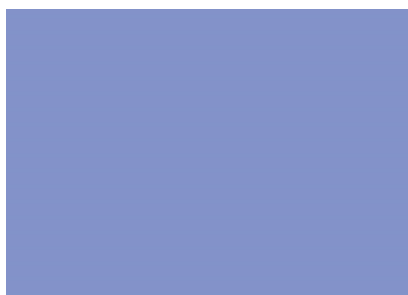


Bestemmingsplan

Oude Grintweg 55a, Oirschot

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Oude Grintweg 55a, Oirschot

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

1:1.000

Vastgesteld

21 november 2017

Projectgegevens

TOE02-0253595-01A

REG02-0253595-01A

TEK02-0253595-01A

Identificatienummer

NL.IMRO.0823.BPOIOUDEGRINTWG55A-VAST

Datum

28-11-2017

Opsteller(s)

RD

Projectleider

C. Stolzenbach

Vrijgave



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	10
4	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	13
4.1	Bodem	13
4.2	Geluid – wegverkeerslawaaï	13
4.3	Externe veiligheid	14
4.4	Luchtkwaliteit	15
4.5	Bedrijven en milieuzonering en inrichtingslawaaï	16
4.6	Flora en Fauna	19
4.7	Water	19
4.8	Archeologie & cultuurhistorie	20
4.9	Kabels en leidingen	23
5	Juridische planopzet	25
5.1	Juridische planopzet	25
6	Haalbaarheid	29
6.1	Financieel	29
6.2	Maatschappelijk	29

Bijlagen:

- Rapport akoestisch onderzoek Oude Grintweg 55a te Oirschot, CroonenBuro5, 11 oktober 2016
- Akoestisch haalbaarheidsonderzoek (in relatie tot bestaande brandweerkazerne), Antea Group, 20 juli 2016



Figuur 1.1 Ligging locatie Oude Grintweg 55a binnen Oirschot (Globespotter 2015)



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied Oude Grintweg 55a Oirschot (Globespotter 2015)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De eigenaar van het perceel Oude Grintweg 55a te Oirschot heeft het voornemen het bestaande kantoor om te zetten in een woonruimte. De gemeente Oirschot wil in principe medewerking verlenen aan de functiewijziging. Daartoe heeft het college van burgemeester en wethouders op 3 november 2015 ingestemd met een principeverzoek van de initiatiefnemer. De ontwikkeling past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Om de ontwikkeling te realiseren is voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan voorziet in een passende juridisch-planologische regeling ten behoeve van de functiewijziging.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Oirschot in de kern Oirschot. Het plangebied is noordelijk gelegen binnen de kern. Het plangebied ligt op hoek tussen de Oude Grintweg en de Kempenweg, deze wegen vormen de toegangswegen naar Oirschot vanuit het noorden en westen. Ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de Oude Grintweg.

De omgeving bestaat voor het overgrote deel uit woningen en groen. Ten oosten van het plangebied ligt de brandweerkazerne van Oirschot. Ten zuiden van het plangebied ligt een recent gerealiseerde woonwijk.

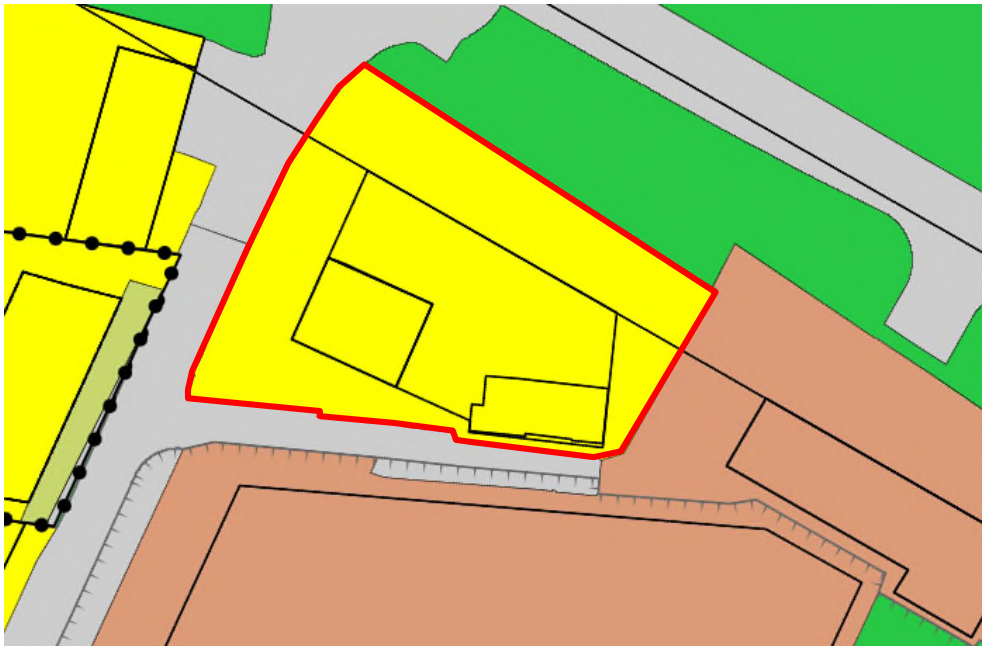
De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op figuur 1.1 en 1.2 op nevenstaande pagina.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot'. Dit bestemmingsplan is op 27 juni 2006 vastgesteld. Het vigerende bestemmingsplan voorziet voor het plangebied in de onderstaande bestemming. Tevens zijn binnen het plangebied verschillende aanduidingen opgenomen:

- de enkelbestemming 'Woondoeleinden'
- de aanduiding 'kantoorruimte en/of praktijkruimte toegestaan'
- de aanduiding 'bouwzone bijgebouwen'

Op het pand dat momenteel in gebruik is als kantoor en getransformeerd wordt naar wonen zit de aanduiding 'kantoorruimte en/of praktijkruimte toegestaan' en 'bouwzone bijgebouwen'. Binnen deze aanduidingen is het niet mogelijk een nieuwe woning te realiseren. Om het initiatief juridisch mogelijk te maken is derhalve onderhavig bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' met in het rood de ligging van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- deze toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.
- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- een set regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie van het projectgebied en de planontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 3 is het relevante beleidskader geschetst. Vervolgens komen in hoofdstuk 4 de betreffende milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Hierna wordt in hoofdstuk 5 aandacht besteed aan juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de haalbaarheid beschreven.



Figuur 2.1 Vooraanzicht



Figuur 2.2 Zijaanzicht bebouwing vanaf de Tamboer

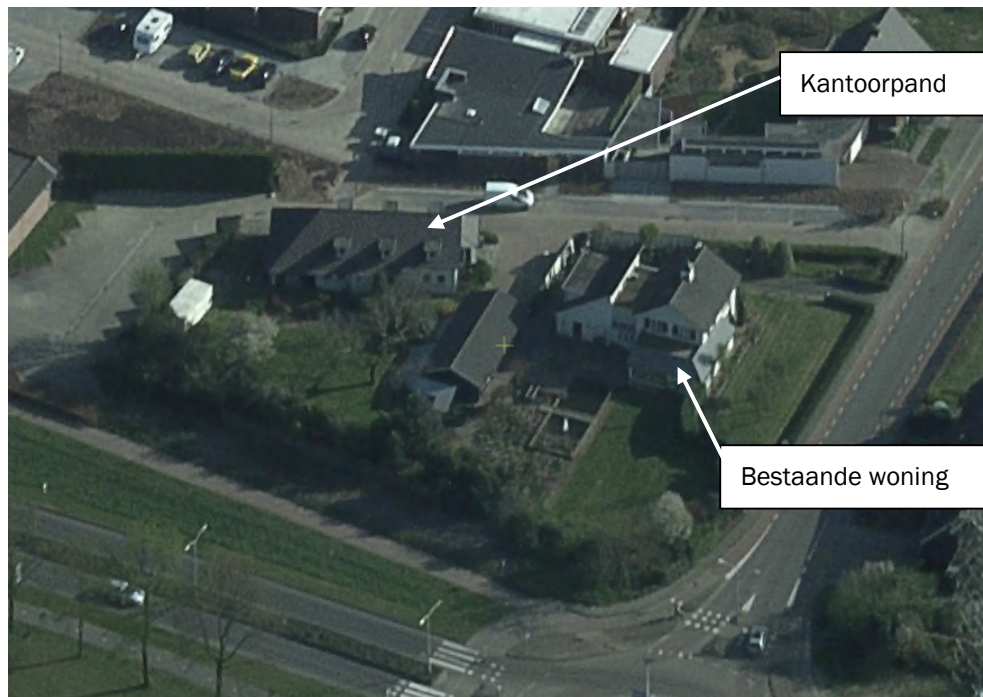
2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Oirschot in de gemeente Oirschot. Het plangebied is gelegen op de hoek van de Oude Grintweg en de Kempenweg. Het plangebied is middels hoog opgaande begroeiing afgeschermd van deze wegen. Ten oosten van het plangebied is de brandweerkazerne van Oirschot gelegen.

In het plangebied is reeds een vrijstaande woning aanwezig. Naast deze woning is in het plangebied een kantoorpand aanwezig, het onderhavige initiatief heeft betrekking op dit pand. De goot- en bouwhoogte van het kantoor bedragen respectievelijk 4 en 8 meter. Het pand heeft een bebouwd oppervlak van circa 210 m². Tussen het kantoorpand en de woning zijn een garage en een erfafscheiding gesitueerd. De bebouwing wordt verder omgeven door tuin en bestrating. Door de ligging heeft het kantoorpand momenteel al de uitstraling van een woning. Onderstaand is ter verduidelijking een beschrijving van het gebruik van de panden opgenomen.

Foto's van de bestaande situatie zijn op figuur 2.1 en figuur 2.2 op nevenstaande pagina weergegeven.



Figuur 2.3 Bestaande situatie plangebied met beschrijving gebruik panden

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie vindt er een functieverandering van het kantoorpand plaats. Het aanwezige kantoor zal verdwijnen, hiervoor in de plaats wordt een woning in het bestaande pand gerealiseerd. In de toekomstige situatie zijn 2 in plaats van 1 woning(en) in het plangebied toegestaan. In het plangebied is reeds voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

In verband met de hoge geluidsbelasting (zie ook paragraaf 4.5) op de noordelijke en zuidelijke gevel is het niet mogelijk om op de bovenverdieping grenzend aan beide gevels geluidgevoelige ruimtes te realiseren. Omdat de geluidsbelasting alleen op de eerste verdieping aan de noordzijde en zuidzijde te hoog is, kunnen geluidgevoelige ruimtes wel op de begaande grond en grenzend aan de westzijde op de eerste verdieping gerealiseerd worden.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Onderhavig bestemmingsplan maakt een functiewijziging mogelijk. En maakt de toevoeging van één extra woning mogelijk. In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste bevindingen uit het (ruimtelijk) beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling hierop inspeelt.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In deze structuurvisie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028:

- de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer en energie (inclusief het aanwijzen van gebieden waar grootschalige windparken kunnen komen);
- de waterveiligheid (zoals de Afsluitdijk), het kustfundament en de milieukwaliteit;
- de bescherming van het cultureel erfgoed en unieke natuur (zoals de Waddenzee, de Stelling van Amsterdam en de Veluwe).

3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening (Barro)

In het Besluit ruimtelijke ordening (Barro) geeft het Rijk in algemene regels aan waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. In samenhang met het beleid dat is aangegeven in de SVIR, zijn deze regels vooral gericht op het veilig stellen van de nationale belangen waarvoor, gelet op de belangen, beperkingen gelden voor de ruimtelijke besluitvorming op lokaal niveau. In het Barro worden noch aan de locatie noch aan de ontwikkeling van dit project regels gesteld.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder') geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' bevat de volgende treden:

- 1 een beschrijving van de actuele regionale behoefte van de voorgenomen stedelijke ontwikkeling;
- 2 een beschrijving in hoeverre (een deel van) de regionale behoefte op te vangen is in het bestaand stedelijk gebied door herstructurering, transformatie of anderszins;

- 3 indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een beschrijving van de wijze waarop de locatie multimodaal ontsloten is of kan worden.

Relevantie voor het plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat de toevoeging van één woning geen stedelijke ontwikkeling betreft en daarom niet 'ladderplichtig' is.

3.1.4 Conclusie

Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de belangen van nationaal niveau.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Provincie Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (Svro) 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Svro bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. Het plangebied ligt volgens de Svro in het structuurvisiegebied 'Kernen in het landelijk gebied'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering

en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

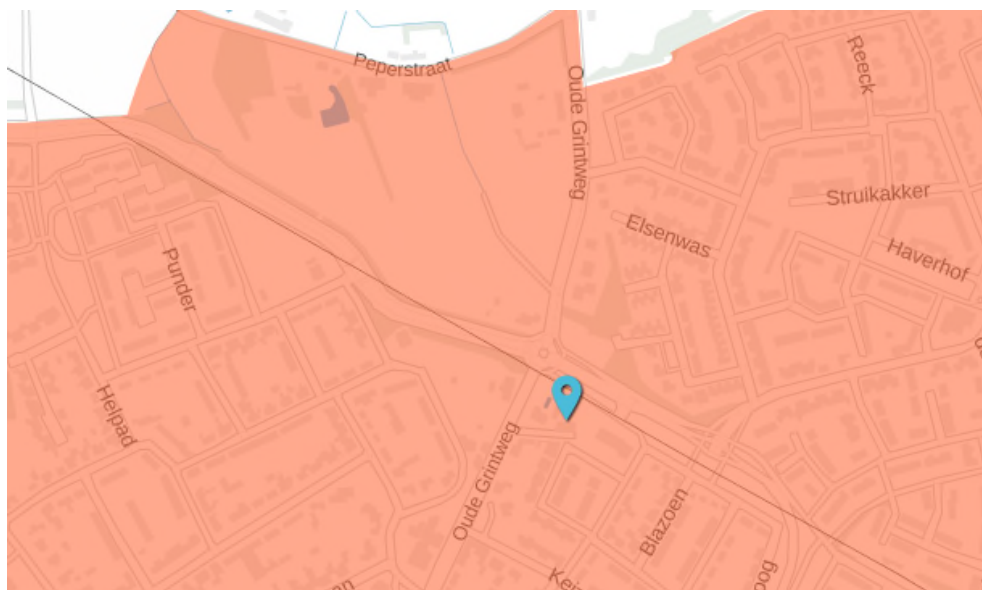
3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte opgesteld. De geldende Verordening ruimte is op 10 juli 2015 door Provinciale Staten vastgesteld.

De regels in de Verordening ruimte 2014 zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening. De regels zijn erin lijn met het beleid van de Svro - op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Structuren en aanduidingen

Op de kaartbeelden van de Verordening ruimte 2014 wordt onderscheid gemaakt in vier structuren en diverse aanduidingen. De vier structuren zijn het 'bestaand stedelijk gebied', het 'Natuur Netwerk Brabant', de 'groenblauwe mantel' en het 'gemengd landelijk gebied'. Het plangebied ligt in de structuur 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



 Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied

Uitsnede kaart 'structuren en aanduidingen' Verordening ruimte 2014

Het bestemmingsplan 'Oude Grintweg 55a, Oirschot', maakt een gebruikswijziging van een bestaand pand mogelijk. Door deze wijziging wordt bewoning in het betreffende pand mogelijk.

3.2.3 Conclusie

De beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie zijn uitgewerkt in de regels van de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte is opgenomen dat uitsluitend binnen het bestaand stedelijk gebied, waartoe het plangebied behoort, voorzien mag worden in een stedelijke ontwikkeling. In dit geval betreft het de toevoeging van één woning in het bestaand stedelijk gebied. Tevens vindt de toevoeging van de woning plaats binnen bestaande bebouwing. De gemeente Oirschot heeft rekening gehouden met de toevoeging van de woning. Derhalve kan gesteld worden dat het initiatief niet in strijd is met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Oirschot

De toekomstvisie van de gemeente Oirschot schetst het beeld van Oirschot in 2030. Hoe moet Oirschot er in 2030 uitzien. De toekomst is niet maakbaar, maar wel beïnvloedbaar. Er zijn mogelijkheden om actief in te spelen op trends en ontwikkelingen. Om goede keuzes te maken is het van belang om een visie te vormen en ambitie te formuleren over de gemeente.

Er zijn door de gemeente drie ambities opgesteld:

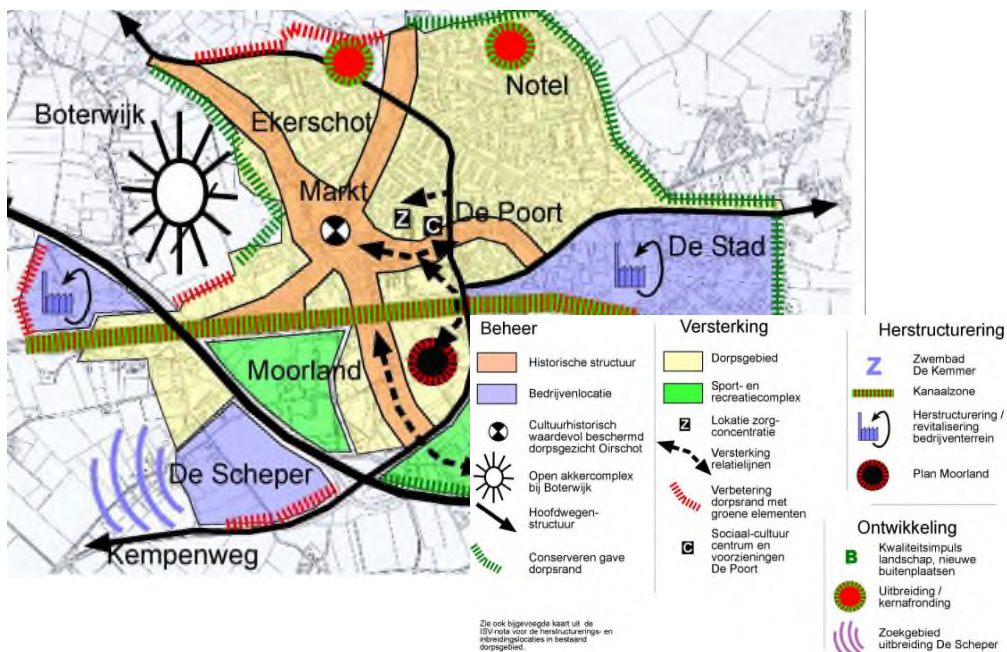
- Oirschot: een kwalitatieve, groene gemeente
- Oirschot: een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving
- Oirschot: een zelfredzame samenleving.

Ten aanzien van woningbouw stelt de toekomstvisie dat voorzien moet worden in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten op de behoefte van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van Oirschot. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is daarbij standaard geworden.

Met de transformatie van een bestaand kantoorgebouw tot woning wordt voorzien in een behoefte aan woningen die binnen de gemeente aanwezig is. Door gebruik te maken van de ruimte die bestaat in bestaand bebouwd gebied levert dit een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van Oirschot.

3.3.2 StructuurvisiePlus

De strategiekaart uit de in september 2004 vastgestelde StructuurvisiePlus geeft aan dat het plangebied gelegen is in de historische structuur, nabij de hoofdwegenstructuur, namelijk de Kempenweg. Ten noordwesten van het plangebied is een uitbreidingslocatie aangewezen, welke tevens een afronding van de kern dient te vormen. Het voorliggende initiatief is niet in strijd met de StructuurvisiePlus van de gemeente Oirschot.



Figuur 3.1 Strategiekaart kern Oirschot uit de StructuurvisiePlus

3.3.3 De Nieuwe Woonvisie 'De inwoners centraal'

Het voornaamste streven dat in de nieuwe woonvisie van de gemeente Oirschot naar voren komt is het voorzien van de huidige en toekomstige bewoners in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. De woonvisie bestaat uit de pijlers: Bevolking, Zorg, Bewustwording en Woningbouwprogramma.

Onder de pijler woningbouwprogramma zijn de volgende speerpunten vastgesteld:

- Voldoende betaalbare en bereikbare sociale huurwoningen en koopwoningen.
- Een 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 energietisch.
- Behoud (en uitbreiding) van het aantal inwoners.

Uit onderzoek is gebleken dat er onder de bewoners van de gemeente Oirschot zowel behoefte bestaat aan huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De inwoners van de gemeente Oirschot willen graag hun eigen woonwensen realiseren. Gesteld kan worden dat het een duurzame ontwikkeling betreft. De woning wordt namelijk toegevoegd in een bestaand pand. Door de ontwikkeling kunnen meer inwoners worden gehuisvest. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief in overeenstemming is met de diverse speerpunten uit de woonvisie.

4 Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

In onderliggend bestemmingsplan vindt geen bestemmingswijziging plaats. De bestemming 'Wonen', zoals nu op de kantoorruimte ligt, blijft in de toekomstige situatie gehandhaafd. Er is dus sprake van een gelijkblijvend bodemgebruik. Doordat daarnaast ook geen activiteiten in de bodem plaatsvinden kan gesteld worden dat er vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging is te verwachten.

4.2 Geluid – wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige objecten binnen de onderzoekszone van rail- en wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Tot dit doel is door CroonenBuro5 een akoestisch onderzoek verricht. De rapportage van het onderzoek, d.d. 11 oktober 2016, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de resultaten vermeld.

Uit de resultaten van de berekeningen vanwege de Kempenweg blijkt dat 2 gevels van de woning niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Derhalve zijn geluidbeperkende maatregelen overwogen. Daaruit blijkt dat maatregelen aan de bron en in het overdrachtsgebied niet doelmatig zijn en op grond van stedenbouwkundige, verkeerstechnische en financiële redenen niet acceptabel.

Voor de woning wordt bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere grenswaarde ingediend.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve kunnen 30 km wegen waarvan verwacht wordt dat zij een substantiële bijdrage leveren aan de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren woningen in het onderzoek te worden betrokken. Daarom is de Oude Grintweg (zuidelijk deel) in het onderzoek opgenomen. Vanwege deze weg

voldoet de woning aan de (in de Wet geluidhinder opgenomen) voorkeursgrenswaarde. Vanwege de Kempenweg en de Oude Grintweg is ook een cumulatieberekening gemaakt. Uit de berekeningen blijkt dat de maximale cumulatieve waarde niet significant hoger is dan die van de individuele wegen.

De woning heeft geluidluwe gevels en buitenruimten. Het is mogelijk om de geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels te realiseren. Het gaat hier om de gehele begane grond en de gevels op de eerste verdieping met uitzondering van de noordelijke en zuidelijke gevel. Voor de woning zal in een later stadium aangetoond moeten worden dat wordt voldaan aan de binnenwaarde conform het Bouwbesluit.

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed tot redelijk woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten is verbonden voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

- Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon, die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren.
- Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag wordt gemotiveerd.

Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (waaronder lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Het beoordelingskader voor risicovolle inrichtingen wordt gevormd door het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), waarin de Basisnet-

ten voor weg, spoor en water zijn vastgelegd. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Risicovolle inrichtingen

Op circa 1 kilometer afstand van het plangebied ligt in het zuidoosten van de kern Oirschot een terreingrens van een LPG-tankstation. Door de dusdanige grote afstand van het plangebied tot de genoemde inrichting kan gesteld worden dat er geen sprake is van een belemmering vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die deel uitmaken van het Basisnet weg. Over de wegen in en rond het plangebied kunnen incidenteel gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Gezien de (zeer) lage vervoersintensiteit levert dit geen relevante risico's op.

Buisleidingen

Op ruime afstand ten zuidwesten van het plangebied (circa 950 meter) ligt een Defensieleiding. De leiding heeft geen risicocontour risicoafstand. Het plangebied ligt tevens op een dusdanige afstand, dat gesteld kan worden dat de aanwezigheid van de leidingen geen belemmering oplevert voor het voorgenomen initiatief.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de regelgeving met betrekking tot luchtkwaliteit vastgelegd. In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van één woning in een bestaand pand. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. De ontwikkeling zal niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.5 Bedrijven en milieuzonering en inrichtingslawaai

Algemeen

Om te bepalen welke bedrijfsactiviteiten uit oogpunt van milieuhinder kunnen worden toegestaan, kan gebruik worden gemaakt van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009). In de VNG-brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Het doel van milieuzonering is tweeledig:

- door het toepassen van milieuzonering wordt hinder ter plaatse van woningen of andere gevoelige objecten al in het ruimtelijk spoor voorkomen;
- door het toepassen van milieuzonering wordt aan bedrijven voldoende zekerheid geboden dat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Op basis van de indicatieve afstanden zijn de bedrijven op de bedrijvenlijst in de VNG-handreiking ingedeeld in milieucategorieën die variëren van categorie 1 (indicatieve afstand van 10 meter) tot categorie 6 (indicatieve afstand van 1.500 meter). Als aan de indicatieve afstand kan worden voldaan, is een activiteit qua milieuhinder inpasbaar. Enerzijds is dan ter plaatse van omliggende milieugevoelige objecten (waaronder woningen) sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, anderzijds heeft het bedrijf voldoende zekerheid dat de bedrijfsactiviteiten binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgeoefend.

Omgevingstype

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De richtafstanden uit de VNG-brochure zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een daarmee vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied). De indicatieve afstanden zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag de indicatieve afstand worden gecorrigeerd en kan de afstand met één trede worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Het omgevingstype van de woningen in de omgeving van het plangebied kan worden getypeerd als gemengd gebied. Waardoor de indicatieve afstanden kunnen worden gecorrigeerd.

Toetsing initiatief

Het plangebied is gelegen in kern Oirschot en bestaat in de huidige situatie uit een woning en een kantoorpand. In de toekomstige situatie verdwijnt de kantoorfunctie en wordt een woning mogelijk gemaakt in het bestaande pand. Op een relatief korte afstand van het kantoorpand aan de Oude Grintweg 55a ligt de brandweerkazerne van Oirschot. Door de dusdanig korte afstand tot het plangebied is door Antea Group onderzocht of de beoogde functiewijziging (transformatie) naar woonfunctie de activiteiten van de naastgelegen brandweerkazerne niet beperkt. Daarnaast wordt ook bepaald of bij de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in relatie tot de geluidproducerende activiteiten van de brandweer en derhalve te beoordelen of de voorgenomen transformatie akoestisch gezien inpasbaar is. Het onderzoek d.d. 20 juli 2016 is als bijlage opgenomen. De samenvatting en conclusie uit de rapportage is hierna weergegeven.

In opdracht van de initiatiefnemer is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de beoogde functiewijziging van kantoorfunctie naar woonfunctie voor het pand aan de Oude Grintweg 55a te Oirschot.

Het doel van dit akoestisch onderzoek is het beoordelen of de beoogde functiewijziging (transformatie) naar woonfunctie de activiteiten van de naastgelegen brandweerkazerne niet beperkt. Daarnaast wordt ook bepaald of bij de beoogde woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat in relatie tot de geluidproducerende activiteiten van de brandweer en derhalve te beoordelen of de voorgenomen transformatie akoestisch gezien inpasbaar is. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierin is het aanbevolen toetsingskader opgenomen. Dit toetsingskader heeft geen wettelijke status, maar kan als eerste beoordelingsmaat voor de aanvaardbaarheid worden gebruikt. Het toetsingskader voor geluid bestaat uit vier stappen waarbij per stap de geluidbelasting groter wordt en daarmee de onderzoeks- en motiveringsplicht.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau

Ter plaatse van de geplande woning bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als gevolg van de activiteiten op het terrein van de brandweerkazerne voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode ten hoogste 40 dB(A), 45 dB(A) en 38 dB(A). Hiermee wordt zowel in de dag-, avond- als de nachtperiode voldaan aan de richtwaarde zoals gesteld in 'stap 2' in de VNGpublicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied.

Maximale geluidniveaus

Het blijkt dat de maximale geluidniveaus als gevolg van de activiteiten op het terrein van de inrichting ter plaatse van de voorgenomen woning aan de Oude Grintweg 55a voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode ten hoogste 75 dB(A) bedraagt in de situa-

tie met sirenes en 59 dB(A) in de situatie zonder sirenes. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde zoals gesteld in 'stap 2' in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied. Echter worden geluidpieken tijdens het uitrukken in het Activiteitenbesluit uitgezonderd. De brandweer wordt derhalve niet in zijn bedrijfsvoering beperkt. Aangezien de situatie zonder sirenes wel voldoet aan 'stap 2' in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied en de situatie met sirenes bij de overige woningen in de omgeving geaccepteerd wordt, is het ons inziens mogelijk om de nieuwe woonfunctie in te passen.

Verkeer van en naar de inrichting

De equivalente geluidniveaus als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting ter plaatse van de Oude Grintweg 55a bedraagt ten hoogste 46 dB(A), 47 dB(A) en 44 dB(A) voor respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtwaarde zoals gesteld in 'stap 2' in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' voor een gemengd gebied. Hoewel hiermee een overschrijding plaatsvindt van de voorkeursgrenswaarde van 45 dB(A) en 40 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode, blijft de geluidbelasting onder de maximale grenswaarde van respectievelijk 60 dB(A) en 55 dB(A) conform de circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening W.m.' (29 februari 1996) en stap 3 uit de VNG.

Conclusie

Daar het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) en het maximale geluidniveau (L_{Amax}) voldoet aan de aanbevolen richtwaarden (stap 2) uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is de woonfunctie aan de Oude Grintweg 55a op deze aspecten in principe inpasbaar. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat bij de beoordeling van de maximale geluidniveaus, in lijn met het Activiteitenbesluit, de situatie met gebruik van sirenes op de uitrukvoertuigen buiten beschouwing is gelaten.

Het equivalente geluidniveau (L_{Aeq}) ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting voldoet niet aan stap 2, maar wel aan stap 3 van de VNG-publicatie. Het bevoegd gezag dient te beoordelen of een geluidniveau van ten hoogste 46 dB(A), 47 dB(A) en 44 dB(A) als gevolg van indirecte hinder acceptabel is. Ondanks de overschrijding kan er in de voorgenomen situatie gesproken worden van een goede ruimtelijke ordening op basis van de volgende constatering:

- De voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode (stap 2 VNG) en de maximale grenswaarde van 60 dB(A) en 55 dB(A) in respectievelijk de avond- en nachtperiode conform de circulaire 'Beoordeling geluidhinder wegverkeer in verband met vergunningverlening W.m.' (29 februari 1996) en stap 3 uit de VNG wordt niet overschreden;
- De beoordeling van de indirecte hinder vindt plaats op basis van een worst case benadering (alles westwaarts gericht);
- Ook ter plaatse van de bestaande woningen in de omgeving wordt de voorkeursgrenswaarde voor indirecte hinder overschreden.

Op basis van deze constatering wordt het geluidniveau ter plaatse als gevolg van indirecte hinder acceptabel geacht.

4.6 Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Gebiedsbescherming

Er bevindt zich geen Natuurnetwerk Nederland (NNN) binnen het plangebied (in 2014 is het rijk overgestapt van de naamgeving Ecologische Hoofdstructuur naar NNN). Er is van directe aantasting van het NNN dan ook geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied liggen geen NNN-gebieden. De ontwikkeling in het plangebied heeft, gezien de beperkte omvang, geen effect op de omgeving van het plangebied. Daardoor zijn significant negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN uitgesloten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor NNN geen belemmeringen.

Binnen drie kilometer afstand van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen. Vanwege de afstand, de geringe omvang van de ontwikkeling en de stedelijke ligging van het plangebied worden geen effecten op soorten, habitats van soorten of habitattypen in een Natura 2000-gebied verwacht.

Soortenbescherming

Aangezien de huidige situatie intact blijft en er slechts een planologische functiewijziging plaatsvindt, kan gesteld worden dat er geen beschermde soorten in het geding zijn. In het kader van de Flora- en Faunawet is er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.7 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets.

In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas heeft op 9 oktober 2015 het Waterbeheerplan 2016 – 2021 ‘Werken met water. Voor nu en later’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanning van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2016 – 2021. Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (be-

leids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Gesteld kan worden dat vanuit het aspect 'water' voor het plangebied geen belemmeringen zijn te verwachten. Het betreft hier een inpassende planologische herbestemming, welke geen extra verharding met zich meebrengt.

Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggende initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Aangezien deze transformatie geen extra verhard oppervlakte mogelijk maakt en enkel een planologische herbestemming betreft is vanuit het aspect 'water' geen belemmering te verwachten.

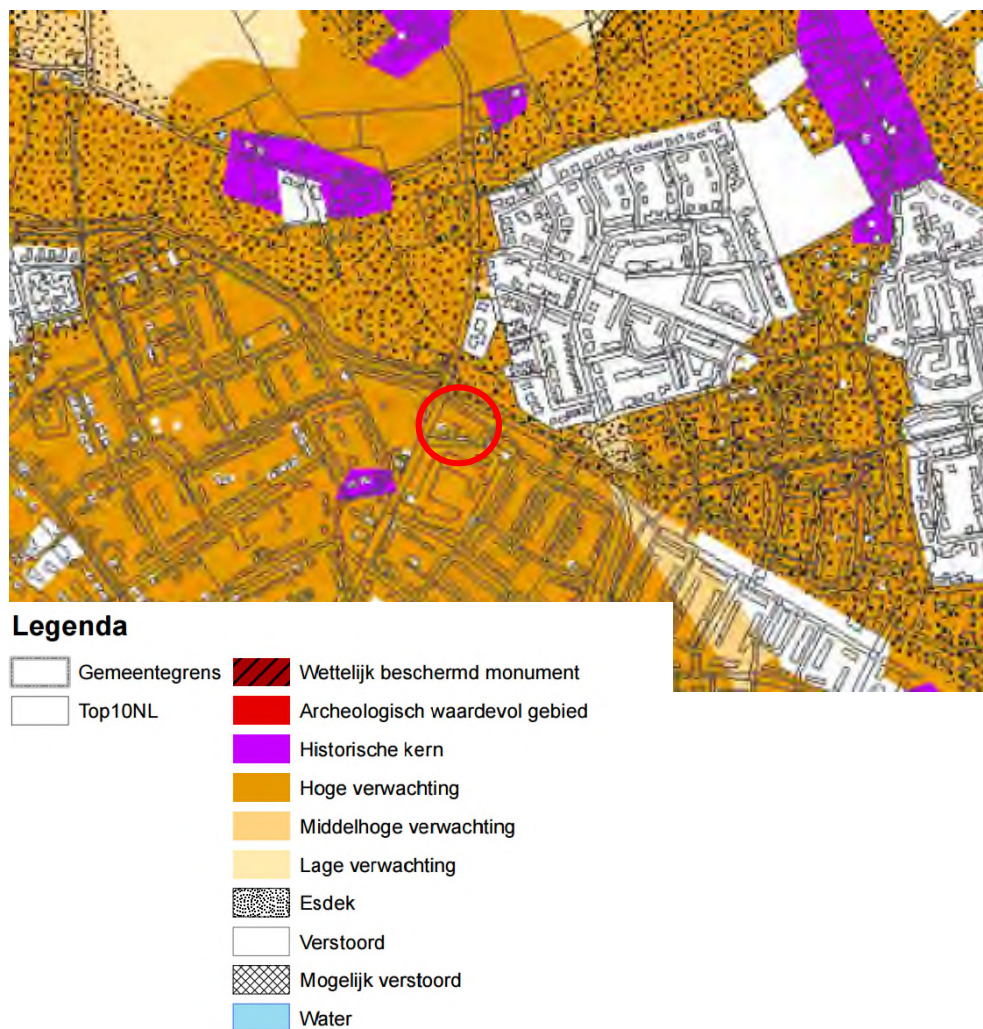
4.8 Archeologie & cultuurhistorie

4.8.1 Archeologische waarden

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden, blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Door het SRE is voor de Kempen en A2-gemeenten, waaronder Oirschot, een archeologische beleidskaart opgesteld. In het plangebied gelden diverse archeologische verwachtingen, te weten categorie 1, 2, 3, 4, 5 en 6. Voor het plangebied is geen archeologische waarde in het bestemmingsplan opgenomen. Op de archeologische beleidskaart is de locatie aangeduid als een gebied waar een hoge archeologische verwachtingswaarde geldt (categorie 4).

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relikten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot.



Figuur 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Doordat het initiatief betrekking heeft op een planologische functiewijziging en er geen werkzaamheden in de grond plaatsvinden kan gesteld worden dat het aspect archeologie geen belemmeringen oplevert voor het voorgenomen initiatief. Om de eventueel aanwezige archeologische waarden in de toekomst te beschermen is een beschermende regeling, gebaseerd op de archeologische beleidskaart overgenomen.

4.8.2 Cultuurhistorische waarden

Door het SRE is tevens een cultuurhistorische beleidskaart opgesteld. Op onderstaande luchtfoto zijn de cultuurhistorisch waardevolle elementen in de nabijheid van het plangebied weergegeven.



Figuur 4.2 Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Uit de cultuurhistorische beleidskaart blijkt dat in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Langs het plangebied loopt een lijn van redelijk hoge waarde, namelijk de Oude Grintweg. De Oude Grintweg loopt van oudsher van het dorpsplein richting diverse gehuchten in het noorden. Hoewel de loop van het lint in de loop der jaren gewijzigd is, blijft de kenmerkende structuur zichtbaar. Ten oosten van het plangebied is de molenbiotop van De Korenaar zichtbaar. Ten noorden van het plangebied aan de overzijde van de rotonde staat een historische boerderij.

4.8.3 Conclusie

Er is geen aanleiding te veronderstellen dat er vanwege de voorgestane ontwikkeling archeologische of cultuurhistorische waarden worden aangetast.

4.9 Kabels en leidingen

Boven het noordelijke deel van het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. De hoogspanningslijn (150 kV) heeft een magneetzone. Binnen deze magneetzone, welke is aangeduid op de verbeelding, mag geen permanente bewoning van personen jonger dan 15 jaar plaatsvinden. In het bestemmingsplan is dit gebruik uitgesloten. In het plangebied zijn geen overige planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Het aspect leidingen staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de toevoeging van één woning en de daarbij behorende functiewijziging. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

De bestemming 'Woondoeleinden' wordt conform de meest recente IMRO standaarden gewijzigd in 'Wonen'. Naast deze omschrijving wordt de aanduiding 'kantoorruimte en/of praktijkruimte toegestaan' in de toekomstige situatie niet meer opgenomen. De aanduiding 'bouwzone bijgebouw' blijft, al zij het met een andere benaming, gehandhaafd.

5.1 Juridische planopzet

De bij dit plan behorende regels zijn opgenomen in 4 hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 – Inleidende regels;
- hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3 – Algemene regels;
- hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels.

Deze hoofdstukindeling is conform de richtlijnen uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). In hoofdstuk 1 worden ter voorkoming van interpretatieproblemen in de regels gebruikte begrippen nader verklaard. Ook wordt aangegeven op welke wijze in de regels gebruikte afmetingen gemeten moeten worden. In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen gebruikt mogen worden. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn de bepalingen opgenomen die betrekking hebben op meerdere bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht en de aanhalings-titel van het bestemmingsplan.

Hierbij is waar mogelijk aangesloten op de regeling van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' van de gemeente Oirschot.

5.1.1 Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

5.1.2 Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden planregels gegeven voor de binnen het plangebied bestaande functies. Per bestemming zijn de doeleinden en de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing, die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande ontheffing of wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgescreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) en wordt gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn woningen de toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en carports zijn onder voorwaarden ook buiten het bouwvlak toegestaan. Voor de goot- en bouwhoogte wordt aangesloten op de bestaande situatie. Dit betekent dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 8 meter bedragen.

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen onder voorwaarden aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gerealiseerd.

Daarnaast zijn de algemene voorzieningen zoals tuinen en erven, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Binnen de bestemming geldt dat gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven niet zijn toegestaan vanwege de aanwezigheid van de hoogspanningsverbinding. Tevens zijn in het kader van het inrichtingslawaai van de brandweerkazerne geen geluidgevoelige ruimtes op de eerste verdieping aan de noord- en zuidzijde van de nieuwe woning toegestaan. Dit houdt in dat op de bovenste verdieping geen slaapkamer, woonkamer of eetkamer gerealiseerd mag worden. Een badkamer, overloop of studeerkamer zijn wel toegestaan. Daarnaast dient de oostelijke gevel een dove gevel te zijn.

In de bestemmingsregels zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen om van de regels in het bestemmingsplan af te kunnen wijken. Deze hebben betrekking op het toestaan van aan-huis-gebonden beroepen of bedrijven. Tevens kan worden afgeweken voor het toestaan van gevoelige functies binnen de zone van de hoogspanningsverbinding, indien blijkt dat op de locatie voldaan wordt aan de normen voor het jaargemiddelde magneetveld.

Ten slotte kan worden afgeweken van het bestemmingsplan voor het toestaan van geluidgevoelige ruimtes op de eerste verdieping mits door bouwkundige maatregelen of maatregelen anderszins de geluidbelasting op de gevel ten hoogste de wettelijke grenswaarden dan wel de vastgestelde hogere waarden bedraagt.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

Binnen deze dubbelbestemming is een bovengrondse hoogspanningsleidingen opgenomen die door het plangebied loopt. Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de hoogspanningsleiding worden gebouwd.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van op of in die gronden aanwezige archeologische waarden. Bescherming van de archeologische waarden is geregeld doordat het bevoegd gezag (op basis van archeologisch onderzoek) voorwaarden kan verbinden aan een omgevingsvergunning voor het bouwen. Daarnaast is voor een aantal grondverstorende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. De dubbelbestemming kent een ondergrens van 500 m² en een diepte van 0,30 m. Indien de oppervlakte van de grondverstoring onder deze oppervlakte blijft en niet dieper gaat dan 0,30 m is geen archeologisch onderzoek nodig.

5.1.3 Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- een anti-dubbeltelregel;
- algemene afwijkingsregels;
- overige regels.

Hierin is in de algemene afwijkingsregels opgenomen dat het bevoegd gezag ten aanzien van een aantal bepalingen in het bestemmingsplan kan afwijken mits geen afbreuk gedaan wordt aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

In de overige regels zijn regels opgenomen ten aanzien van de realisatie van voldoende parkeergelegenheid.

5.1.4 Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het overgangsrecht en de slotregel, zoals is voorgeschreven in het Bro en SVBP2012.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Het planvoornemen moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

Het voorliggend plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn hieraan geen financiële consequenties verbonden.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd of sprake is van specifieke situaties.

In voorliggend geval gaat het om de verbouw van gebouwen waarbij één woning mogelijk gemaakt gaat worden. Dit is op basis van artikel 6.2.1 Bro niet aangewezen als een aangewezen bouwplan. Er is dan ook geen plicht voor het opstellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijk

Het ontwerpbestemmingsplan 'Oude Grintweg 55a, Oirschot' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te stemmen met voorliggend initiatief. Bij de Provincie Noord-Brabant is ten behoeve van het initiatief het formulier ingevuld. Hieruit is gebleken dat er geen provinciale belangen mee gemoeid zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan is voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad van Oirschot heeft het bestemmingsplan 'Oude Grintweg 55a, Oirschot' op 21 november 2017 vastgesteld.