

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan

“Heistraat ong., Oirschot” te Oirschot

Projectnummer: 194888

Datum: 31 mei 2022

Gemeente Oirschot

Bestemmingsplan

“Heistraat ong., Oirschot” te Oirschot

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.0823.BPOIHEISTRHOFVSOLM-VAST

d.d.: 31-05-2022

Projectleider:

Projectmedewerker:

Collegiale toets:

Status:

Dhr. mr. M.J.A.B. Elsmann

Dhr. W.H.I. Hengstmengel MSc.

Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.

Vastgesteld

Toelichting

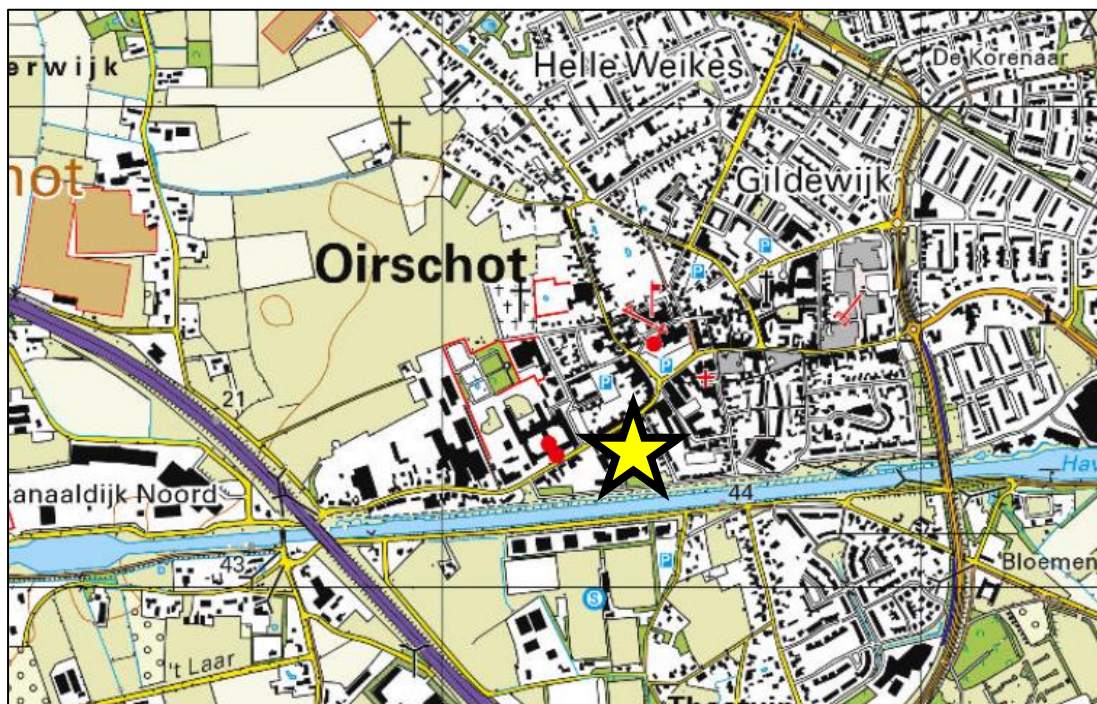
INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Inleiding	8
2.2	Beschrijving huidige situatie	8
2.3	Beoogde situatie plangebied	9
2.4	Parkeren & verkeer	10
3	BELEIDSKADER	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Rijksbeleid	14
3.3	Provinciaal beleid	19
3.4	Gemeentelijk beleid	26
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	30
4.1	Inleiding	30
4.2	Bodem	30
4.3	Waterhuishouding	31
4.4	Cultuurhistorie	36
4.5	Archeologie	38
4.6	Ecologie	42
4.7	Wegverkeerslawaaï	45
4.8	Bedrijven en milieuzonering	46
4.9	Driftblootstelling spuitzones	50
4.10	Geurhinder en veehouderijen	51
4.11	Externe veiligheid	54
4.12	Luchtkwaliteit	57
4.13	Kabels en leidingen	59
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	59
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	62
5.1	Inleiding	62
5.2	Opbouw van de regels	62
5.3	Regels	62
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	66
6.1	Inleiding	66
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	66
6.3	Economische uitvoerbaarheid	66

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	68
7.1	Omgevingsdialoog	68
7.2	Vooroverleg	68
7.3	Zienswijzen	69
7.4	Vaststelling	69

BIJLAGEN

Bijlage 1 - Parkeerbalans ontwikkeling achterterrein Hof van Solms;
 Bijlage 2 - Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek;
 Bijlage 3 - Watertoets;
 Bijlage 4 - Archeologische bureau- en verkennend booronderzoek;
 Bijlage 5 - Programma van Eisen
 Bijlage 6 - Proefsleuvenonderzoek;
 Bijlage 7 - Programma van Eisen archeologische opgraving;
 Bijlage 8 - AERIUS-berekening;
 Bijlage 9 - Quicksan Wet natuurbescherming;
 Bijlage 10 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
 Bijlage 11 - Onderzoek bedrijven & milieuzonering;
 Bijlage 12 - Standaardadvies externe veiligheid;
 Bijlage 13 - Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling;
 Bijlage 14 - Verslag bewonersavond;
 Bijlage 15 - Nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart omgeving Oirschot. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.
 Bron: topotijdreis.nl, 2021.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Koestraat 16 te Oirschot is in het voormalig stadspaleis partycentrum 'Hof van Solms' gevestigd, een evenementenlocatie voor het trouwen, feesten en vergaderen. Het partycentrum beschikt over een ruim achterterrein welke gedeeltelijk wordt gebruikt ten behoeve van het parkeren. Het overige gedeelte van het achterterrein ligt echter braak. Daarom bestaat het voornemen om, in aansluiting op het nieuwbouwplan 'Barcelona' direct ten zuiden van onderhavig plangebied, ter plaatse te voorzien in een nieuwe passende bestemming in de vorm van woningbouw. Er is een verkavelingsplan opgesteld welke uitgaat van de realisatie van 22 gestapelde woningen (in drie bouwlagen) en 13 grondgebonden aaneengebouwde woningen. De gemeente Oirschot heeft op 1 oktober 2019 besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Doel

In het vigerende ruimtelijke regime in de vorm van de beheersverordening "Beheersverordening Oirschot" (welke het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" in gewijzigde vorm van toepassing verklaart) is aan de gronden de bestemming 'Horeca' en 'Verkeer - Verblijf' toegekend. Ook ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Koestraat 20". Ter plaatse kennen deze gronden de bestemming 'Gemengd'. De bouw van woningen is niet mogelijk op basis van het vigerende ruimtelijke regime. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. Hiervoor is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de bebouwing aan de Koestraat 16 te Oirschot en ten noorden van de weg Barcelona. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie F, perceelnummer 7322 (gedeeltelijk). De exacte begrenzing is nader geduid op de volgende afbeelding.

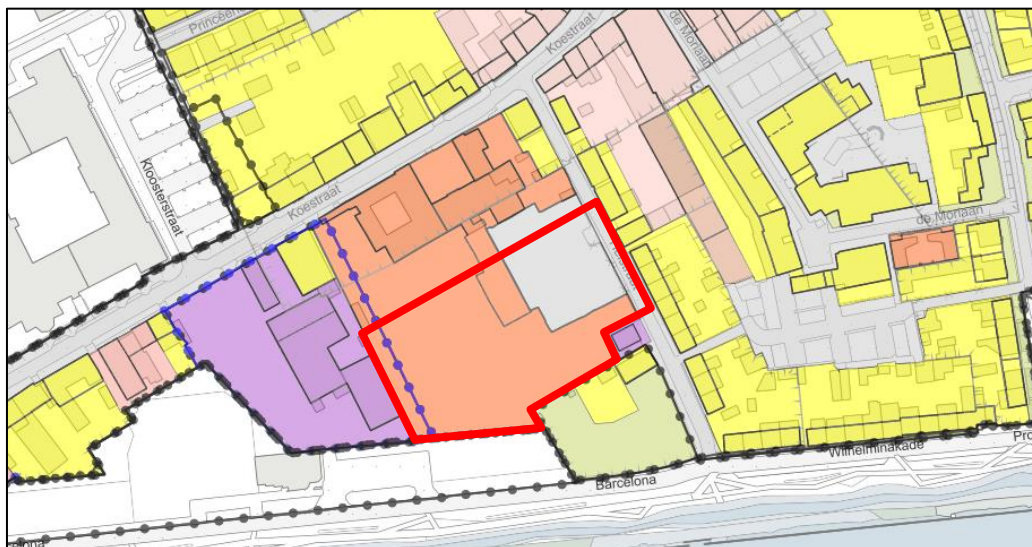


Uitsnede satellietfoto omgeving Heistraat met rood omkaderd het plangebied. Bron: streetsmart, 2021.

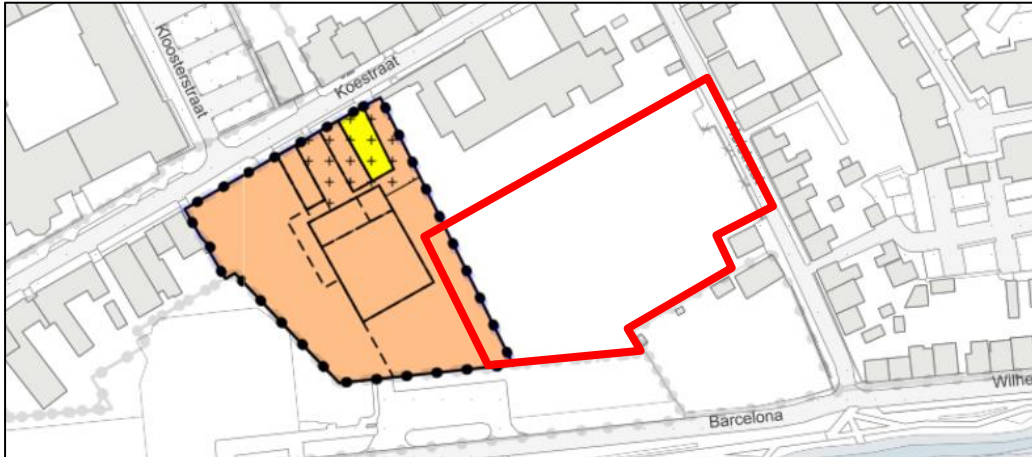
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Het vigerende ruimtelijke regime betreft enerzijds de beheersverordening “Beheersverordening Oirschot” zoals vastgesteld op 27 februari 2018. Deze beheersverordening verklaart het bestemmingsplan “Centrum Oirschot” zoals vastgesteld op 30 september 2008 in gewijzigde vorm van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Horeca’ en ‘Verkeer - Verblijf’. Voor het westelijk deel van de gronden binnen het plangebied vigeert anderzijds het bestemmingsplan “Koestraat 20” zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden aldaar bestemd als ‘Gemengd’.



Uitsnede van het bestemmingsplan “Centrum Oirschot” van de gemeente Oirschot. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.



Uitsnede van het bestemmingsplan “Koestraat 20” van de gemeente Oirschot. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Beoordeling

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden in het vigerend bestemmingsplan zijn onder andere bestemd voor horeca, detailhandel en kantoren als ondergeschikte functie aan de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid. De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor aan zaalverhuur gerelateerde horeca (horeca categorie 5: zalencentrum, partycentrum). De Voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen en wegen en voetpaden. De realisatie van het planvoornemen is niet mogelijk op basis van het vigerende ruimtelijke regime daar de gronden weliswaar woningen toelaten, maar met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen. Tevens kennen de gronden op basis van het geldende bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden voor woningbouw, te meer daar ook geen volledige sprake is van de ligging van een bouwvlak binnen het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

2.2 Beschrijving huidige situatie

Hof van Solms

Het plangebied ligt aan de rand van de oude kern van Oirschot, op het achterterrein van het Hof van Solms (voorheen bekend als het Sint Franciscushof). Het hof van Solms kent een redelijk lange geschiedenis. Tot 1663 was het in gebruik als een Carmelitessenklooster. Hierna werd het door Amalia van Solms, vrouw van prins Frederik Hendrik van Oranje, geschonken aan de chirurgijn Arnold Fey. Oorspronkelijk lag het woonhuis niet onmiddellijk aan de Koestraat maar iets teruggelegen achter het huidige Hof van Solms. Het moet een eigen ingang gehad hebben vanaf de Koestraat, die vermoedelijk lag waar nu nog de zijinrit is van het Hof van Solms naast brouwerij de Kroon. Arnold Fey liet dit huis afbreken en bouwde een huis, dat aanvankelijk 'het nieuwt huys', of 'het huys aen de straet' genoemd werd en dat later de naam 'Hof van Solms' zou krijgen. Tussen 1903 en 1981 kwam het hof in het bezit van de zusters Franciscanen die in de buurt ook een klooster hadden. Zij hebben vele veranderingen aangebracht aan het hof, maar ook aan de tuin. In 1919 is aan de zuidzijde van het hof een extra vleugel aangebouwd die gedeeltelijk binnen het plangebied was gelegen. De zuidvleugel is uiteindelijk in 2010 gesloopt. Overige bebouwing heeft er, voor zover bekend, niet gestaan binnen het plangebied.

Het Hof van Solms wordt thans gebruikt als een evenementenlocatie voor trouwenpartijen, feesten en vergaderingen. Het Hof van Solms is aangewezen als Rijksmonument. De monumentale status is beperkt tot de bestaande bebouwing. Het onderhavige plangebied kent derhalve geen monumentale status. Op de Erfgoedkaart gemeente Oirschot wordt het plangebied echter wel aangeduid als een gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Op basis van de historische gegevens kan dit gebied gezien worden als een belangrijk element van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.4 van deze toelichting wordt daarom verder ingegaan op het aspect 'cultuurhistorie'.

Plangebied

Het plangebied kent in zijn huidige hoedanigheid een functie als parkeerplaats ten behoeve van de evenementenlocatie. Hiertoe is het noordoostelijk deel van het plangebied bestraat met klinkerverharding en halfverharding. De overige gronden liggen braak.



Huidige situatie binnen het plangebied.

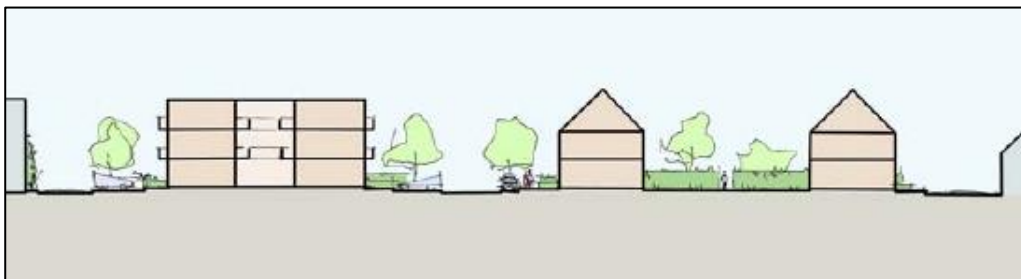
2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie worden aan de gronden behorend tot het plangebied 35 extra woontitels toegevoegd. Nadat met onderhavig bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn gecreëerd voor 22 gestapelde woningen en 13 aaneengebouwde woningen, bestaat het voornemen hieraan invulling te geven conform onderstaand verkavelingsplan.



Verkavelingstekening beoogde situatie. Bron: LSWA, 2020.

Het verkavelingsplan gaat uit van vier bouwvolumes waarbinnen de woningen worden voorzien. Het betreffen twee rijen van aaneengebouwde woningen en twee hoeken met gestapelde woningen. Parkeren voor de auto vindt plaats aan de weg. Het plangebied is te bereiken via de Heistraat en de Barcelona.



Doorsnede beoogde nieuwbouw binnen het plangebied.

Ten aanzien van de massaopbouw is het bestaande straatbeeld leidend. De toekomstige grondgebonden woningen kennen een goot- en bouwhoogte van maximaal 7 respectievelijk 11 meter waarmee ruimte wordt geboden aan een massaopbouw van twee lagen met kap. De gestapelde woningen (die niet zullen beschikken over een lift) kennen een goot- en bouwhoogte van 11 meter waardoor ruimte is voor drie lagen zonder kap. Hiermee wordt aansluiting gevonden met de nieuwbouw ten zuiden van het plangebied aan de Barcelona, alwaar eenzelfde massaopbouw wordt gehanteerd. Het totale ruimtebeslag van het bouwplan bedraagt circa 4.980 m², waarvan ongeveer de helft zal worden bebouwd en het overige zal worden gebruikt als openbaar gebied. Tot slot wordt beoogd om elementen uit de omgeving en het Hof van Solms terug te laten komen in het ontwerp van de woningen.

2.4 Parkeren & verkeer

2.4.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Voor het bepalen van de parkeervraag is een parkeerbalans opgesteld. Hiervoor wordt verwezen naar de rapportage ‘Parkeerbalans ontwikkeling achterterrein Hof van Solms’, zoals bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit blijkt dat vanwege de ontwikkeling 71 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voorziet in 62 (openbare)

parkeerplaatsen op maaiveld en 4 parkeerplaatsen in garageboxen (66 parkeerplaatsen in totaal). Ook de vijf parkeerplaatsen langs de Heistraat blijven openbaar. Volgens de gemeentelijke parkeernota mogen de parkeerplaatsen in een garagebox niet meegerekend worden. Formeel zijn er dus 62 parkeerplaatsen in het plan.

Het plan kent een tekort van $(71 - 62) = 9$ parkeerplaatsen. De Nota Parkeernormen hanteert echter een hoge parkeernorm. Dit omdat Oirschot een hoog percentage autobezit per woning heeft in combinatie met een matige bereikbaarheid per openbaar vervoer. De Nota Parkeernormen biedt wel de mogelijkheid om genuanceerd naar de parkeerbalans te kijken: indien er in de omgeving voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, dan mag er gebruik gemaakt worden van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving. De regel in de Nota Parkeernormen geeft aan dat er binnen 200 meter voor bezoeker van bewoners en 100 meter voor bewoners parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Na toevoeging van de functies moet de bezetting op straat lager dan 90% bedragen.

Om te bezien of ten aanzien van het tekort aan 9 parkeerplaatsen gebruik kan worden gemaakt van bovenstaande ontheffingsbevoegdheid, is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn eveneens bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting. Hieruit lijkt dat de piek in het gebied op zaterdagavond ontstaat met 77% bezettingsgraad. Dat is (na realisatie van het plan Heistraat) ruim onder 90% die gesteld wordt in de Nota Parkeernormen. Omdat de totale parkeerdruk ruim binnen de gestelde norm van 90% ligt en de ontwikkeling als gewenst voor het centrum van Oirschot wordt beschouwd, is het voor dit plan acceptabel om van de ontheffingsbevoegdheid gebruik te maken. Daarom wordt voor dit plan ontheffing verleend van de gemeentelijke parkeernota. De resterende 9 parkeerplaatsen worden opgelost in de omgeving.

Conclusie

Het plan voldoet met 62 parkeerplaatsen in het eigen plan aan het benodigd aantal parkeerplaatsen, aangezien er voor het tekort van 9 parkeerplaatsen gebruik gemaakt kan worden van de beschikbare parkeerplaatsen in de omgeving (binnen circa 100 meter van het plan). De totale parkeerdruk zal op zaterdag 77% bedragen, hetgeen ruim binnen de gestelde norm van 90% ligt. In artikel 11 van de regels van dit bestemmingsplan is vastgelegd dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

2.4.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als weinig stedelijk (bron: Nota Parkeernormen Oirschot 2019). Bij zowel de aaneengebouwde woningen als gestapelde woningen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 7,8 per woning. Derhalve genereert het plan maximaal $(35 \times 7,8) = 273$ vpe. Het plangebied wordt ontsloten via de Heistraat/Koestraat en de Barcelona. Voor de Koestraat en Barcelona zijn verkeersgegevens beschikbaar, afkomstig uit het SRE Verkeersmodel. Voor de Koestraat geldt een weekdaggemiddeld aantal voertuigbewegingen van 683. Voor de Barcelona betreft dit 256. Aangenomen kan

worden dat een erfonthsluitingsweg minimaal 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kan verwerken. Een dergelijk lage toename aan vpe vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet

worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen. Het komt er hierbij op neer dat nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen, uit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik, zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd moeten worden.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringsgebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

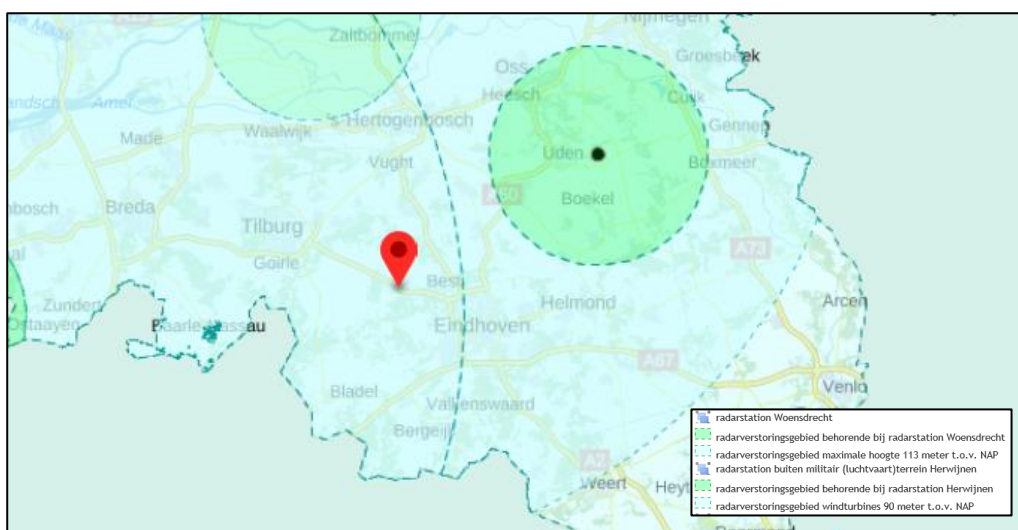
Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van Oirschot binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt Oirschot aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2

Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de bouw van 35 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Gemengd', 'Horeca' en 'Verkeer - Verblijf'. De bestaande niet-woonfuncties zijn hiermee aangeduid. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de bouw van 35 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en een groter planologisch beslag op de ruimte. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Oirschot maakt onderdeel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven brengen gezamenlijk het wonen verder door een set van overwegingen en uitgangspunten. Gemeenten spreken af te opereren als ware SGE één gemeente. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt voor de eigen lokale woonbehoefte. Daarbij hebben gemeenten kennis van elkaars woningbouwplannen en is er oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod. De SGE werkt hierbij samen met de provincie. Als samenwerkingsverband stuurt SGE op kwaliteit van woningbouwontwikkelingen in de regio. Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- en onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. In het periodiek Regionaal Ruimtelijk Overleg met de provincie vindt steeds formele besluitvorming plaats.

De laatste woningbouwafspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn neergeschreven in de 'Woondeal', gesloten tussen de SGE, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK. De Woondeal is op 7 maart 2019 door de gemeente Eindhoven ondertekend namens het Stedelijk Gebied Eindhoven. Met de ondertekening van deze woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Uit de Woondeal volgt dat het SGE behoefte heeft aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023 (waarvan ca. 12.000 buiten Eindhoven). Deze behoefteaming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Gelet op de aanwezige behoefte, heeft geen exacte opgaa van de exacte programmering aan de regio te worden overlegd. De 35 toe te voegen

woningen zijn passend binnen het aantal woningen die jaarlijks kunnen worden toegevoegd aan de voorraad in Oirschot.

In 'De Nieuwe Woonvisie' van de gemeente Oirschot wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oirschot. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Oirschot op 1 januari 2016 een woningvoorraad had van 7.395 woningen. In de woonvisie is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk

Het onderhavige initiatief voorziet in 22 gestapelde woningen en 13 aaneengebouwde woningen. Het betreft primair betaalbare (levensloopbestendige) woningen gericht op de trend van huishoudensverdunning. Een 16-tal woningen wordt gerealiseerd als sociale koop (conform begrippenlijst MRE 2021). Juist aan dit type woning is blijkens de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek vraag. Op basis van de woonvisie van de gemeente Oirschot kan aldus worden geconcludeerd dat de toevoeging van de beoogde woningen tevens past binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Oirschot. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste

ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 35 woningen op een inbreidingslocatie. Hiermee wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied van Oirschot, waardoor uitbreiding van Oirschot wordt voorkomen en het plan toch op kwalitatieve wijze bijdraagt aan de woningbehoefte in Oirschot. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

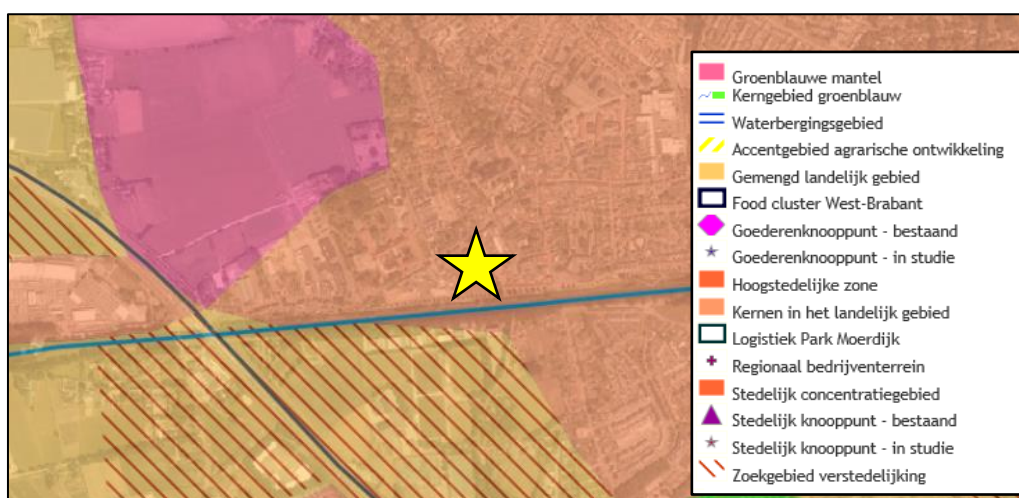
Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.



Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorpse karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Onderhavig plan maakt binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' de realisatie van 35 woningen mogelijk. Deze stedelijke ontwikkeling is niet van dusdanige omvang dat deze als niet passend bij de kern Oirschot kan worden beschouwd. De locatie is gelegen

binnen het stedelijk gebied van Oirschot en voorziet primair in de behoefte naar woningen. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van ontwikkelingen binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' wordt voldaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

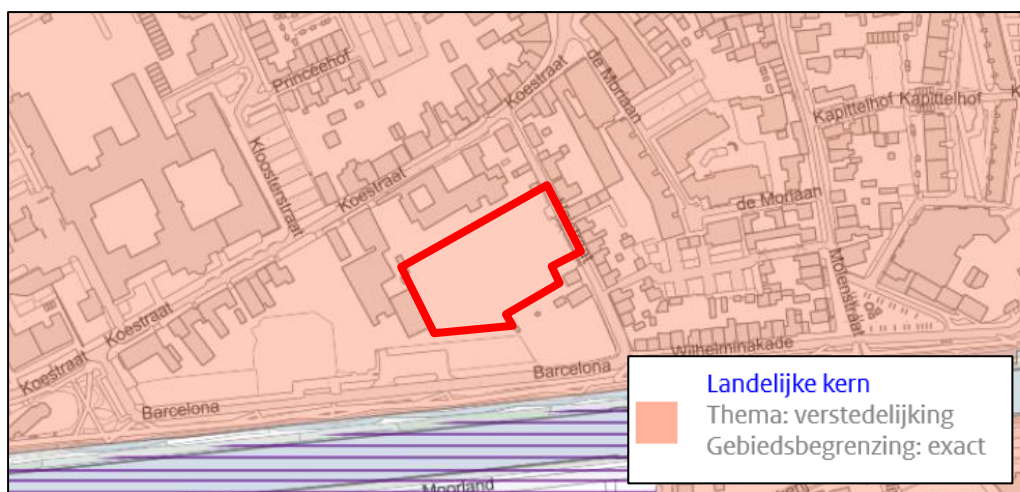
Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

Beoordeling

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 lov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling

Toetsingskader

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- 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.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 35 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Oirschot. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen het centrumgebied van Oirschot, alwaar voorzieningen per fiets of te voet te bereiken zijn. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

- c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a:

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling vindt daarmee aldus niet plaats buiten het bestaand stedelijk gebied.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan interne ontsluiting. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe woningbouw. Daarbij wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan een braakliggende locatie. Verdere verloedering wordt daarmee voorkomen en het gebied krijgt een nieuwe kwaliteitsimpuls.

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Oirschot 2030

Toetsingskader

In april 2011 heeft de gemeenteraad van Oirschot de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Op basis van de omgevingsanalyse uit de 'Vingerafdruk van Oirschot' en een analyse van de relevante lokale en regionale trends en ontwikkelingen is een visie gevormd waarin de ambities en keuzes geformuleerd zijn voor de gemeente in 2030, te weten:

- Een kwalitatieve, groene gemeente;
- Een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- Een zelfredzame samenleving.

Voor het aspect 'wonen' is hierbij een verdere uitwerking op hoofdlijnen gegeven: "Het (fysieke) wonen in Oirschot is mogelijk voor iedereen. Woningbouw zorgt voor diversiteit: er zijn voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren (jonge gezinnen) die aansluiten op hun behoeften (voorzien van breedband bijvoorbeeld), maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen (waarbij bereikbaarheid van zorg een uitgangspunt is). Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden. In woningbouwontwikkeling wordt uitbreiding niet uitgesloten, mits het de groenzones niet aantast: groenverantwoord bouwen is leidend in Oirschot".

Beoordeling

Met onderhavige planontwikkeling wordt met de inpassing van nieuwe woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Oirschot invulling gegeven aan de ambities van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouw. Er wordt met de realisatie van kleinere betaalbare woningen (en deels levensloopbestendige woningen) voorzien in de behoeften van de bevolking als gevolg van huishoudensverdunding en vergrijzing. De woningbouwontwikkeling vindt daarbij plaats binnen de standaard van levensloopbestendig en duurzaam bouwen. De ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met de toekomstvisie voor Oirschot.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Toekomstvisie Oirschot.

3.4.2 Omgevingsvisie Oirschot

Toetsingskader

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

De omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij volgt de gemeente 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 in een interactief proces tot stand gekomen in samenspraak met de samenleving.

In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van een transformatie van een voormalige horecalocatie naar woningbouw is het thema "veilige en gezonde woon- en leefomgeving" relevant. 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;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners.

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".



Gebiedskaart 'Oirschot-centrum'. Het plangebied is rood omcirkeld. Bron: Omgevingsvisie Oirschot.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een terrein thans bestemd voor horeca. De ontwikkeling voorziet in de inpassing van nieuwe woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Oirschot, maar buiten het beschermd dorpsgezicht en aan de rand van het kernwinkelgebied. Hiermee blijft de kern vitaal en wordt tevens invulling gegeven aan de voorkeur voor herstructurering boven uitbreiding van de bestaande kern. Daarmee is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie Oirschot.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Oirschot.

3.4.3 De Nieuwe Woonvisie

Toetsingskader

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

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot;
 - Voldoende betaalbare en bereikbare sociale huurwoningen en koopwoningen;
 - Woningbouwprogramma realiseren dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg);
 - Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch;
- Behoud (en uitbreiding) van het aantal inwoners.

De gemeente Oirschot had op 1 januari 2016 een woningvoorraad van 7.395 woningen. Bij ontwikkeling van nieuwbouwprojecten is het niet voldoende om alleen naar de bestaande voorraad te kijken maar vooral te kijken naar de huidige en toekomstige behoefte. In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen

bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk

Beoordeling

Blijkens het principebesluit wil de gemeente Oirschot circa 1500 woningen realiseren tot 2030. Het onderhavige initiatief voorziet in 22 gestapelde woningen en 13 aaneengebouwde (en deels levensloopbestendige) woningen en draagt daarmee bij aan de invulling van deze woningbouwopgave. Het betreft primair betaalbare woningen gericht op de trend van huishoudensverduunning. Een 16-tal woningen wordt gerealiseerd als sociale koop (conform begrippenlijst MRE 2021). Juist aan dit type woning is blijkens de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek behoefte. Tevens wordt invulling gegeven aan het gestelde doel in het woningbouwprogramma 'Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch'. Alle woningen in de gemeente Oirschot die na 1 januari 2020 worden gerealiseerd dienen het predicaat nul-op-de-meter te hebben. Met de realisatie van de woningen in onderhavig plan wordt zodoende hieraan geconformeerd. Het planvoornemen geeft daarmee vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente Oirschot.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen De Nieuwe Woonvisie.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- spuitzones;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie.

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Door Lankelma is in september 2017 een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Rapportage hiervan is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten kort toegelicht.

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

In de grondmengmonsters zijn analytisch hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de grond indicatief als klasse AW2000, Wonen of Industrie beschouwd worden.

In het grondwater uit de peilbuizen is analytisch een licht verhoogd gehalte met molybdeen aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Verkennd en nader asbestonderzoek NEN5707

In mengmonster ABGmm2 (B12) is voor asbest een concentratie boven de interventiewaarde aangetroffen. De grond ter plaatse van B12 dient als asbestverdacht te worden beschouwd en is hoogstwaarschijnlijk sterk verontreinigd met asbest. In de andere mengmonsters van de overige locatie zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Ter plaatse kan de grond als niet-asbestverdacht worden beschouwd en dient geen nader onderzoek plaats te vinden. Vervolgens is nader asbest in grond onderzoek uitgevoerd ter plaatse van B12 om de ernst en omvang van de aanwezige verontreiniging te kunnen bepalen. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat op de locatie geen asbest in grond is aangetroffen boven de interventiewaarde. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de wet bodembescherming (wbb).

Op basis van de bevindingen uit bovengenoemd bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is

daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging. Deze ontwikkelingen geven aanleiding tot nieuwe accenten:

- het nationale Deltaprogramma voor waterveiligheid en de versterking van de dijken langs de Rijkswateren en de regionale rivieren;
- het optimaliseren van de zoetwatervoorziening met het oog op de toenemende droogte;
- inzet op bewustwording van watergebruikers zodat hun inzicht groeit over wat ze zelf aan waterbeheer kunnen bijdragen;
- helderheid over zowel beperkingen als mogelijkheden voor de gebruiksfuncties van het watersysteem;
- het verbeteren van de waterkwaliteit in een meer integrale, gebiedsgerichte uitvoeringsstrategie (combineren van verbeteren van de waterstanden, onderhouden van sloten en treffen van inrichtingsmaatregelen);
- afvalstoffen steeds meer inzetten als waardevolle grondstoffen zoals terugwinning van fosfaat en productie van bioplastiek uit afvalwater;
- een duurzame energiewinning.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten

voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

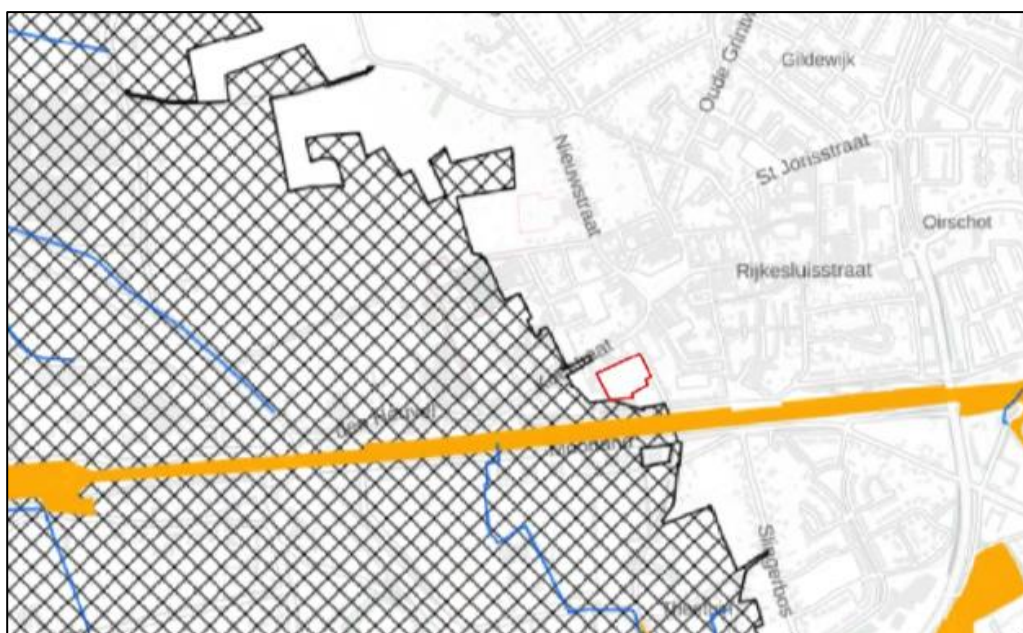
Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beoordeling

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap De Dommel 2015 volgt dat de locatie niet gelegen is binnen een beschermd gebied.



Uitsnede zoneringskaart waterschap De Dommel.

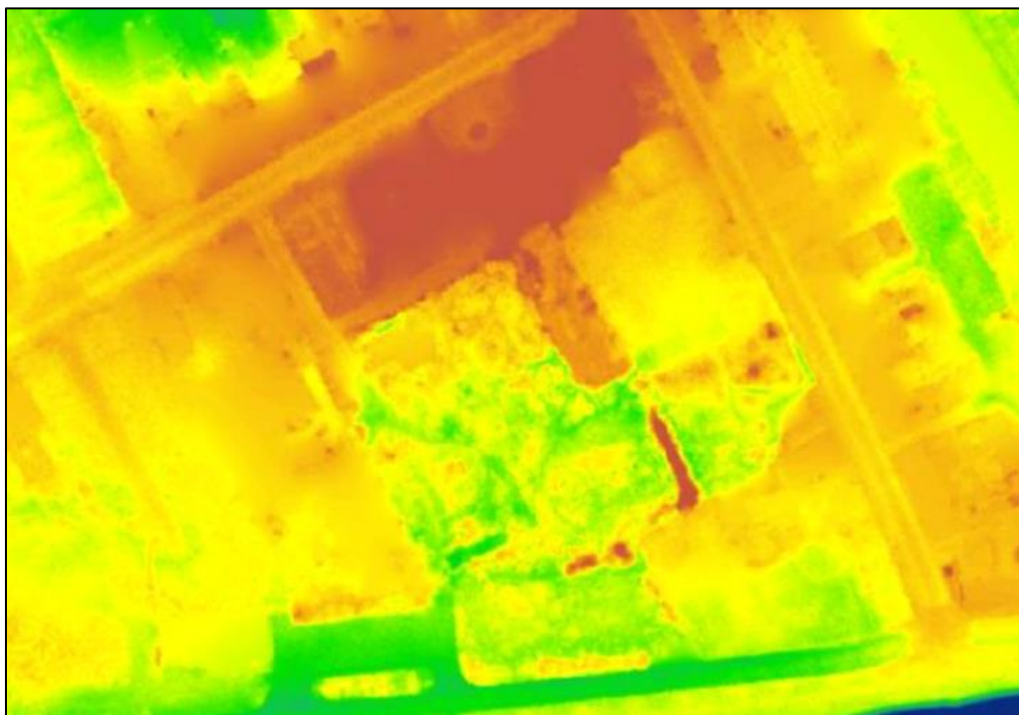
Door Econsultancy is een watertoets uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 3 gevoegd bij deze toelichting.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 16,4 m +NAP. De GHG is ingeschat op 14,35 m +NAP. De ontwatering zal ten aanzien van de (bouw)peilen in de toekomstige situatie voldoende zijn.

Ten aanzien van het toekomstig verhard oppervlak wordt voornamelijk uitgegaan van een verhardingstoename van $\pm 3.625 \text{ m}^2$ (met inbegrip van bijgebouwen, erfverharding en/of bestrating). Naar aanleiding van deze toename komt de benodigde berging uit op $(3.625 \times 0,06) = 218 \text{ m}^3$. Omdat het terrein ten noorden van het plangebied betrokken gaat worden bij een toekomstige ontwikkeling, is aldaar geen ruimte om water te bergen. In de watertoets is daarom uitgewerkt hoe hemelwater binnen de plangrenzen kan worden geborgen. Uit een uitwerking van deze voorzieningen blijkt dat binnen het plangebied voldoende ruimte bestaat om te voorzien in de benodigde bergingscapaciteit. De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting in artikel 5.5.2 van de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Het beschreven systeem is dusdanig robuust dat een situatie waarbij in een korte tijd 60 mm neerslag valt geborgen kan worden. In een situatie waarbij in een korte tijd meer regen valt dan 60 mm kan overtollig water overstorten doormiddel van een noodoverlaat naar het bestaande rioleringsstelsel. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de hoogteligging van de omliggende straten. Afvoer richting de laagstgelegen weg, in dit geval Barcelona, heeft de voorkeur. Tijdens verdere planvorming moeten de mogelijkheden omtrent de wijze waarop overtollig hemelwater kan worden afgevoerd nader besproken worden. Afstroming van hemelwater richting omwonenden en/of aangrenzende percelen dient te worden voorkomen. Bij verdere planuitwerking dient aangetoond te worden hoe het hemelwater op basis van

hoogteligging zal afstromen en dat dit geen overlast bij de omliggende woningen gaat opleveren.

In de watertoets is in paragraaf 3.6 als advies opgenomen om de toekomstige bouwpeilen 20 cm hoger te leggen dan het wegpeil om afstroming van hemelwater vanaf de weg naar de woningen te voorkomen. In paragraaf 3.1 van de watertoets is de AHN-kaart opgenomen. Op de AHN-kaart is te zien dat het rondom liggende terrein ten noorden, westen en oosten hoger ligt dan het maaiveld van de planlocatie. Afwatering zal met name plaatsvinden in zuid tot zuidwestelijke richting naar de Barcelona.



Uitsnede AHN plangebied en omgeving. Bron: watertoets, Econsultancy.

Het aanleggen van groene daken kan de bergingsopgave reduceren. Groene daken houden water vast en wordt het regenwater vertraagd afgevoerd richting de riolering. Daarnaast zorgt verdamping van het water voor verkoeling van het gebouw en van de stad. Een soortenrijke vegetatie op het dak levert bovendien een bijdrage aan de biodiversiteit van vlinders, bijen en andere insecten in de stad. Er zijn tegenwoordig lichtgewicht groene daken. Als iemand op het dak kan lopen dan is dit ook al geschikt voor een sedumdak. Bij een definitieve uitwerking van het bouwplan wordt bepaald of de nieuwe woningen standaard zijn voorzien van een groen dak. Dit laat onverlet dat ook toekomstige bewoners een groen dak kunnen aanleggen op een (bij)gebouw.

Gescheiden van het hemelwater wordt het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) separaat verwerkt en aangesloten op de bestaande riolering. Het afvalwater wordt van daaruit afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie. Door de scheiding van het vuilwater van het hemelwater (hemelwaterafvoer; HWA) wordt de bestaande riolering veel minder belast. Het aanbod c.q. toename van het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) zal in de toekomstige situatie als gevolg van de ontwikkeling

circa 10,5 m³/dag bedragen. In overleg met de gemeente Oirschot zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader worden afgestemd.

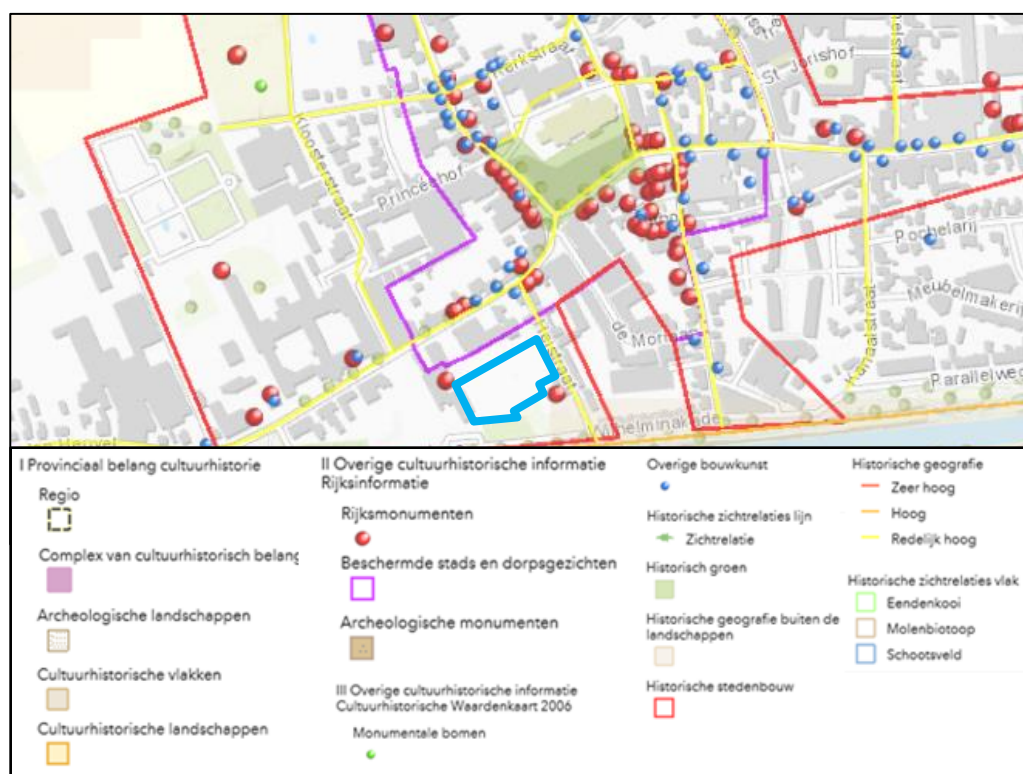
Conclusie

Met de realisatie van 218 m³ aan waterberging, waarvoor in het plangebied op basis van het verkavelingsplan voldoende ruimte is, is het planvoornemen passend binnen de gestelde voorwaarden met betrekking tot het aspect water. De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met blauwe contour.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Oirschot

Naast het provinciaal cultuurhistorisch beleid, kent ook de gemeente Oirschot beleid op het gebied van cultuurhistorie. In 2018 heeft de gemeente het beleidsstuk 'Erfgoed als identiteit. Erfgoednota Oirschot 2018-2028' vastgesteld, waarin de visie en ambities voor het beleidsveld erfgoed zijn verwoord. Een van de doelen uit de erfgoednota is het behouden en ontwikkelen van het erfgoed, met daarbij het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Met betrekking tot wonen geldt de ambitie om in te zetten op het versterken van het monumentale karakter om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden voor de toekomst en beter te benutten.

Beoordeling

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het aangewezen beschermd dorpsgezicht dat ten noorden van het plangebied is gesitueerd. Een gedeelte van de Koestraat, direct ten noorden van het plangebied, en de Heistraat, ten oosten van het plangebied, maken nog wel onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht. Het plangebied is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart wel gelegen binnen het door de provincie aangeduid historisch waardevol geografisch vlak rondom de historische kern. Dit betreft een gebied van hoge historisch geografische waarde. Dusdanig aangewezen gebieden zijn nog goed herkenbare en relatief gave (delen van) steden, dorpen en buurtschappen. Ze zijn representatief voor de diverse soorten stedenbouwkundige structuren in Noord-Brabant. De provincie heeft geen specifiek beleid voor historische stedenbouw. De provincie wil deze structuren, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Hierbij zet de provincie in op samenwerken en stimuleren. Met onderhavig initiatief blijft de omliggende infrastructuur behouden en wordt bebouwing gerealiseerd binnen het plangebied alwaar nog geen bebouwing aanwezig is. Daarmee blijft de stedenbouwkundige structuur en de diverse linten met bebouwing daaraan onveranderd. De ligging van het plangebied binnen de kaartlaag 'Historische stedenbouw' stelt derhalve geen belemmeringen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. In de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan is in artikel 5.3 een regeling opgenomen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied die stelt dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats, de afmetingen en/ of de kapvorm en/ of de dakhelling van bebouwing, één en ander ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied en de op de kaart aangeduide rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich het Hof van Solms, dat in de 17^e eeuw als stadspaleis is gesticht. Het Hof van Solms is aangewezen als Rijksmonument. De monumentale status is beperkt tot de bestaande bebouwing. Het onderhavige plangebied kent derhalve geen monumentale status. Het Hof van Solms blijft in

ongewijzigde toestand behouden. Tot slot ligt het plangebied aan de Heistraat. De Heistraat is een straat die in het kader van historische geografie een 'redelijk hoge' waarde heeft. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Enkel wordt voorzien in ontsluiting op deze weg.

Gezien het plangebied in de directe nabijheid is gelegen van een gebied met een beschermde monumentale status (het beschermde dorpsgezicht) en het feit dat de gemeente Oirschot inzet op het versterken van het monumentale karakter om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden, heeft dit tot consequentie dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde, die grenzen aan het beschermde dorpsgezicht. Met onderhavig initiatief wordt geen afbreuk aan deze waarde gedaan. In het ontwerp van de woningen wordt tot slot beoogd om elementen uit de omgeving en het Hof van Solms terug te laten komen. Hiervoor heeft de initiatiefnemer met de gemeente afspraken gemaakt om op een praktische manier om te gaan met de archeologische- en historische waarden in het plangebied. Afgesproken is dat de initiatiefnemer zich zal inspannen om de archeologische- en historische waarden op een creatieve wijze terug zal laten komen in het gebied. Hiervoor heeft de initiatiefnemer toegezegd dat hij bij de aanvraag van de benodigde vergunningen een plan zal aanleveren ter beoordeling/goedkeuring door het bevoegd gezag. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaalt dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monumentenwet 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beoordeling

In de vigerende beheersverordening is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m dient een archeologisch rapport overlegd te worden, waarmee wordt aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast. In uitzondering op deze regel geldt dat géén archeologisch rapport overlegd behoeft te worden indien de gronden als verstoord zijn aangemerkt op de 'Beleids- en Verwachtingenkaarten' uit de gemeentelijke Erfgoedkaart. Van dit laatste is in onderhavig geval geen sprake. Met onderhavig initiatief zullen bodemingrepen plaatsvinden die beide grenswaarden overschrijden. Derhalve is door RAAP in februari 2020 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 4 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied ligt op de flanken van een hoger gelegen dekzandwelling en wordt gekenmerkt door hoge zwarte/bruine enkeerdgronden, die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit leemarme zand is niet heel vruchtbaar, maar kan in potentie worden gebruikt voor landbouw. Hierdoor kunnen archeologische resten vanaf de tijd van landbouwsamenlevingen van het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen worden verwacht. Gezien het feit dat er in het verleden vondsten uit de vroege middeleeuwen zijn aangetroffen rondom de Mariakerk die op slechts korte afstand van het plangebied ligt, kunnen er binnen het plangebied eventueel resten uit deze periode worden verwacht. Deze resten kunnen bestaan uit zowel nederzettingssporen als begravingen. Daarnaast kunnen er specifiek sporen van ambachtelijke activiteiten uit de volle en late middeleeuwen worden verwacht in de vorm van bijvoorbeeld afval- en waterkuilen alsmede resten die gerelateerd kunnen worden aan het Hof van Solms. Vanaf de volle middeleeuwen worden er geen begravingen binnen het plangebied meer verwacht. Sporen tot en met de volle middeleeuwen worden verwacht direct onder het esdek, terwijl sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd vanaf het maaiveld kunnen voorkomen.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een esdek van gemiddeld 65-75 cm dik. Uitzondering hierop vormt de noordoostelijke hoek van het plangebied waar het esdek maar liefst 140 cm dik is. Mogelijk is hier in een archeologisch spoor geboord (een tweede vijvertje dat in de tuin van het Hof van Solms heeft gelegen?), Onder het esdek bevindt zich de natuurlijke C-horizont; er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een E- of B-horizont. Mogelijk zijn deze opgenomen in het esdek. Binnen het plangebied is sprake van een aflopend paleoreliëf in zuidoostelijke richting dat wordt gemaskeerd door het afdekkend esdek. Op basis van het booronderzoek kan bovenstaande verwachting worden gehandhaafd met uitzondering van resten gerelateerd aan jagers-verzamelaars. Deze worden niet meer verwacht.

Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het plangebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een waarderende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de

prospectiekenmerken is een onderzoek met behulp van proefsleuven de geëigende methode voor vervolgonderzoek. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd door RAAP in april 2020. Voorafgaand hieraan is door RAAP een goedgekeurd Programma van Eisen opgesteld, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Rapportage van het proefsleuvenonderzoek is bijgevoegd als bijlage 6 bij deze toelichting.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn verspreid in het plangebied acht proefsleuven aangelegd. Uit het onderzoek blijkt dat van oorsprong waarschijnlijk veldpodzolen in het plangebied aanwezig waren. De resten van deze oude bodem zijn nagenoeg overal in een akkerdek met een gemiddelde dikte van 92 cm opgenomen. Het dek ligt meteen op de lichtgeel gekleurde ondergrond. In zeven van de acht proefsleuven zijn archeologische resten aangetroffen. Daarbij gaat het om paalkuilen, kuilen, puinlagen, resten van funderingen, een waterput, een vijver en mogelijke grondverbeteringsgreppels. Op basis van vondsten, kunnen de aangetroffen archeologische sporen in de periode 1300-1900 geplaatst worden. Op basis van de waardering van de aangetroffen resten (bewoningssporen uit de 14e tot en met de 19e eeuw), waarbij is gekeken naar zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats, wordt geconcludeerd dat het gaat om een behoudenswaardige vindplaats.

Er kan slechts een klein deel van het plangebied worden vrijgegeven. Het gaat daarbij om de zone waar tot 2010 de zuidelijke vleugel van het kloostercomplex uit 1903 heeft gelegen. Hier is de bodem bij de sloop in 2010 diep verstoord geraakt, waarbij eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan. In het overige deel van het achterterrein luidt het advies de aangetroffen archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Het wordt geadviseerd toekomstige graafwerkzaamheden zo ondiep en beperkt als mogelijk te houden, bijvoorbeeld door de nieuwbouw op schroefpalen te plaatsen. Concreet betekent dit dat niet dieper gegraven mag worden dan 16,06 m NAP, de top van het archeologische niveau (= 15,76 m NAP) inclusief een buffer van 30 cm zonder nader archeologisch onderzoek. De schroefpalen mogen wel door het archeologische niveau heen geboord worden, mits de totale oppervlakte hiervan beperkt blijft tot 1% van het plangebied.

Er is binnen het plangebied Hof van Solms sprake van behoudenswaardige nederzettingssporen die waarschijnlijk dateren uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd. De hoogteligging van het archeologische niveau varieerde van 15,21 (WP2) tot 15,76 m +NAP (WP7), zo bleek uit het proefsleuvenonderzoek.

Behoud van archeologische resten in situ is gewenst. Het behoud in situ van de aanwezige archeologische waarden kan geschieden door inpassing van het behoudenswaardige deel in de toekomstige inrichtingsplannen, in combinatie met een op het behoud afgestemd beheer, en door het opnemen van een vergunningenstelsel in het toekomstige bestemmingsplan. Door het toepassen van fundering op schroefpalen ter hoogte van de nieuwbouw kan de verstoring van de aangetroffen archeologische resten beperkt blijven. Voorwaarde is wel dat er minimaal een buffer van 30 cm bovenop het archeologische niveau gewaarborgd is. Dat betekent dat graafwerkzaamheden (ook voor de werkput van de schroefpalen) dieper dan 16,06 m NAP vermeden dienen te worden. Schroefpalen zelf mogen wel door het archeologische niveau worden geboord, mits het totale oppervlak van de schroefpalen

minder dan 1% van het plangebied is. Alle bodemroeringen die dieper gaan dan 16,06 m +NAP die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen verder vermeden te worden. In de te verlenen omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat er technische maatregelen rondom de bouw(plaats) moeten worden getroffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De specificatie van deze technische maatregelen (behoudplan) dienen aan te tonen dat sprake is van duurzaam behoud. De specificatie van deze technische maatregelen dienen ter goedkeuring voorgelegd te worden aan het bevoegd gezag, en zullen als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.

Aangezien het hoogst gelegen archeologische niveau is gemeten op 15,76 m NAP (ter hoogte van het appartementencomplex), kan de verplichte buffer van 30 cm op het archeologische niveau hier niet gewaarborgd worden. Omdat in een deel van het plangebied behoud van de resten in de bodem niet mogelijk was, is het (selectie)besluit genomen om een opgraving uit te voeren waar deze niet duurzaam in de bodem behouden kan blijven, zodat de resten boven de grond (ex situ) kunnen worden veiliggesteld. Het gaat om het appartementencomplex met een omvang van 925 m² en de locaties waar het onkruid “Japanse Duizendknoop” aanwezig was (oppervlak 772 m²). De opgraving van deze delen heeft inmiddels plaatsgevonden in september 2020 en november 2020 op basis van het door de gemeente goedgekeurd PvE, bijgevoegd als bijlage 7 bij deze toelichting.

Onduidelijk is vooralsnog welke impact de aanleg van riolering en waterberging op eventuele archeologische resten zal hebben. De ligging en diepte hiervan is nog onbekend. De aanleg van rioleringen en waterberging dient mogelijk dan ook nog onderzocht te worden door middel van een opgraving indien de werkzaamheden dieper gaan dan het archeologische niveau (inclusief 30 cm buffer). Om de archeologische waarden ook in dit geval te kunnen borgen, zal de oppervlaktegrens zoals die nu is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan, aangepast moeten worden naar 10 m². Daarbij komt dat er bij de eerste fase van de opgraving in het terrein waterputten zijn aangetroffen, maar die niet verder zijn opgegraven. Ze zitten nog veilig in de bodem opgeslagen, omdat de bodemverstoring als gevolg van het verwijderen van de Duizendknoop hier niet verder hoefde. Hier is sprake van een archeologisch monument waarvoor een passende bescherming opgenomen zal worden in het plan. Dit kan eveneens door middel van aanpassing van de oppervlaktegrens naar 10 m².

Conclusie

De beoogde nieuwbouw zal vooralsnog op schroefpalen worden gerealiseerd om zoende archeologische waarden zoveel als mogelijk in situ te behouden. Ter waarborging van eventuele archeologische resten blijft de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Verder is de oppervlaktegrens in de regels aangepast naar 10 m² zodat de archeologische waarden beter geborgd worden. Het deel van het plangebied waarvan door RAAP bij het proefsleuvenonderzoek is vastgesteld dat hier geen archeologische waarden meer te verwachten zijn, is uit de verbeelding gehaald.

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kempenland-West", bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten zuidwesten van de locatie. Daarnaast is op circa 5 kilometer afstand ten noorden van de planlocatie het Natura 2000-gebied "Kampina & Oisterwijkse Vennen" gelegen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gezien aard, omvang en effectbereik van het voornemen en daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

Het plangebied ligt tevens niet binnen of op enige afstand van het Natuurnetwerk Brabant. Dit betreft een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Dit netwerk van verbindingzones mag niet door een ingreep worden aangetast. Negatieve effecten op de wezenlijk kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant ter plaatse, zijn daarmee op voorhand uit te sluiten. Een nee, tenzij-toets met compensatieplicht is in dat geval niet aan de orde.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 5 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie

kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 8 bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten hiervan besproken.

Gebruiksfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de gebruiksfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woningen. De woningen wordt volledig gasvrij uitgevoerd. De berekeningen voor peiljaar 2020 zijn verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Aanlegfase

De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) ten behoeve van de nieuwbouw vinden in de aanlegfase plaats door de verkeersbewegingen van en naar het plangebied ten behoeve van de bouw en gebruik van bouwmaterieel binnen het plangebied. De relevante emissies van stikstofoxiden (NOx) en ammoniak (NH3) tijdens de aanlegfase vinden plaats door de verkeersbewegingen ten behoeve van de aanvoer van materialen en personen en de inzet van mobiele werktuigen tijdens de constructie ten behoeve van de realisatie van het plan. De berekening van het projecteffect van de aanlegfase met peiljaar 2020 is verricht met behulp van het programma Aeries Calculator. Uit de berekening blijkt dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijk projecteffect zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen vergunning benodigd is voor het aspect stikstof.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is in maart 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming, blijkt dat bij de uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn voor beschermde soorten. Wel blijft de zorgplicht van toepassing. Daarnaast geldt dat binnen het plangebied meerdere grote groeiplaatsen aanwezig zijn van Japanse duizendknoop en enkele kleinere groeiplaatsen van Chinese bruidssluier. Beide soorten worden in Nederland gezien als invasieve exoot. Deze soorten worden derhalve professioneel bestreden en verwijderd.

In het plangebied zijn tot slot geen vergunningplichtige houtopstanden aanwezig. De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De bomen in het plangebied vallen echter niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De bomen die behoren tot de siertuin van de bebouwing nabij het plangebied en die eventueel gekapt gaan worden zijn gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht. Wel geldt dat eventuele bomenkap buiten het broedseizoen plaats zal moeten vinden of dat door een ecologisch deskundige moet zijn vastgesteld dat er geen nesten danwel geen broedgevallen aanwezig zijn. Verder geldt de algemene zorgplicht, als tijdens de werkzaamheden soorten worden aangetroffen. Dit betekent dat het werk dan moet worden gestaakt, zodat dieren de tijd krijgen om zelf weg te komen. Mocht dit niet lukken, dan dient het dier te worden weggevangen en elders in een geschikt biotoop te worden vrij gelaten.

Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wgh gelden er derhalve geen onderzoekszones. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is evenwel door De Roever Omgevingsadvies in februari 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting in Lden 54 dB op de grens van het plangebied bedraagt en ten hoogste 52 dB op de voorgevelrooilijn van een deel van de woningen. De milieukwaliteit binnen het plangebied wordt over het algemeen gekwalificeerd als 'zeer goed' tot 'goed'. Aan de voorgevels van de gewenste woningen aan de Heistraat zal de milieukwaliteit gekwalificeerd worden als 'redelijk'. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat derhalve niet in de weg staat. Woningbouw binnen het gehele plangebied is, in het kader van wegverkeerslawaaï, mogelijk. De benodigde karakteristieke geluidwering van de gevels bedraagt maximaal 19 dB. Het Bouwbesluit 2012 geeft aan dat de karakteristieke

geluidwering ten minste 20 dB dient te bedragen. Een aanvullend gevelweringsonderzoek vanwege het geluid door wegverkeerslawaai is derhalve niet nodig.

Conclusie

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied is sprake van bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Richtafstanden kunnen derhalve met één trede worden verlaagd. Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Om die reden is door De Roever Omgevingsadvies een onderzoek Bedrijven & milieuzonering uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 11 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op onderstaande afbeelding en in de navolgende tabel. Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

Inrichting, bestemming	SBI Omschrijving	Richtafstand (m) gemengd gebied				Max. afstand (m)
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
Heistraat 1a Transformator 315 KVA	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA	0	0	10	10	10
Koestraat 16 Horeca/zaal	Restaurants, discotheken, muziekcafés	0	0	10	10	10
Koestraat 20 Bierbrouwerij	Bierbrouwerijen	200	10	50	50	200

Richtafstanden milieubelastende functies omgeving.



Kaart richtafstanden met bijbehorende contour.

De te realiseren woningen liggen binnen de volgende richtafstanden:

- 10 meter voor geluid afkomstig van de transformator aan Heistraat 1a;
- 10 meter voor gevaar afkomstig van de transformator aan Heistraat 1a;
- 200 meter voor geur afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor geluid afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor gevaar afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20.

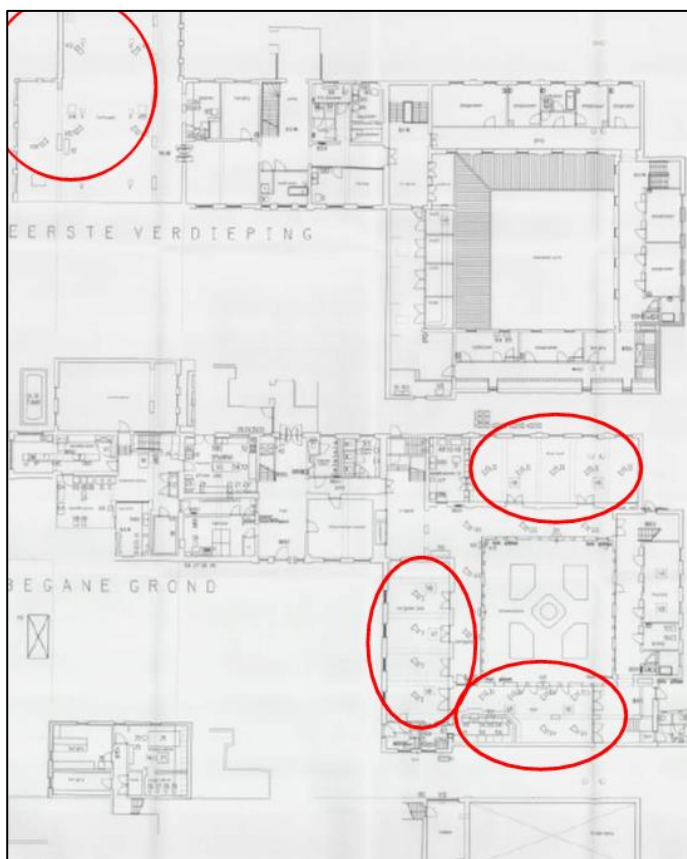
Transformator Heistraat 1a

Op basis van milieudossiers is niet bekend of sprake is van een relevante geluidbron binnen het transformatorhuis. De dichtstbijzijnde woning wordt gerealiseerd op ongeveer 4 meter van dit transformatorhuis. De bestaande woning aan Heistraat 1 ligt op 4 meter van het transformatorhuis, aan een zijde waar zich twee roosters bevinden. Het transformatorhuis valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en moet daarom ter plaatse van bestaande woningen voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. De bestaande woning aan Heistraat 1 is maatgevend, aangezien er openingen zijn in de richting van die woning en deze woning dichterbij ligt dan de nieuwe woningen. De dichtstbijzijnde nieuwe woning bevindt zich aan de noordzijde van het transformatorhuis, waar geen openingen in de gevel zijn. De dichtstbijzijnde nieuwe woning in westelijke richting ligt op veel grotere afstand van het transformatorhuis, ver buiten de richtafstand (namelijk ca. 20 meter). Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar het geluid afkomstig van het transformatorhuis niet noodzakelijk geacht.

Voor de ontwikkeling is door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant contact gezocht met de eigenaar van het transformatorhuis (Enexis). Enexis kan zich vinden in de ontwikkeling en geeft aan dat de gronden buiten de erfgrans van het transformatorhuis gebruikt kunnen worden voor de beoogde ontwikkeling, ook voor wat betreft het aspect gevaar.

Zalencentrum Koestraat 16

De richtafstand voor geluid afkomstig van het restaurant/zalencentrum aan Koestraat 16 wordt niet overschreden. Omdat bij een restaurant/zalencentrum de uitstraling van het gebouw maatgevend is, is de richtafstand rondom de horecabestemming inzichtelijk gemaakt. Het restaurant/zalencentrum valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en moet daarom ter plaatse van bestaande woningen voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op onderstaande afbeelding en in de rapportage Bedrijven & milieuzonering zijn de plattegronden van het pand weergegeven. De ruimtes met geluidboxen zijn rood omcirkeld.



Plattegronden restaurant/zalencentrum Koestraat 16.

Bestaande woningen aan de Koestraat liggen veel dichterbij het restaurant/zalencentrum dan de te realiseren woningen. Bestaande woningen zullen maatgevend zijn voor het gebruik van de noordelijke zalen. De bestaande woningen aan de Koestraat liggen veel dichterbij het restaurant/zalencentrum dan de te realiseren woningen. De bestaande woningen zijn maatgevend. Gesteld kan worden dat ter

plaatsse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het restaurant/zalencentrum niet in haar belangen wordt geschaad. Aangezien er verregaande plannen zijn om het restaurant/zalencentrum om te bouwen naar woningen is in de toekomst geen geluidhinder te verwachten. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar het geluid afkomstig van het restaurant/zalencentrum niet noodzakelijk geacht.

Bierbrouwerij Koestraat 20

Er is sprake van een kleinschalige bierbrouwerij met een horeca-gedeelte (gastenkamer, proeflokaal en terras). De milieubelasting is niet te vergelijken met een bierbrouwerij van het formaat van de grote Nederlandse biermerken, waarvoor de richtafstanden in de tabel gelden. De milieubelasting naar de omgeving is te vergelijken met de milieubelasting naar de omgeving door een ander ambachtelijk productieproces van dranken, zoals bijvoorbeeld de vervaardiging van wijn, cider e.d. Voor die bedrijven geldt een richtafstand tot een gemengd gebied van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan die richtafstanden wordt voldaan. Ondanks dat worden de aspecten geur, geluid en gevaar nader toegelicht.

Geur

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend. In de vergunning is beoordeeld dat gezien de getroffen maatregelen en voorzieningen het aannemelijk is dat de kans op geuroverlast beperkt zal zijn. Onderdeel van de vergunning is tevens het onderzoek 'Geursituatie Koestraat 20 te Oirschot' d.d. 23 december 2012 met het kenmerk 20112199-03. Uit dat geuronderzoek blijkt dat er geen geurhinder te verwachten is buiten de grenzen van het plangebied 'Bestemmingsplan Koestraat 20'. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar de geur afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht. Bovendien vormt de meest dichtbijgelegen woning aan Koestraat 20 (aparte woonbestemming) het maatgevende geurgevoelige object. Deze woning ligt op ongeveer 12 meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. De te realiseren woningen liggen op ongeveer 40 meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Geluid

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend. In de vergunning is beoordeeld dat de activiteiten binnen het bedrijf voor geluid beperkt zijn. De procesonderdelen van de brouwerij en de condensor van de koeling zullen in pandig geplaatst worden. Het aantal vrachtwagenbewegingen voor de aanvoer van grondstoffen is beperkt. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar het geluid afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht.

Voor het bestemmingsplan Barcelona (ten zuiden van de bierbrouwerij) is een akoestisch onderzoek naar de geluiduitstraling van de bierbrouwerij uitgevoerd ('Akoestisch onderzoek industrielawaai, woningbouwgebied Barcelona te Oirschot' met het kenmerk M179659.001.001/JSM d.d. 19 mei 2017). Ter plaatse van alle toetspunten wordt aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit voldaan. Deze toetspunten liggen op veel kortere afstand van de geluidbronnen van de bierbrouwerij

dan de te realiseren woningen. Bovendien bevinden zich tussen de geluidbronnen en de te realiseren woningen binnen het plangebied 'eigen' bedrijfsgebouwen van de bierbrouwerij die voor afscherming zorgen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Gevaar

Bij de grotere bierbrouwerijen is het aspect gevaar relevant vanwege de aanwezigheid van grote ammoniak-koelinstallaties. Bij de bierbrouwerij aan Koestraat 20 is geen sprake van een dergelijke installatie en daarmee ook geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Omdat uit het milieudossier volgt dat er geen relevante bronnen voor het aspect gevaar zijn kan worden gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Conclusie

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering.

4.9 Driftblootstelling spuitzones

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

Beoordeling en conclusie

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen gronden bevinden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Beoordeling

In de nabije omgeving van het plangebied is op circa 400 meter de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen. Het betreft hier een melkrundveebedrijf aan de Koestraat 43A te Oirschot waar blijkens het Bestand Veehouderij Bedrijven sprake is van de volgende veebezetting:

- melk- en kalfkoeien: 165 dieren (A1.100);
- vrouwelijk jongvee: 114 dieren (A3.100);
- fokstieren en overig rundvee: 2 dieren (A7.100);
- volwassen paarden: 9 dieren (K1.100).

Op circa 880 meter is aan de Fluterd 1 te Oirschot een veehouderij gelegen met de volgende veebezetting:

- melk- en kalfkoeien: 5 dieren (A1.100);
- schapen: 80 dieren (B1.100);
- legkippen: 20 dieren (E2.7).

Het betreft hier geen pluimveehouderij maar een veehouderij (type melkrundvee) waar ook kippen worden gehouden.

Vaste afstanden

In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn voor de categorieën A1 (melk- en kalfkoeien), A3 (vrouwelijk jongvee), A7 (fokstieren en overig rundvee) en K1 (volwassen paarden) geen geuremissiefactoren vastgesteld. Conform de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4) geldt hiervoor een afstandseis van 100 meter ten

opzichte van geurgevoelige bestemmingen. Gelet op deze afstand is voor deze categorieën een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

Voorgrondbelasting

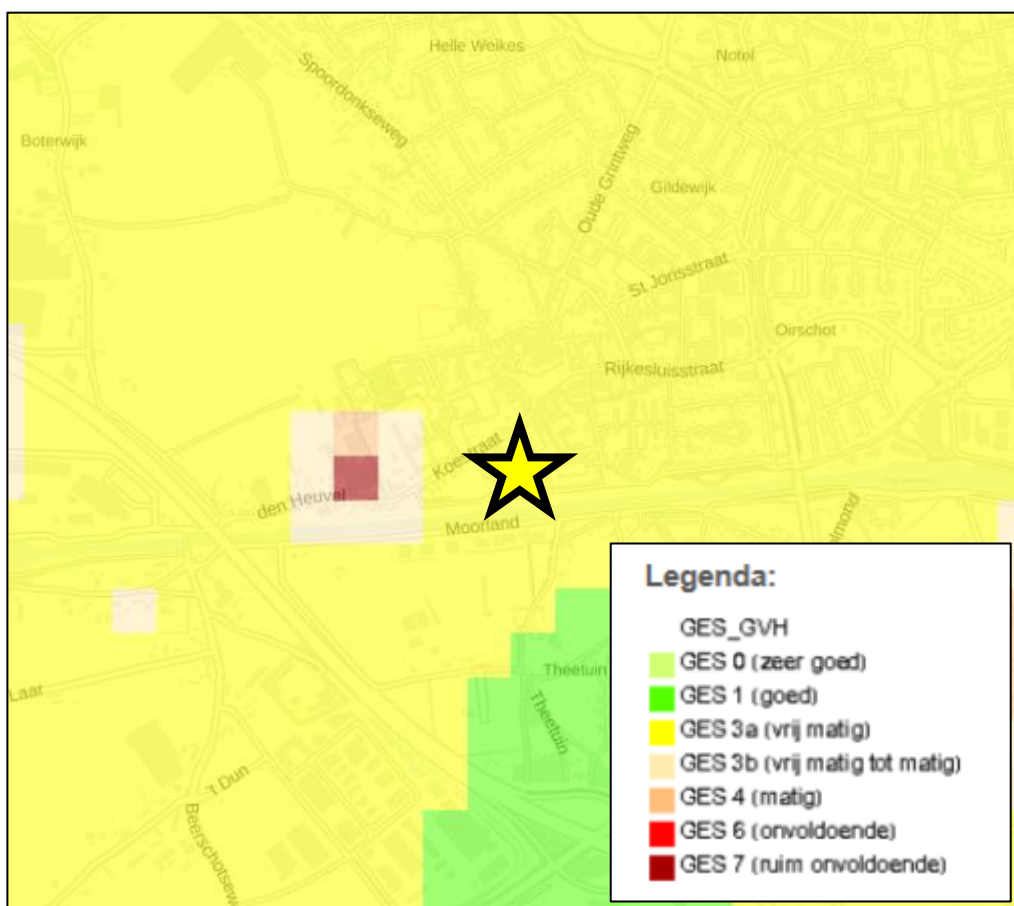
Voor de categorieën B1 (schapen) en E2 (legkippen) zijn in de Regeling geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren vastgesteld. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Oirschot in haar geurverordening een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld, namelijk het gebied 'invloedsgebied van de woonkernen'. Voor deze gebieden bedraagt de geurnorm 2 ouE/m³.

Tussen het plangebied en de voornoemde veehouderij is reeds sprake van bestaande woningen. De belangen van de veehouderijen worden niet geschaad vanwege de vele geurgevoelige objecten die tussen veehouderijen en plangebied reeds aanwezig zijn, mede gelet op de omvang van de veehouderijen en de afstand tot het plangebied. Voor de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat bij een ruimtelijke ontwikkeling dient (conform beleid van de provincie) te worden aangetoond dat de geurhinder niet hoger is dan 12%. Een geurhinderpercentage van 12% komt (in concentratiegebied) overeen met een voorgrondbelasting van 5 ouE/m³. De maximale geurnorm is aldus lager, waarmee een goed woon- en leefklimaat daarmee ter hoogte van het plangebied gewaarborgd is.

Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Het plangebied ligt in een gebied waar op basis van de geurkwaliteitskaarten zoals opgenomen in de 'Atlas Leefomgeving' sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

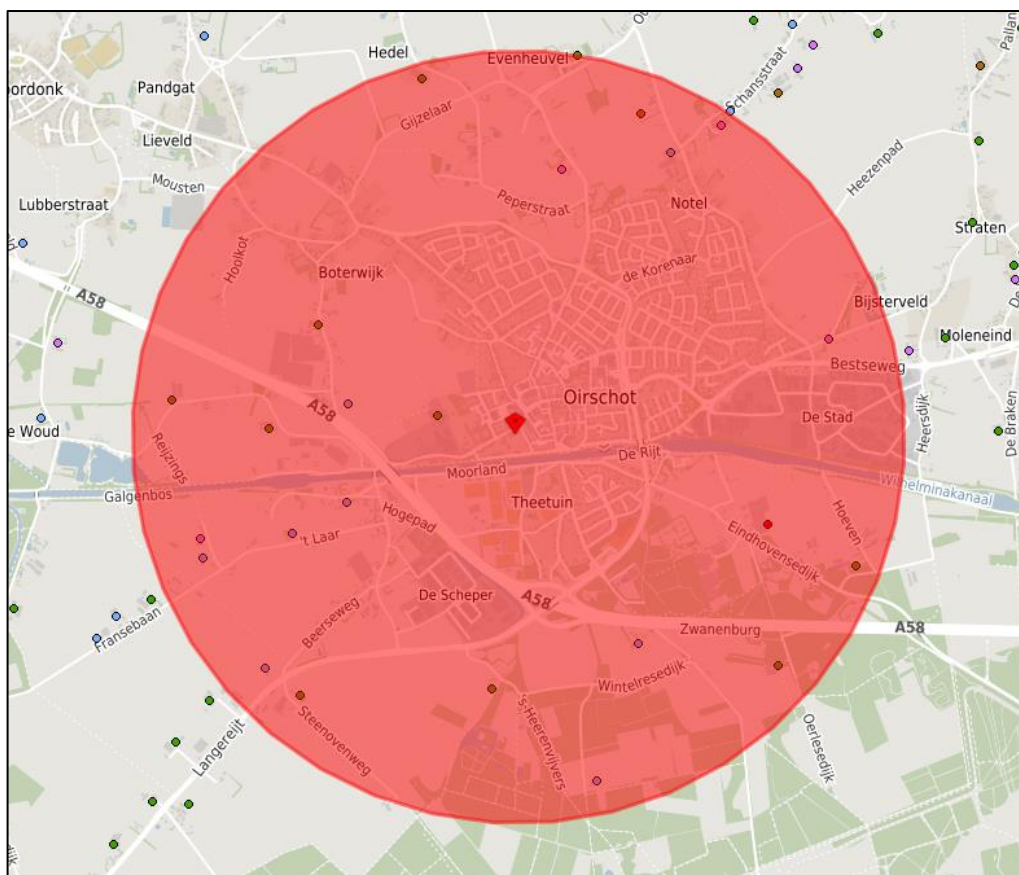
De achtergrondberekeningen uit de Atlas Leefomgeving dateren uit 2013. Mogelijk zijn sinds die tijd emissiefactoren gewijzigd of zijn omliggende bedrijven gestopt of uitgebreid. De dichtstbijzijnde veehouderij waarvoor emissiefactoren zijn vastgesteld ligt op circa 350 meter ten westen van het plangebied, maar deze veehouderij is reeds in 2005 beëindigd. Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat in de Atlas, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.



Indicatie achtergrondbelasting. Bron: Atlasleefomgeving.nl, 2021.

Geitenhouderijen

Op basis van het rapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen' (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Op onderstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 km van het plangebied weergegeven. Binnen deze straal bevinden zich momenteel echter geen veehouderijen met het bedrijfstype 'Geiten'. De veehouderij op Schansstraat 3 te Oirschot, gelegen op circa 1920 meter van het plangebied, betreft primair een melkrundveehouderij waar ook 4 geiten worden gehouden. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten. Eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen zijn derhalve niet van invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied.



Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant. 2021.

Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

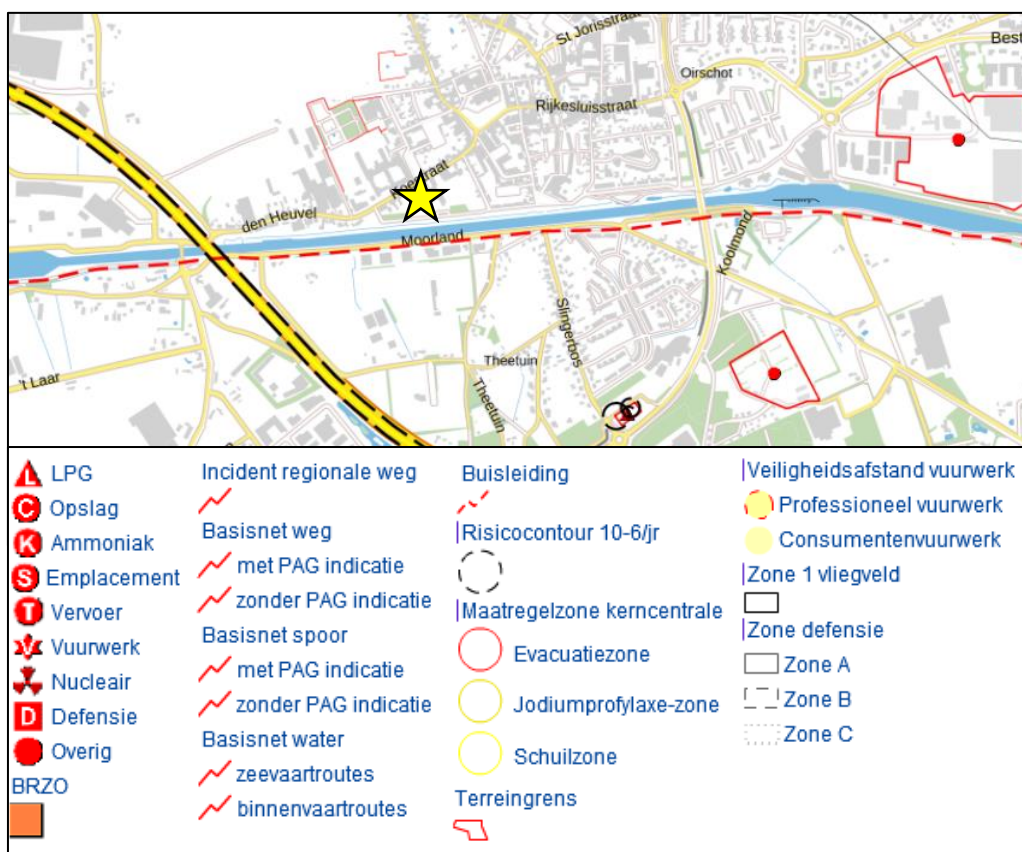
Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een LPG-installatie aan de Kempenweg 5 te Oirschot. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 670 meter tot het plangebied. Gelet op deze afstand wordt voldaan aan de effectafstand van 60 meter tussen een LPG-tankstation en een (beperkt) kwetsbaar object. Voor het plaatsgebonden risico gelden op grond van artikel 5, lid 3 Bevi jo. artikel 2 Revi vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft in onderhavig geval een $PR10^{-6}$ -risicocontour van 35 meter tot het LPG-vulpunt,

25 meter tot het LPG-reservoir en 15 meter tot de LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren, derhalve is het plaatsgebonden risico niet van invloed op onderhavig initiatief. Het groepsrisico wordt niet bepaald aan de hand van vaste contouren. De noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van de vraag of de toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Onderhavig plangebied is gelegen op 520 meter afstand tot dit invloedsgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen. Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.

Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico behoeft niet te worden verantwoord. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.11.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 585 meter van de Rijksweg A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. De snelweg kent vanwege het transport van toxische stoffen formeel een invloedsgebied van 4 kilometer. Het groepsrisico kan op basis van de standaard verantwoording van de veiligheidsregio worden verantwoord. Het standaardadvies van de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting. Gelet op de ruime afstand van de weg tot het plangebied vormt de ligging van de weg geen belemmering voor onderhavig voornemen. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 110 meter. Dit betreft een defensie pijpleiding met een werkdruk van 80 bar en een diameter van 156 mm. De PR 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour ligt op het hart van de leiding. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavige voornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

4.12 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden

overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 22 gestapelde woningen en 13 aaneengebouwde woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2019 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende

wegen zijn de Kempenweg en de Rijksweg A58. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2018 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.13 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. 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

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling 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.

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. Hiertoe dient een aanmeldnotitie te worden opgesteld, op basis waarvan beoordeeld wordt of het noodzakelijk is een milieueffectrapportage op te stellen.

Beoordeling

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. In onderhavige situatie is er sprake van de bouw van 35 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Het bouwen van woningen komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 35 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Op basis van een aanmeldnotitie heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. De aanmeldnotitie is toegevoegd als bijlage 13 bij deze toelichting.

Ten aanzien van het tweede criterium 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. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

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

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg

vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de regels van onderhavig bestemmingsplan moet worden gemeten.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Artikel 3 Groen

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen met daaraan ondergeschikt verhardingen. Het structureel groen is hiermee bestemd.

Artikel 4 Verkeer - Verblijf

De voor Verkeer-Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen alsmede voor onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

Artikel 5 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is de realisatie van en het wonen in aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 35 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen hoofdgebouwen mogen worden gerealiseerd. Het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak aangegeven. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel zorgt ervoor dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bepaalt dat het verboden is de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In deze algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsplan wijzigingen aan te brengen in onder andere de bestemmingsgrenzen en de bouwvlakken. Mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding en er geen bestemmingsplangrenzen overschreden worden;

Artikel 11 Overige regels

In dit artikel wordt de gemeentelijke vastgestelde beleidsregels met betrekking tot het parkeren van toepassing verklaard als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen of afwijken.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 Overgangsrecht

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

Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Heistraat ong., Oirschot'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 35 woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichting. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer sluit met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Omgevingsdialoog

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst voor omwonenden op 6 oktober 2020. De presentatie werd verzorgd door de initiatiefnemer en de betrokken architect en betrof informatievoorziening gericht op de ontwikkeling van het achterterrein van het Hof van Solms. De presentatie van de ontwikkeling van het huidige partycentrum Hof van Solms volgt in een separaat traject.

De aanwezige bewoners hebben over het algemeen enthousiast gereageerd op het initiatief en zijn nieuwsgierig naar de verdere ontwikkelingen. De geuite opmerkingen en reacties van omwonenden hebben betrekking op zorgen over de parkeerdruk en ontsluiting van het plangebied. De initiatiefnemer heeft aangegeven dat de parkeercapaciteit in het plan voldoet aan de door de gemeente gestelde norm voor het centrum. Er wordt nog nagezocht hoe de huidige parkeerplaatsen aan de Heistraat in deze berekening zitten. De initiatiefnemer geeft tevens aan dat met de gemeente zal worden bekeken of eenrichtingsverkeer mogelijk is: in via de Heistraat en uit via de Barcelona. Daarnaast wordt aan de Koestraat een extra toegang naar het gebied gecreëerd. De ontsluiting aan de Heistraat wordt namelijk krap bevonden, zeker als dit twee richtingen op gaat, en levert wellicht ook problemen op voor de afvaldiensten.

Door de initiatiefnemers zijn de gestelde vragen tijdens deze bijeenkomst beantwoord en is het verdere verloop toegelicht. In bijlage 14 is het verslag van de bewonersavond op 6 oktober 2020 opgenomen.

7.2 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op basis van opmerkingen van het waterschap is de waterparagraaf en de uitgevoerde watertoets aangepast. Voor zover de opmerkingen betrekking hebben op de civieltechnische uitwerking van het bouwplan, wordt hiermee te zijner tijd rekening gehouden. Het plan is daarnaast aangemeld bij de provincie Noord-Brabant. Hieruit blijkt dat de in het voorontwerp betrokken ruimtelijke aspecten de provincie geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft in dit kader voor een periode van 6 weken van 21 oktober tot en met 1 december 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van ter inzagelegging kon eenieder zienswijzen indienen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Erfgoed De Kempen Gemeente Oirschot en het besluit van het college op 22 februari 2022 vinden er echter wel wijzigingen plaats. De wijzigingen hebben betrekking op het verhogen van de maximum bouwhoogte van het beoogde appartementencomplex, het marginaal oprekken van de bouwvlakken voor de woningen en het veranderen van de vorm van het bouwvlak voor de appartementen (en de daaraan gekoppelde verandering van de vorm van de bestemming Wonen). In het kader van de wijzigingen in de openbare ruimte, geldende beleidskaders en voorwaarden vanuit het Waterschap worden er in de planregels tevens voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. In de 'Nota wijzigingen ontwerpbestemmingsplan', die als bijlage 15 bij onderhavig bestemmingsplan is gevoegd, worden deze wijzigingen nader toegelicht.

7.4 Vaststelling

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan kan het bestemmingsplan worden vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.