

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Eindhovensedijk”
Gemeente “Oirschot”

Datum: 2 december 2021

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0823.BPOIEINDHVSEDK-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	18
5.1	INLEIDING	18
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	18
5.3	WATER	19
5.4	NATUUR	22
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	24
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	27
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	29
5.8	GELUID	30
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
5.13	GEZONDHEID	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	39
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	39
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	43
8.1	VOOROVERLEG	43
8.2	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	43
SEPARATE BIJLAGEN		45

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het driehoekige terrein ingeklemd tussen het Wilhelminakanaal, de Eindhovensedijk en de Kempenweg in Oirschot wordt beoogd om in totaal 15 woningen te realiseren. Het plan voorziet in 3 vrijstaande woningen, 4 half-vrijstaande en 8 rijtjeswoningen die naast de bestaande woonbebouwing langs de Eindhovensedijk worden ingepast.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn op grond van het bestemmingsplan 'Moorland-west' deels met 'Wonen' bestemd en deels met 'Agrarisch met waarden - landschap'. Het is niet mogelijk om alle woningen binnen deze bestemming(en) te realiseren. Daarom dient het bestemmingsplan voor het gehele terrein te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, in het overgangsgebied tussen de kern van het dorp Oirschot en het uitbreidingsgebied van Moorland Oost. Het plangebied ligt aan de Eindhovensedijk en wordt begrensd door de Kempenweg en het Wilhelminakanaal. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het zuidelijke deel van het dorp Oirschot en de ligging van de locatie.



Luchtfoto van Oirschot met in rood aangeduid het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto met de ligging van de locatie in rood aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de realisatie van 15 woningen planologisch mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan “Moordland-west”, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2010.

De bestemmingen van het perceel aan de Eindhovensedijk zijn ‘Wonen’ en ‘Agrarisch met waarden – Landschap’. Binnen de bestemming ‘Wonen’ zijn bouwvlakken opgenomen. Het achterliggende terrein tot aan de Kempenweg is bestemd met ‘Agrarisch met waarden – landschap’. Binnen het plangebied bevinden zich daarnaast gronden die de dubbelbestemming hebben ‘Leiding – brandstof’ met bijbehorende gebiedsaanduiding en ‘Veiligheidszone – leiding’.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Moorland-west”, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Eindhovensedijk” bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. 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 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van Moorland West. Dit gebied kent een heldere begrenzing door de oostelijk gelegen dorpsontsluitingsweg en het noordelijk gelegen kanaal. Het gebied zelf kent een fijnmazig landschappelijk karakter. Na realisatie van de begrenzende infrastructuur hebben de ingesloten gebieden meer en meer een autonome ontwikkeling doorgemaakt. Ruimtelijke relaties met de omgeving zijn dan ook veelal beperkt of niet aanwezig.

Moorland West had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels volledig omgeven door stedelijk woon- en werkgebied. Dit heeft geleid tot een toenemende verstedelijking binnen het plangebied. Daardoor is inmiddels sprake van een gemêleerd gebied met een gemengd stedelijke en landelijke uitstraling. In het plangebied is de oude agrarische invulling (weiland) nog steeds zichtbaar.



Foto bestaande situatie met zicht op Eindhovensedijk en omgeving

Het plangebied is gelegen aan één van de belangrijkste wegen van Oirschot, de Kempeweg die de kern van Oirschot verbindt met de A58. Het plangebied kent een heldere begrenzing door de aanwezige Eindhovensedijk en de Kempenweg zelf. Het plangebied kenmerkt zich enerzijds door van oudsher agrarische gronden en een viertal woningen langs de Eindhovensedijk. De woningen zijn georiënteerd op de Eindhovensedijk. De bestaande woningen hebben een traditionele opbouw bestaande uit een- of twee lagen met een kap. Er is geen sprake van een stedenbouwkundige eenheid van deze woningen.



Foto bestaande situatie met zicht op de eerste bestaande woning (vanuit Eindhovensedijk gezien)

Door de aanleg van de Kempenweg op een talud en de op- en afritten naar de Eindhovensedijk, is dit

gebied ruimtelijk geïsoleerd komen te liggen. In het gebied staan burgerwoningen als lintbebouwing aan de Eindhovensedijk. De woningen met tuinen worden omgeven door kleine dierenweides. Er is nauwelijks sprake van een ruimtelijke relatie met het kanaal vanwege de tussenliggende afrit van de Kempenweg. Een ruimtelijke relatie met de woningen aan de andere kant van de Eindhovensedijk is nauwelijks aanwezig. Omdat het gebied ruimtelijk is ingesloten door andere woonbebouwing en bestaande infrastructuur ligt herontwikkeling met woningbouw voor de hand.



Foto bestaande situatie met zicht op weiland (vanuit de weg Moorland gezien) en omgeving

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkeling is behoud van de vier bestaande woningen langs de Eindhovensedijk en ontwikkeling van het achterliggende agrarische terrein (weiland). Het plangebied van dit bestemmingsplan wordt daarbij fysiek begrensd door de weg Moorland, de Eindhovensedijk en de Kempeweg.

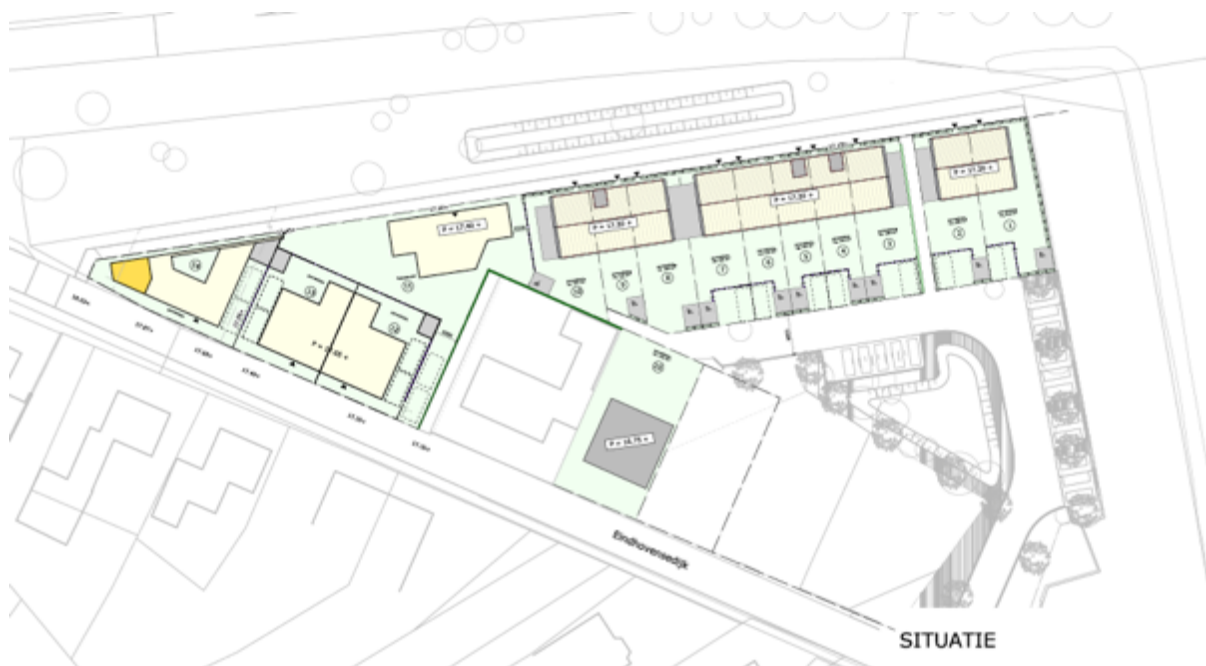
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling op basis waarvan de bouw van maximaal 15 grondgebonden woningen (vrijstaand, half-vrijstaand en rijtjeswoningen) mogelijk kan worden gemaakt. Het plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding van Moorland West. De bestaande open groene gebieden langs de Eindhovensedijk worden ingevuld door twee vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen. De overige woningen zijn gesitueerd achter de bestaande woningen aan de Eindhovensedijk en lopen parallel langs de weg Moorland. Tussen de weg Moorland en de overige woningen is een groene zone met wandelpaden voorzien.

Door de overige woningen op het achterliggende terrein te situeren ontstaat een rustig woonerf. Op het achterliggende woonerf worden naast een speelvoorziening ook de openbare parkeerplaatsen gerealiseerd.

Het woonerf wordt ontsloten op de Eindhovensedijk. Hiervoor wordt de bestaande woning en bijbehorende bijgebouwen aan de Eindhovensedijk 13 gesloopt. De sloop maakt plaats voor een wijkontsluitingsweg.



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie (Compen architecten)

Hoofdstuk 4 Beleidskader

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.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het plangebied

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een functiewijziging wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur (SVIR) en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen omschreven waarvoor het Rijk zelf verantwoordelijkheid draagt. Een goede doorwerking van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De nationale belangen betreffen onder meer onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Relevantie voor het plangebied

In het onderhavige plan is geen van bovengenoemde belangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in artikel 3.1.6 Bro opgenomen, de ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"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."*(artikel 3.1.6, tweede lid, Bro).

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een woningbouwlocatie en daarom van een "stedelijke ontwikkeling". De ontwikkeling vindt wel plaats binnen bestaand stedelijk gebied waardoor een verantwoording van de behoefte nodig is. De behoefte aan nieuwe woningen in Oirschot is groot. Daarbij is het zo dat het bouwplan een aantal verschillende woningtype aanbiedt waardoor verschillende doelgroepen bediend zullen worden. Er is een actuele behoefte waardoor sprake is van duurzame verstedelijking.

In paragraaf 4.3 (Volkshuisvesting) wordt nader beschreven wat het plan bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met het woningbouwplan sprake is van een inpassing in en afronding van de stedenbouwkundige structuur is sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit. Omdat het bouwplan voorziet in verschillende woningtypen is sprake van een bouwplan voor verschillende doelgroepen. Er is sprake van een grote mate van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (IOV) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op

provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden. In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

Artikel 3.42, lid 2 van de IOV beschrijft de voorwaarden voor een duurzame ontwikkeling voor wonen, werken en voorzieningen. Deze luiden als volgt:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Er is dus sprake van een bevordering van de omgevingskwaliteit. De woningen zullen gebouwd worden naar de huidige maatstaven voor wat betreft duurzaamheid. In de openbare ruimte wordt een grote wadi gepland voor de opvang van hemelwater. Dit gaat hittestress tegen. Voorwaarden e en f hebben geen betrekking op de bouw van woningen en zijn daarom niet van toepassing. Met de bouw van verschillende woningtypen wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 15 woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand woongebied. Het bestaand bebouwingspatroon wordt aangevuld. De bouwhoogten zijn afgestemd op de hoogten van de bestaande panden. De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oirschot

De gemeente Oirschot wenst de ruimtevraag en toekomstige uitdagingen voor de leefomgeving in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze ambitie heeft zijn beslag gekregen in de Omgevingsvisie Oirschot.

De omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij volgen we de lijn van kwaliteiten in Oirschot. Deze zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente met de samenleving verder uitbouwen. De kwaliteiten uit het verleden worden gewaardeerd door een gemeenschap die trots is, maar die kwaliteiten niet alleen koestert. De opbrengst uit het heden is dat gemeente en samenleving openstaan voor verbetering, transformatie en innovatie. De visie is tot stand gekomen in samspraak met de samenleving en is een interactief proces geweest.

In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is het volgende thema uit de omgevingsvisie relevant; "veilige en gezonde woon- en leefomgeving". De omgevingsvisie heeft daarover het volgende bepaald;

Thema veilige en gezonde woon- en leefomgeving

Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Onder andere de volgende punten zijn benoemd die bereikt willen worden:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorps structuur te bewaren;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties prevaleren voor uitbreiding.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de themakaart. Hieruit blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als "kansrijk gebied voor herontwikkeling". De beoogde

ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een weiland en één woning langs de Eindhovensedijk. De ontwikkeling voorziet in de inpassing van nieuwe woningen om de bestaande woningen heen die binnen de driehoek Kempenweg, Eindhovensedijk en de weg Moorland zijn gelegen.



Uitsnede themakaart “veilige en gezonde woon-, en leefomgeving. Bron: gemeente Oirschot

De ontwikkeling past binnen de relevante beleidsuitgangspunten voor het thema “veilige en gezonde woon- en leefomgeving” en past daarmee ook binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Oirschot.

Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid beschreven in haar “Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal”. De kern van deze visie luidt als volgt:

“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”

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
2. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteerruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie. Het plan voorziet in 15 woningen, waarvan 3 vrijstaande woningen, 4 half-vrijstaand en 8 rijwoningen die naast bestaande woonbebouwing langs de Eindhovensedijk worden ingepast. Het bouwplan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Toekomstige behoefte

Uit een enquête onder de Oirschotse bevolking uit 2014 en 2015, die in het kader van de Nieuwe Woonvisie is uitgevoerd blijkt dat er grote behoefte is aan nieuwe woningen. De Nieuwe Woonvisie zegt daarover het volgende:

“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.”

Het bouwplan voorziet in verschillende woontypen en is bedoeld voor verschillende doelgroepen. Het woningbouwplan is in het regionaal overleg door de gemeente ingebracht en afgestemd.

Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven

Op 7 maart 2019 heeft Stedelijk Gebied Eindhoven een Woondeal ondertekend. Deze Woondeal is gesloten tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich langjarig in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Het biedt in de regio de mogelijkheid te gaan versnellen. In de regio moeten er de komende vijf jaar 27.000 woningen bijkomen, plus zo'n 1000 tijdelijke woningen. De 15 nieuwe woningen zijn een bijdrage aan de afspraak in de Woondeal.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

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.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oirschot 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 Oirschot de “Nota Parkeernormen 2018” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Volgens de Nota Parkeernormen 2018 dient een norm te worden aangehouden van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Echter op grond van de overgangsregeling uit de nota geldt dat voor initiatieven die in behandeling zijn en waarvoor eerder een parkeertoets heeft plaatsgevonden de uitkomsten van die parkeertoets worden gehanteerd. De parkeertoets voor de beoogde ontwikkeling heeft plaatsgevonden voor de inwerkingtreding van de Nota. Bij de parkeertoets heeft de gemeente destijds de CROW-norm gehanteerd (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie).

Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor het plan hanteert de CROW een norm van 2, parkeerplaatsen per woning. Voor het totale woningbouwplan betekent dit een parkeerbehoefte van (15 x 2,0) 30 parkeerplaatsen.

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 30 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voorziet hierin. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting

Een aantal woningen hebben een eigen oprit en daarmee ontsloten via de Eindhovensedijk. Deze zullen voor de verkeersveiligheid worden uitgevoerd als uitritconstructie. De op het achtergelegen terrein gelegen woningen worden verderop met de Eindhovensedijk ontsloten, namelijk tussen de bestaande woningen Eindhovensedijk op nummer 11 en 15 (Woning op nummer 13 wordt gesloopt). De Eindhovensedijk is een weg met een grote wegcapaciteit.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Inleiding

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

Beleidskader

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'.

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 belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur 2015 van Waterschap de Dommel.

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

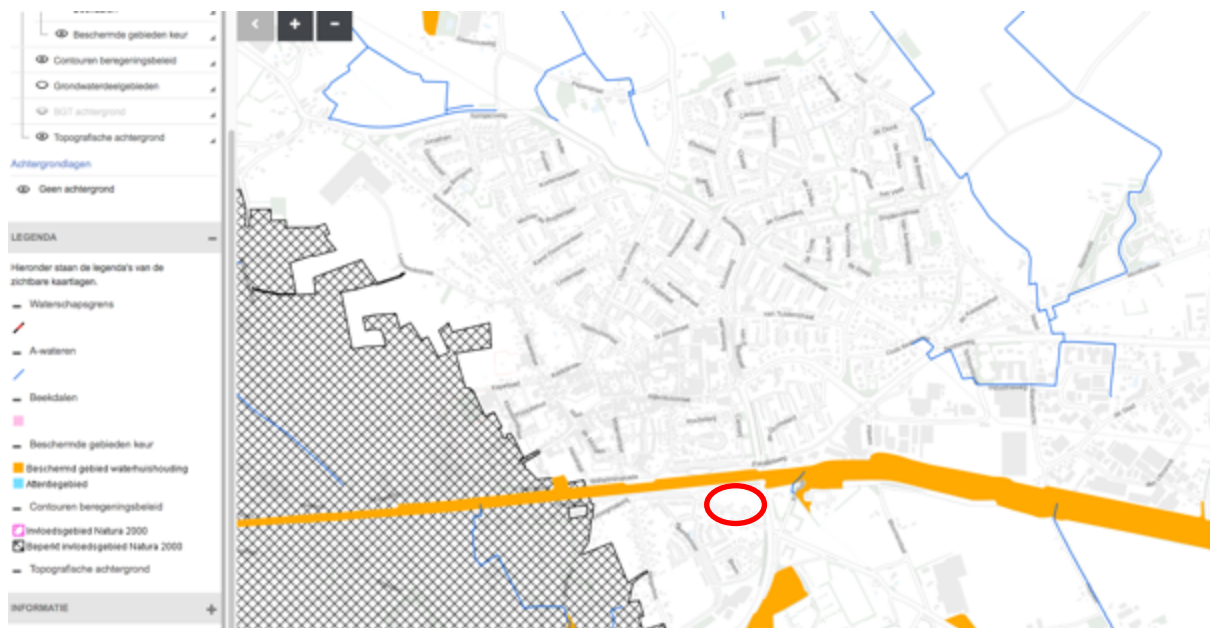
Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid betekend voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Grondwater

Op basis van de bodemdata.nl is duidelijk dat het gebied geheel is gelegen binnen grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrap geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voldoende om grondwateroverlast te voorkomen.

Het plangebied bevindt zich op basis van de watertoetskaart van Waterschap de Dommel niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. 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.



Uitsnede Keur Waterschap De Dommel 2015; bron: dommel.nl

Bodem

Op basis van de bodemdata.nl is duidelijk dat het plangebied geheel is gelegen in een gebied benoemd als “enkeerdgronden, bestaand uit fijn zand”. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Wel is het gebied gelegen in de nabijheid van het kanaal. De geplande woningen blijven op voldoende afstand van het kanaal. Bovendien is er tussen het plangebied en het kanaal een weg gelegen. Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de locatie niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied zal geen invloed hebben op het kanaal.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Planvorming

Met het planvoornemen zal de verharding van het terrein toenemen als gevolg van verhardingen in het openbaar gebied (rijbaan, parkeervakken en voetpaden). Ook zal op de nieuwe woonpercelen de verharding ten opzichte de huidige situatie toenemen als gevolg van dakvlak en terreinverhardingen. Voor de nieuwe ontwikkeling is een berekening gemaakt van de verharding in de nieuwe situatie en wat dit betekent voor de opvang van hemelwater. Deze berekening is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt zijn; minder

dan 2.000 m², tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Omdat er sprake is van een verhardingstoename boven de grenswaarde van minder dan 2.000 m² is er vanuit de Algemene Regel is een verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

De totale verharding van de beoogde ontwikkeling bedraagt 3.658 m². Voor een zware bui betekent dit dat een bergingscapaciteit benodigd is van 219 m³. In het plan worden twee wadi's aangelegd met een totale capaciteit van 219 m³. Binnen het plan is voldoende ruimte om de hoeveelheid hemelwater als gevolg van de plannen te kunnen bergen.

Op basis van het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het "Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019" (VGRP) is het volgende bepaald;

"Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van hemelwater van gemengde rioolbuizen. Het hemelwater komt dan niet bij het afvalwater terecht en ook niet bij de zuivering. In plaats daarvan wordt het naar het oppervlaktewater of in de grond (door middel van een wadi) gebracht. Minder hemelwater in het gemengde rioelstelsel betekent minder vervuilende overstortende op het oppervlaktewater.

In de afgelopen planperiode is jaarlijks verhard oppervlak afgekoppeld. Het afkoppelen gebeurt alleen wanneer een straat op de schop gaat, of wanneer een rioolbuis moet worden vervangen. Het is geen zelfstandige activiteit, want dat is te duur. Dat leidt tot losliggende afgekoppelde gebiedjes in de kernen. De technische grenzen zijn inmiddels bereikt. Het is steeds moeilijker om het hemelwater af te voeren tot buiten de komgrenzen. Daar zijn aanvullende maatregelen voor nodig die alleen met een masterplan afkoppelen inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Oirschot beschikt (nog) niet over zo'n masterplan. Intussen wordt wel bij ieder nieuw gebouw of grootschalige reconstructie van een gebouw verlangd dat de eigenaar het hemelwater en het afvalwater gescheiden aanlevert. Op die manier nemen we de kansen waar wanneer ze zich voordoen."

De voorkeursvolgorde (hergebruik, vasthouden/ infiltreren, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar de riolering); betekent in dit project dat er een concrete mogelijkheid is om het hemelwater in de bodem te infiltreren middels twee aan te leggen wadi's. De technische uitwerking wordt in een later stadium verder uitgewerkt. Het hemelwater zal apart van het afvalwater aan het gemeentelijk rioleringsstelsel worden aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het VGRP.

Riolering

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool. Al het verhard oppervlak wordt afgekoppeld. Het water wordt getransporteerd naar de wadi's om vervolgens te infiltreren. De wadi's worden voorzien van een overloopvoorziening zodat geen wateroverlast kan ontstaan. Binnen het plangebied wordt naast het DWA stelsel ook een HWA stelsel aangelegd. Het binnen het plangebied te realiseren HWA stelsel zal volledig zelfstandig functioneren. De overloopvoorziening wordt nog nader uitgewerkt.

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt. Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. 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.



Uitsnede Natuurnetwerk Brabant (Bron: Kaartbank Noord-Brabant)

Op de kaart van de provincie is te zien dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk van Brabant is gelegen. In de directe omgeving is een watergang (Wilhelminakanaal) gelegen die onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Brabant. Het Wilhelminakanaal valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.

Daarnaast is ten behoeve van de ontwikkeling ook een natuuronderzoek (Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies, dd 24 augustus 2020) uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de nieuwe Wet natuurbescherming. U dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening te houden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. In de houten schuur zijn uitwerpselen van houtduiven aangetroffen. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen bebouwingsdelen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Sloop of kap in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober. In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijfplaatsen,
- zijn er sporen van aanwezigheid en
- is er sprake van een foerageergebied?

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop voorhanden geweest. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Geschikte spouwruimtes, tussenruimtes en zolderruimtes ontbreken. De bebouwing is niet in gebruik als verblijfslocatie door vleermuizen. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone

dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus) en laatvlieger (Eptesicus serotinus) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Er zijn geen nadelige effecten te verwachten. Hierbij geldt de algemene voorwaarde dat werkzaamheden buiten het broedseizoen worden uitgevoerd en de algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename, (groter dan 0,00 mol/ha/jaar) van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is daarom een AERIUS berekening opgesteld. Een concreet bouwplan voor de woningen is nog niet beschikbaar. De berekening in het kader van de herziening van het bestemmingsplan gaat uit van een algemeen bouwproces. Het uiteindelijk bouwplan en het daarbij horende bouwproces kan tot een andere stikstofdepositie leiden. De uitgangspunten, resultaten en conclusie van deze berekening is als bijlage aan deze toelichting gevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de AERIUS berekening blijkt dat geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Dit betekent dat er op de Natura 2000-gebieden geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van deze ontwikkeling.

De woningbouwontwikkeling aan de Eindhovensedijk in Oirschot, leidt niet tot een toename van stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden. Er kan dus volstaan met de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

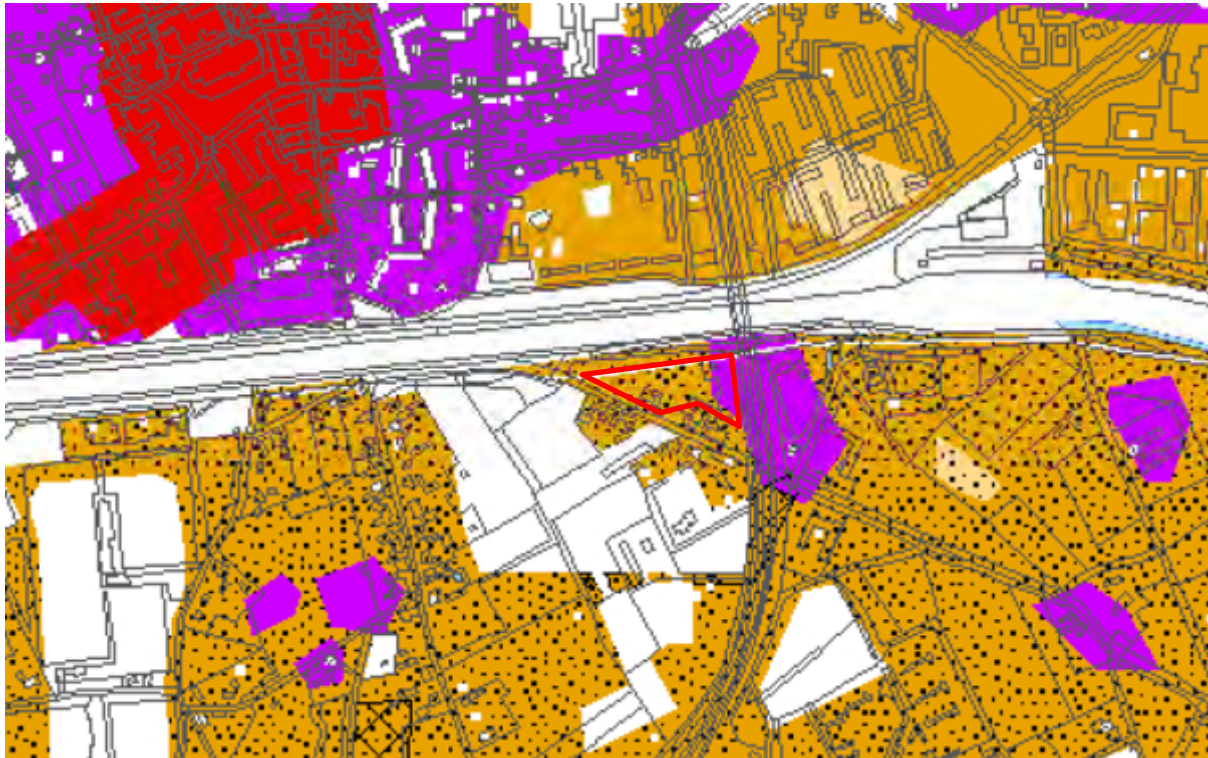
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen 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.

Voor het plangebied zijn volgens de archeologische verwachtingen- en waardenkaart de volgende aspecten van toepassing: 'Hoge verwachting', 'Esdek' en 'Historische kern'. Dit betekent dat de

verwachting voorde trefkans op/voor archeologie hoog is.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Bron: Erfgoedkaart Kempengemeenten, Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Voor de projectlocatie is daarom een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied (Aeres Milieu B.V. d.d. 6 mei 2019). Het rapport is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan deze toelichting. De conclusie luidt als volgt;

Uit de boringen blijkt dat in het plangebied de bovengrond op veel plekken niet dik genoeg is om over een echte hoge zwarte enkeerbodem te mogen spreken. Ondanks het ontbreken van een deel van de bovengrond is de natuurlijke ondergrond nog grotendeels intact aanwezig en is er in bijna alle boringen sprake van een B-horizont of BC-horizont die op de C-horizont ligt. Dit duidt erop dat de ondergrond niet is verstoord en een eventueel archeologisch niveau nog aanwezig kan zijn. Hierdoor wordt de archeologische verwachting zoals in het bureauonderzoek opgesteld, gehandhaafd.

Omdat de voorgenomen ingrepen in de bodem veel dieper reiken dan de 30 cm-mv waarop de B-horizont wordt aangetroffen, wordt vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Er wordt geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in het plangebied. Dit gebeurt bij voorkeur in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Hiervoor dient voorafgaand een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld. Dit PvE dient door de bevoegde overheid te worden getoetst en goedgekeurd.

Het vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven is uitgevoerd. De rapportage hiervan (Aeres Milieu B.V. dd 29-04-2021) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn zes sleuven aangelegd verspringend over het terrein. Uit de profielen bleek dat er nog maar een gering deel van een antropogeen opgebracht dek aanwezig was en dat er sprake was van een restant van een podzolbodem (B/BC-horizont). De natuurlijke, ongestoorde bodem bestaat uit jong-dekzand.

Gedurende het veldwerk werd duidelijk dat er maar weinig sporen aanwezig waren in het terrein en dat deze die werden aangetroffen voornamelijk met de perceelsinrichting en grondbewerking te maken hebben.

Wel is een paalspoor en een kuil aangetroffen die echter door het ontbreken van vondsten en een context niet te duiden zijn.

Er zijn relatief weinig vondsten aangetroffen, op één vondst plastic, steen en ijzer na, allen van keramiek. Deze keramiekvondsten kunnen gedateerd worden tussen de late middeleeuwen en de nieuwe tijd C. Helaas zijn er geen vondsten in de sporen aangetroffen. De vondsten werden aangetroffen in het recent opgebrachte pakket en dan met name het bovenste deel (Ap-horizont).

Conform de KNA 4.1 is er voor de vindplaats een waardering opgesteld. Op basis van de verstoringsgraad van het terrein, het ontbreken van een datering en het gebrek aan context hebben de sporen slechts een beperkte informatiewaarde. Hierdoor wordt de vindplaats ze niet-behoudenswaardig geacht.

Op basis van deze gegevens wordt geadviseerd om geen vervolgonderzoek uit te voeren en het terrein vrij te geven voor verdere ontwikkeling.

Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij het bevoegd gezag. 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 provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart betreft het plangebied een gebied met een hoge cultuurhistorische verwachtingswaarde. Twee nabijgelegen objecten liggen buiten het plangebied. Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebouwen aanwezig.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn volgens de cultuurhistorische waardenkaart in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Voor het plangebied geldt de volgende ontwikkelstrategie:

1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;
2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten.

Ook de Erfgoedkaart Kempengemeenten is relevant. Op deze kaart is op de kaartlaag “cultuurhistorische beleidskaart” zichtbaar dat een groot deel van het plangebied op basis van de bekende historische gegevens gezien kan worden als een belangrijk element van de lokale identiteit. Het gebied heeft een hoge cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Eindhovensedijk is een oud lint. Met de planvorming wordt op stedenbouwkundig vlak deze lintstructuur verder verdicht. Hierdoor wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische betekenis van de Eindhovensedijk. Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden in het plangebied geen afbreuk gedaan.

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

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

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 woningen (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

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. In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig. Het plangebied wordt zowel aan de zuidwestkant (woningen Moorland), de noordkant (woningen centrum Oirschot) als ook aan de westkant (burgerwoning en agrarische bestemming zonder bouwvlak buitengebied) omsloten door woongebieden.

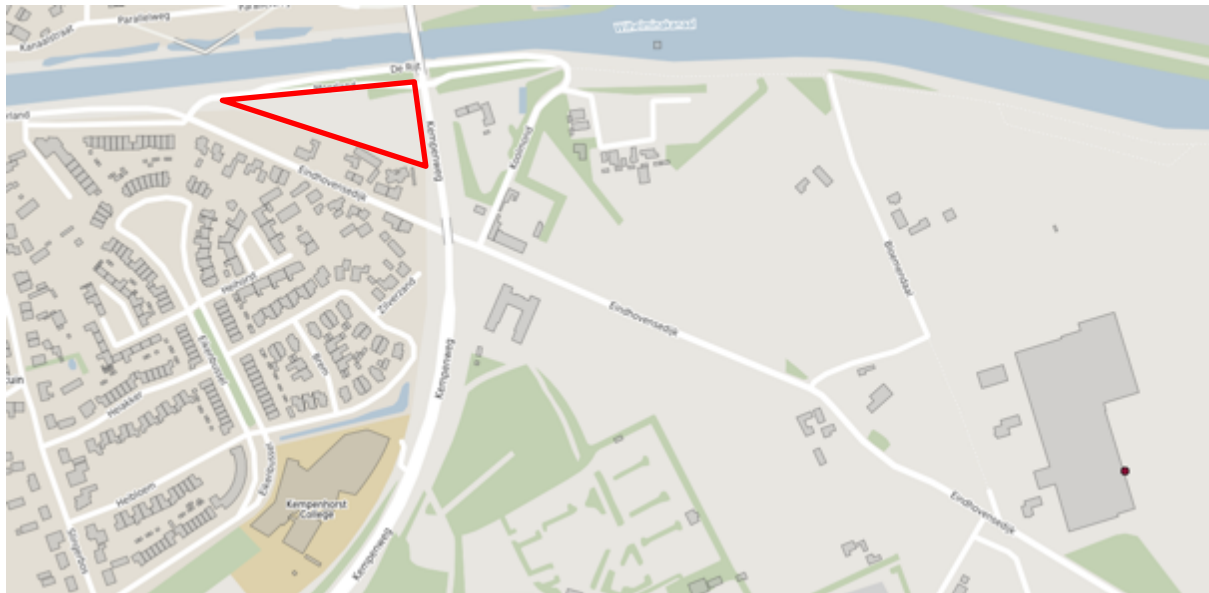
Het aspect "Milieuzonering" is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede uit de kaartbank veehouderijbedrijven; bron: provincie Noord-Brabant

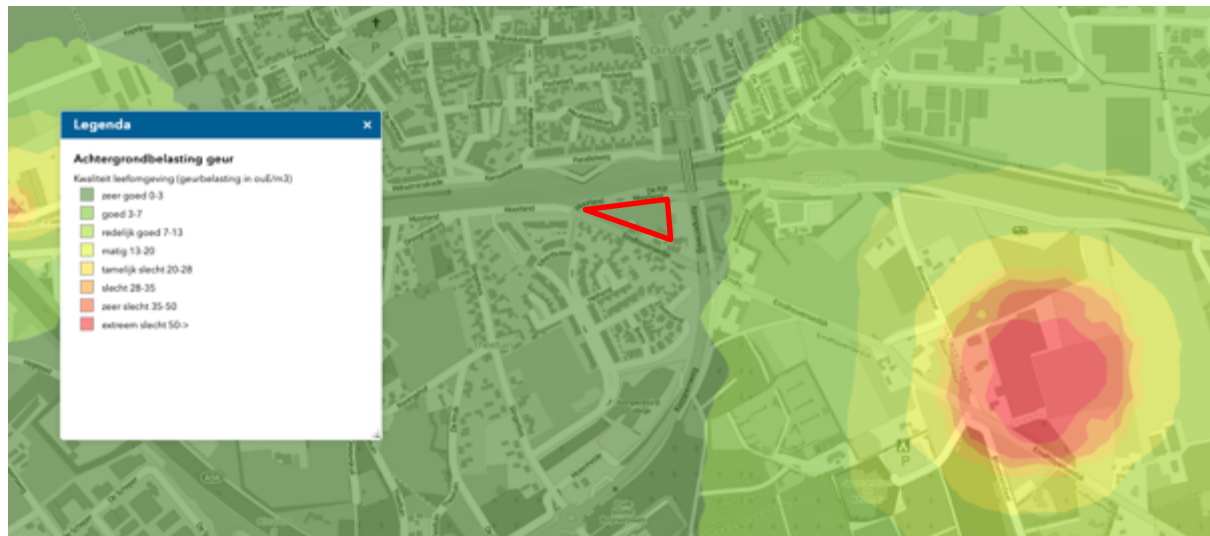
Rechten van bestaande bedrijven

In de nabijheid van het plangebied liggen geen veehouderijbedrijven. Het bedrijf dat het dichtst bij het plangebied is gelegen, ligt aan Bloemendaal 2. De afstand tot deze intensieve veehouderij betreft 720 meter. Tussen het plangebied en het bedrijf aan Bloemendaal 2 zijn reeds enkele burgerwoningen

gelegen. De nieuwe woningen vormen daarom geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van het veehoudersbedrijf aan de Bloemendaal 2.

Beoordeling van het leefklimaat

Voor de beoordeling of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht in de achtergrondbelasting nodig. Op basis van de kaart achtergrondbelasting geur van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Odzob) blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur. Bron: Odzob

Sputzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect "milieuzonering, geur en spuitzones" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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 nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen 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. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 20-03-2020, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van 'belangrijke nadelige milieugevolgen'. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure.

5.8 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.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (geluidsgevoelige objecten) worden toegevoegd, is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï 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 aangegeven 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 wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie is gelegen binnen de zone van de Kempenweg. Een geluidsonderzoek is daarom verplicht. Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek, K+ Adviesgroep, dd 6 april 2021). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Voor de beoordeling van het woon-, en leefmilieu zijn ook de niet-gezoneerde wegen Eindhovensedijk en Moorland in het

onderzoek meegenomen. De conclusie luidt als volgt;

Kempkensweg

- De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Kempkensweg is maximaal 57 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Oirschot kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen een open plaats tegenover en naast aanwezige woonbebouwing opvullen.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €96.250,- (275 m * 7m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard aangezien alsnog niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde. Daarbij komt dat omdat op dit weggedeelte ook afslagen zijn gelegen, het toepassen van stil wegdek niet duurzaam is, omdat dit asfalt lijdt onder het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller wegdek om de geluidbelasting ten gevolge van de Kempenweg terug te dringen is uit het oogpunt van praktische uitvoerbaarheid, beheer en onderhoud niet wenselijk.
- Om de geluidbelasting terug te dringen is gekeken of het plaatsen van een scherm langs de Kempenweg voldoende afscherming biedt om de geluidbelasting op de gevels terug te brengen tot op of onder de voorkeursgrenswaarde. Een dergelijk scherm zou een minimale hoogte van 1,7 meter moeten hebben over ongeveer 200-250 meter lengte. Om een dergelijk scherm te ondersteunen dient rekening gehouden te worden met een fundering, ook in de breedte. Het scherm dient ook geplaatst te worden op de brug, wat qua plaatsing lastiger is dan bijvoorbeeld in de berm. Een ander punt van aandacht is dat de Moorland aansluit op deze weg. Ter plaatse van deze aansluiting kan geen scherm geplaatst worden. Het scherm zorgt er ook voor dat men vanuit de Moorland het verkeer op de Kempenweg of de fietsers op het fietspad niet goed ziet aankomen, wat nadelige gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid. Gezien de verkeersonveilige situatie en de uitdaging van het plaatsen van een scherm op de brug, zijn de kosten voor een dergelijk scherm niet nader inzichtelijk gemaakt.
- De Kempenweg vervult een noodzakelijk verkeers- en vervoersfunctie. Het terugdringen van het aantal voertuigen om de geluidbelasting op de gevel van de nieuwbouwwoningen te verlagen stuit in voorliggende situatie op verkeerskundige bezwaren en is hierdoor ook niet verder onderzocht.
- Omdat de Kempenweg hoger is gelegen dan het maaiveld van de woningen, heeft het plaatsen van een 1.80 m hoge erfafscheiding bij de woning akoestisch geen effect in de zin dat een geluidluwe gevel ontstaat op de begane grond. Er dient een andere oplossing te worden toegepast, zoals bijvoorbeeld hieronder beschreven.
- Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat de woningen in het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor elk van de te onderscheiden geluidbronnen. Er zijn een paar woningen waar niet direct hieraan wordt voldaan. Ter plaatse van waarneempunt 35 t/m 42 en 44 t/m 52 en 55, 59 en 60 bevindt zich ten minste 1 geluidluwe gevel per woning. Ter plaatse van waarneempunt 43 en 53 t/m 54 en 56 t/m 58 beschikken de twee woningen niet over een geluidluwe gevel. Aanvullend dient te worden nagegaan met welke maatregelen de woningen kunnen beschikken over een geluidluwe gevel. Daarnaast dient bij de indeling van de woning rekening te worden gehouden dat tenminste één geluidsgevoelige ruimte aan de geluidluwe gevel ligt. Als oplossing kan hier mogelijk gekozen worden voor het toepassen van een gevelschermbord van Metaglas, Silent Air (SilentAir gevelschermen - Metaglas). Dit scherm bestaat uit een glaspaneel en geluidabsorberende cassettes. Het aantal cassettes dat nodig is, is afhankelijk van de te behalen geluidwering. Tot 16 dB is mogelijk, zodat dit scherm ook hier een oplossing zou zijn. Door dit scherm te plaatsen bij een slaapkamer, kan daar dan een raam worden geopend waarbij de geluidbelasting op dat raam nog maar 48 dB bedraagt en er daarmee bij de woning een geluidluwe gevel is gerealiseerd.
- Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning

worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.5 is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter sterk geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen op basis van de comforteis.

Eindhovensedijk

- 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 62 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 57 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.
- Omdat geen sprake is van een gezonde weg, hoeft ook geen hogere waarden ten aanzien van deze weg 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 sterk geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen. Hiervoor wordt verwezen naar tabel 4.5 kolom comforteis.

Moorland

- 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 is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 49 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 44 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Parallelweg

- 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 is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.
- De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting is ten hoogste 43 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 38 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder.
- Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De overige aspecten zoals spoorweglawaai, vliegtuiglawaai en industriellawaai zijn niet aan de orde.

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling na verlening van een hogere waarde. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen zal gezorgd worden dat de woningen voldoende worden geïsoleerd zodat sprake is van een comfortabel binnenniveau.

5.9 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.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

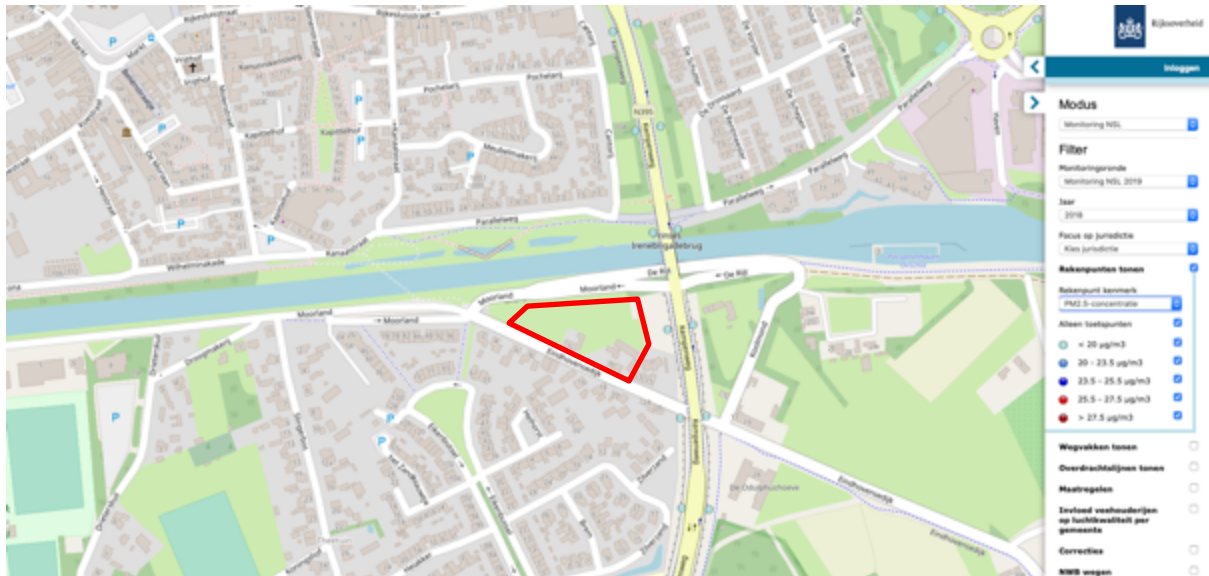
Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende 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 op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij 15 woningen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Deze herziening is daarom 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 bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van en drukke weg is gelegen.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten aan de Kempenweg ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM₁₀ is de achtergrondwaarde gelegen tussen 18 en 21 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen tussen 11 en 13 µg/m³. Omdat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de meetpunten en bovendien verder van de bron (Kempenweg) zijn gelegen dan de meetpunten dat doen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.



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

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 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 bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel is onderzoek gedaan. Het onderzoek (uitgevoerd door Aeres Milieu B.V., d.d. 14 mei 2019) is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is met koper en lood en plaatselijk sterk verhoogd is met zink. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten ten opzicht van de achtergrondwaarde gemeten. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verhoogd met zink of met barium. De resultaten van dit bodemonderzoek geven voor wat betreft het aangetoonde sterk verhoogde gehalte aan zink in bovengrondmengmonster MM1 (boringen 2, 14 en 19) aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt daarmee in de huidige situatie een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.



Uitsnede boorpuntenkaart, bron: Aeres Milieu B.V.

De aangetroffen lichte verhogingen in de grond kunnen tevens bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Ter plaatse van de stal en het schuurtje bij huisnummer 13 en noordelijk op het perceel ter plaatse van een voormalige stal is de bodem verdacht op de aanwezigheid van asbest. Om de aanwezigheid van asbest in de bodem ter plaatse van de stal en het schuurtje uit te sluiten, wordt geadviseerd om (na sloop) ter plaatse een verkennend onderzoek naar het voorkomen van asbest in grond conform de NEN 5707 uit te voeren.

Resultaten aanvullend bodemonderzoek

Het nader bodem- en asbestonderzoek is uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 10 januari 2019. Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd.

Met de uitgevoerde voorgaande en voorliggende onderzoeken is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie gelegen nabij de Eindhovensedijk 5-13 te Oirschot binnen de perceelsgrenzen in voldoende mate onderzocht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bestaan bezwaren tegen de onroerend goed transactie en/of herontwikkeling in verband met de ernstige verontreiniging met zink in de bovengrond ter plaatse van boringen PB10, B104 en B108.

Naar verwachting is de grondverontreiniging vóór 1987 ontstaan en is derhalve sprake van een historisch geval van ernstige bodemverontreiniging met zink. De verontreiniging is binnen de onderzoeksgrenzen volledig in beeld gebracht. Voor de voorgenomen herontwikkeling, ter plaatse van de sterke grondverontreiniging met zink, zijn sanerende maatregelen noodzakelijk.

Voor wat betreft asbest in de grond zijn hier geen sterke verontreinigingen aangetoond.

Alle sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 “Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg” en SIKB 7000 “Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem”. Voorafgaand dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag. Afhankelijk van de mate van de civieltechnische werkzaamheden en de beoogde bestemming kan in overleg met het bevoegd gezag de saneringsvariant met betrekking tot de verontreiniging met zink (afgraven en/of afdekken) worden bepaald.

Er kan worden geconcludeerd dat het aangetroffen (asbesthoudende) plaatmateriaal (fractie > 20 mm) ter plaatse van deellocatie 2 niet heeft geleid tot een overschrijding van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Op basis hiervan is er geen sprake van een ernstig asbestverontreiniging.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met de aangetroffen asbesthoudende materialen op maaiveld, die conform de richtlijnen door een daartoe gecertificeerde onderaannemer dienen te worden verwijderd middels handpicking.

Met het treffen van de nodige saneringsmaatregelen is het aspect “Bodemkwaliteit” geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 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. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

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 het 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.

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.

Ten behoeve van het realiseren van 15 woningen de beoogde planlocatie is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart is er één relevante risicobron gevonden. Het betreft een buisleiding in beheer van Defensie Pijpleidingen Organisatie (DPO). De risicocontour voor het plaatsgebonden risico is 0 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de risicocontour. In het vigerend bestemmingsplan is hiervoor reeds een veiligheidszone opgenomen. Met de bouwplannen wordt hiermee rekening gehouden. De veiligheidszone wordt in het bestemmingsplan overgenomen.

Op ruim 800 meter afstand van het plangebied is de Rijksweg A58 gelegen. De locatie ligt buiten de contour van het plaatsgebonden risico. Volgens de Regeling Basisnet is voor het traject van de A58 sprake van een groepsrisico waarvan de waarde lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot het wegvak is een verantwoording van het groepsrisico niet nodig.

Het plan is afgestemd met de Veiligheidsregio. Deze afstemming heeft geleid tot de inpassing van een calamiteitenweg noordelijk van de woningen. Ten aanzien van de DPO heeft de Veiligheidsregio geadviseerd het effect van een plasbrand n.a.v. lekkage van de leiding te beperken. Dit kan middels de afvloeijing door het talud. Eventuele olie zal in een aan te leggen greppel worden opgevangen. De Veiligheidsregio kan instemmen met de plannen.

Het aspect "externe veiligheid" is daarom geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn, behalve de buisleiding zoals genoemd in paragraaf 5.11 geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens- en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de “Notitie endotoxine toetsingskader 1.0” kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) aanwezig. Het toetsingskader wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het plangebied is niet binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij gelegen.

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied ligt in het recente bestemmingsplan 'Moorland-west', vastgesteld door de raad op 29 juni 2010. Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Wonen, Tuin, Leiding – brandstof en Verkeer. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

Deze bestemming rust op enkele groenstroken in het plangebied. Behalve groenstroken kunnen hier ook andere voorzieningen worden aangelegd, te weten speelvoorzieningen, retentievoorzieningen, infiltratievoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, en een langzaamverkeeroute. Binnen de bestemming is aangeduid waar een wadi is gelegen.

Tuin

De bestemming betreft de voortuinen van de woningen aan het Eindhovensedijk. De regeling sluit aan bij de regeling in andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Hier zijn beperkt aan- en uitbouwen (erkers) bij de woning toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De bestemming betreft de wegen, paden en dergelijke voor het verkeer, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen. Binnen de bestemming is aangeduid waar een wadi is gelegen.

Wonen

De bestemming Wonen betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen. De regeling voor de woningen sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor het aangelegen bestemmingsplan 'Moorland 2013'. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangeduid. Het aantal en type woningen is in de regels in combinatie met de verbeelding bepaald.

Leiding – brandstof (dubbelbestemming)

De aan de noordrand van het plangebied gelegen brandstofleiding is met een strook van 6 m aan weerszijden opgenomen als dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden, naast de andere bestemmingen, bestemd zijn voor de brandstofleiding. Binnen deze gronden geldt in verband met de bescherming van de leiding een bouwverbod, en moet voor diverse werkzaamheden, zoals het diepwoelen en diepploegen van de bodem, een aanlegvergunning worden aangevraagd.

In verband met de leiding is een veiligheidszone – leiding opgenomen, met een breedte van 11 m aan weerszijden van de leiding. Hiervoor is in de "algemene aanduidingsregels" in verband met de externe veiligheid geregeld dat de bouw van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten niet is toegestaan, met uitzondering van herbouw van beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie. Bij kwetsbare objecten gaat het bijvoorbeeld om woningen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veiligheidszone te wijzigen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen voor gebruik van de gronden met de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' en is onder andere bepaald dat binnen deze zone geen toename van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is toegestaan.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen te wijzigen.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de eisen ten aanzien van parkeren en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een particulier 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Vooroverleg

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

8.2 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant 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 ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan. Een drietal ambtshalve wijzigingen zijn wel doorgevoerd. Deze aanpassingen en de beantwoording van de zienswijzen zijn beschreven in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan ‘Eindhovensedijk’ van de gemeente Oirschot. Deze nota is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

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

- Waterbergingsbalans, uitgevoerd door Mabe Infra Advies, dd 16 oktober 2020
- Quick scan flora en fauna, uitgevoerd door IJzerman Advies, dd 24 augustus 2020
- Stikstofdepositieonderzoek, uitgevoerd door Accent adviseur, dd 28 april 2021
- Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu B.V., d.d. 26 mei 2019;
- Aanmeldnotitie mer, uitgevoerd door BuroGkracht, dd 20 maart 2020
- Akoestisch onderzoek, uitgevoerd door K+ Adviesgroep, dd 6 april 2021
- Verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu B.V., d.d. 14 mei 2019;
- Nader bodem- en asbestonderzoek, uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V., d.d. 10 januari 2019.
- Vervolgonderzoek archeologie, uitgevoerd door Aeres Milieu B.V., dd 29 april 2021
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Eindhovensedijk'