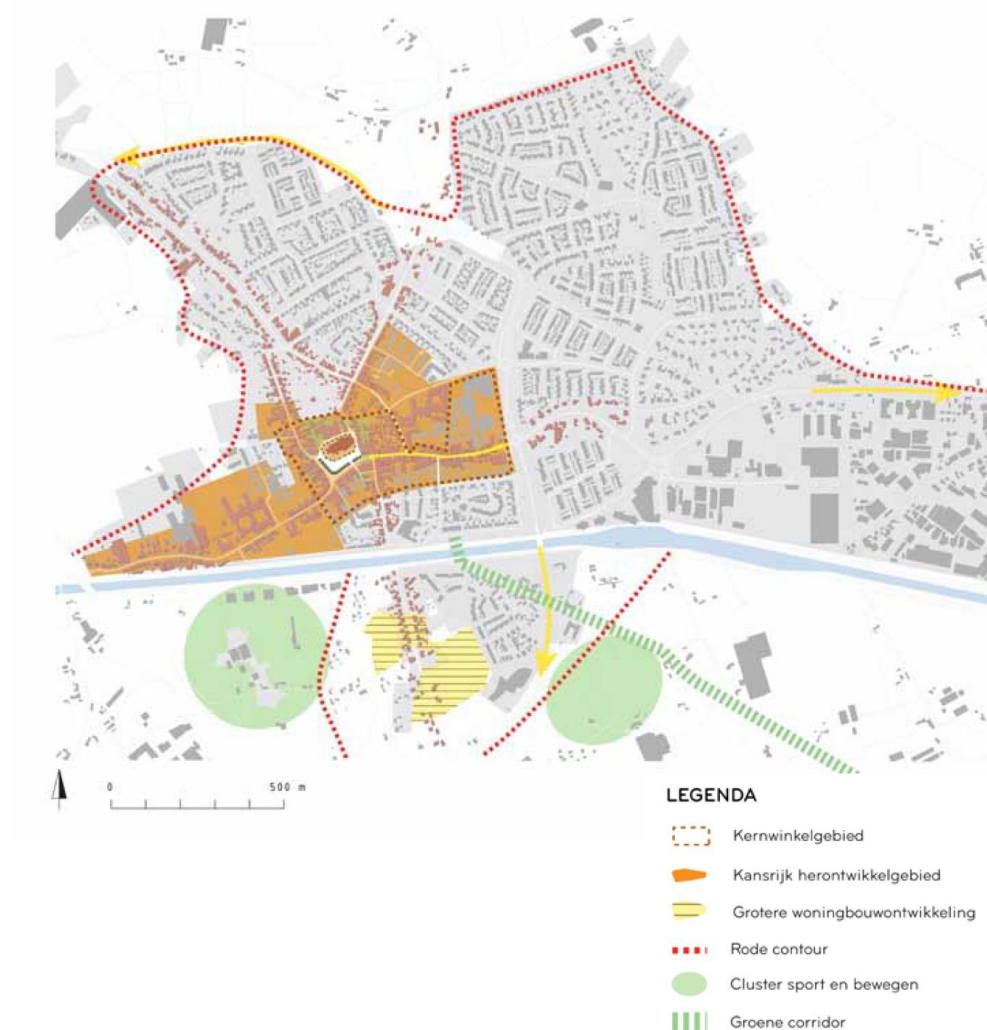
Met onderhavige ontwikkeling wordt ingespeeld op de huidige lokale woonbehoefte in het woonsegment door 47 huurwoningen te realiseren.

De herontwikkeling van het gebied leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Omgevingsvisie (ontwerp)

De gemeente heeft in januari 2017 een ontwerp Omgevingsvisie ter inzage gelegd. Hierin heeft de gemeente haar doelen voor haar toekomstig ruimtelijk beleid opnieuw beschreven. Dit betreft onder meer:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners.



Uitsnede afbeelding Omgevingsvisie (ontwerp)

De locatie is aangeduid als kansrijk herontwikkeld gebied. Het bouwplan leidt tot verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie.

Het woningbouwproject is door de gemeente opgenomen in het met de regio en provincie afgestemde regionale woningbouwprogramma. Met het aangepaste bouwplan is sprake van 47 starters huurwoningen, waarmee wordt ingespeeld op de huidige lokale woonbehoefte in het woonsegment.

3.4. Beleid waterhuishouding

Europa

EU kaderrichtlijn Water

De EU Kaderrichtlijn Water is een Europese richtlijn uit 2000. De richtlijn heeft tot doel om op Europese schaal water en de daarvan afhankelijke ecosystemen te beschermen tegen verontreiniging, duurzaam gebruik van water te bevorderen, de toestand van het

aquatisch milieu te verbeteren en de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte te verminderen. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater en grondwater. De uitvoering van de Richtlijn ligt in handen van de regionale waterbeheerders.

Rijk

Nationaal Waterplan 2016-2021

Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2016-2021 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 vervangt het Nationaal Waterplan 2009-2015, inclusief alle tussentijdse wijzigingen. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021 en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid, met een vooruitblik richting 2050.

Met dit waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van het watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het streven is gericht op een integrale benadering, door natuur, scheepvaart, landbouw, energie, wonen, recreatie, cultureel erfgoed en economie (inclusief verdienvermogen) zo veel mogelijk in samenhang met de wateropgaven te ontwikkelen. Het beleid en de maatregelen in het NWP2 dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

In het NWP2 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

Belangrijke onderdelen van dit plan zijn:

- rijksbeleid dat voortvloeit uit de deltabeslissingen (waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimtelijke adaptatie);
- Beleidsnota Noordzee 2016-2021, waarmee het beleid voor doorvaart en medegebruik in windparken op zee onder voorwaarden is vastgesteld;
- Stroomgebiedbeheerplannen en Maatregelenprogramma's voor de Eems, Maas, Rijn en Schelde 2016-2021, met de beschrijving van de watersystemen, doelen en maatregelen;
- verankering van afspraken die betrekking hebben op water vanuit energie (Energieakkoord), natuur (Natuurvisie), internationale inzet (Internationale Waterambitie) en bestuurlijke verhoudingen (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, Bestuursakkoord Water en Deltaprogramma);

- het voldoen aan de Europese eisen voor waterkwaliteit, overstromingsrisico's en het marine milieu door geactualiseerde plannen en maatregelenprogramma's op te nemen.

Waterschap De Dommel

Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water'

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

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

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

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

De belangrijkste relevantie uitdagingen bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen betreffen:

- voldoende water voor landbouw en natuur;
- wateroverlast en hittestress;
- vergroten waterbewustzijn.

Brabant Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur van toepassing. Deze keur is in samenwerking tussen de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel tot stand gekomen, waardoor nu sprake is van een uniforme Keur. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de

waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. Daarnaast zijn in de Keur tevens regels opgenomen ten aanzien van de versnelde afvoer van neerslag van verhard oppervlak middels een verbodsbepaling, algemene en beleidsregels.

Handreiking watertoets

De watertoets is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Elk ruimtelijk plan moet een waterparagraaf bevatten waarin is beschreven hoe de watertoets is vorm gegeven. Het waterschap heeft een handreiking watertoets opgesteld, waarin de onderdelen van de watertoets staan beschreven die in ruimtelijke plannen terug moeten komen. Zo is het principe van “hydrologisch neutraal ontwikkelen” een belangrijk uitgangspunt voor het waterschap.

Gemeente Oirschot

Waterplan Oirschot

Het belangrijkste uitgangspunt in het waterplan is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water. Daarnaast moet afwenteling op andere delen van het watersysteem worden voorkomen. Andere afspraken zijn dat nieuwe rioolstelsels als verbeterd gescheiden stelsel worden aangelegd en dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het onderhavige plan luiden als volgt:

- (grond-)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen of toekomstige afkoppeling niet frustreren;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; hergebruiken, infiltreren, bergen, afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer (DWA) op het riool.

Deze uitgangspunten zijn in onderhavige ontwikkeling meegenomen.

Het bouwplan gaat uit van (grond-)waterneutraal bouwen en heeft derhalve geen effect op oppervlaktewater en grondwater. Schoon hemelwater wordt afgekoppeld en via de bodem naar de retentiesloot geleid, parallel aan het kanaal. Afvalwater wordt op doelmatige wijze afgevoerd via de riolering. Bij de bouw zal gebruik worden gemaakt van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen, zie verder de waterparagraaf (4.7).

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1. Bodem

Indien sprake is van een planologische functiewijziging, dient te worden gezien of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse geschikt is voor het voorgenomen gebruik.

Het plan voorziet in de oprichting van 47 woningen, waarvan 30 woningen ter plaatse van een maatschappelijke bestemming. Om inzicht te krijgen in milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Door Lankelma/PJ Milieu is een verkennend en nader bodemonderzoek, asfaltonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Uit de resultaten van het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een ernstige bodemverontreiniging met matig tot sterk verhoogde concentraties zink en in mindere mate koper over een oppervlakte van minimaal 150 m² op perceel kadastraal bekend als Oirschot, F 7731 als gevolg van jarenlang gebruik/opslag van zinkassen op de locatie (en in de regio). De omvang van de verontreiniging dient nog nader te worden afgeperkt. Afhankelijk van beoogd gebruik kan het noodzakelijk zijn nader onderzoek te verrichten.

Dit nader onderzoek wordt momenteel uitgevoerd om te bepalen welk gebied er precies gesaneerd moet worden, naar schatting ca 500 m³. De resultaten van dit nader onderzoek zullen zo nodig in het vastgesteld bestemmingsplan worden verwerkt.

4.2. Geluid

Wegverkeerslawaai

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient er, op basis van de Wet geluidhinder, onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast, in het bijzonder in verband met verkeer, spoor of bedrijven. De wettelijke voorkeurs-grenswaarde voor nieuw te bouwen woningen bedraagt 48 dB.

Ten behoeve van het plan is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op de gevel (gevelbelasting) ten gevolge van het omliggende wegennet voor het jaar 2017 + 10 jaar na realisatie en getoetst aan de normstelling uit de Wet geluidhinder. Tevens is voor deze "Nieuwe situatie" bepaald wat de cumulatieve geluidbelasting ter hoogte van het nieuwbouwproject is, zodat gezien kan worden of extra geluidwerende maatregelen noodzakelijk zijn.

In het onderzoek is met behulp van Standaard Rekenmethode 2 volgens het Reken- en Meetvoorschrift geluidhinder 2012 de gevelbelasting bepaald ten gevolge van het omliggende wegennet en getoetst aan de normstelling van de Wet geluidhinder. Hiertoe is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Geomilieu van DGMR.

De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek worden hieronder beknopt weergegeven:

- 1) De geluidbelasting overschrijdt op enkele locaties de voorkeursgrenswaarde:
 - De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Moorland overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.
 - De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de A58 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden.
 - De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de 30 km/uur wegen Koestraat, Wilhelminakade, Den Heuvel en Heistraat overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.
 - De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de 30 km/uur weg Barcelona overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 7 dB.
- 2) Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) of het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) om de geluidbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.
- 3) Aangezien de cumulatieve geluidbelasting hoger is dan 53 dB dient er voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor bouwen nog nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform dat nader onderzoek) is een binnenniveau van 33 dB en daarmee een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid, wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woningen, mits een hogere grenswaarde wordt vastgesteld en bij de omgevingsvergunning voor bouwen een onderzoek naar de geluidwering van de gevel wordt uitgevoerd.

Industrielawaai

Direct ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de inrichting Brouwerij Vandeoirsprong aan de Koestraat 20. In het kader van een goed woon- en leefklimaat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidemissie van de activiteiten en werkzaamheden in de huidige situatie. In het onderzoek zijn de in de omgeving optredende geluidniveaus ten gevolge van de inrichting in de huidige situatie in kaart gebracht en getoetst aan de geldende geluidnormen ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen woningen.

Het onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de gegevens welke zijn verstrekt door de

opdrachtgever en op basis van ervaringscijfers. Met deze gegevens is middels een geluidoverdrachtsmodel een berekening gemaakt van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus $L_{A,LT}$ en de maximale geluidniveaus L_{Amax} .

De rapportage van dit onderzoek is toegevoegd als bijlage bij deze toelichting. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat ook in de worst-case invulling overal wordt voldaan aan de gestelde geluideisen voor het langtijdgemiddelde beoordelings-niveau. Tevens overschrijden de maximale geluidniveaus de te hanteren grenswaarde niet.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geluid, industrielawaai geen belemmering vormt voor de realisatie van de nieuwe woningen.

4.3. Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (hierna ook: Wmb), zijn de belangrijkste bepalingen inzake de luchtkwaliteit opgenomen. Dit hoofdstuk staat ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Het doel van titel 5.2 Wmb is om de mensen te beschermen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op hun gezondheid. In de wet- en regelgeving zijn de richtlijnen uit de Europese regelgeving opgenomen, waaraan voorgenomen ontwikkelingen dienen te voldoen.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
3. een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden, nadat de EU op 7 april 2009 derogatie heeft verleend.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is in de 'Regeling Niet In Betekenende Mate' vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt ook voor woningbouwprojecten van geringe omvang. Als er netto minder dan 1.500 woningen worden toegevoegd bij één ontsluitingsweg, wordt een project aangemerkt als zijnde Niet In Betekende Mate.

Het voornemen voorziet in zijn totaliteit in de realisering van 47 wooneenheden, waarvan 20 reeds als zodanig waren bestemd en kan derhalve als NIBM worden beschouwd.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.4. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Het is mogelijk van deze normafstanden af te wijken, maar dan dient daar een onderzoek aan ten grondslag te liggen. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

De te realiseren woningen vormen in het kader van milieuzonering gevoelige objecten. Een woning is kwetsbaar voor hinder vanuit de omgeving. Ter plaatse dient derhalve sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor zijn de functies in de omgeving met hun milieubelasting beoordeeld.

Het plangebied wordt hoofdzakelijk omringd door bestaande burgerwoningen. Deze kennen geen milieubelastend effect op de omgeving en zijn derhalve niet gezoneerd. Daarnaast geldt dat in de omgeving een aantal bedrijven cq. voorzieningen aanwezig zijn waarvoor een milieuzonering geldt, die hierna worden toegelicht.

Op Koestraat 34 en Koestraat 22 is op basis van het geldend bestemmingsplan ('Centrum Oirschot') detailhandel toegestaan. Dergelijke inrichtingen kennen conform de VNG publicatie een grootste indicatieve milieuzonering van 10 meter als gevolg van geluid.

Op Koestraat 16 bevindt zich een restaurant annex feestlocatie. Dergelijke inrichtingen kennen conform de VNG publicatie een grootste indicatieve milieuzonering van 10 meter als gevolg van geluid.

Op Koestraat 20 bevindt zich een kleinschalige brouwerij met museum en proeflokaal (Brouwerij VandeOirsprong (voormalig brouwerij De Kroon). Op basis van de VNG-uitgave dienen dergelijke inrichtingen in beginsel als een categorie 4.2 inrichting (SBI-code 1105, bierbrouwerijen) te worden beschouwd. Hiervoor geldt voor het aspect geluid in gemengd gebied een richtafstand van 100 meter.

De omgeving van het plangebied kan op basis van de VNG brochure worden aangemerkt als omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit betreft gebieden met een matige tot sterke functiemenging. Naast burgerwoningen komen in de omgeving van het plangebied ook diverse bedrijven en overige functies voor. Voor locaties gelegen in gemengd gebied kunnen de hierboven opgenomen normafstanden met een stap worden teruggebracht. Dit betekent dat de richtafstand voor het aspect geluid met betrekking tot de naastgelegen Brouwerij 50 meter dient te bedragen. De nieuw te ontwikkelen woningen bevinden zich op circa 55 meter van de brouwerij zelf, maar op 30 meter van het horeca terras, op 17 meter van het horeca pand en op slechts 6 meter afstand van de bestemmingsgrens.

Derhalve is een nader akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd, waarin de effecten van de specifieke kleinschalige bedrijfsmatige horeca-activiteiten ter plaatse zijn onderzocht. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de op te richten woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Er zijn in de directe omgeving geen overige (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde functieverandering te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de uitbreiding.

Op basis van bovenstaande beoordeling kan worden geconcludeerd dat met de voorgenomen woningbouw wordt voldaan aan de afstandsnormen ten opzichte van de omliggende functie.

4.5. Externe veiligheid

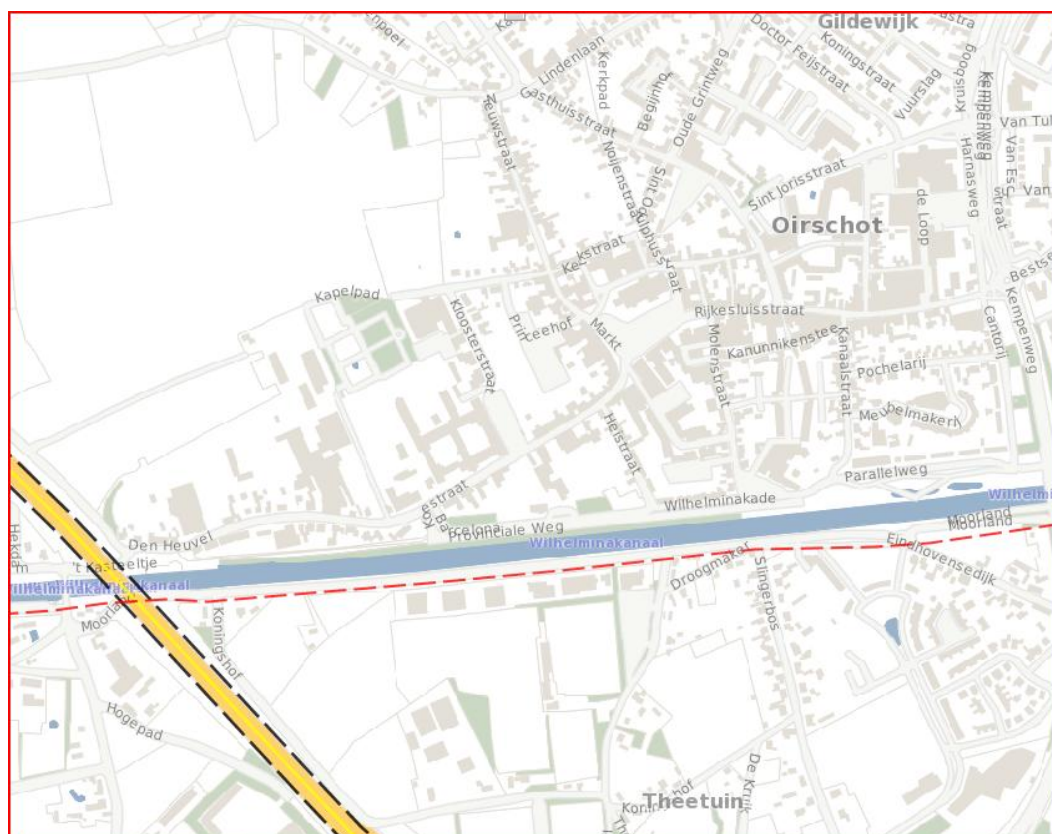
De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Burgers mogen voor de veiligheid van hun omgeving rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het BEVI. In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Het BEVI verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in activiteiten waarin sprake is van veiligheidsrisico's voor de omgeving. De locatie zelf is aan te merken als een kwetsbaar object (toevoegen van woningen), conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Derhalve is de provinciale risicokaart geraadpleegd. In navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan weergegeven.

Ten zuiden van de planlocatie bevindt zich op circa 75 meter een buisleiding. Dit betreft een defensie pijpleiding met een werkdruk van 80 bar en een diameter van 156 mm. De PR10-6 plaatsgebonden risicocontour ligt op het hart van de leiding.

Ten zuidwesten van de planlocatie bevindt zich op circa 400 meter de A-58. Het plangebied ligt daarmee buiten de veiligheidszone van 16 meter, buiten het van toepassing zijnde Plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 meter, alsmede buiten het invloedsgebied van 200 meter van deze transportroute.



Uitsnede risicokaart (bron: www.risicokaart.nl)

De uitbreiding is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van overige bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. Ook liggen er geen verkooppunten voor LPG in de omgeving. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid.

Het aspect externe veiligheid werpt geen belemmeringen op voor de realisatie van woningen in het plangebied. Risicobronnen zoals Bevi-inrichtingen, leidingen en risicovolle transportassen zijn in de nabijheid van de planlocatie niet aanwezig. Het plangebied bevindt zich tevens ruim buiten de risicosfeer van enige risicobronnen.

4.6. Natuurwaarden

De Wet Natuurbescherming vormt het wettelijk kader voor de bescherming van een groot aantal inheemse bedreigde diersoorten. Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen en activiteiten dient te worden nagegaan of deze ingrepen en /of activiteiten eventueel negatieve gevolgen hebben voor aanwezige diersoorten in de omgeving. De wet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Te allen tijde geldt dat de algemene zorgplicht van toepassing is. Dit houdt in, dat handelingen die niet noodzakelijk zijn met betrekking tot de voorgenomen ingreep en die nadelig zijn voor de in en om het plangebied voorkomende flora en fauna, achterwege moet blijven.

In verband met de voorgenomen herontwikkeling van het gebied met de bouw van 27 extra woningen op de planlocatie is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd door Staro b.v. Het rapport is als bijlage gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Onderzocht is of er beschermde planten en/of dieren op de locatie aanwezig zijn en op welke wijze de ontwikkeling hierop effect heeft. Daarnaast is onderzocht of sprake is van aantasting van het Natuurnetwerk Nederland/Brabant en of er een mogelijke kans op significant negatieve effecten aanwezig op een Natura 2000 gebied.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ongeveer 4 kilometer afstand van het plangebied. Dit betreft het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Ongeveer 5,3 kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000 – gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'.

Gezien de lokale aard van de voorgenomen plannen en de relatief grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (4 km) is het redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan op het Natura 2000-gebied als gevolg van de voorgenomen herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie in de kern Oirschot.

Natuurnetwerk Brabant (NNB)

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het NNB, met uitzondering van het oostelijk gedeelte van het plangebied ter plaatse van een bestaande bosschage. Dit betreft een bosplantsoen met beperkte ecologische waarde, waar op basis van het geldend bestemmingsplan reeds 10 woningen bij recht mogen worden opgericht. Daarnaast maakt ook het zuidelijk gelegen Wilhelmina-kanaal onderdeel uit van het NNB. Het kanaal is tevens aangewezen als ecologische verbindingzone.



Uitsnede Natuurnetwerk Brabant

Het bosgebied in het oostelijk deel is in het provinciaal Natuurbeheerplan aangewezen voor het beheertype N16.01 'droog bos met productie'. De kanaalzone is eveneens voor dit beheertype aangewezen alsmede voor N04.02 'Zoete Plas'.

De gronden ter plaatse van het bosplantsoen zijn conform het geldend bestemmingsplan 'Kanaalzone' reeds voorzien van een burgerwoonbestemming. Met onderhavig voornemen wordt het aantal woningen ter plaatse van het bosplantsoen verminderd van 10 naar 7 woningen.

Gezien de ligging in de kern van Oirschot, de geldende bestemmingen, de aard, omvang en situering van de voorgenomen bouwplannen en de huidige ecologische waarde van de gebieden zijn significante effecten op de aanwezige ecologische waarden uit te sluiten.

Beschermde soorten

Uit het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd, dat in het plangebied verschillende soorten voor komen, die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Indien bij werkzaamheden (zoals het verwijderen van bomen en struiken) rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels (half maart tot en met juli) alsmede de overwinteringsperiode van de Alpenwatersalamander (1 november – 15 maart) bij werkzaamheden in het bosplantsoen dan hebben de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op de voorkomende soorten.

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor het voorliggende plan.

4.7. Waterhuishouding

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan.

Huidig watersysteem

Bodemopbouw

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodem tot 10 meter beneden maaiveld bestaat uit zwarte enkeerdgronden van matig fijn zand met leem- en veenlagen.

Het maaiveld is gelegen op ca 16 – 16,5 meter + NAP. Ter plaatse van de voormalige sporthal is het maaiveld gelegen op ca 18,90 m + NAP.

Grondwater

Op basis van gegevens uit de water- en bodematlas van de provincie van de omliggende gebieden is een inschatting gemaakt van de hoogste grondwaterstanden.

Op de planlocatie is sprake van grondwatertrap VI. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt op 60 – 80 cm beneden maaiveld (bron: Wateratlas, provincie Noord-Brabant).

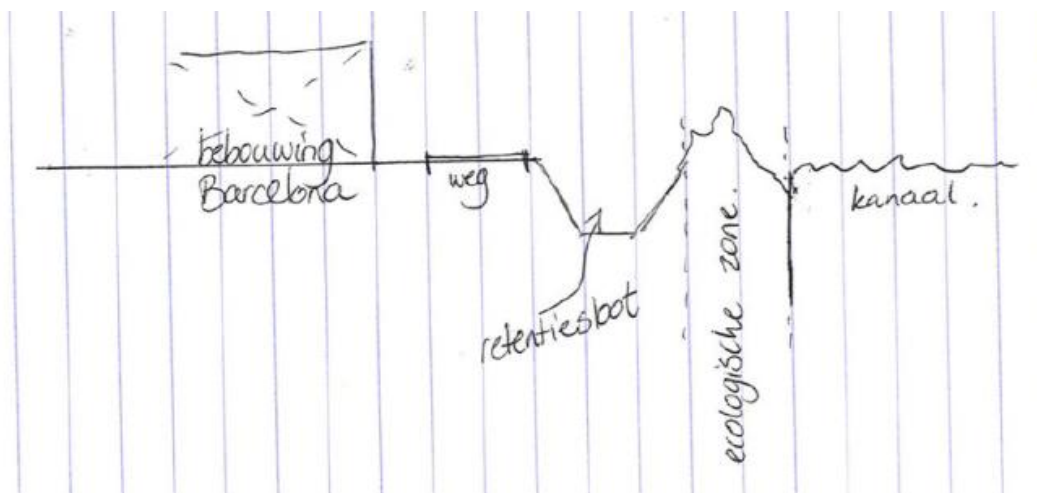
Tijdens milieukundig veldwerk in augustus 2016 is de grondwaterstand gemeten op circa 1,98 m beneden maaiveld.

De regionale grondwaterstroming alsmede de lokale freatische stroming zijn noordelijk gericht.

De locatie is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de planlocatie zijn geen watergangen gelegen. Direct ten zuiden van de planlocatie is wel het Wilhelminakanaal gelegen, dat wordt beheerd door Rijkswaterstaat. Gelegen tussen de weg Barcelona en het Wilhelminakanaal is parallel hieraan omstreeks 2009 vanaf de A58 tot ongeveer aan de rotonde van de Bestseweg een retentiesloot ontwikkeld. Deze retentiesloot heeft een lange van ca. 1,5 km met een gevarieerd (natuurlijk) dwarsprofiel. De retentiesloot maakt onderdeel uit van het eerder goedgekeurde waterschapsplan voor het bestemmingsplan Kanaalzone, zie schematische weergave hieronder.



Het kanaal is hydrologisch afgescheiden van de noordelijke gronden middels damwanden en dergelijke, zodat er geen water vanaf de noordelijk gelegen retentiesloot in het kanaal kan lopen.

Hemelwater

Het hemelwater ter plaatse infiltreert momenteel veelal gewoon in de bodem, met uitzondering van de voormalige jongerensoos. De hemelwaterafvoer is daar aangesloten op het gemengd riool.

Het centrale gedeelte was nagenoeg geheel verhard en bebouwd. Naast de sporthal (ca. 1.300 m²) en de jongerensoos (ca. 320 m²) waren omliggende gronden deels verhard ten behoeve van parkeervoorzieningen en de ontsluiting (ca. 1.000 m²). De overige gronden (ca. 825 m²) werden benut als groenvoorziening / gras.

Natuurwaarden

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Brabant, met uitzondering van het oostelijk gedeelte, waar op basis van het geldend bestemmingsplan reeds de oprichting van 10 woningen kan worden gerealiseerd

Beschrijving toekomstige situatie

Met onderhavige ontwikkeling wordt in het centrale gedeelte ter plaatse van de voormalige sporthal alsmede de nog te slopen jongerensoos een 30-tal appartementen opgericht, inclusief parkeervoorzieningen en verhardingen.

De realisering van 10 grondgebonden woningen in het westelijk deel alsmede de 7 woningen in het oostelijk gedeelte is reeds toegestaan op basis van de huidige woonbestemmingen.

In de toekomstige situatie wordt ter plaatse 2.487 m² nieuwe bebouwing opgericht. Daarnaast zullen de omliggende gronden worden heringericht ten behoeve van de vereiste parkeervoorzieningen en ontsluiting (in totaal ca. 3.068 m²). De overige gronden worden benut voor groenvoorzieningen. Daarnaast zullen gronden in het noordelijk deel van het plangebied als tuin worden benut door de noordelijk aangrenzende woningen.

Gelet op bovenstaande zal het bouwplan leiden tot een toename van 862 m² bebouwing (2.487 m² toekomstige bebouwing – 1.625 m² huidige bebouwing) alsmede een toename van 2.068 m² verharding (3.068 m² toekomstige verharding – 1.000 m² huidige verharding). In totaal leidt de toekomstige situatie derhalve tot een toename van 2.930 m² verhard oppervlak.

De ontwikkeling dient te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Op basis van het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient te worden voorkomen dat door bebouwing en verharding een versnelde waterafvoer plaatsvindt. Het hemelwater dient zoveel mogelijk te worden afgekoppeld van het rioleringsstelsel en op eigen terrein worden verwerkt. De gemeente streeft naar het vasthouden van gebiedseigen water door benutting van de natuurlijke bergingscapaciteit van bodem en oppervlaktewater. Transport van schoon hemelwater via de riolering moet worden vermeden.

Aangezien de toename aan bebouwing cq. verharding op de locatie meer dan 2.000 m² bedraagt is er (op basis van de Keur 2015) een extra waterbergingscompensatie vereist.

Volgens de Algemene Regel uit de keur (Artikel 15 Afvoer hemelwater door verhard oppervlak) dient de benodigde compensatie te worden bepaald middels de formule :

*Benodigde compensatie (m³) = Toename verhard oppervlak (m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (m)*

De gevoeligheid binnen de bebouwde kom wordt gesteld op 1. De hoeveelheid 0,06, betreft een modelregenbui die in een periode van 12 uur 60 mm water geeft.

De benodigde compensatie betreft derhalve : $2.930 * 1 * 0,06 = 175,8 \text{ m}^3$.

Retentiesloot

Deze compenserende waterberging zal plaats vinden in de reeds aangelegde retentie-sloot, parallel aan het Wilhelminakanaal. Deze retentiesloot heeft een lengte van ca. 1,5 km met een gevarieerd (natuurlijk) dwarsprofiel. De bodem van de retentiesloot ligt net boven de GHG. Onderin de sloot is een kleine slingerende greppel aanwezig, deze ligt echter net beneden de GHG en doet daarom niet mee voor de bergingsberekening.

Op de retentiesloot zijn nu ook reeds gebouwen en verharding aangekoppeld. De huidige aangekoppelde gebouwen en verharding vertegenwoordigen een oppervlak van ca. 18.500 m^2 (conform Waterhuishoudkundig plan Kanaalzone revisie 05.4 van 06-0-2010). Volgens de norm $T=10+10\%$ is hiervoor 830 m^3 berging benodigd. Naast het feit dat er gebouwen en verharding zijn aangekoppeld op de sloot is er de afgelopen jaren ook hemelwater afgekoppeld. Deze hoeveelheid m^2 afgekoppelde verharding vertegenwoordigen een bepaalde hoeveelheid m^3 's die nu aangekoppeld zijn op de retentiesloot. Voor de berekening wordt uitgegaan van 9 mm extra bergingsbeslag.

Concluderend, dient als gevolg van het voorgenomen bouwplan een extra waterberging van 176 m^3 te worden gerealiseerd. Hiervoor zal gebruik worden gemaakt van de bestaande retentiesloot, in de ecologische zone, parallel aan het Wilhelminakanaal. Uit praktijkgegevens van de afgelopen 7 jaar blijkt dat de retentiesloot momenteel een groot deel van het jaar droog staat. Er wordt dan ook vanuit gegaan dat de bergingscapaciteit van deze sloot ruim afdoende is. Het exacte bergend vermogen van de sloot is vanwege het wisselend profiel echter alleen te bepalen door een inmeting van insteek tot insteek.

Om een nader onderbouwde uitspraak te kunnen doen over de bergingscapaciteit is in afstemming met het waterschap de exacte hoeveelheid verharding die afgekoppeld is nader bepaald aan de hand van een zeer recent opgestelde vlakkenkaart. Er heeft een nadere inmeting plaatsgevonden van de retentiesloot en het bergend vermogen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn dat het bergend vermogen van de sloot 3179 m^3 is en het afgekoppeld oppervlak 94600 m^2 . Gebleken is derhalve dat de retentievoorziening voldoende bergingscapaciteit heeft om het afgekoppelde hemelwater onder de straat Barcelona hierop aan te sluiten.

Afvoer schoon- en vuilwater

Na realisering van het voorgenomen bouwplan zal het vuil- en hemelwater gescheiden worden ingezameld en afgevoerd. De droogweerafvoer zal vanuit de nieuwe bebouwing aangesloten worden op het bestaande rioolsysteem. Het (schone) hemelwater van de nieuwe bebouwing en verhardingen zal worden verzameld, afgekoppeld en niet op de riolering worden aangesloten, maar middels extra voorzieningen onder de huidige weg Barcelona naar de retentiesloot worden geleid.

Verontreiniging van hemelwater wordt voorkomen door toepassing van niet-uitlogende bouwmaterialen. Bij het ontwerp van verhardingen zal rekening worden gehouden met het zo min mogelijk hoeven toepassen van bestrijdingsmiddelen.

Vorenstaande houdt in dat de waterhuishouding geen belemmering vormt voor realisering van het initiatief.

4.8. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumenten-zorg (Wamz) in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta uit 1992. De Wamz is in zijn geheel opgenomen in de Monumentenwet 1988 (Mw art. 38 t/m 60). In de Wamz is vastgelegd dat Rijk, provincies en gemeenten in ruimtelijke plannen rekening houden met het aspect 'archeologie'. De wet beoogt het archeologische erfgoed in hoofdzaak 'in situ' te beschermen. Gemeenten zijn met de inwerkingtreding van de Wamz in grote mate verantwoordelijk voor hun eigen bodemarchief.

Ten behoeve van de planontwikkeling is een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd door Bureau voor Archeologie, dat als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan is opgenomen.

Het plangebied ligt blijkens de gemeentelijke archeologische beleidskaart in drie verschillende verwachtingszones: 'archeologisch waardevol gebied', 'historische kern' en 'hoge verwachting'.

Uit de resultaten van het bureauonderzoek blijkt dat ter plaatse sprake is van diverse bodemverstoringen onder meer door de aanleg van het Wilhelminakanaal, de aanleg van wegen, de bouw en sloop van de voormalige sporthal en de bouw van de nog bestaande jongerensoos. Uit eerder milieuhygiënisch en archeologisch booronderzoek blijkt dat het oorspronkelijke bodemprofiel (enkeerdgronden) niet meer aanwezig is.

Een groot deel van de verstoringen kan worden gerelateerd aan 20^e eeuwse werkzaamheden. De kans op intacte archeologische resten wordt klein geacht. Een uitzondering hierop vormt de 19^e eeuwse visvijver in het oosten van het plangebied. Het is niet uitgesloten dat in de ondergrond nog resten van de visvijver aanwezig zijn. De mogelijke resten van de visvijver zullen slechts beperkt worden verstoord door de voorgenomen ingreep.

Omdat uit het milieukundig bodemonderzoek blijkt dat in het westelijk deel sprake is van bodemverontreiniging zal hier voorafgaand aan de nieuwbouw een sanering dienen plaats te vinden. Het saneringsplan is nog niet bekend, het is daarom nog niet duidelijk tot welke diepte de sanering zal plaatsvinden.

Gelet op bovenstaande wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling, mits men bij de graafwerkzaamheden ter plaatse van de voormalige visvijver alert is op eventuele resten gerelateerd aan de visvijver. Tevens

dient zodra de omvang van de sanering bekend is te worden bekeken of hierbij mogelijk archeologische waarden worden verstoord.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

4.9. Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, rekening is gehouden.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het aangewezen beschermd dorpsgezicht (in 1967), dat ten noordoosten van het plangebied is gesitueerd. Een gedeelte van de Koestraat, direct ten noorden van het plangebied, en de Heistraat, ten oosten van het plangebied, maken nog wel onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht.

Het plangebied is wel gelegen binnen het door de provincie aangeduid historisch waardevol geografisch vlak rondom de historische kern. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich het Hof van Solms, dat in de 17^e eeuw als stadspaleis is gesticht.

Het oudst is de omgeving van het Vrijthof, met de oorspronkelijke parochiekerk. In de 13e eeuw kwam de plaats tot bloei en kreeg zij stedelijke kenmerken. De plaats was lange tijd de hoofdplaats van het kwartier Kempenland van de Meierij van 's-Hertogenbosch. In de kern bevinden zich diverse oude bomen, waaronder een groep paardekastanjes op de markt. Kenmerkend zijn verder de diverse smalle stegen, deels met klinker- en kasseibestrating en de vele smalle, diepe achtertuinen.

Binnen het plangebied of in de directe omgeving zijn geen overige cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren aanwezig die als gevolg van dit plan geschaad zouden kunnen worden.

Als gevolg van het plan worden geen cultuurhistorische waarden aangetast of geschaad. Het aspect cultuurhistorie vormen derhalve geen beletsel voor de planontwikkeling.

4.10. Conclusie

De in dit hoofdstuk behandelde relevante planologische en milieukundige criteria leiden niet tot belemmeringen voor de in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1. Planopzet

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

5.2. Opzet Regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: “Inleidende regels” bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (met andere woorden voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving*
in deze bepaling wordt een nadere detaillering gegeven van de bestemmingsomschrijving;
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven

bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat ontheffingsbevoegdheden van gebruiksregels.
- *Wijzigingsbevoegdheid*
In deze bepaling is de mogelijkheid opgenomen om het bestemmingsplan te wijzigen.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn *Algemene bouwregels* opgenomen. In de algemene bouwregels is een regeling voor ondergeschikte bouwdelen opgenomen, welke de op de verbeelding opgenomen bestemmings-, bouw-, en/ of aanduidingsgrenzen overschrijden.

Hoofdstuk 4: "Overgangs- en slotregels" bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. Als het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen middels een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotregel:*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

5.3. Bestemmingen

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Hieronder wordt op hoofdlijnen een uitleg gegeven bij die bestemmingen voorzover dit noodzakelijk is.

Inhoud bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

- Gemengd; nadere aanduiding 'parkeerterrein'; deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor parkeerterrein ten behoeve van de aangrenzende bierbrouwerij alsmede museum ;
- Tuin; De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn conform de feitelijke eigendoms- en gebruikssituatie bestemd voor tuinen behorende bij de noordelijk gelegen burgerwoningen aan de Koestraat alsmede voor water- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- Verkeer-verblijfsgebied; De voor Verkeer-verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen alsmede voor onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden;
- Wonen; De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports met de daarbij behorende tuinen en erven en water- en waterhuishoudkundige voorzieningen. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden opgericht. Ter plaatse van het centrale gedeelte van het plangebied mogen uitsluitend 30 gestapelde woningen worden opgericht met een maximale bouw- en goothoogte van 10 meter. Ter plaatse van het oostelijk en westelijk gedeelte van het plangebied mogen uitsluitend 10 respectievelijk 7 aaneen gebouwde woningen worden opgericht met een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van 30 (extra) woningen.

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient bij vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld te worden, als op de in het plan begrepen gronden een bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) aangewezen bouwplan voorgenomen is. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

In het kader van onderhavige planprocedure is met de initiatiefnemer een erfpacht-overeenkomst gesloten waarin alle (privaatrechtelijke) afspraken zijn vastgelegd. Het kostenverhaal is derhalve anderszins verzekerd. Hierdoor is er geen exploitatieplan nodig.

Algemene (procedure)kosten, kosten voor aanleg van het openbaar gebied en eventuele plankosten, die uit het project voortvloeien komen ten laste van de gemeente. De realisatiekosten van het bouwplan zijn voor de initiatiefnemer. Met het vastleggen van al deze afspraken in de erfpachtovereenkomst is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan gewaarborgd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Hiertoe zal het ontwerp bestemmingsplan worden toegezonden aan de betreffende instanties.

Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan heeft een ieder vervolgens de mogelijkheid om gedurende 6 weken te reageren op dit plan. Eventueel ingediende zienswijzen zullen bij de besluitvorming over de vaststelling van het bestemmingsplan worden betrokken. Nadat de gemeenteraad van Oirschot het bestemmingsplan heeft vastgesteld, staat het bestemmingsplan open voor het instellen van beroep bij de Raad van State.

BIJLAGE(N) bij toelichting

Bijlage 1	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 2	Quicksan flora en fauna
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek industrielawaai
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa
Bijlage 5	Archeologisch bureau onderzoek