

Vastgesteld

Bestemmingsplan Gasthuisstraat 16-18 Oirschot

Gemeente Oirschot

Datum: 30 maart 2021

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0823.BPOIGASTHUIS16tm18-VAST.

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE	10
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/CONCRETE BESCHRIJVING PLAN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIJKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL BELEID	16
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	19
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
5.1	INLEIDING	23
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	23
5.3	WATER	24
5.4	NATUUR	28
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	30
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	32
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	35
5.8	GELUID	35
5.9	LUCHTKWALITEIT	37
5.10	BODEMKWALITEIT	38
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	39
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	40
5.13	GEZONDHEID	40
5.13	DUURZAAMHEID	41
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	42
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	42
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	42
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	45
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	45
8.2	VOOROVERLEG	45
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	45
SEPARATE BIJLAGEN		47

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor terrein aan de Gasthuisstraat in Oirschot is een bouwplan gepland waarbij de bestaande houten schuur in combinatie met een deel van de bestaande boerderij op nummer 16 wordt herbouwd en zal geschikt gemaakt worden voor bewoning. Ter plaatse zal ook één woning voor sociale huur worden toegevoegd. De nog onbebouwde delen van het terrein worden verdeeld in 4 kavels voor de bouw van woningen. Drie van deze kavels zijn bedoeld voor de realisatie van seniorenwoningen. In totaal zijn er 7 zelfstandige wooneenheden binnen het plangebied aanwezig.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot in het centrum van het dorp Oirschot aan de Gasthuisstraat. In onderstaande luchtfoto is de locatie aangeduid.



Luchtfoto Oirschot en in rood de projectlocatie, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de beoogde ontwikkeling door het verlenen van een omgevingsvergunning gerealiseerd te krijgen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de percelen is de Beheersverordening Oirschot van kracht. In deze beheersverordening is bepaald dat onder andere het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" geldend is. Op grond van het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" van de gemeente Oirschot kent de projectlocatie de bestemmingen "Wonen", "Bedrijf" met de aanduiding "bouwbedrijf", "Tuin" en "Verkeer – Verblijf". De gronden bestemd als "Bedrijf" kennen een bouwvlak over de gehele bestemming. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden herzien. Wonen is in de bestemming "Bedrijf" niet toegestaan. In de bestemming "Wonen" is het bouwen van hoofdgebouwen alleen toegestaan binnen een bouwvlak. Voor het wijzigen van de bestemming "Bedrijf" naar "Wonen" en het vergroten van het aantal woningen te kunnen realiseren is dit bestemmingsplan bedoeld.

In onderstaande afbeelding is het vigerend bestemmingsplan afgebeeld. Paars is de bestaande bestemming "Bedrijf", geel de bestemming "Wonen", groen de bestemming "Tuin" en grijs de bestemming "Verkeer – Verblijf".

De gronden kennen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht nog de aanduiding "Beschermd dorpsgezicht" en de aanduiding "Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied". Bij de vaststelling van de beheersverordening is ter bescherming van eventueel in de bodem voorkomende archeologische waarden het besluitvlak "Archeologie – categorie 1" toegevoegd.



Uitsnede bestemmingsplankaart, bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan "Gasthuisstraat 16-18 Oirschot".

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 beoogde 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 beoogde 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 beoogde ontwikkelingen.

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 structuur

De percelen aan de Gasthuisstraat zijn in de loop van de tijd ontwikkeld. Er is geen sprake van een planmatige ontwikkeling. De Gasthuisstraat is een belangrijke verbindingsweg geweest tussen de wegen naar Tilburg en Best. De Gasthuisstraat heeft daarmee een ontlastende functie gehad voor de Markt. Omdat sprake is van een niet-planmatige ontwikkeling van de percelen aan de Gasthuisstraat is er sprake van een wisselend bebouwingspatroon met verschillende bouwstijlen en bouwvormen. De straat kent een gevarieerd karakter. Omdat de gronden in de loop van de tijd zijn ontwikkeld kennen de percelen ook afmetingen en vormen die gevarieerd zijn. Dit geldt ook voor de erven van de percelen in het plangebied.

2.2 Functionele structuur

Ook doordat de Gasthuisstraat geen planmatige ontwikkeling heeft gekend maar in de loop van de tijd is ontwikkeld is de functionele structuur van de omgeving van oorsprong divers. Inmiddels heeft de woonfunctie aan de Gasthuisstraat de overhand gekregen. De huidige bedrijfsbestemming van nummer 16 is daarom inmiddels een uitzondering geworden.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

De bestaande situatie gaat uit van een bedrijfswoning aan de Gasthuisstraat 16 en een aantal opstallen (het voormalige timmerbedrijf). Het westelijk deel van het terrein is in gebruik als tuin. Onderstaande foto's geven inzicht in de bestaande situatie.

De bestaande houten schuur horende bij het huidige bedrijfsperceel van nummer 16 zal in combinatie met een deel van de bestaande boerderij (huisnummer 16) worden herbouwd en er zal een woning (sociale huur) worden toegevoegd. De volgende afbeelding toont de achterzijde van de grote houten schuur. De linker schuur zal na herbouw worden gebruikt als woning.



Te herbouwen houten schuur

Foto bestaande bedrijfsopstallen op nummer 16

Onderstaande foto geeft inzicht in dit deel van de houten schuur.



Te herbouwen houten schuur

Foto van de huidige, te herbouwen houten schuur aan de Gasthuisstraat.

Het binnenterrein is de bestaande tuin. De witgeschilderde gebouwen in het zuiden van het terrein blijven bestaan en worden tot woning verbouwd. Onderstaande foto geeft zicht op deze bestaande gebouwen.



Foto bestaande en de te verbouwen gebouwen tot een woning.

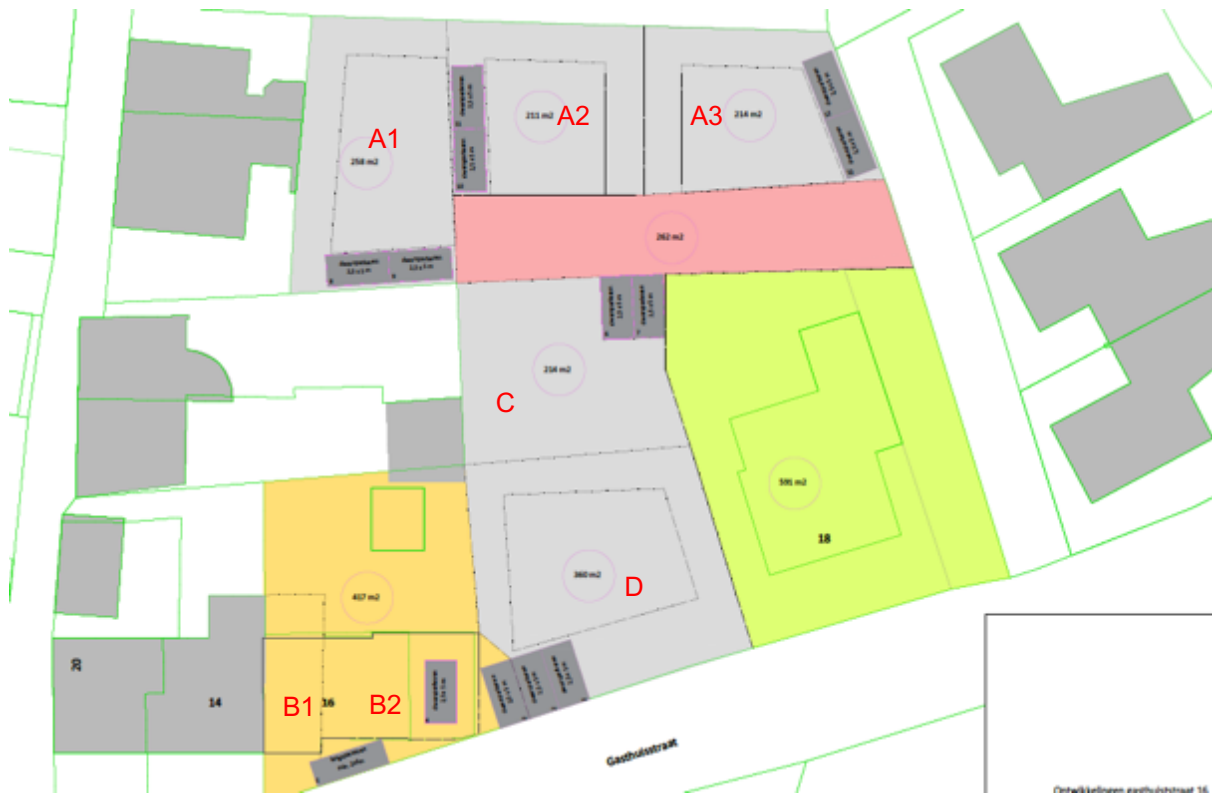
Noordelijk van de projectlocatie is het straatje Westerlohof gelegen. Dit straatje is doodlopend en ontsluit een aantal woningen. Onderstaande foto geeft zicht op dit straatje.



Foto Westerlohof

3.2 Nieuwe ontwikkeling/concrete beschrijving plan

De bestaande bedrijfsloodsen op het perceel aan de Gasthuisstraat 16 worden bijna allemaal verwijderd. Slechts één gebouw wordt herbouwd. Aan de Gasthuisstraat worden twee nieuwe woningen gebouwd in de te herbouwen houten schuur en één bouwkvavel voor een vrijstaande woning toegevoegd. Op het terrein gelegen achter nummer 16 en een deel van de bestaande achtertuin van nummer 18 worden drie kavels gerealiseerd met een beperkte goot,- en nokhoogte van respectievelijk 3,5 en 7 meter. Bij deze woningen kunnen bijgebouwen worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Deze woningen zijn toegankelijk via het noordelijk gelegen Westerlohof. Voor de zuidelijke woning van deze drie (A1 in de volgende afbeelding) is het alleen mogelijk om in het verlengde van het dit nieuwe pad een bijgebouw te bouwen. Ook is voor deze woning de kaprichting in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd. De volgende afbeelding geeft de opzet van de nieuwe situatie weer.



Afbeelding van de beoogde situatie. Bron: Bouwkunst Architecten

- A1, A2 en A3: nieuw te realiseren grondgebonden woningen voor senioren
- B1 en B2: Te herbouwen schuur tot twee woningen waarvan B1 een sociale huurwoning.
- C: Te verbouwen bestaande gebouwen tot één woning
- D: Kavel voor één grondgebonden woning

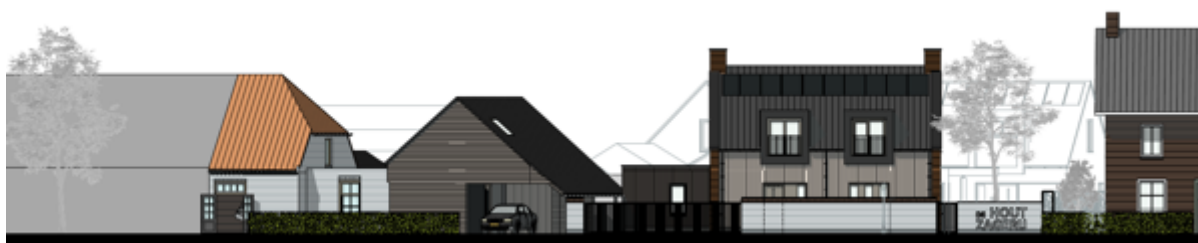
De volgende afbeelding toont de herbouw van de bestaande schuur op nummer 16. Het linkerdeel, in de bestaande langgevel boerderij betreft de situering van de sociale huurwoning.



Ontwikkeling twee woningen aan Gasthuisstraat 16. Bron: Bouwkunst Architecten



Voorlopig ontwerp van de overige vijf woningen. Bron: Bouwkunst Architecten



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

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

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

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

De beoogde ontwikkeling is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling is daarom passend binnen het rijksbeleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

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

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

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk een bedrijfsbestemming met een groot bouwvlak te verwijderen, vier nieuwe woningen te bouwen, het gebruik van twee voormalige bedrijfsgebouwen te wijzigen zodat er gewoond kan worden en in een bestaande woning drie in plaats van één zelfstandige woningen toe te staan. Volgens jurisprudentie (Zaaknummer: 201501297/1/R4, datum uitspraak: 16 september 2015) is de bestemming van 11 nieuwe woningen niet te beschouwen als een “stedelijke ontwikkeling” zoals het Bro dat heeft bepaald; De ontwikkeling is te klein om sprake te kunnen zijn van een “woningbouwlocatie”. De beoogde ontwikkeling maakt zes nieuwe woningen (één van de woningen in de bestaande woning op nummer 18 is reeds bestemd) mogelijk.

Er is daarom geen sprake van een “stedelijke ontwikkeling” zoals op grond van artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt verstaan. Toetsing aan de ladder zoals dat in lid 2 is bepaald is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan wel moet worden onderbouwd. De acht nieuwe woningen passen binnen het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oirschot en voorziet in een actuele behoefte. In paragraaf 4.3 (De Nieuwe Woonvisie) is dit nader beschreven.

4.2 Provinciaal beleid

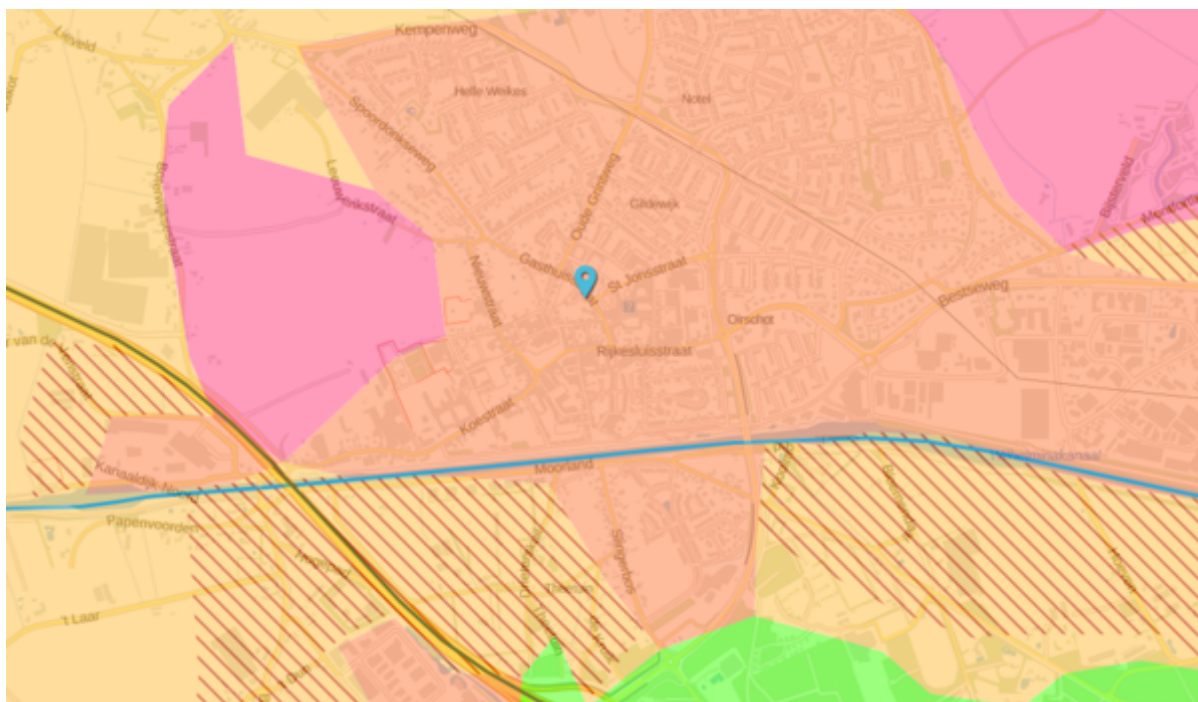
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010

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

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

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

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen en een uitwerking. In het eerste deel, Deel A, is de kern van de visie van de provincie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant opgenomen. Deel B van de structuurvisie 'Ruimtelijke structuren' beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uit werkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. In de structuren staat hoe de provincie aankijkt tegen de ontwikkeling van functies.



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

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

Stedelijke structuur

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

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het opheffen van een groot bouwvlak voor een voormalig bedrijf en daarvoor in de plaats de bouw van een aantal nieuwe woningen die, omdat ze deels bedoeld zijn voor senioren voorzien in een bijdrage aan volkshuisvestelijke opgave van de gemeente Oirschot. Onderhavig initiatief past binnen de beleidsregels die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de overige bestaande woningen en percelen in het gebied die in samenhang aansluiten bij de omliggende bebouwing waardoor de karakteristiek van het gebied intact blijft en er sprake is van het in standhouden van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.

Regels met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen heeft de provincie vastgelegd in de Verordening ruimte.

Verordening Ruimte

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

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



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

Voor deze structuur is het volgende bepaald;

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

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

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

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

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 4 nieuwe woningen en het gebruiken van een aantal bestaande panden voor wonen. Dit programma is in het regionaal ruimtelijk overleg afgestemd. De woningen zijn onderdeel van de beschikbare woningaantallen. Het woningbouwprogramma verzet zich niet tegen het toevoegen van deze woningen.

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

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

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

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Een aantal bestaande bedrijfsloodsen worden gesloopt en er zal een aantal nieuwe woningen worden gebouwd binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur, schaal en functie van dit deel van het centrum van Oirschot.

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

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

De beoogde ontwikkeling voorziet in het benutten van een bestaand perceel waarop reeds een aantal oude schuren en loodsen zijn gelegen die leegstaan. De beschikbare ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied wordt zo opnieuw benut voor een functie waarvoor een actuele behoefte bestaat. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

De overige onderwerpen uit de Verordening Ruimte zijn niet relevant voor de voorgenomen ontwikkeling. Daarmee voldoet de beoogde ontwikkeling aan de Verordening Ruimte.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 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 samenspraak met de samenleving en is een interactief proces geweest.

In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van een transformatie van een voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw in het cultuurhistorisch waardevol centrum van Oirschot zijn de volgende thema's uit de omgevingsvisie relevant; "veilige en gezonde woon- en leefomgeving" en "Natuur, Landschap & Cultuurhistorie". 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 dorpse 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 een herontwikkeling van een voormalige bedrijfsbestemming. De ontwikkeling voorziet in de inpassing van nieuwe woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van het centrum van Oirschot



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".

Thema Natuur, Landschap & Cultuurhistorie

Een tweede relevant thema is het thema “Natuur, Landschap & Cultuurhistorie”. Tijdens het interactief proces met de gemeenschap is duidelijk gebleken dat Oirschot de bestaande kwaliteiten koestert, maar daardoor niet in een museum wil veranderen. Het uitgangspunt is dat verandering mogelijk moet zijn. Er wordt niet naar een “openluchtmuseum” gestreefd. De verandering moet wel de kwaliteit per saldo herstellen, waarborgen of versterken, ook als daar financiële inspanningen voor nodig zijn.

De beoogde ontwikkeling past binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Oirschot en geeft een positieve impuls aan een stuk leegstaand vastgoed/ grond.

De beoogde ontwikkeling past, hoe kleinschalig 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 experimenteer ruimte;
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, voorziet in een aantal betaalbare woningen voor senioren. Daarbij is ook gebleken dat naar 2030 het aandeel 65+ers zal toenemen van 19% naar 30% van het totaal aantal inwoners in de gemeente. Het plan voorziet in 3 kavels voor de bouw van seniorenwoningen en 3 woningen in het bestaande pand aan de Gasthuisstraat 18 voor de huisvesting van senioren. Het bouwplan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Beleidsregel acceptatie woningbouwinitiatieven

De huidige gemeentelijke locaties worden de komende jaren volgebouwd. Het gevolg is dat steeds minder gronden in eigendom zijn van gemeente Oirschot. De gemeente is steeds meer afhankelijk van initiatieven van inwoners en marktpartijen voor de realisatie van haar ambities op het gebied van wonen. In de op 26 april 2016 vastgestelde Woonvisie is daarom opgenomen dat de gemeente beleidsregels zal opstellen voor de acceptatie van woningbouwinitiatieven. Hiermee wordt beoogd regie te houden op woningbouwontwikkelingen binnen Oirschot. In dit document zijn de hiervoor genoemde beleidsregels opgenomen.

Een belangrijk criterium is dat plannen voorzien in levensloopbestendige woningen. Een 'levensloopbestendige woning' is het overkoepelende begrip voor een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt is te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Het plan voorziet daarin. Ook het behoud van dorpse structuur is hierbij van belang. Het plan is met zorg samengesteld en past binnen de dorpse omgeving van het centrum van Oirschot.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of ervan uit 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.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde bouw van de nieuwe woningen en het gebruiken van de bedrijfsgebouwen voor wonen speelt ook de vraag wat dit aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein (projectgebied), dus niet in de bestaande openbare ruimte wordt opgevangen.

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Oirschot de normen zoals opgenomen in de Nota parkeernormen Oirschot. Deze systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door de oppervlakte van een bepaalde functie te vermenigvuldigen met een norm per 100 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte) en voor woningen geldt dat het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen¹

Voor de drie grondgebonden woningen gelegen in het centrum van Oirschot wordt een norm van 2,0 per woning gehanteerd. Deze norm is een maximale norm.

Woningtype	Aantal	Norm	Aantal
Vrijstaande woning	5	2,0	10,0
Halfvrijstaande woning	2	2,0	4,0

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er maximaal 14 parkeerplaatsen benodigd zijn. Bij de ontwikkeling worden 13 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op de volgende afbeelding zijn deze plaatsen in grijs weergegeven. Omdat voor de berekening maximale normen worden gehanteerd kan er gemotiveerd worden afgeweken van deze norm. Omdat één woning ter plaatse van nummer 18 zal worden ingezet voor sociale huur kan omdat dit veelal kleine huishoudens betreft uitgegaan worden van één parkeerplaats. Het is aannemelijk om de behoefte af te ronden naar 13 plaatsen.

¹ Voor het bepalen van de parkeerbehoefte is de rekentool van het CROW gehanteerd



Situatietekening met daarin zichtbaar het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

Ontsluiting

De woningen worden direct ontsloten op de omliggende wegen. Met behulp van de rekentool, parkeren en verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie berekend. De verkeersgeneratie van de beoogde ontwikkeling bedraagt voor de grondgebonden woningen 48 per weekdagemaal. De omliggende wegen zijn ruim en worden direct ontsloten op de bestaande dorpsontsluitingswegen van Oirschot. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de capaciteit van de omliggende wegen voldoende is om de verkeersgeneratie van de ontwikkeling op te kunnen vangen.

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

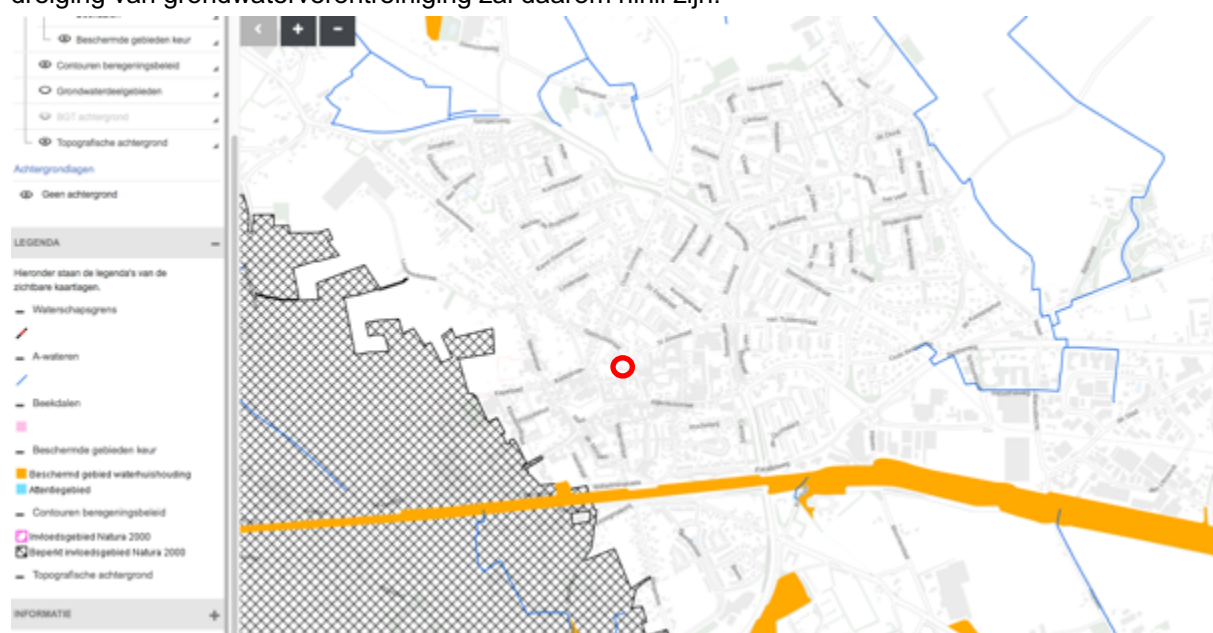
Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid betekend voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Grondwater

Op basis van de bodemdata.nl is het terrein beschouwd als bebouwd gebied maar is ook duidelijk dat de bebouwde kom van Oirschot geheel is gelegen binnen grondwatertrap VI. Aangenomen kan worden dat dit ook voor het bebouwd gebied geldt. 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 het terrein beschouwd als bebouwd gebied maar is ook duidelijk dat de bebouwde kom van Oirschot geheel is gelegen in een gebied benoemd als “enkeerdgronden, bestaand uit fijn zand”

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. 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.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Planvorming

Het planvoornemen is om de bestaande bedrijfslocatie die geheel verhard is te wijzigen zodat nieuwe woningen zijn toegestaan. Deze woningen zullen alle voorzien zijn van een tuin. Vanuit ruimtelijk oogpunt zal de bebouwing en terreinverharding van de te herbouwen schuur op nummer 16 en de nieuwe woning in het voormalige bedrijfsgebouw in het midden van het terrein niet wijzigen. Alleen voor de vier nog te bouwen vrijstaande woningen zal een andere fysieke situatie ontstaan. Voor dit deel van het terrein geldt een deel onverhard is en een deel volledig verhard. Onderstaande luchtfoto geeft in geel (804 m²) het onverhard deel en in rood (420 m²) het verhard deel weer.



Overzicht van het terrein waarvoor de verharding zal wijzigen.

De totale verharding zal met de voorgenomen ontwikkeling toenemen. De verdeling van de oppervlaktes van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in de navolgende tabel. Voor de 4 nieuw te bouwen woningen is uitgegaan van een footprint van 75 m² en een gemiddelde terreinverharding van 50 m² ten behoeve van terrassen. De aanleg van de ontsluiting en parkeergelegenheid heeft een verharding van 269 m².

Oppervlaktes	Huidig m ²	Toekomstig m ²
Verharding	420	769
Waarvan daken		Circa 300 (4 x 75)
Waarvan terrassen		Circa 200 (4 x 50)
Verharding parkeren		Circa 269
Onverhard	804	455

Tabel: Oppervlakteverdeling toekomstige en huidige situatie.

Als gevolg van de ontwikkeling zal de verharding als gevolg van daken en terreinverharding met 349 m² toenemen.

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 onder de grenswaarde van minder dan 2.000 m² is er vanuit de Algemene Regel is er geen verplichting tot aanleg van een retentievoorziening vanuit het waterschap De Dommel.

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 rioolstelsel 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 geen concrete mogelijkheid is om het hemelwater opnieuw te gebruiken. Ook is er geen gelegenheid om het water in het gebied vast te houden of te infiltreren. Hier is te weinig ruimte voor binnen de plangrenzen. Het afvoeren naar het oppervlaktewater is niet mogelijk omdat dit niet direct naast het plangebied is gelegen. Wel zal het hemelwater 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. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen en bij de hoofdriolering worden aangeboden. Mocht in de toekomst het gemengd stelsel worden vervangen in een gescheiden stelsel dan kan daarop worden aangesloten en kan het HWA en DWA ook gescheiden worden afgevoerd.

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 uitlogende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlogende 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. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Ten behoeve van de ontwikkeling is een Quick scan (Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies dd 14 mei 2018) uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Gebieden

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een Natura 2000-gebied. Een vergunning Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De locatie is in gebruik als bedrijfslocatie en grotendeels bebouwd en verhard. 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

Op de planlocatie ontbreken geschikte biotopen voor beschermde ongewervelden.

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. Er dient daarom gedurende de kap- en sloopwerkzaamheden rekening te worden gehouden 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. 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. De planlocatie was visueel goed te onderzoeken. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen. Hierbij is vooral gekeken naar de aanwezigheid van nesten, meststrepen op muren, eventuele kieren onder dakpannen of loodslabben. Deze zijn van de bovenstaande soorten niet aangetroffen. In de bebouwing komen regelmatig huiskatten jagen. Dit maakt de ruimtes ongeschikt als nestlocatie voor de meeste soorten.

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 verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober. Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. Voor vleermuizen geldt géén vrijstelling of ontheffingsverlening meer indien het puur gaat om een ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Een ontheffing voor deze soorten kan alleen nog maar worden verleend wanneer:

- 1. Er geen andere bevredigende oplossing bestaat;*
- 2. Er sprake is van dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en voor het milieu gunstige effecten;*
- 3. Er geen afbreuk wordt gedaan aan een gunstige staat van instandhouding van de soort.*

De checklist van het Vleermuisprotocol 2013 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. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. In de bebouwing komen regelmatig huiskatten jagen. Dit maakt de zolders ongeschikt als verblijfslocatie voor vleermuizen. Spouwruimtes ontbreken.

*Foeragerende vleermuizen in de omgeving van het plangebied zijn zeker niet ongewoon. In de omgeving kunnen 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 foerageroutes 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.

Programma aanpak stikstof; PAS

In een dichtbevolkt land als Nederland is het een uitdaging om een evenwicht te vinden tussen veerkrachtige natuur en gezonde economie. Het Rijk en provincies geven ruimte aan ondernemers, omdat ze belangrijk zijn voor onze economie. Tegelijkertijd moeten economische activiteiten passen binnen de draagkracht van de natuur, want economie en natuur hebben elkaar nodig.

Al jaren is er in Natura 2000-gebieden een overschot aan stikstof (ammoniak en stikstofoxiden). Dit is schadelijk voor de natuur. Het belemmert ook vergunningverlening voor economische activiteiten. Daarom heeft het Rijk het initiatief genomen om deze stikstofproblemen aan te pakken. In de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) werken overheden en maatschappelijke partners samen om de stikstofuitstoot te verminderen en daarmee ook economische ontwikkelingen mogelijk te maken.

Rijk, provincies en natuurorganisaties nemen maatregelen om de natuur te herstellen, door bijvoorbeeld stikstofrijke grondlagen te verwijderen. Agrarische ondernemers nemen maatregelen in hun bedrijfsvoering, zoals mest aanwenden met weinig stikstofverliezen en het gebruik van aangepast voer. Door deze combinatie van maatregelen ontstaat er ruimte voor nieuwe economische activiteiten.

De eventuele stikstofdepositie als gevolg van de bouw van vier nieuwe woningen en het gebruik van één bestaande grondgebonden woning voor drie wooneenheden op een natura-2000 gebied is nihil zodat er geen nadelige invloeden zijn te verwachten. Bovendien wordt met de beoogde ontwikkeling een bestaande bedrijfsbestemming gesaneerd en deels gebruikt voor twee zelfstandige woningen. Dit betekent een vermindering van de stikstofdepositie.

Nadelige gevolgen voor natuurwaarden worden daarom niet verwacht.

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.

De gemeente Oirschot heeft haar archeologiebeleid geformuleerd in de vastgestelde *Erfgoednota Oirschot 2018-2028*. Met betrekking tot het aspect "Archeologie" is beschreven dat Oirschot een hoge tot zeer hoge archeologische verwachtingswaarde bevat en beschikt over verschillende archeologische monumenten. De *Erfgoedverordening gemeente Oirschot 2012* heeft onder andere bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een vergunning het archeologisch bodemarchief in een archeologisch waardevol gebied of archeologisch verwachtingsgebied te verstoren, te beschadigen of te vernielen. Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied opgenomen in een gebied met een hoge archeologische waarde. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:

- het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
- de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
- in het geheel geen archeologische waarden aanwezig zijn.

Voor de beoogde ontwikkeling is daarom een onderzoek nodig. Een inventariserend veldonderzoek – proefsleuven is uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is uitgevoerd en in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.

Naast dat voor het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch onderzoek moet worden gedaan geldt altijd dat als tijdens de werkzaamheden archeologische resten of sporen aangetroffen worden, hiervan terstond melding moet 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

Op 4 september 2012 heeft de raad van Oirschot de huidige *Erfgoedverordening gemeente Oirschot 2012* vastgesteld. In de monumentenverordening geeft de gemeente duidelijkheid over de wijze van bescherming van monumenten (vergunningprocedure). Voor wat betreft cultuurhistorie is voor de planlocatie in de beheersverordening die voor het plangebied geldt met een verwijzing naar het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" een zone opgenomen voor bescherming van de waarden van het beschermd dorpsgezicht en een zone voor historisch stedenbouwkundig waardevol gebied. In de bijbehorende regels is hiervoor een beschermende regeling opgenomen (bijvoorbeeld in de vorm van sloop- en aanlegvergunningen). Deze regeling is overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Op 29 juni 2017 heeft de monumentencommissie beoordeeld dat de volumes en de hoogte van massa's goed in de context lijken te passen en morfologisch aansluiten op de bebouwing in de omgeving. Het plan om de houten schuur aan de straat qua contour te handhaven wordt door de commissie ondersteund. De commissie heeft een positieve grondhouding ten aanzien van de ontwikkeling. Bij de toekomstige bouwplannen zal aandacht nodig zijn voor materiaal-, en kleurgebruik. Alle toekomstige bouwplannen zullen voor advies worden voorgelegd bij de monumentencommissie.

Aan de zijde van de Gasthuisstraat is een bestaande muur aanwezig. Deze muur heeft een positieve bijdrage aan het karakter en de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht. De muur wordt in de plannen deels behouden. Op 11 november 2020 heeft de monumentencommissie hierover positief geadviseerd en een suggestie gedaan om middels een poort de muur visueel door te laten lopen. Hier wordt in de plannen rekening mee gehouden. Voor het deel dat behouden blijft is in de regels van het bestemmingsplan een regeling opgenomen.



Aanzicht van de muur met in rood omlijnd het reeds bestaande deel.

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 vier 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 of functiemenging

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

Algemeen uitgangspunt

Omdat de huidige bestemming “Bedrijf” op een deel van het plangebied zal verdwijnen zijn de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming buiten beschouwing gelaten. Het verdwijnen van de bedrijfsbestemming betekent al een verbetering van de milieukundige situatie voor de woningen in de nabijheid van de projectlocatie.

Zonering

In de nabijheid van het de projectlocatie is een zorginstelling aanwezig.

De zorginstelling met de bestemming “Maatschappelijk”, bruin gekleurd in de volgende illustratie is op basis van het bestemmingsplan een gebouw dat bestaat uit meerdere wooneenheden, al dan niet zelfstandig, waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan. De instelling is vooral een wooncomplex. Voor het verlenen van zorg-, verpleeg-, en gemeenschappelijke voorziening geldt dat op basis van de VNG-brochure de categorie 2 (Verpleeghuizen, SBI-2008; 871). De richtafstand hiervoor is 30 meter.

Het deel van het complex dat het dichtst bij de projectlocatie is gelegen kent alleen een aantal aanleunwoningen en is op een afstand van 15 meter gelegen (groen). Alleen de voorzieningen van het complex zullen zorgen voor een geluidsuitstraling en zijn daarom relevant. Deze zijn op een afstand van 30 meter van de projectlocatie gelegen. Er wordt voldaan aan de richtafstand van de VNG-brochure waardoor geconcludeerd moet worden dat sprake is van een goed woon-, en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige zorginstelling. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Ten aanzien van de beoordeling of de belangen van de zorginstelling met de beoogde ontwikkeling geschaad worden moet worden gesteld dat er reeds woningen dichterbij de zorginstelling zijn gelegen dan dat de beoogde nieuwe woningen dat doen. De activiteiten van de instelling worden reeds door deze bestaande woningen begrenst.

Conclusie bedrijvigheid

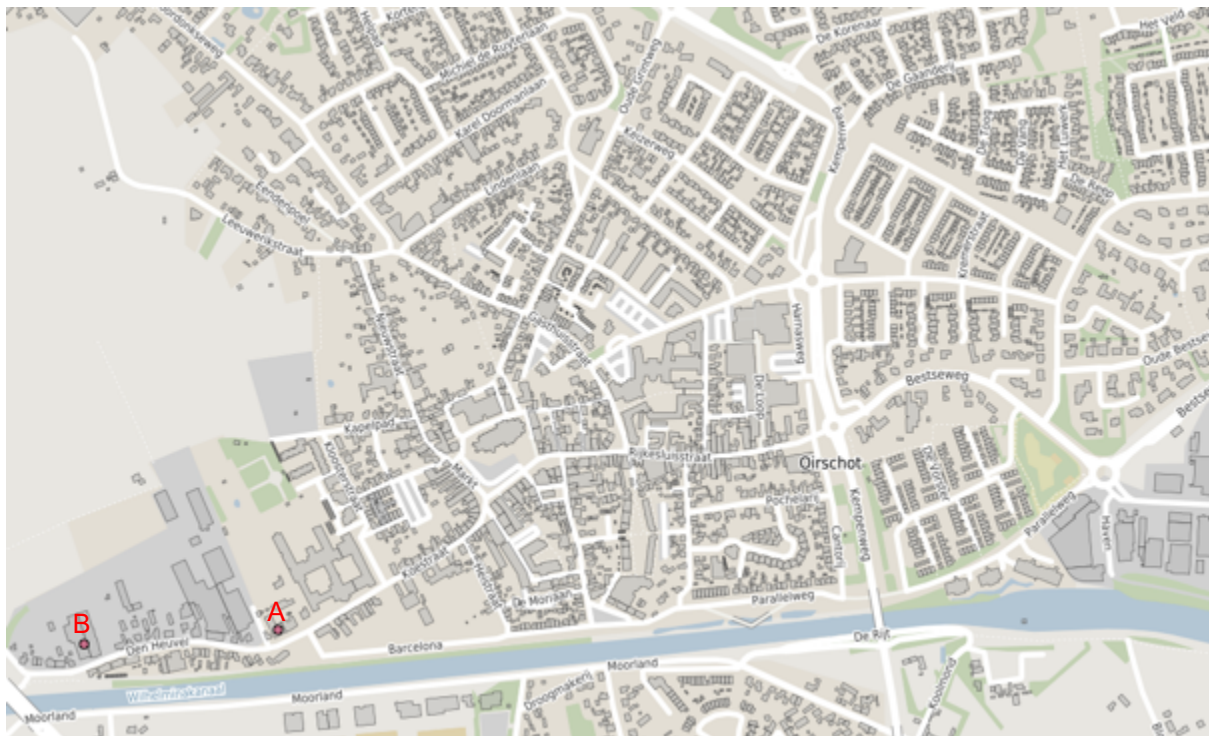
Hiermee is gemotiveerd dat er met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van nadelige gevolgen voor de belangen van de omliggende bedrijven en dat er geen milieuhinder te verwachten is voor de beoogde woningen.

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.

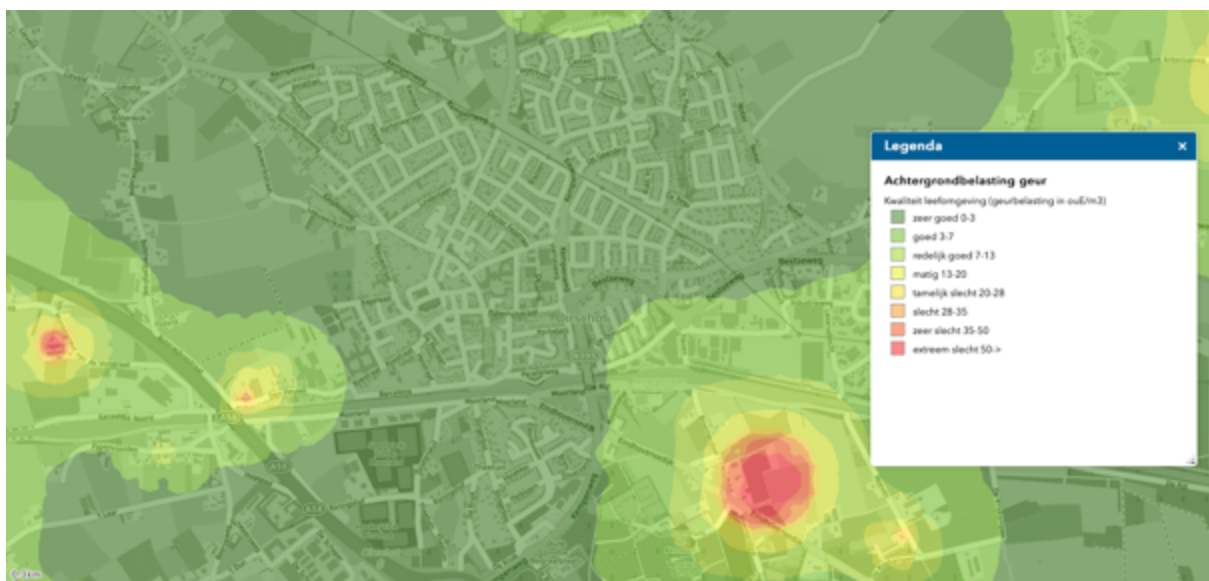
Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. In onderstaande afbeelding zijn de bedrijven aangeduid die het dichtst bij het plangebied zijn gelegen.



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

Deze bedrijven aan de Koestraat 43 en Den Heuvel 27 zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen.

Op basis van de kaart met achtergrondbelasting blijkt dat de achtergrondbelasting 0-3 ouE/m³ is. Dit houdt in dat de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is. Daarnaast liggen er velen reeds bestaande burgerwoningen tussen de veehouderijbedrijven en het plangebied. De bedrijven worden daardoor niet door de voorgenomen planontwikkeling in hun bedrijfsvoering belemmerd. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de op ruime afstand aanwezige agrarische bedrijvigheid wordt niet belemmerd.



Uitsnede uit de achtergrondbelasting geurkaart; bron: gemeente Oirschot

Spuitzones 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 bedrijven waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect “Milieuzonering, geur en spuitzones” is daarom 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.

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.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied “Kampina en Oisterwijkse Vennen” is bovendien gelegen op een afstand van circa 5 kilometer. Voor het project is een mer-beoordeling kleinschalige woningbouw noodzakelijk. Hiervoor is door VTH de Kempen een beoordeling gedaan en door het college een besluit Milieueffectrapportage genomen, dd 27 maart 2019. Het besluit is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

5.8 Geluid

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

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

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

Wegverkeerslawaaai

Normen met betrekking tot verkeerslawaaai worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones 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 wegverkeerslawaaai.

Er is een onderzoek uitgevoerd. (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Gasthuisstraat, Oirschot, De Milieuadviseur, 23 januari 2019). Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Toetsing aan de Wet geluidhinder

De geluidsbelastingen afkomstig van de omliggende 30 km-wegen (Sint Jorisstraat, Dekanijstraat en Sint Odulphusstraat) zijn te samen bepaald. De hoogste geluidsbelasting bedraagt 52 dB, inclusief aftrek op grond van artikel 110g Wgh van 5dB, afkomstig van de omliggende 30 km-wegen op de rand van het bouwvlak. De omliggende 30 km-wegen hebben op basis van de Wgh geen zone. Formeel gelden de normen uit de Wgh dan ook niet voor 30 km-wegen. Echter, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zijn bij de beoordeling van de geluidsbelastingen zijn de voorkeursgrenswaarde van 48 dB en de hoogste toelaatbare geluidsbelastingen van 63 dB gebruikt. Deze normen gelden voor een vergelijkbare weg met een 50 km-regime.

Bij de nieuwe woningen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh overschreden, echter de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van 63 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelastingen liggen binnen de geluidsnormen uit de Wgh. Op grond van de Wgh zijn de optredende geluidsbelastingen dan ook acceptabel.

Toetsing aan het Bouwbesluit 2012

Naar verwachting wordt de binnenwaarde van 33 dB in de nieuwe woning gehaald zonder dat er aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden getroffen. Bij de aanvraag van een ‘Omgevingsvergunning bouwen’ (voormalige bouwvergunning) kan door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek worden aangetoond dat de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald.

Spoorweglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Vliegtuiglawaaai

Dit aspect is niet aan de orde.

Industrielawaai

Dit aspect is niet aan de orde.

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

5.9 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.

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

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

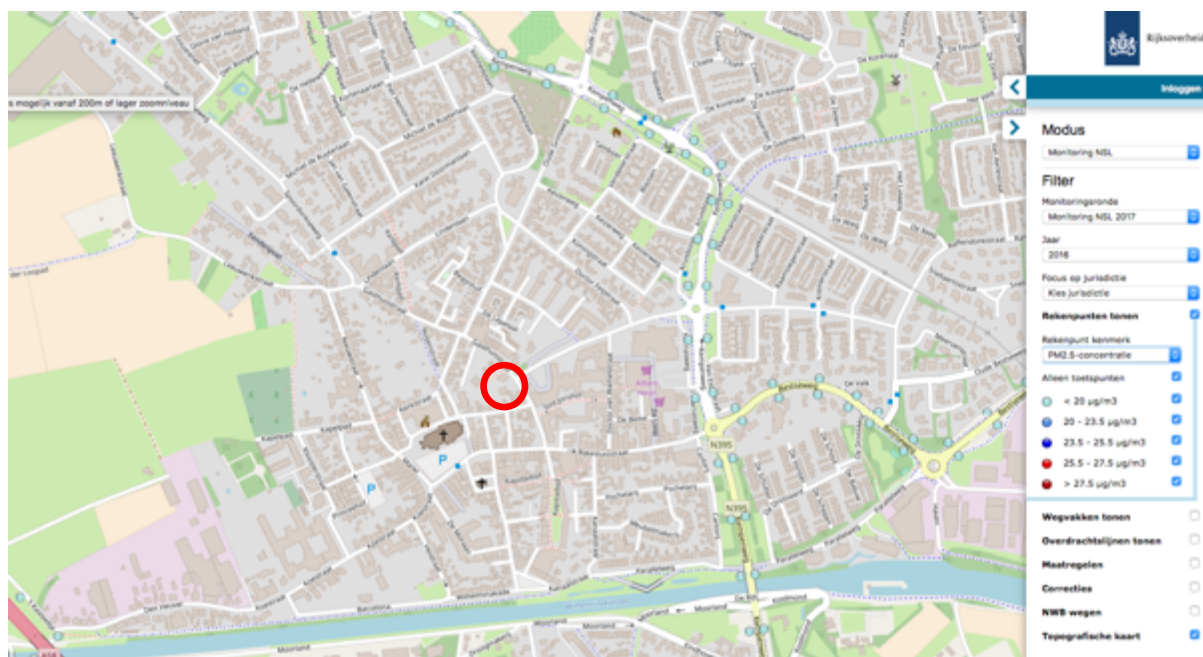
Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

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

Dit bestemmingsplan betreft het bestemmen van vier nieuwe woningen. Het betreft 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 het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Kempenweg zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 40 µg/m³ en fijn stof: 40 µg/m³). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m³ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen lager 20 µg/m³. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Kempenweg is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.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 (Verkennd bodemonderzoek Gasthuisstraat te Oirschot, Lankelma, dd 29 juni 2018). Het onderzoek is in zijn geheel aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk bijmengingen met baksteen, metselpuin en slakken waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonster MM1 (bovengrond gehele locatie) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood, zink en PAK aangetoond. In grondmengmonster MM2 (bovengrond gehele locatie) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, kwik, lood en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In grondmengmonster MM3 (ondergrond gehele locatie) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. In grondmengmonster MM4 (bovengrond ter plaatse van de mogelijke zinkverontreiniging) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper, kwik, lood en zink aangetoond. In grondmonster B4-2 (ondergrond ter plaatse van de mogelijke zinkverontreiniging) zijn lichte verhogingen met kwik, lood en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 (ter plaatse van de gesaneerde HBO-tank) zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707 en NEN5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, puin en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, het puin en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ kan op basis van de resultaten formeel worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

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

5.11 Externe Veiligheid

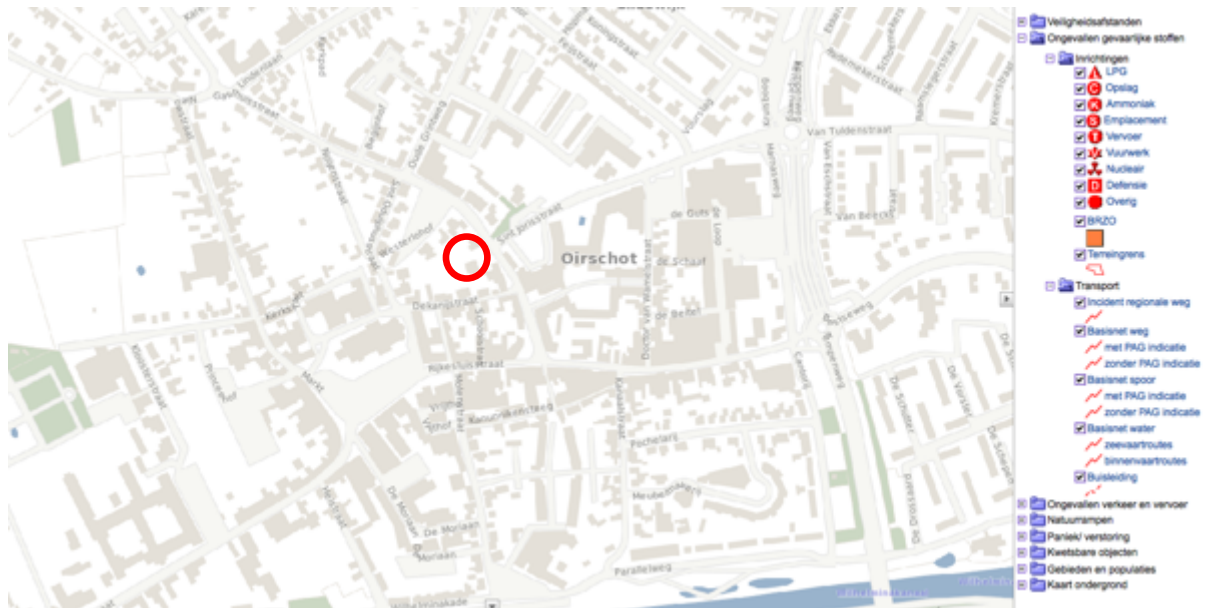
De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige 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.

Met de beoogde ontwikkeling worden vier nieuwe kwetsbare objecten (woningen) gerealiseerd. Het aspect externe veiligheid is daarom relevant. Hiervoor is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart met in rood aangeduid de projectlocatie; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart zijn er geen risicobronnen gevonden. De projectlocatie is niet gelegen binnen een invloedsgebied. Het aspect “externe veiligheid” is daarom geen belemmering en er kan volstaan worden met de uitgevoerde inventarisatie.

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 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.

5.13 Duurzaamheid

De beoogde ontwikkeling saneert een bestaande, niet meer in gebruik zijnde bedrijfsbestemming in het bestaand stedelijk gebied van Oirschot. In de plaats daarvan wordt ruimte geboden om een deel van de volkshuisvestingsopgave binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen en wordt uitbreiding ten koste van het landelijk gebied voorkomen. Het bouwplan voorziet daarmee in duurzaam ruimtegebruik.

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 perceel ligt in het gebied van de “Beheersverordening Oirschot”. De beheersverordening heeft de regels uit het bestemmingsplan “Centrum Oirschot” overgenomen. Dit postzegelplan 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 Verkeer en Wonen. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Verkeer

De bestemming Verkeer heeft betrekking op de openbare ruimte centraal in het plangebied. Binnen de bestemming mogen uitsluitend gebouwen in de vorm van nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Wonen

De bestemming wonen regelt de bouw en het gebruik van de in het plan beoogde woningen. Het maximaal aantal zelfstandige woningen en het type is op de verbeelding aangeduid. De woningtypen aaneengebouwd, twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen zijn toegestaan. Voor de drie vrijstaande woningen in het westen van het plangebied en de gestapelde woningen is een aanduiding opgenomen dat uitsluitend seniorenwoningen zijn toegestaan en is geregeld waar op de percelen geen bijgebouwen zijn toegestaan en is geregeld dat in afwijking van de rest van het plan een bouwhoogte van 3 meter is toegestaan. Voor het nieuwe kavel aan de Gasthuisstraat is voor de inpassing in het straatbeeld geregeld dat daar alleen een vrijstaande woning is toegestaan. Voor het deel van de beeldbepalende muur aan de Gasthuisstraat is in de regels een verplichting voor instandhouding opgenomen.

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 afwijkingsregels

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

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 die de grond en opstallen in eigendom heeft. Hierdoor zijn er geen kosten 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 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer zijn de plannen reeds besproken met de direct omwonenden. Een korte weergave van de omgevingsdialoog is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan 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.

8.3 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 geleid tot aanpassing van het plan. De wijzigingen zijn verwoord in de Nota zienswijzen. Deze 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

- Quick scan flora en fauna, IJzerman Advies dd 14 mei 2018
- Besluit Milieueffectrapportage 27 maart 2019
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Gasthuisstraat, Oirschot, De Milieuadviseur, 23 januari 2019
- Verkennend bodemonderzoek Gasthuisstraat te Oirschot, Lankelma, dd 29 juni 2018
- Verslag Omgevingsdialoog
- Inventariserend veldonderzoek – proefsleuven, Laagland, februari 2021
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.