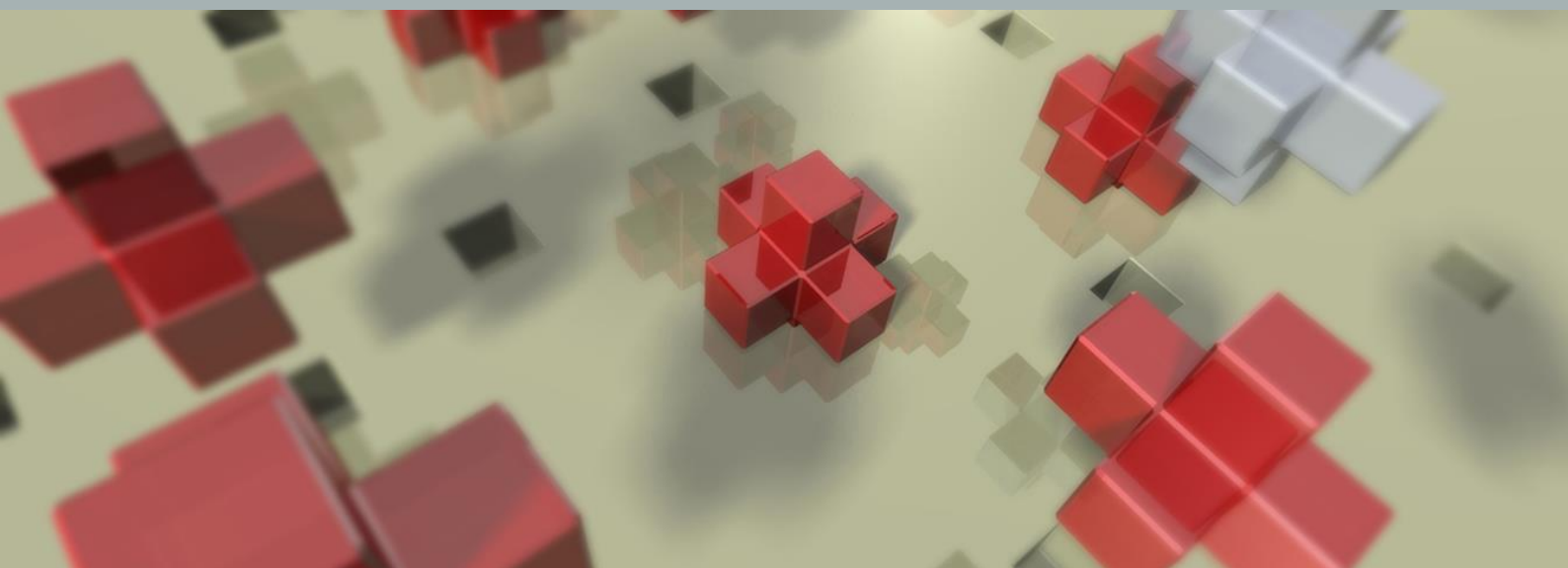


**Bestemmingsplan 'Meubelmakerij ong.
te Oirschot'**

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan 'Meubelmakerij ong. te Oirschot'

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x09682.094453_2
Datum:	26 juni 2018
Opdrachtgevers:	Gast Makelaardij Gemeente Oirschot
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Victor Wijdeveld
Concept (wijzigingsplan):	november 2014
Voorontwerp (wijzigingsplan):	oktober 2015
Ontwerp (bestemmingsplan):	februari 2018
Vaststelling (bestemmingsplan):	26 juni 2018
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, woningbouw, Oirschot
Bron foto kaft:	BRO, Abstract
Beknorte inhoud:	Transformatie voormalige bedrijfslocatie naar 3 vrijstaande woningen en bijbehorend openbaar gebied.

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 Huidige situatie	5
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Bestemmingen	8
3. BESTAAND BELEID	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	19
4.1 Flora en fauna	19
4.2 Archeologie	20
4.3 Cultuurhistorie	21
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Bodem	24
4.6 Bedrijven en milieuzonering	25
4.7 Akoestiek, wegverkeer	27
4.8 Luchtkwaliteit	27
4.9 Externe veiligheid	27
5. JURIDISCHE TOELICHTING	30
5.1 Algemeen	30
6. UITVOERBAARHEID	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	34

BIJLAGEN

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Ecologische Quick-scan

Bijlage 3: Flora en Fauna vervolg vleermuizen en huismussen

Bijlage 4: Omgevingsdialoog

Bijlage 5: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Gast Makelaardij is voornemens om aan Kanaalstraat 22 / Meubelmakerij ong. de bestaande bebouwing te amoveren en 3 levensloopbestendige woningen te realiseren. In de huidige situatie is in het plangebied een voormalige showroom van een meubelbedrijf gevestigd. De locatie is in het bestemmingsplan 'Kanaalzone' bestemd als 'Wonen' en nader aangeduid als 'bouwzone bijgebouwen'. Ondanks de juiste bestemming (Wonen) is de realisatie van de woningen niet toegestaan, omdat woningen geen bijgebouwen maar hoofgebouwen betreffen. Ter plaatse van het plangebied is in het betreffende bestemmingsplan ook een wijzigingsgebied opgenomen met een bevoegdheid om de realisatie van maximaal 5 woningen toe te staan.

Het college van de gemeente Oirschot heeft ten behoeve van het plan een principebesluit genomen (kenmerk: RKX. Datum: 9 april 2014), waarin besloten is om medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure in de vorm van een wijzigingsplan op basis van het bestemmingsplan 'Kanaalzone'. Hieraan heeft de gemeente in de brief de volgende thans relevante voorwaarden gesteld:

- Er wordt een dialoog gevoerd met de omgeving;
- Het plan dient te voldoen aan de woonvisie (minimaal 40% van de nieuwbouwplannen dient te voorzien in sociale of seniorenwoningen);
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein (situering in samenspraak met de gemeente).

Momenteel is een beheersverordening voor (onder andere) de bebouwde kom van Oirschot in voorbereiding. Daarin zal de wijzigingsbevoegdheid niet worden opgenomen, gelet op het karakter van de beheersverordening. Het onderhavige plan wordt daarom mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening. Hierin wordt voldaan aan de bovenstaande voorwaarden. Tevens wordt in de voorliggende toelichting aangetoond dat het voornemen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening is.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in de bebouwde kom van de kern Oirschot aan Kanaalstraat 22a. De straat Meubelmakerij vormt aan de noordzijde de grens. Aan de oostzijde vormt een woonperceel van een appartementencomplex aan Meubelmakerij de grens, aan de zuidzijde de woonpercelen gelegen aan Parallelweg en aan de westzijde grenst het plangebied aan woonpercelen gelegen aan Kanaalstraat (zie figuur 1.1). Het plangebied staat kadastraal bekend als (kadastrale) gemeente Oirschot, sectie F, nummers 5720, 5175 en 7676.



Figuur 1.1: ligging en begrenzing van het plangebied.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Oirschot aan Kanaalstraat 22a. Het plangebied is echter gesitueerd achter de bestaande bebouwing van Kanaalstraat huisnummer 24 t/m 30. In het verleden was het plangebied onderdeel van het bedrijf gevestigd aan de Kanaalstraat. Door in het verleden gerealiseerde bouwplannen wordt het plangebied niet meer ontsloten door de Kanaalstraat, maar door de straat Meubelmakerij.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een bedrijfsperceel van een voormalige meubelmakerij. Het oppervlak van het bedrijfsperceel bedraagt circa 940 m². Ten behoeve van deze meubelmakerij staat in het plangebied een loods met een omvang van 537 m². Het overige deel van het plangebied bestaat geheel uit verhardingen in de vorm van een oprit, manoeuvreerruimte en parkeerplaatsen.



Figuur 2.1: foto's huidige situatie. Plangebied met de voormalige meubelmakerij (boven).

De straat Meubelmakerij in oostelijke richting (linksonder) en westelijke richting

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande bebouwing wordt geamoveerd. Daarvoor in de plaats worden drie woningen gerealiseerd bestaande uit één bouwlaag met kap. De woningen worden in een hofje gesitueerd die door middel van één 'oprijlaan' worden ontsloten naar de Meubelmakerij. De drie woningen zijn met de voorgevel georiënteerd naar de oprijlaan.

De woningen in het plangebied betreffen levensloopbestendige woningen (nultreden-woningen / gelijkvloerse woningen). Dit betekent dat de woningen uit één bouwlaag bestaan (begane grond in dit geval) met een beperkte kap, maar dat alle noodzakelijke leefruimten/woonvertrekken zonder trappen bereikt kunnen worden. Hierdoor zijn de woningen (conform de gemeentelijke woonvisie) geschikt voor senioren.



Figuur 2.2: situering toekomstige woningen

De woningen in het plangebied bestaan uit één bouwlaag plus een beperkte kap. Het grondoppervlak (begane grond) van de woningen bedraagt circa 112 m² (7×16 meter). De noodzakelijke leefruimten zijn op de begane grond gesitueerd (de slaapkamer, keuken, woonkamer en badkamer). Op de verdieping, waarvan het oppervlak circa 75 m² bedraagt, zijn twee extra (slaap)kamers gelegen. Het totale woonoppervlak van de woningen bedraagt 187 m² (begane grond + kap). De percelen hebben een oppervlakte van ca. 300 m². De woningen beschikken over een interne berging en hebben allen een kleine tuin.

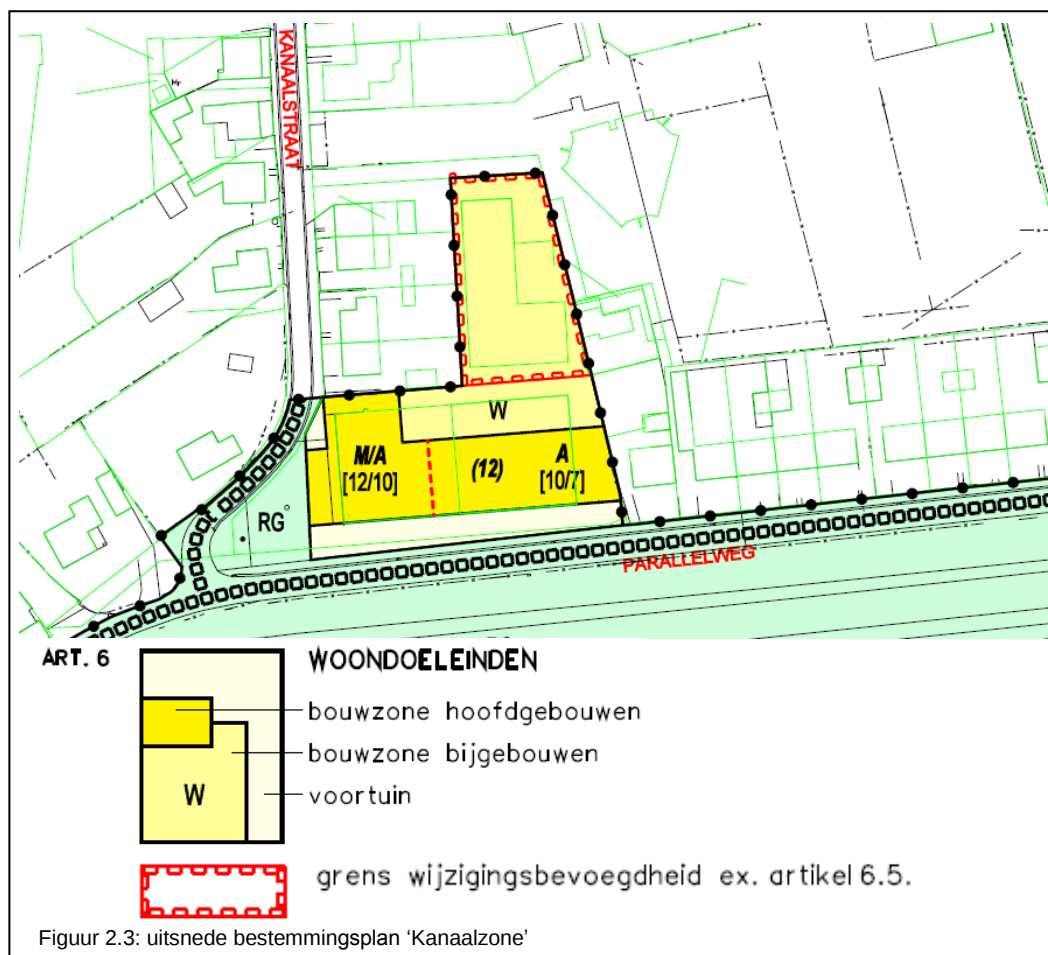
Parkeren

De parkeernorm (CROW) is 2,3 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat in totaal 7 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. De aanleg van de benodigde parkeerplaatsen vindt overwegend plaats op eigen terrein. De gronden die benodigd zijn om de parkeerplaatsen aan te leggen, worden niet onttrokken aan de al bestaande parkeervoorzieningen. De bestaande parkeervoorzieningen blijven gehandhaafd. De parkeerdruk op het openbaar gebied neemt derhalve niet toe. Het plan voldoet daarom aan de CROW-normering. Er worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. De parkeerplaatsen liggen binnen 100 meter van de woningen en daarmee op een acceptabele loopafstand.

Grond

De benodigde oppervlakte buiten de perceelsgrenzen om het plan te realiseren bedraagt 162 m². Initiatiefnemer staat uiteindelijk 72 m² eigendom af ten behoeve van openbaar terrein. Dit betekent dat er cumulatief $162 \text{ m}^2 - 72 \text{ m}^2 = 90 \text{ m}^2$ extra grond benodigd is. Voor de te realiseren parkeerplaatsen in openbaar gebied is met de gemeente een overeenkomst gesloten over te verhalen kosten.

2.3 Bestemmingen



Voor onderhavige plangebied vigeert momenteel het bestemmingsplan 'Kanaalzone', dat sinds 7 maart 2007 onherroepelijk is. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen (zie figuur 2.3):

- Woondoeleinden (art. 6);
- Bouwzone bijgebouwen;
- Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 6.5.

Onderstaand zijn de voor het onderhavige plan relevante regels weergegeven:

Woondoeleinden (art. 6)

De als “Woondoeleinden” (W) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

Nadere detaillering van de doeleinden

Binnen een “bouwzone hoofdgebouwen” zijn uitsluitend een of meerdere woningtypen toegestaan, die binnen de betreffende “bouwzone hoofdgebouwen” zijn aangeduid op de kaart. Deze bouwzone ontbreekt in het plangebied.

Bebouwing

1. Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.
2. Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:
 - a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen”;
 - b. aan- en uitbouwen aan het hoofgebouw mogen worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen”, binnen de “bouwzone bijgebouwen” en/of binnen de “voortuin”;
 - c. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de “bouwzone hoofdgebouwen” en/of binnen de “bouwzone bijgebouwen”.

Omdat de “bouwzone hoofdgebouwen” in het plangebied ontbreekt, is het niet mogelijk om de gewenste 3 woningen in het plangebied te realiseren op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Wijzigingsbevoegdheid (art. 6.5)

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming, voor zover gelegen binnen de op de kaart als “grens wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 6.5” aangeduide gronden, wijzigen ten behoeve van het mogelijk maken van de nieuwbouw van woningen ter plaatse, door het aangeven van een bouwvlak hoofdgebouwen en een voortuin op de kaart.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden;

- a. Er zijn ter plaatse uitsluitend woningen toegestaan;
- b. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 5;
- c. Voor de maatvoering gelden de voorwaarden zoals opgenomen in 6.3;
- d. De ontsluiting vindt plaats via een doorsteek vanaf de Kanaalstraat (Meubelmakerij).

Conclusie

Het onderhavige plan is niet rechtstreeks toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, omdat ter plaatse van de beoogde woningen geen hoofdgebouwen zijn toegestaan (uitsluitend bijgebouwen). Het onderhavige initiatief voldoet aan de in de wijzigingsbevoegdheid (artikel 6.5) gestelde voorwaarden. Omdat momenteel een beheersverordening voor de kom Oirschot in voorbereiding is, waarbij de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid op korte termijn zal vervallen, kan deze bevoegdheid formeel mogelijk niet worden toegepast. Daarom is ervoor gekozen om de ontwikkeling middels een herziening van het bestemmingsplan mogelijk te maken.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);

11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Doorwerking plangebied

Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake de realisatie van drie woningen binnen bestaand stedelijk gebied wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in het realiseren van 3 nieuwe woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, is de Ladder niet van toepassing op kleinschalige woningbouwontwikkelingen. In de regel wordt als 'grensbepaling' aansluiting gezocht bij de minimumnorm van 12 woningen uit de Crisis- en Herstelwet.

Gelet op het bovenstaande, voorziet onderhavig bestemmingsplan niet in een stedelijke ontwikkeling. De Ladder voor duurzame verstedelijking hoeft dan ook niet te worden doorlopen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie RO

In de structuurvisie RO benoemt de provincie haar provinciale ruimtelijke belangen en de wijze waarop zij deze behartigt. De structuurvisie is opgebouwd uit een 'Deel A Visie en sturing', waarin de ruimtelijke visie, de belangen en de sturingsfilosofie is opgenomen. De ruimtelijke visie is uitgewerkt in dertien provinciale ruimtelijke belangen.

1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Ruimte voor duurzame energie;
7. Concentratie van verstedelijking;
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
9. Groene geleidingszones tussen steden;
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
11. Economische kennisclusters;
12. (inter)nationale bereikbaarheid;
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De wijze waarop de provincie deze ruimtelijke belangen behartigt, is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen en stimuleren.

In 'Deel B Structuren en beleid' staat op welke wijze de provincie stuurt op de functies in Noord-Brabant. Daarvoor zijn vier ruimtelijke structuren opgesteld: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de stedelijke structuur en is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.1).



Stedelijke structuur

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

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. De provincie onderscheidt de volgende twee gebieden:

- Stedelijk concentratiegebied;
- Kernen in het landelijk gebied.

Kernen in het landelijk gebied.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1 juli 2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De verordening wijst het gebied waarin het plangebied zich bevindt aan als 'Bestaand stedelijk gebied, kernen in het landelijk gebied' (zie figuur 3.2).



Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1)

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.
2. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:
 - a. een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;
 - b. uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;
 - c. ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - d. een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd.

- e. in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.
- 3. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:
 - a. in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
 - b. de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;
 - c. (..)

Bestaand stedelijk gebied (Art. 4)

4.1 Het bestaand stedelijk gebied van de stedelijke structuur bestaat uit:

- a. stedelijk concentratiegebied;
- b. kernen in landelijk gebied.

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

- 1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Doorwerking in het plangebied

Het onderhavige plan, de realisatie van drie levensloopbestendige woningen, dient conform de provinciale structuurvisie en Verordening te worden gerealiseerd in bestaand stedelijk gebied. Het onderhavige plan wordt binnen de bebouwde van Oirschot en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Bovendien is het plangebied reeds bestemd als 'Wonen'. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied in het bestemmingsplan 'Kanaalzone' uit 2007 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal 5 woningen. De realisatie van woningen is derhalve reeds voorzien

conform het gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt een voormalige bedrijfskavel herontwikkeld met in de omgeving passende functie. Er is derhalve sprake van zuinig ruimtegebruik. De ontwikkeling is overeenstemming met de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 is de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. Het beleid voor de toekomst van Oirschot is in de Omgevingsvisie vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap. Per thema en gebied zijn de ambities van de gemeente Oirschot beschreven. De ambities zijn tevens vastgelegd in een kaart.

De Omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij gelden de aanwezige kwaliteiten in Oirschot als uitgangspunt. 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.

Doorwerking plangebied

Voor onderhavig plan is met name het thema 'veilig en gezonde woonomgeving' van belang. De gemeente streeft onder meer naar bevordering van een gezonde en veilige leefomgeving, integrale duurzame verstedelijking, behoud van de vitaliteit van de kernen en een passende, toekomstbestendige woningvoorraad. Het thema is nader uitgewerkt in de gemeentelijke woonvisie, die ingaat op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De Omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe.

Het plangebied ligt binnen de contour van het stedelijk gebied. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties prevaleren boven uitbreiding. In dit geval is er sprake van sloop en herbestemming van een voormalige bedrijfslocatie. Deze ontwikkeling past in de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

De Nieuwe Woonvisie 2016 en Woningbouwprogramma 2013-2022

In de Nieuwe Woonvisie 2016 staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2013-2022 met 790 woningen
 - Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
 - 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
 - Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
 - Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Op 18 maart 2014 is de voorgangsrapportage van het Woningbouwprogramma 2013-2022 verschenen.

Er bestaat behoefte aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in bouwkavels of ruimte voor CPO-projecten. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. Door bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijven zal de Ruimte voor Ruimte regeling van Provincie Noord-Brabant ingezet worden voor de toevoeging van bouwkavels in het hogere segment.

Doorwerking plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van drie levensloopbestendige woningen met alle noodzakelijke woonruimtes op de begane grond. Zoals in de Woonvisie is opgenomen, is het gezien de maatschappelijke ontwikkelingen en de huidige woningvoorraad van Oirschot van groot belang, dat er levensloopbestendige woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Het voorliggende plan voorziet in een deel van deze taakstelling. De woningen zijn gericht op de doelgroep senioren en door de beoogde indeling ook geschikt voor deze doelgroep. Daarnaast is er sprake van een herstructureringslocatie. Het benutten van een dergelijke locatie past eveneens in de uitgangspunten van het woningbouwbeleid.

Conclusie

Samenvattend valt te concluderen dat het gemeentelijk beleid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan. Het plan draagt juist in bij aan de doelen van de Omgevingsvisie en het gemeentelijk woningbouwbeleid.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Flora en fauna

Quickscan

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Deze wet vormt een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (de voormalige EHS). Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht.

De onderhavige ontwikkeling betreft een herontwikkeling van een bestaande stedelijke situatie. In het plangebied is nagenoeg geen beplanting aanwezig. In het kader van deze bestemmingsplanherziening is een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek² opgenomen. Het gehele onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Conclusie ecologische quickscan

Binnen 3 km van het plangebied ligt geen Natura 2000-gebied of Wetland en er zijn geen negatieve effecten te verwachten. Een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Ten aanzien van het onderdeel gebiedsbescherming zijn geen belemmeringen aan de orde.

Er is echter **vervolgonderzoek** nodig naar de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de **huismus en vleermuizen**. Dit onderzoek moet worden uitgevoerd conform de soortenstandaard. Het vervolgonderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerd (zie de navolgende pagina).

Daarnaast is in het bestaande pand de plantensoort tongvaren aangetroffen. Het onderzoek is ruim 2 jaar geleden uitgevoerd. Tussentijds is de Wet Natuurbescherming in werking getreden (1 januari 2017) en daarmee is de lijst van beschermde plantsoorten ook gewijzigd. Onder vigeur van de Wet natuurbescherming is deze soort niet langer strikt beschermd, maar enkel opgenomen in lijst 1. Mitigerende maatregelen zijn hierdoor niet langer verplicht. In het kader van de zorgplicht kan gebruik worden gemaakt van het in 2015 opgestelde werkprotocol ten aanzien van de tongvaren.

De begroeiing op de planlocatie kan worden verwijderd. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden om deze werkzaamheden buiten het broedseizoen (tussen half maart en half juli) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden conform de Wet Natuurbescherming.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden dient daarnaast te allen tijde rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

² Jansen en Jansen, Ecologische Quickscan, Kanaalstraat/Meubelmakerij Oirschot (2015)

Vervolgonderzoek Huismus en vleermuizen

Door groenadviesbureau Jansen&Jansen is naar aanleiding van de resultaten van de quickscan een vervolgonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de huismus en vleermuizen. De rapportage van het gehele onderzoek is te vinden in bijlage 3 van de toelichting.

De rapportage leidt tot de volgende conclusies:

- In het plangebied zijn geen nesten van huismussen aangetroffen;
- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor huismussen;
- Op grond van de geringe omvang van het plangebied en voldoende alternatieve foerageermogelijkheden in de omgeving kan gesteld worden dat er geen negatieve effecten op de soort optreden;
- Het plangebied fungeert als foerageergebied voor gewone dwergvleermuis;
- Op grond van de geringe omvang van het plangebied en het beperkte aantal en slechts korte tijd foeragerende dieren kan gesteld worden dat het plangebied geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen is;
- Gedurende het onderzoek werden geen vliegroutes waargenomen. Het is waarschijnlijk dat in het plangebied geen essentiële vliegroutes aanwezig zijn;
- Er zijn geen vaste rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied waargenomen;
- Met het uitvoeren van de werkzaamheden wordt de Wet Natuurbescherming niet overtreden;
- Omdat het broedvogelonderzoek heeft plaatsgevonden volgens de soortenstandaarden voor de huismus en het vleermuisonderzoek volgens het vleermuizenprotocol van de gegevensautoriteit Natuur kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is geïnventariseerd.

Het verdient de aanbeveling om de sloop- en kapwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Het verstoren van broedende vogels is te allen tijde verboden conform Wet Natuurbescherming.

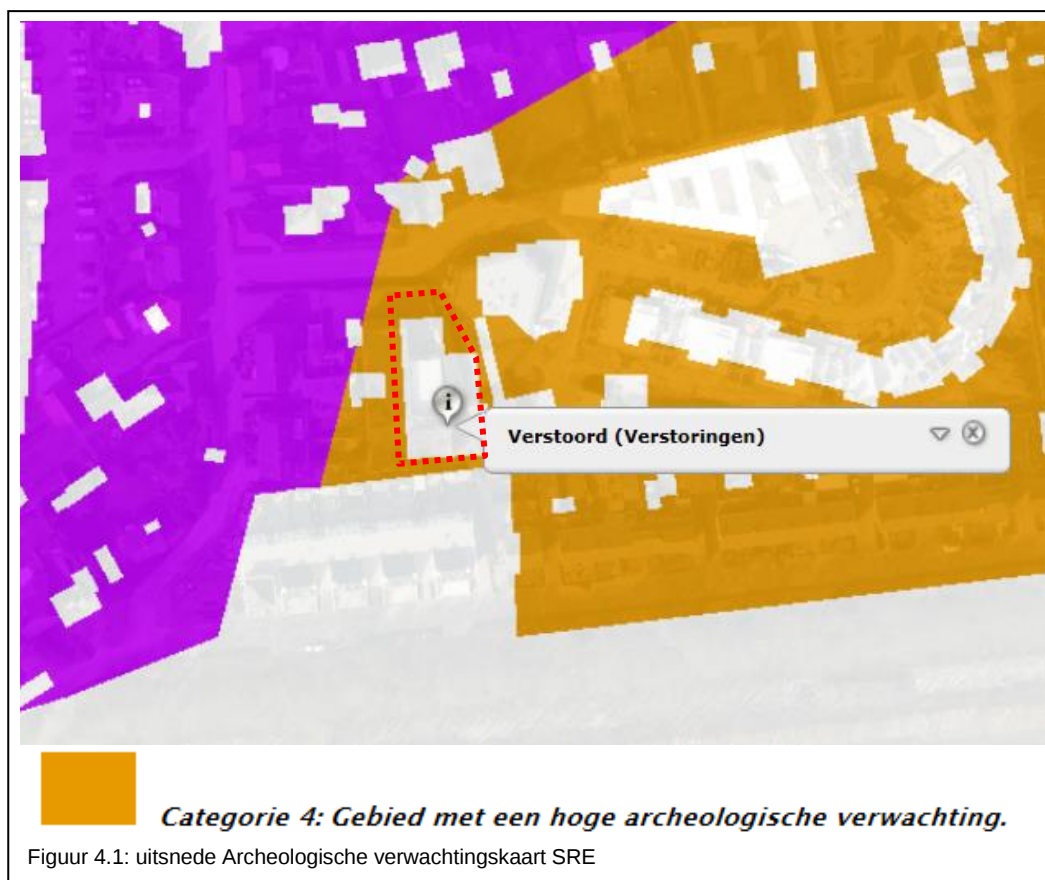
4.2 Archeologie

Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken. In de eerste plaats dient bekeken te worden of bij de ruimtelijke ontwikkeling ingrepen in de bodem plaatsvinden. In de tweede plaats dient de archeologische verwachtingswaarde te worden beoordeeld aan de hand van de 'archeologische verwachting' die in de gemeente Oirschot zijn vastgelegd in het regionale archeologische beleid van de SRE.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is op deze kaart nagenoeg geheel aangeduid als 'Verstoord gebied' (zie figuur 4.1). Het omliggende gebied is aangeduid als 'gebied met hoge archeologische verwachting'. In deze gebieden is een onderzoek verplicht indien het oppervlak van de bodemverstoringen groter is dan 500 m².

Door het onderhavige plan wordt nagenoeg niet in de onverstoorde zone gegraven. Eventuele archeologische waarden worden derhalve niet geschaad. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.



4.3 Cultuurhistorie

In artikel 3.1.6, tweede lid onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat rekening moet worden gehouden met het aspect cultuurhistorie. In het bestemmingsplan moet zijn beschreven hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan. Hiervoor is nader onderzoek noodzakelijk naar de archeologische, historisch stedenbouwkundige en historisch-geografische waarden in een gebied zijn. In onderhavige paragraaf zijn de in het gebied aanwezige waarden geanalyseerd en beschreven.

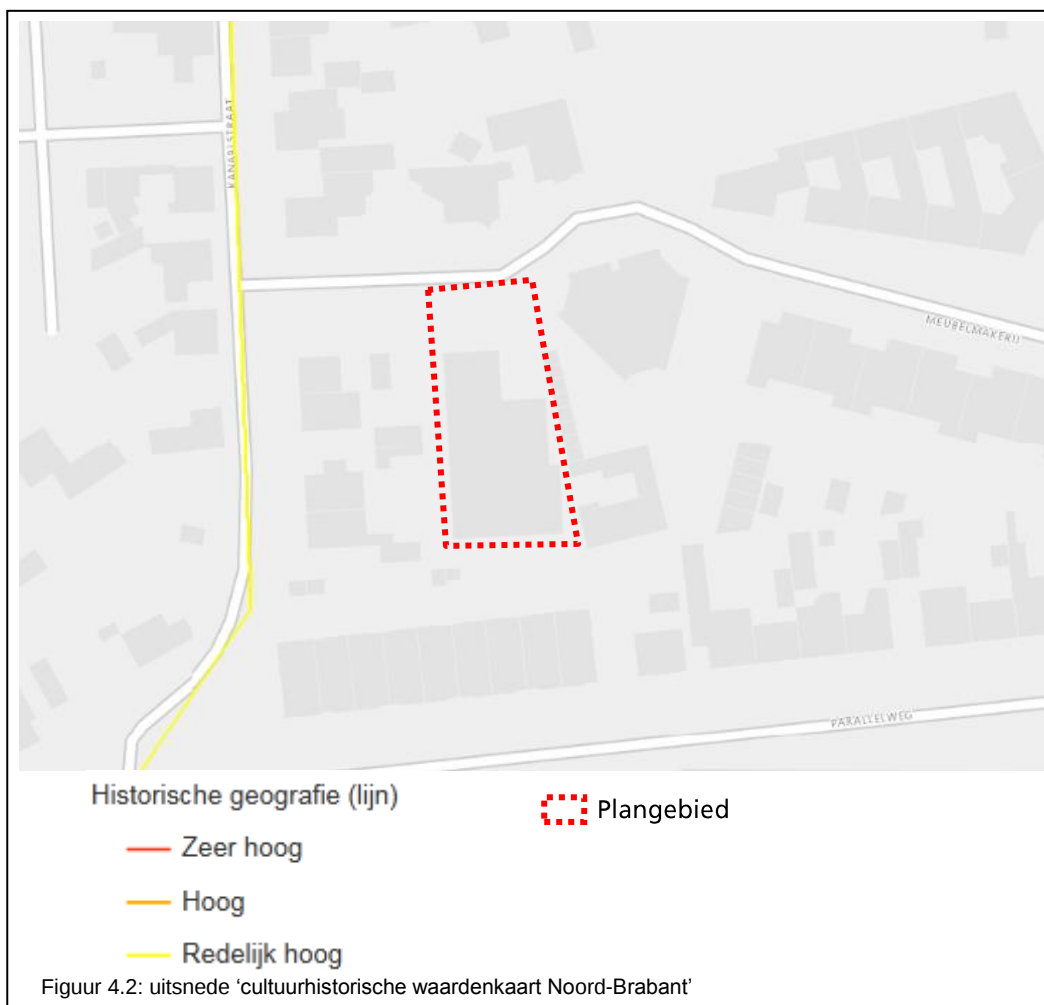
Rijks- en gemeentelijke monumenten

In het plangebied zijn geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig.

Overige lijnen en vlakken

In figuur 4.2 is een uitsnede uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant weergegeven. In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden gelegen. In de nabijheid van het plangebied is uitsluitend de Kanaalstaat aangeduid als een 'lijn van redelijk hoge waarde'. Het onder-

havige plan oefent echter geen invloed uit op de straat. De cultuurhistorische waarden worden derhalve niet geschaad.



Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.4 Waterparagraaf

Bij ieder ruimtelijk plan is een watertoets verplicht omdat de ontwikkeling geen negatieve invloed mag uitoefenen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de omgeving. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft derhalve een watertoets plaat gevonden.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' van Waterschap De Dommel, het Nationaal Wa-

terplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Daarnaast is ook de regelgeving van het waterschap zoals vastgelegd in de Keur van belang. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

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

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

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

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Watertoets

De bodem in het plangebied bestaat geheel uit Zwarte enkeerdgronden; fijn zand (conform de - BIS kaarten). Zwarte enkeerdgronden (fijn zand) zijn matig waterdoorlatend k-waarde is circa 1)

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt te typeren:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 40-80 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) >120 cm-mv
- Grondwatertrap VI

Het oppervlak van het onderhavige plangebied bedraagt circa 940 m² en is in de huidige situatie geheel verhard (bebouwing 537 m² en verhardingen in de vorm van bestrating circa 400 m²).

De bebouwing wordt verwijderd en daarvoor in de plaats worden drie woningen met tuinen gerealiseerd. In het onderhavige plan is derhalve sprake van een afname van het verhard oppervlak van 300 m². Het onderhavige heeft door de afname van verhard oppervlak in hydrologisch opzicht dan ook positieve effecten. Het aspect water vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

Afstemming Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan het waterschap De Dommel. Bij brief van 25 oktober 2017 (kenmerk Z47162 / U58898) heeft het waterschap aangegeven dat het initiatief hydrologisch positief is door de afname van verhard oppervlak en daarom ingestemd kan worden met het plan. Enkele tekstuele opmerkingen van het waterschap zijn in de onderhavige paragraaf verwerkt.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het onderhavige plangebied is reeds bestemd als 'Wonen'. De functie wijzigt niet. In het kader van de ruimtelijke procedure is een bodemonderzoek niet verplicht. In het kader van het Bouwbesluit dient bij de realisatie van een gebouw waarin mensen gaan verblijven wel een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Ten behoeve van het onderhavige plan is derhalve een bodemonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage opgenomen.

Conclusie bodemonderzoek³

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en geplande herontwikkeling van de locatie.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende bovengrond voldoet aan de functieklasse Wonen en kan derhalve niet zonder beperkingen worden toegepast.

De ondergrond voldoet aan de achtergrondwaarden en kan derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

De opzet van het huidige onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit op de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "niet-verdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentraties in de grond en in het grondwater. De gemeten gehalten vormen echter geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

De gestelde hypothese dat de locatie ten aanzien van de parameter asbest in bodem als 'onverdacht' kan worden aangemerkt is, op basis van de criteria als genoemd in de NEN 5707, niet juist gebleken. Op basis van de uitgevoerde onderzoeksinspanning, de ervaring van de veldwerker en onderzoeksresultaten van vergelijkbare onderzoeken in het verleden kan worden aangenomen dat de bodem geen asbest bevat in gehalten boven de interventiewaarde en/of hergebruiksnorm. Het nemen van aanvullende maatregelen ten aanzien van asbest in bodem wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁴.

³ Verkennend bodemonderzoek Kanaalstraat 22a te Oirschot, sectie F, nummer 5720 en 7676. Licens Milieu & Ruimte. 5 november 2014.

⁴ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nastreefde in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Het plangebied bevindt zich in een woonwijk binnen de bebouwde kom van Moergestel. Dergelijke gebieden kunnen niet aangewezen worden als 'gemengd gebied'. De richtafstanden kunnen derhalve niet met een stap worden verkleind.

Doorwerking in plangebied

Ontvanger en/of bron?

In het onderhavige plan worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd. Een woning is een gevoelig object. Dat betekent dat beoordeeld moet worden of de woning als ontvanger last kan ondervinden van milieucontouren van functies in de omgeving.

Een woning heeft zelf geen milieucontouren. De woning is derhalve niet aan te wijzen als een bron.

Het plan als bron van milieuzoneringen

Niet van toepassing

Het plan als ontvanger van milieuzoneringen (gevoelig object)

Op basis van het bestemmingsplan (aangevuld met KvK) en het 'Bestand veehouderijbedrijven Noord-Brabant' (bvb) is een QuickScan uitgevoerd naar functies in de omgeving van het plangebied met een milieucontour.

Het plangebied is gelegen in een rustige woonwijk op circa 150 meter vanaf het centrum. In de nabijheid van het plangebied zijn uitsluitend woningen gelegen. In het centrum zijn hoofdzakelijk functies met een bijbehorende milieucategorie 1 en 2 gelegen (grootste richtafstand bedraagt 30 meter). Het plangebied ligt buiten deze richtafstanden.

Conclusie

Er zijn geen milieucontouren over het plangebied gelegen. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.7 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als ‘woonerf’ aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het onderhavige plan is ligt uitsluitend binnen het invloedsgebied van wegen waar een (maximum)snelheidsregime van 30 km/u geldt. Een akoestisch onderzoek naar wegverkeer is op basis van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of ter plaatse van gevoelige objecten sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De woningen worden gerealiseerd aan een rustige weg (een hofje met enkele woningen) waar niet harder gereden mag worden dan 30 km/u. Het is derhalve niet waarschijnlijk dat ter plaatse van het plangebied geen goed woon en leefklimaat heerst. Nader onderzoek is derhalve niet zinvol. Het aspect akoestiek vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit ‘niet in betekenende mate’ aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate’ (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

‘Niet In Betekenende Mate’

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Conclusie

Het onderhavige plan omvat de realisatie van drie woningen. De realisatie van drie woningen behoort in de Wet milieubeheer tot één van de categorieën (1.500 woningen met één toegangsweg) die automatisch ‘niet in betekende mate bijdragen’ aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

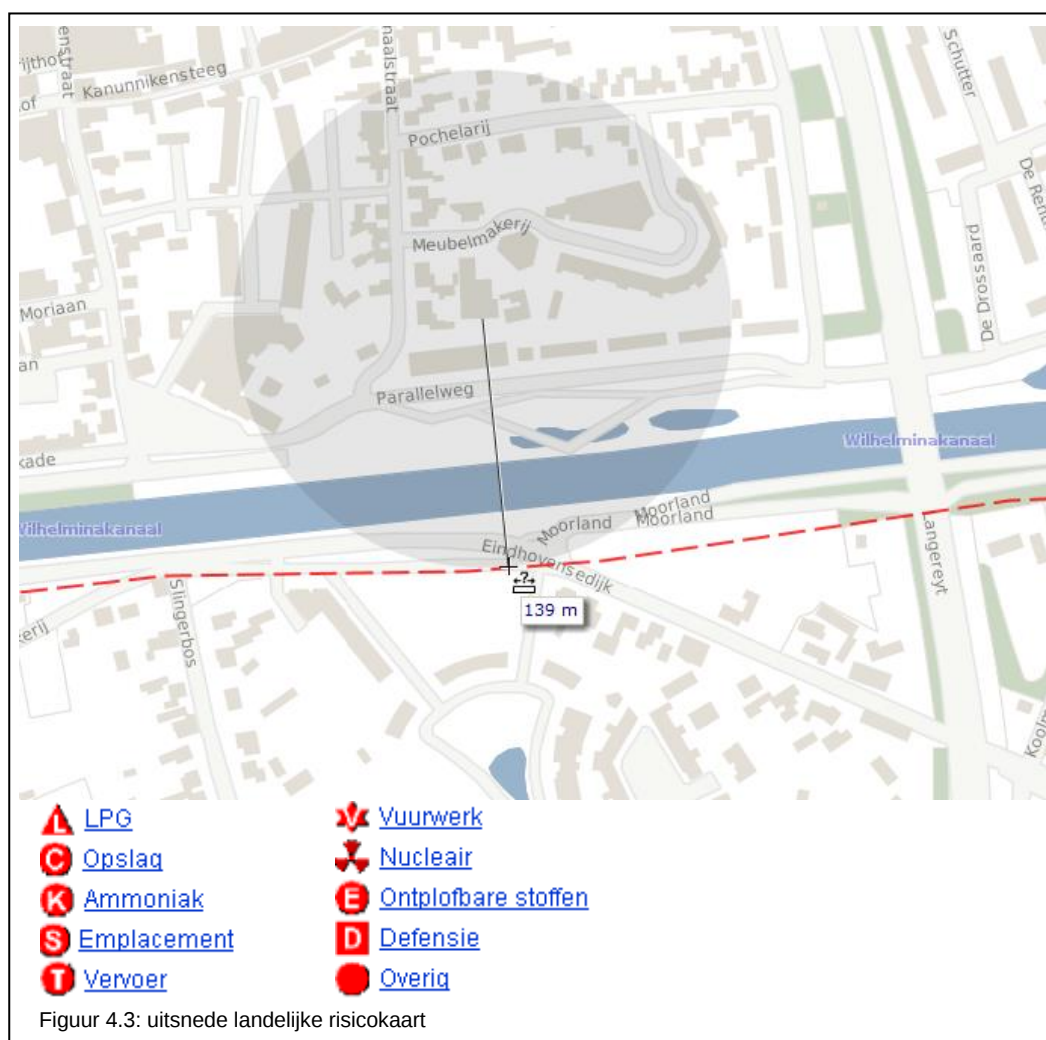
4.9 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's als gevolg van de opslag en verwerking van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en het vervoer van gevaarlijke

stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een basis beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet in relevante situaties de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord zijn binnen het invloedsgebied.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in het Vuurwerkbesluit en Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Daarnaast is het toetsingskader voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in het "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb).



Doorwerking in het onderhavige plan

In de omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes gelegen. Ca. 139 meter ten zuiden van het plangebied is een buisleiding gelegen.

In augustus 2008 heeft RIVM de PR 10^{-6} -contour voor brandstofleidingen van de categorieën K1, K2 en K3 berekend) Voor de buisleidingen met brandstoffen uit de K2 en K3-categorie (zwaardere brandstoffen) is berekend dat de PR 10^{-6} -contour voor alle druk/diameter-combinaties op minder dan 5 m van de leiding ligt, dus binnen de belemmeringsstrook blijft. De omvang van het invloedsgebied voor het GR van dit type leidingen strekt zich maximaal enkele meters buiten de PR 10^{-6} -contour als gevolg van het risicoscenario plasbrand.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van circa 139 meter vanaf de leiding. Daarmee ligt het plangebied ruimschoots buiten de PR 10^{-6} -contour van de buisleiding. De leiding, en daarmee het aspect 'externe veiligheid', vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

5.1 Algemeen

Een bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, regels omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van de op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het plan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de RO-standaarden.

5.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Leeswijzer bij de regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse regels artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- bestemmingsregels;
- bouwregels: regels voor het bouwen van woningen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- afwijken van de bouwregels: bevoegdheid voor het bevoegd gezag om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- een afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag met betrekking tot de gebruiksregels.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelregel;
- algemene bouwregels: dit artikel bevat een parkeerregeling;
- algemene gebruiksregels: hierin zijn de regels aangegeven voor beroep- en bedrijf aan huis, daarnaast is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt.
- algemene afwijkingsregels: in dit artikel is voor het bevoegd gezag de bevoegdheid opgenomen om voor bepaalde vaak kleinschalige gevallen af te wijken van de planregels.
- algemene wijzigingsregels: dit artikel bevat de bevoegdheid om de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen op ondergeschikte punten te wijzigen.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- overgangsrecht: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden;
- slotregel: de naam van het bestemmingsplan is hierin opgenomen.

Bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen.

Tuin

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de voortuinen van de beoogde woningen (voor de voorgevels en het verlengde daarvan). De gronden zijn bestemd voor tuinen en aan- en uitbouwen behorende bij de aangrenzende woningen, alsmede voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Op de gronden zijn aan- en uitbouwen bij de hoofdgebouwen toegestaan tot een maximale diepte van 1,5 meter, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De overige gronden van de beoogde woonpercelen zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van woningen met bijbehorende bebouwing, tuinen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Bij de woning is onder voorwaarden een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan.

Op de verbeelding zijn 3 bouwvlakken opgenomen voor de woningen. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De hoofdgebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gesitueerd, waarbij de op de verbeelding opgenomen maximale hoogten in acht genomen moeten worden. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan op minimaal 3 meter achter het verlengde van de voorgevel. In de bouwregels zijn specifieke regels opgenomen voor de verschillende typen toegestane bebouwing.

Verkeer – Verblijf

De gronden buiten de beoogde woonpercelen hebben de bestemming 'Verkeer – Verblijf' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor wegen (maximaal 2 rijstroken), voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en andere bijbehorende voorzieningen zoals gebruikelijk in openbaar gebied. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

6.1.1 Wettelijk (voor)overleg

Het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Ten behoeve van het plan is overleg gepleegd met de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Beide instanties hebben aangegeven akkoord te kunnen gaan met het wijzigingsplan, zoals op dat moment beoogd was. Enkele tekstuele opmerkingen van het waterschap zijn in de paragraaf 'water' verwerkt. Ook is de waterparagraaf geactualiseerd.

Daarnaast heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden in november 2017. Initiatiefnemer heeft omwonenden van informatie voorzien door middel van bouwtekeningen en daarbij aangegeven dat men een reactie kon geven. Daaruit is het volgende naar voren gekomen. De meeste omwonenden staan positief tegenover de ontwikkeling, omdat de huidige vervallen bebouwing gesloopt gaat worden. Eén omwonende heeft aangegeven te hopen dat de erfafscheidingen groen worden uitgevoerd. Een andere omwonende heeft aangegeven dat een raam op de eerste verdieping bij één woning uitkijkt over de tuin en daarom geblindeerd dient te worden. Bij de verdere ontwikkeling van de plannen zal waar mogelijk rekening worden gehouden met deze aandachtspunten. De dialoog heeft geen aanleiding gegeven tot inhoudelijke aanpassing van het wijzigingsplan. Het verslag van de omgevingsdialoog is als bijlage toegevoegd.

Na het voeren van de omgevingsdialoog is besloten om met het oog op de planologische herziening voor de bebouwde kom van Oirschot een bestemmingsplan op te stellen, in plaats van een wijzigingsplan. Inhoudelijk heeft dit geen wijzigingen tot gevolg: het planvoornemen met de opgenomen bestemmingen, begrenzingen en maatvoeringen is ongewijzigd gebleven.

6.1.2 Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder ter inzage gelegd gedurende 6 weken met ingang van 1 maart 2018. In deze periode kon eenieder zienswijzen kenbaar maken en indienen bij de gemeente Oirschot.

Er zijn twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage toegevoegde Nota van zienswijzen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele aanpassingen in de planregels en de toelichting.

6.1.3 Vaststelling

Het plan is vervolgens op 26 juni 2018 gewijzigd vastgesteld, conform de in de Nota van zienswijzen beschreven wijzigingen. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan opnieuw gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan na de betreffende periode onherroepelijk.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een particuliere partij. Met deze partij heeft de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten waarin onder ander het verhaal van planschadekosten is verzekerd. Daarmee is verzekerd dat eventuele planschadekosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn eveneens voor rekening van de initiatiefnemer en zijn als zodanig tevens in de anterieure overeenkomst tussen de partijen vastgelegd.

