

Ruimtelijke onderbouwing
bij omgevingsvergunning
Andreasstraat 15B t/m 15N en Schoolstraat 2B en
2C in Oostelbeers

Gemeente Oirschot



Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning

Andreasstraat 15B t/m 15N en Schoolstraat 2B en 2C in Oostelbeers

Gemeente Oirschot

Toelichting
Bijlagen

Datum:
April 2020

Projectgegevens:
ROB03-SNG001-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0823.OIR20190225-VAST

Vaststellingsdatum:
16 april 2020

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie - gebiedsprofiel	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Planbeschrijving - projectprofiel	5
3.1	Ruimtelijk	5
3.2	Functioneel	7
3.3	Duurzaamheid	10
4	Beleidskader	11
4.1	Nationaal beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
4.3	Gemeentelijk beleid	13
4.4	Conclusie	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
5.1	Bodem	21
5.2	Archeologie	22
5.3	Water	24
5.4	Geluid	26
5.5	Luchtkwaliteit	28
5.6	Externe veiligheid	29
5.7	Flora en fauna en stikstofdepositie	29
5.8	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.9	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	32
5.10	Kabels en leidingen	34
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Geotechniek Zuid Oirschot, 28 februari 2018.
- 2 Transect-rapport 1867 Oostelbeers, Schoolstraat 4 Gemeente Oirschot (NB) Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Transect Utrecht. 2 oktober 2018.
- 3 Funderingstekening, Buro Ir. Herman Sengers, 13 november 2018.
- 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Schoolstraat 4 Oostelbeers, Tritium Advies Nuenen, 4 oktober 2018.
- 5 Rapportage bomenscan Schoolstraat 4, Oostelbeers. Ecolybrum, 12 juni 2019.
- 6 berekening stikstofdepositie verbouw en nieuwbouw Schoolstraat 4 te Oostelbeers, Tritium Advies, 5 november 2019.
- 7 Tekening 'Situatie met inritten en bomen', Buro ir. Herman Sengers, Bergeijk, 29 oktober 2019.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google maps en Bing Maps, 2017)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Schippers Onroerend Goed BV uit Bladel heeft het voornemen om te komen tot de ontwikkeling van een groepswoning met zorg op afroep voor mensen met een verstandelijke beperking met 11 appartementen, bijbehorende algemene ruimten en 2 beheerderswoningen, alsook de ontwikkeling van 2 halfvrijstaande woningen op een perceel aan de Schoolstraat 4-4a te Oostelbeers.

Op deze manier wordt een verbetering van het beeld voor de omgeving en voor de dorpsentree van Oostelbeers aan de Andreasstraat bereikt en wordt in belangrijke mate voorzien in de behoefte aan woongelegenheden voor mensen die zorg nodig hebben in Oostelbeers.

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, waarin het besluitgebied een kantoorbestemming kent.

De gemeenteraad heeft ingestemd met het plan en heeft door een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) aangegeven dat zij het college toestemming verleent om een omgevingsvergunningprocedure in afwijking van het bestemmingsplan te voeren. Dat gebeurt dan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de uitgebreide procedure.

Ten behoeve van de omgevingsvergunningprocedure is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied betreft delen van de percelen kadastraal bekend onder sectie G, nummer 2100 en 2107 van de gemeente Oirschot (kadastraal staat nog genoteerd de voormalige gemeente Oost-, West- en Middelbeers), zoals afgebeeld op onderstaande kaart.



1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Oostelbeers'.

Het perceel G2100 heeft de enkelbestemming 'Kantoor' met een toegestane bouwhoogte van maximaal 7m en een toegestane goothoogte van maximaal 3,5 m. Het perceel G2107 heeft een enkelbestemming 'Verkeer'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Oostelbeers' met in roze het besluitgebied. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een digitale kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 en 3 worden de huidige en de toekomstige situatie van het besluitgebied beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 4. Aan de hand van de omschrijving van de milieuhygiënische en planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het besluitgebied wordt in hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure van het initiatief komt in hoofdstuk 6 aan de orde.

2 Bestaande situatie - gebiedsprofiel

2.1 Ruimtelijke structuur

De kern Oostelbeers is ontstaan op de overgang van de Kleine Beerze naar de hoger gelegen gronden ten oosten van deze beek. Het dorp is uitgegroeid vanuit de samenkomst van, wat nu de Andreasstraat, de Kerkstraat en de Neereindseweg zijn. In de jaren '70 van de vorige eeuw werd de Andreasstraat opgewaardeerd tot provinciale weg.

Achter de oude linten is de kern planmatig uitgebreid. De meest recente uitbreiding betreft de wijk Haagakkers aan de oostzijde van de Andreasstraat, min of meer tegenover het besluitgebied.

Het dorp wordt gekenmerkt door lage bebouwing (1 of 2 bouwlagen) met kap.

Het besluitgebied zelf omvat het terrein van een voormalige basisschool. Het gaat om het schoolgebouw uit 1933 en het voormalige speelplein bij de school. Het gebouw heeft een L-vorm. Het gedeelte dat het meest in zicht ligt bevindt zich aan de Andreasstraat. Dit is opgetrokken in 1 bouwlaag met steile kap.



Voorzijde van het schoolgebouw aan de Andreasstraat



Zuidzijde van het besluitgebied, hoek Andreasstraat- Schoolstraat



Achterzijde van het besluitbied aan de Schoolstraat met links de beheerderswoning

2.2 Functionele structuur

Oostelbeers is een kleine kern met een overwegende woonfunctie en enkele voorzieningen, zoals het dorps huis dat in de voormalige St. Andreaskerk is gehuisvest, de St. Josephschool en een wokrestaurant.

Het voormalige schoolgebouw in het besluitgebied heeft een kantoorbestemming. In het voormalige schoolgebouw, dat nu als kantoor in gebruik is, is een beheerderswoning aanwezig. Deze bevindt zich achter het schoolgebouw aan het voormalige speelplein.

3 Planbeschrijving - projectprofiel

3.1 Ruimtelijk

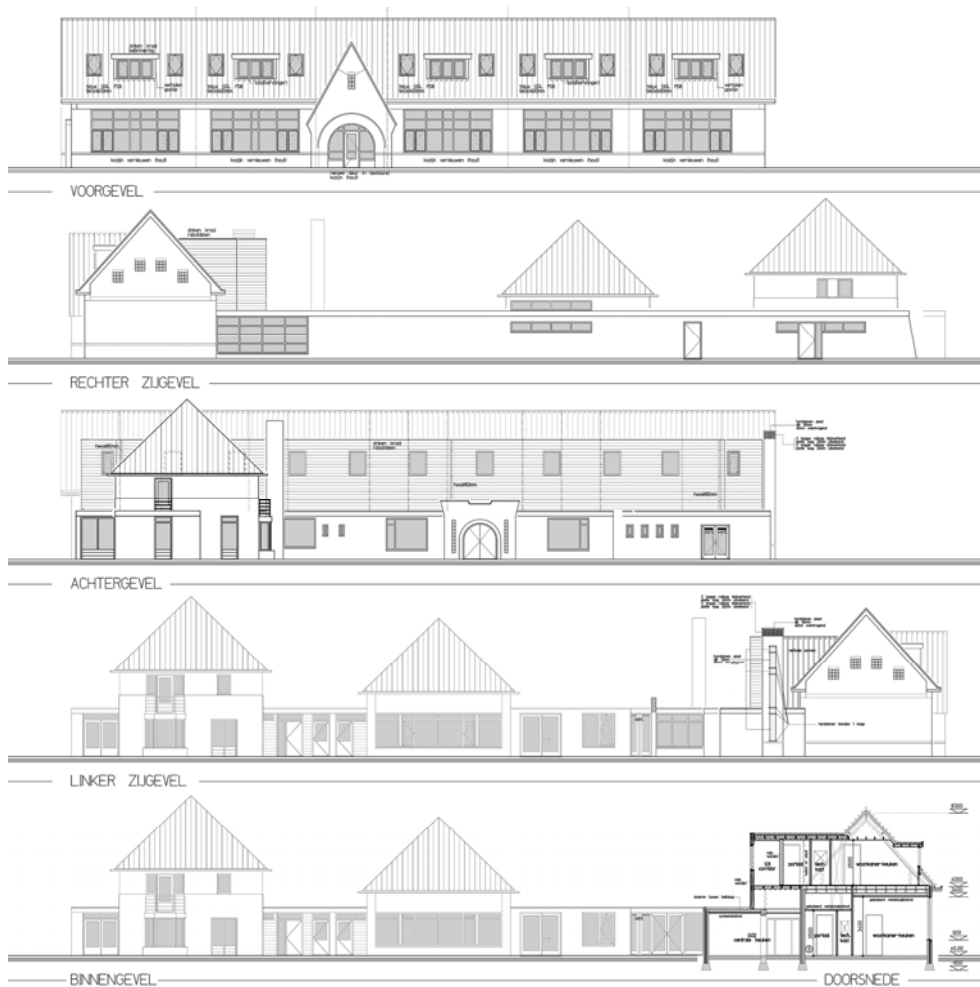
Uitgangspunt voor de ontwikkeling in het besluitgebied is het behoud en hergebruik van bestaande bebouwing en behoud van het opgaande groen. De bestaande bebouwing betreft het L-vormige voormalige schoolgebouw. Aan de Andreasstraat bestaat dit uit 1 hoge bouwlaag met kap. De bestaande bebouwing tussen de Andreasstraat en de Schoolstraat bestaat uit 1 bouwlaag met plat dak, waar twee volumes met tentdaken bovenuitsteken: 1 volume met een hoge bouwlaag met kap en 1 volume met twee bouwlagen met kap.

Aan de bestaande bebouwing worden aan de zijde van de Schoolstraat 2 halfvrijstaande woningen toegevoegd. Deze hebben een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte, net als bij de bestaande bebouwing, op 4m ligt. De halfvrijstaande woningen oriënteren zich op de Schoolstraat.



A 1 t/m 11	- appartementen
B 1 en 2	- beheerderswoningen
H 1 en 2	- halfvrijstaande woningen
Roze	- ontsluiting
Blauw	- algemene ruimten/dienstruimten





Voormalig schoolgebouw - gevelaanzichten



Halfvrijstaande woningen – gevelaanzichten en plattegronden

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing in het gebied betreft woonbebouwing. Het gaat om 11 appartementen in de vorm van een groepswoning met zorg op afroep voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze appartementen zijn gesitueerd in het voormalige schoolgebouw. Bij de appartementen worden 2 beheerderswoningen gesitueerd voor verzorgend personeel. Het gaat om 1 bestaande beheerderswoning en een nieuwe beheerderswoning. De beheerderswoningen zijn gesitueerd binnen het bestaande schoolgebouw op het achterterrein aan de voormalige speelplaats. Op de begane grond wordt tevens voorzien in een kamer voor de slaapwacht, een logeerkamer voor de slaapwacht, algemene toiletvoorzieningen in de vorm van een mindervalidentoilet en een urinoir, een werkkast en een ruimte voor de bestaande CV-installatie, alsook een gemeenschappelijke keuken waar bewoners hun maaltijd kunnen bereiden (geen keuken die maaltijden verzorgt). Deze facilitaire ruimten zijn met de kleur blauw aangegeven op het kaartje in de vorige paragraaf. De 2 halfvrijstaande woningen aan de Schoolstraat zijn reguliere woningen, die als koopwoning op de markt komen.

Ontsluiting en parkeren

Voor het bepalen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de CROW-uitgave 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (publicatie 317, oktober 2012). Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen.

Oostelbeers wordt door het CBS aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingsklasse 4). Het initiatief ligt in een zone die in de brochure 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-brochure nr. 317) wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

In deze brochure worden richtgetallen voor parkeren aangegeven, waaruit de gemeente Oirschot de volgende richtgetallen heeft afgeleid:

- De 14 appartementen zijn te beschouwen als aanleunwoningen. Hiervoor geldt conform de CROW-brochure een parkeernorm van **1,4 p.p./wo.**
- Voor woningen hanteert Oirschot het gemiddelde maximum conform de CROW-brochure voor alle woningen en komt dan uit op **2.4 p.p./wo.**

Voor de appartementen gaat het derhalve om $(11 \times 1,4 =) 15.4$ parkeerplaatsen. Voor de 2 halfvrijstaande woningen en de 2 beheerderswoningen totaal om $(4 \times 2,4 =) 9.6$ parkeerplaatsen. De totale parkeerbehoefte bedraagt dus **25 parkeerplaatsen**.

Bij de halfvrijstaande woningen is uitgegaan van 2 parkeerplaatsen per oprit. Totaal kan bij de halfvrijstaande woningen dus worden voorzien in 4 parkeerplaatsen op eigen terrein.



Parkeersituatie

Ten behoeve van de appartementen en de beheerderswoningen kunnen op eigen terrein totaal 21 parkeerplaatsen worden aangelegd. Op eigen terrein kan op deze manier voorzien worden in **25 parkeerplaatsen**, waarmee voldaan wordt aan de richtlijn van de gemeente. Voor gedetailleerdere informatie rondom de nieuwe situatie: zie ook de tekening 'Situatie met inritten en bomen', die als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing.

Verkeersgeneratie

Op basis van de CROW-brochure 317 is een beeld te geven van de (theoretische) verkeersgeneratie vanwege het project.

Huidige situatie

In de huidige situatie is sprake van een kantoorbestemming met ca. 725 m² bedrijfsvloeroppervlak en daarbij een bedrijfswoning.

Huidige situatie			
Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Kantoor zonder baliefunctie	8.75	7.25	63.4
Vrijstaande woning (bedrijfswoning)	8.2	1	8.2
			Totaal (afgerond) 72

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie is sprake van twee beheerderswoningen, twee halfvrijstaande woningen en 11 zorgappartementen.

Toekomstige situatie			
Functie	Gemiddelde verkeersgeneratie per eenheid	Aantal eenheden	Verkeersgeneratie
Vrijstaande woning (beheerderswoning)	8.2	2	16.4
Halfvrijstaande woning	7.8	2	15.6
Zorgappartement	4.1	11	45.1
			Totaal (afgerond) 77

Conclusie

Vanuit de richtlijn die door de gemeente op basis van de CROW-brochure 317 wordt gehanteerd, moeten er 25 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. Er zijn 25 parkeerplaatsen opgenomen in het voorstel. Hiermee wordt aan de richtlijn voldaan.

De toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied is nauwelijks groter dan de huidige verkeersgeneratie en is daardoor eigenlijk niet van invloed op het verkeersbeeld of de verkeersbelasting van de Schoolstraat.

3.3 Duurzaamheid

3.3.1 Levensloopbestendigheid

De bestaande bebouwing (dit betreft de voormalige school, die nu in gebruik is als kantoor-gebouw) wordt omgebouwd tot een groepswoning met zorg op afroep voor mensen, die zorg nodig hebben. De zorg wordt georganiseerd door een beheerdersechtpaar en een derde beheerder, die in de bestaande bedrijfswoning en een te realiseren 2e bedrijfswoning wonen. Deze woningen maken onderdeel uit van het bestaande complex en de ontsluiting is zodanig dat de zorgwoningen binnendoor bereikbaar zijn vanuit de beheerderswoningen. De 11 zorgappartementen worden allen gelijkvloers en zijn rolstoelgeschikt ingedeeld. Uiteraard zijn de toe te passen deuren voldoende breed. Het gebouw wordt voorzien van een lift, waardoor de woningen op de eerste verdieping ook bereikbaar zijn voor rolstoelgebruikers. De algemene ruimten en de gangen zijn eveneens ruim van afmeting en daarmee rolstoelgeschikt.

3.3.2 Energie en hergebruik

Aan de verduurzaming van het gebouw wordt aandacht besteed, doordat de isolatie verbeterd wordt en een nieuwe energiezuinige verwarmingsinstallatie wordt aangebracht. Zo worden de buitenwanden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden, nieuwe kozijnen met HR ++ glas en nieuwe geïsoleerde plafonds. Voor de ventilatie zijn individuele warmte-terugwinsystemen (WTW-installaties) voorzien om het energieverbruik verder terug te dringen. De uitbreiding op de verdieping wordt gerealiseerd met goed geïsoleerde houtskeletbouw, wat eveneens bijdraagt aan een laag energieverbruik van de te realiseren woningen. Voor de bestratingen wordt getracht zoveel mogelijk de bestaande materialen te hergebruiken.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het besluitgebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werken 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. 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee 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 dicht-slibben 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. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. 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.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of

een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

4.2.2 Verordening Ruimte

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 (Vr) opgesteld. Deze wordt jaarlijks geactualiseerd. In juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze is op 1 januari 2018 geconsolideerd.

De regels van de Verordening Ruimte Noord Brabant zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden 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.

Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Andere thema's zijn voor het besluitgebied op deze kaarten niet aan de orde.

In artikel 4.2 van de Verordening ruimte is bepaald dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied. Dit is opgenomen om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Geconstateerd kan worden dat aan het gestelde in dit artikel wordt voldaan.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie

De gemeente Oirschot beschikt over talloze kwaliteiten: prachtige natuurgebieden, een fraai landschap en indrukwekkende cultuurhistorie. Met aantrekkelijke woonkernen, kansen om te ondernemen, mogelijkheden om te werken én de vrije tijd door te brengen, is het goed toeven in Oirschot. Niet voor niets hanteert de gemeente de slogan: Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen: daar voelt de MENS zich thuis.

Om te borgen dat Oirschot ook in de toekomst een fijne, gezonde en veilige gemeente is om te wonen, werken en te recreëren, heeft de gemeenteraad op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De visie gaat uit van vertrouwen en ruimte voor eigen initiatief. De visie bevat koersbepalende uitspraken en vormt een inspiratiekader voor initiatieven. De visie geeft de gemeente een handvat voor de beoordeling van plannen van

inwoners en initiatiefnemers en het zorgt voor houvast bij het bepalen van uitgangspunten voor regionale opgaven. Het doel (een fijne plek om te wonen, werken en recreëren) staat centraal, evenals het maatwerk dat hiervoor nodig is.

Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. Deze zijn nauw verbonden aan de kernboodschap "Oirschot: Monumentaal, Ondernemend en Groen: daar voelt de MENS zich thuis".

De thema's zijn

- natuur, landschap en cultuurhistorie
- landbouw
- recreatie
- veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- economie en werkgelegenheid
- energie, klimaat, water en milieu
- mobiliteit en bereikbaarheid
- basisvoorzieningen.

De vijf gebieden zijn Oirschot-centrum, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en het Buitengebied.

Voor onderhavig plan zijn met name de volgende thema's van belang:

- natuur, landschap en cultuurhistorie
- veilige en gezonde woon- en leefomgeving
- energie, klimaat, water en milieu
- basisvoorzieningen.

Natuur, landschap en cultuurhistorie:

Natuur, landschap en cultuurhistorie zijn dermate met Oirschot verweven dat ze onderdeel zijn van haar identiteit. Dat betekent dat nieuwe ontwikkelingen niet ten koste mogen gaan van behoud en herstel van deze kwaliteiten. Daarmee zet de gemeente ontwikkelingen nadrukkelijk niet op slot, maar wil zij zich inspannen om per saldo de kwaliteiten te versterken. Dat betekent ook dat compensatie moet plaatsvinden, en dus extra geïnvesteerd moet worden, als door ontwikkelingen schade optreedt aan die kwaliteiten. Per saldo moet er sprake zijn van winst.

Veilige en gezonde woon- en leefomgeving

De gemeente heeft geen initiatiefrol binnen woningbouw, maar is wel in staat mogelijkheden te scheppen en te faciliteren als het, bijvoorbeeld, gaat om ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking, experimenten en innovatie, bijvoorbeeld aan alternatieve woonvormen en initiatieven die de (mantel)zorgfunctie kunnen opvangen, zoals herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen.

Basisvoorzieningen

De gemeente Oirschot bezit maatschappelijk vastgoed. Het wordt echter steeds lastiger om hiervoor een goede bestemming te vinden. In de omgevingsvisie is aangegeven dat de gemeente graag het volgende wil bereiken ten aanzien van basisvoorzieningen:

- Een goede kwaliteit van leven in Oirschot;
- Een bij Oirschot passend goed bereikbaar en toegankelijk voorzieningenniveau, met een actieve rol voor de samenleving met als gevolg tevredenheid en welbevinden van die samenleving;
- Streven naar een toekomstbestendige openbare ruimte die duurzaam veilig is en die voldoet aan de behoefte van de gebruikers;
- De openbare ruimte moet bijdragen aan bereikbaarheid, toegankelijkheid, leefbaarheid en veiligheid;
- Voorkomen van leegstand van gemeentelijk vastgoed.

Energie, klimaat, water en milieu

De gemeente heeft een faciliterende en verbindende rol op het vlak van duurzame inwonersinitiatieven.

- Mogelijkheden creëren en belemmeringen wegnemen voor verduurzaming van bestaande woningen en vastgoed, onder meer door in te zetten op transformatie en hergebruik van bestaand vastgoed;
- Financiële prikkels voor duurzaamheidsinitiatieven uit de samenleving;
- Faciliterende rol ten opzichte van onze energiecoöperaties.

Conclusie

Door het initiatief wordt voorzien in een maatschappelijk relevante invulling van een voormalig schoolgebouw dat een rol speelt in het dorpsbeeld van Oostelbeers. Door het initiatief wordt behoud en verbetering van de voormalige school gewaarborgd.

Insteek is om de bomen in en rond het plangebied zoveel mogelijk te handhaven. Waar dit eventueel niet mogelijk zal blijken, zal, in lijn met de Omgevingsvisie, worden zorggedragen voor compensatie. Het oppervlak groen zal door het initiatief toenemen. De bestaande bebouwing wordt opgewaardeerd, waarmee sprake zal zijn van een betere energiezuinigheid en een goede levensloopbestendigheid (zie ook paragraaf 3.3 van deze ruimtelijke onderbouwing). Er worden geen nieuwe woningen aangesloten op gas.

Al met al kan worden geconcludeerd dat het initiatief in lijn met de Omgevingsvisie zal worden ontwikkeld.

4.3.2 Nieuwe Woonvisie

Algemeen

In april 2016 is de Nieuwe Woonvisie vastgesteld. De Woonvisie heeft als doel dat er voor elke inwoner van Oirschot een passende woning beschikbaar is en aansluit bij de kernboodschap: 'Oirschot: monumentaal, ondernemend en groen; daar voelt de MENS zich thuis'. De gemeente Oirschot wil voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. Ambities zijn onder andere: herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties, ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking en het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

De vier pijlers

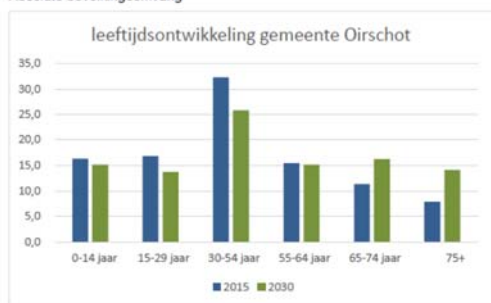
Om tot een evenwichtige ontwikkeling van de woningvoorraad en woningkwaliteit, die aansluit op de behoefte van de inwoners, te komen zijn er vier pijlers benoemd waar de woonvisie door gedragen wordt. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden waardoor er een sterke solide constructie ontstaat.

- Bevolking
- Zorg
- Bewustwording
- Woningbouwprogramma

Deze pijlers hebben allen direct gevolg voor de pijler Woningbouwprogramma. Binnen deze pijler wordt bepaald welke kwantitatieve en kwalitatieve woningontwikkelingen gefaciliteerd worden om de gemeente Oirschot een duurzame toekomst als vitale woongemeente te geven. In het voorliggende geval worden 11 appartementen, 2 halfvrijstaande woningen en 1 beheerderswoning toegevoegd aan de woningvoorraad (er is reeds 1 bestaande beheerderswoning aanwezig in het besluitgebied), totaal derhalve 14 woningen.

Vanuit de bevolkingsopbouw nu en in de toekomst wordt duidelijk dat het aandeel 65+ers zal stijgen naar 30% van de bevolking van Oirschot in 2030.

Absolute bevolkingsomvang



Bron: 'De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2014' (vastgesteld okt. 2014)

De verdergaande huishoudensverdunding, vergrijzing en wijziging in de vervulling van de zorgtaken heeft tot gevolg dat er meer kleine en levensloopbestendige woningen zullen worden gevraagd.

De gemeente zal nieuwbouwwoningen zoveel mogelijk aan laten sluiten op de richtlijnen van Woonkeur waardoor zij in ruime mate aanpasbaar zijn op de zorg aan huis. De maatregelen die Woonkeur voorschrijft hebben onder andere effect op de minimale afmeting van de verkeersruimten, douche en slaapkamers en daarmee van de woningen. Het dwingend opleggen van Woonkeur geeft een negatieve druk op de betaalbaarheid en wordt door de gemeente daarom niet gedaan. De levensloopbestendigheid van woningen kan binnen reguliere woningen met een kleine aanpassing ingevuld worden waardoor er geen kostenverhogend effect is. Initiatiefnemers moeten bij nieuwe woningbouwontwikkelingen aantonen hoe zij een bijdrage leveren aan de levensloopbestendigheid van de woningvoorraad. De komende jaren zal de gemeente zich richten op het verbinden van de diverse zorgverleners en vastgoedeigenaren die werkzaam zijn binnen de gemeente. Initiatieven vanuit de samenleving, die een bijdrage leveren aan de ambities, worden gefaciliteerd en is er ruimte voor

experimentele samenlevingsvormen. Op die wijze zal de woningvoorraad beter aansluiten op de behoefte van de inwoners en wordt de (mantel)zorgtaak gefaciliteerd.

Woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma dat is opgenomen in de Nieuwe Woonvisie staat het volgende aangegeven:

De toekomstige behoefte en daarbij behorende gewenste ontwikkelingen veranderen ten opzichte van de huidige behoefte. Het is belangrijk om vooruit te kijken zodat de gemeente Oirschot een aantrekkelijke woongemeente blijft. Op regionaal niveau is de afspraak gemaakt dat woningtoevoeging moet voorzien in de lokale behoefte. Op provinciaal niveau wordt het aantal woningen aangegeven dat per gemeente, de komende 10 jaar, toegevoegd kan worden. Dit aantal wordt bepaald aan de hand van de demografische opbouw en de verwachte toekomstige ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling en -omvang.

Toekomstige behoefte

In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden.

Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk.

Conclusie

De groepswoning met zorg op afroep voor mensen met een verstandelijke beperking die wordt opgericht voorziet in een behoefte voor mensen met een ondersteuningsvraag en worden opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. In hoofdstuk 3 (planbeschrijving) is, in lijn met de Woonvisie, beschreven op welke wijze met de verbouwing van de bestaande bebouwing in het besluitgebied wordt bijgedragen aan de levensloopbestendigheid en verduurzaming van de woningvoorraad in Oostelbeers.

4.3.3 Groenbeleidsplan

Voor de gemeente Oirschot is een groenbeleidsplan opgesteld (vastgesteld door de raad op 27 januari 2004). Doelstelling van het plan is: bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in de kernen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur.

Het groenbeleidsplan is een beleidsdocument waarmee de gemeente Oirschot, bestuur en ambtelijke dienst, de richting voor beleid, inrichting en beheer van het openbare groen binnen de kernen omschrijft.

Het areaal openbaar groen van de gemeente Oirschot is ingedeeld in drie statusniveaus: de groene dorpsstructuur, de groene wijkstructuur, en het groen in de woon- en werkomgeving. Deze indeling is bepalend voor het beleid ten aanzien van het openbare groen. De groene dorpsstructuur betreft groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur of een beeldbepalend element vormen van belang voor de gehele gemeente Oirschot of voor een van de afzonderlijke dorpen. Als beleid voor de groene dorpsstructuur geldt dat de aanwezige waarden behouden blijven en waar nodig versterkt worden.

De groene wijkstructuur betreft groenobjecten die een samenhangend en waardevolle groenstructuur of een beeldbepalend element vormen van belang voor afzonderlijke wijken, gebieden of delen van een dorp. Als beleid voor de groene wijkstructuur geldt dat de aanwezige waarden behouden dienen te blijven en waar nodig versterkt worden. Bij aantasting van de groenstructuur is het terugbrengen van een gelijkwaardige structuur vereist. Groen in de woon- en werkomgeving betreft groen dat enkel van belang is voor de omwonenden en gebruikers. Als beleid voor dit groen geldt het optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en de wensen van de gebruikers binnen de in het groenbeleidsplan gestelde kaders.

In het besluitgebied bevinden zich diverse bomen. Intentie is om deze te handhaven. Waar dit eventueel niet mogelijk is, zal compensatie plaatsvinden in de vorm van nieuwe bomen.

Conclusie

Het plan is in lijn met het groenbeleidsplan van de gemeente Oirschot.

4.3.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

De gemeente Oirschot heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (vGRP) opgesteld. Vanaf 1 december 2008 is de gemeente belast met de volgende drie zorgplichten, waarvan de zorgplicht hemelwater en grondwater nieuw zijn:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- Inzameling en verwerking van het afvloeiende hemelwater;
- Inzameling en verwerking van grondwater.

In het vGRP staat hoe de gemeente haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken zijn wettelijk vastgelegd en hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de planperiode. Daarnaast bevat het vGRP de onderbouwing van de gemeentelijke rioolheffing.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Oostelbeers dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. De voorgestane herontwikkeling van het besluitgebied past derhalve binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid.

Gezien de ligging aan een van de oudere linten door Oostelbeers past het initiatief bij het streven naar verbetering van met name de oude bebouwinglinten, die de ruimtelijke dragers van Oostelbeers vormen.

Het gaat om een woningbouwlocatie die, met de bouw van woon-zorgwoningen, aansluit op de uitgangspunten van de gemeentelijke Nieuwe Woonvisie en die past binnen het woningbouwprogramma.

5 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.

5.1 Bodem

In opdracht van de initiatiefnemers heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het besluitgebied. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van het onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

5.1.1 Conclusie

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van circa 3 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Opgemerkt wordt dat er inpandig niet is geboord.

Grond

In de grondmengmonsters MM1, MM2 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodem laag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium en xylenen aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

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

Nader bodemonderzoek

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

Toetsing hypothese

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

5.1.2 Aanbeveling

Met onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar de mening van het onderzoeksbureau, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkelingen in het besluitgebied.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

5.2.1 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Transect heeft in oktober 2018 een archeologisch bureauonderzoek (BO) en verkennend booronderzoek (IVO) uitgevoerd in het besluitgebied. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Het onderzoek laat zich als volgt samenvatten:

De aanleiding van het onderzoek is herontwikkeling van het terrein, waar zowel verbouw van het bestaande schoolgebouw als enige nieuwbouw plaats zal vinden. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk rekening te houden met archeologische waarden. In het huidige bestemmingsplan is geen dubbelbestemming archeologie opgenomen.

Onderhavig onderzoek zal zich richten op het vaststellen van een dergelijke dubbelbestemming en het beoordelen van de mogelijke verstoring van de ontwikkelingsplannen en de noodzaak van eventueel archeologisch vervolgonderzoek.

Ten behoeve van de voorgenomen ingrepen in het plangebied zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord. Om de voorgenomen ontwikkelingen te kunnen laten plaatsvinden is na afloop van de bestemmingsplanwijziging een omgevingsvergunning noodzakelijk. In het huidige bestemmingsplan *Herziening Kernen gemeente Oirschot (2012)* is een dergelijke dubbelbestemming niet opgenomen. De beleidsnota archeologie van de gemeente Oirschot zal daarom als leidend worden beschouwd. Dit rapport beschrijft de resultaten van het archeologisch vooronderzoek in het plangebied en voorziet in de onderzoeksplicht ten behoeve van het vaststellen van een eventuele dubbelbestemming en de noodzaak van een vervolgonderzoek ten behoeve van de omgevingsvergunning.

Uit het vooronderzoek blijkt dat het plangebied een hoge verwachting heeft op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. Deze waarden zijn aan te treffen vanaf een diepte van 60 cm -Mv en hangen samen met de ontwikkeling van Oostelbeers vanaf de late 15e of vroege 16e eeuw. De aan te treffen waarden zijn waarschijnlijk te kenmerken als een erf in een landbouwgebied, gezien het aangetroffen uitbraakpakket en esdek. Door de aanleg van dit potentiële erf en het esdek is de top van het dekzand dusdanig geroerd geraakt dat hierin geen sprake meer is van een intacte podzolbodem. Het is daarom onwaarschijnlijk dat nog sprake is van een volledig intacte vindplaats uit de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Uit deze periode worden nog slechts diepreikende sporen verwacht. Het vaststellen van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden betekent dat de bestaande verwachting kan worden gehandhaafd.

Advies

In het besluitgebied is vastgesteld dat sprake is van een hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden. In het kader van de bestemmingsplanwijziging adviseren wij daarom om een dubbelbestemming op het gebied van archeologie op te nemen, waardoor eventuele archeologische waarden in het plangebied potentieel gespaard kunnen blijven. Het verdient de voorkeur een buffer van minimaal 30 cm tussen de bovenzijde van het archeologisch relevante niveau en de onderzijde van eventuele ingrepen te handhaven (Roorda e.a., 2016). Hieruit vloeit voort dat bij een nieuw op te stellen dubbelbestemming archeologie ingrepen tot een diepte van meer dan 30 cm -Mv een aanvullende archeologische onderzoeksplicht kennen. Dit biedt ruimte om bij toekomstige ingrepen op civiel-technische wijze het archeologisch relevante niveau te ontzien. De ondergrens op het gebied van oppervlakte is, gezien de ligging in een historische kern en de verwachte waarden, bij te schalen naar de oppervlakte uit beleidscategorie 2 van de Erfgoedverordening van de gemeente Oirschot, namelijk 100 m².

Ten aanzien van de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt geadviseerd een archeologisch proefsleuvenonderzoek (IVO-P) uit te voeren indien de bodemingrepen ten behoeve van de nieuwbouw en/of de aanleg van kabels de geadviseerde vrijstelling overschrijdt. Dergelijke ingrepen kunnen bestaan uit het graven funderingen of het realiseren van grondverbetering tot op de C-horizont. Indien de bodemingrepen in totaal een groter oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 30 cm - Mv zal verstoren in de hoge verwachtingsgebieden, verdient het de aanbeveling een proefsleuven onderzoek uit te voeren. Doel van dit onderzoek is om vast te stellen of en in hoeverre er binnen de te vergraven gebieden nog behoudenswaardige resten aanwezig zijn die samenhangen met het aangetroffen es-dek en uitbraakpakket. Voor gravend archeologisch onderzoek, zoals een proefsleuven onderzoek of een archeologische begeleiding, dient de werkwijze te worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat door de gemeente Oirschot dient te worden beoordeeld en goedgekeurd.

Het bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Oirschot, om op basis van de resultaten van dit rapport een selectiebesluit te nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden in het plangebied. Dit advies kan en mag afwijken van hetgeen is geadviseerd door Transect.

Conclusie (confrontatie van het initiatief met het archeologisch advies)

Het initiatief betreft de verbouwing van een bestaand voormalig schoolgebouw tot een groepswoning met zorg op afroep. Hiervoor hoeven geen ingrepen in de bodem plaats te vinden. Ten behoeve van de herontwikkeling van de bestaande bebouwing tot woon-zorg-complex is derhalve geen aanvullend archeologisch onderzoek nodig.

De 2 halfvrijstaande woningen aan de zijde van de Schoolstraat worden nieuw gebouwd. Hiervoor is wel aanvullend archeologisch onderzoek aan de orde in de vorm van een proefsleuvenonderzoek. Het rapport dat bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd is goedgekeurd door de ODZOB en kan als basis worden gebruikt voor aanvullend archeologisch onderzoek.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

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 besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's:

- droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheersgebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- voldoende water: zowel voor de natuur als voor 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.

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

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2000 m², 2000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In deze gevallen is de gemeente het bevoegd gezag.

Locatiestudie

Het besluitgebied bevindt zich aan de Andreasstraat te Oostelbeers en betreft delen van de percelen kadastraal bekend onder sectie G, nummer 2100 en 2107, waarop een voormalig schoolgebouw staat dat nu als kantoor bestemd is en in gebruik is.

In de huidige situatie is het besluitgebied geheel verhard op enkele vierkante meters voor bomen na die zich op het perceel bevinden.

In het besluitgebied blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd. Op een deel van het huidige, verharde, speelterrein bij de voormalige school worden twee halfvrijstaande woningen gesitueerd, die voorzien zullen worden van een tuin. Vanwege de ontwikkeling zal er dus een verhardingsafname plaatsvinden.

Er is geen oppervlaktewater in het besluitgebied of de nabijheid ervan aanwezig. In de huidige situatie wordt het hemelwater afgevoerd op het gemengd rioolstelsel. De planlocatie ligt op een maaiveldniveau van circa 18,1 m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 40-80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 120 cm onder maaiveld (grondwatertrap VI, www.bodemdata.nl). De bodemsamenstelling van het terrein betreft laarpodzolgronden (cHn21) die bestaan uit leemarm en zwak lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), dat geschikt is voor infiltratie.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Voorzien zal worden in een gescheiden riolering voor de afzonderlijke afvoer van hemel- en vuil water. Hiermee kunnen de woningen in het besluitgebied worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er niet hoeft te worden voorzien in extra waterberging vanwege het initiatief.

5.4 Geluid

Door Tritium Advies is akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het besluitgebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor de locatie Schoolstraat 4 te Oostelbeers. Het plan betreft de herontwikkeling van een voormalig schoolgebouw tot appartementen met twee beheerderswoningen en de nieuwbouw van 2 half vrijstaande woningen. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd ten behoeve van de hiervoor noodzakelijke juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van wegen Andreasstraat (N395) en Langereijt (N395). Het plan is tevens gelegen aan de Schoolstraat met een snelheidsregime van 30 km/uur wegen. De wegen Andreasstraat (N395) en Langereijt (N395) zijn als één juridische geluidbron beschouwd.

Voor de 30 km/uur weg Schoolstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB op geen enkel punt overschrijdt.

Voor de gezoneerde weg Andreasstraat (N395) / Langereijt (N395) geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is tevens niet mogelijk in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Ten behoeve van het akoestisch onderzoek is tevens rekening gehouden met het document "Ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder Gemeente Oirschot" d.d. maart 2007. Conform dit beleidsstuk kan er pas een hogere waarde worden verleend als voldaan wordt aan de hoofdcriteria uit de Wet geluidhinder.

De halfvrijstaande woningen en appartement 0.6 zijn voorzien van een geluidluwe gevel waaraan geluidgevoelige ruimten gesitueerd worden. Aan deze geluidluwe gevels zijn reeds geluidgevoelige ruimten gesitueerd. Ter plaatse van appartement 0.1 t/m 0.5 en 1.7 t/m 1.11 is er op basis van de huidige plattegronden geen sprake van een geluidluwe gevel.

Wanneer de appartementen 0.1 t/m 0.5 en 1.7 t/m 1.11 tweezijdig worden georiënteerd (aan zowel de voor- als de achtergevel) is er sprake van een geluidluwe achtergevel. Appartement 0.1 heeft dan gedeeltelijk een geluidluwe achtergevel waaraan een geluidgevoelige ruimte gesitueerd kan worden (zie de grafische weergave in bijlage 5 bij het rapport).

Wanneer ter plaatse van alle appartementen een geluidluwe gevel gerealiseerd wordt, wordt tevens voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conform het geluidbeleid kan er echter tevens in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van de eis van een geluidluwe gevel. Het tweezijdig oriënteren van de appartementen resulteert bijvoorbeeld in ingrijpende wijzigingen aan het ontwerp. Het toepassen van een afsluitbare loggia is in onderhavige situatie eveneens niet wenselijk aangezien dit resulteert in ingrijpende wijzigingen in de bestaande beeldbepalende gevel.

Om die redenen heeft de gemeente als bevoegd gezag besloten dat, waar het bouwplan hierin niet kan voorzien, van de voorwaarde van een geluidluwe gevel kan worden afgeweken.

Conclusie

Een beschikking hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd. Hiervoor zijn gegronde redenen aanwezig, zodat deze beschikking ook kan worden toegekend. Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekenende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. 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 blijkens 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'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 14 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Een check van de risicokaart Brabant heeft uitgewezen, dat zich geen risicovolle installaties, transportroutes of leidingen in de nabijheid van het besluitgebied bevinden.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna en stikstofdepositie

Voor het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing dient onder andere een quickscan flora en fauna te worden uitgevoerd. Hiermee kan worden voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving wordt gehandeld. Doel van het onderhavige onderzoek is om te bepalen of de wijzigingen binnen het besluitgebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Op 1 januari 2017 is deze wet in werking getreden. De wet vervangt de Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden - stikstofdepositie

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het meest nabijgelegen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het besluitgebied is de Landschotse Heide (onderdeel van Natura 2000-gebied Kempenland West). Dit natuurgebied ligt op 2.8 km van het besluitgebied.

In het besluitgebied, of in de nabijheid ervan, liggen geen gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), in Brabant ook wel het Natuurwerk Noord-Brabant (NNB) genoemd. De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB.

De ontwikkeling betreft een ontwikkeling binnen de bebouwde kom van Oostelbeers. Van deze ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze ruimtelijke onderbouwing reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Door Tritium Advies is onderzocht of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstof. De rapportage met deze berekening is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt. Derhalve zijn 'significante (negatieve) effecten' op beschermde natuurgebieden ten aanzien van stikstofdepositie uit te sluiten. Een vergunning in het kader van de Wnb is derhalve niet aan de orde. Bovendien moet worden opgemerkt dat in de berekening géén rekening is gehouden met (interne) saldering en er desondanks geen toename van stikstof is berekend. De berekening toont aan dat het aspect stikstofdepositie geen beperkingen oplevert ten aanzien voor het beoogde planvoornemen.

5.7.2 Effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Het besluitgebied is goeddeels verhard. In het besluitgebied zijn bomen aanwezig. Een drietal bomen kan niet worden gehandhaafd (zie ook de tekening 'bomen en inritten', die als bijlage is toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing). Voor het gebied waar deze drie bomen zijn gesitueerd is een quickscan flora en fauna verricht die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd. Conclusie van dit onderzoek is dat de kap van deze bomen verricht kan worden, zonder dat hierbij sprake is van negatieve effecten op beschermde soorten en daarmee overtredingen van verbodsbepalingen van Wet natuurbescherming.

Er wordt geen bebouwing gesloopt. Geconstateerd kan dus worden dat, buiten de drie bomen waar nader onderzoek heeft plaatsgehad, elementen in het besluitgebied, die een potentiële verblijfplaats voor planten of dieren ongemoeid blijven. Een verder nader onderzoek naar specifieke soorten /soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient bij eventuele kap van bomen en verwijderen van struiken rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2019 blijkt dat er ten gevolge van de beoogde planontwikkeling geen stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden plaatsvindt;
- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

5.8 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit.

De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De nieuwe bebouwing in het besluitgebied heeft een woonfunctie. Het gaat om 11 appartementen in de vorm van een

groepswoning met zorg op afroep voor mensen met een verstandelijke beperking. Deze appartementen zijn gesitueerd in het voormalige schoolgebouw. Bij de appartementen worden 2 beheerderswoningen gesitueerd voor verzorgend personeel. Het gaat om 1 bestaande beheerderswoning en een nieuwe beheerderswoning. De beheerderswoningen zijn

gesitueerd binnen het bestaande schoolgebouw op het achterterrein aan de voormalige speelplaats. Op de begane grond wordt tevens voorzien in een kamer voor de slaapwacht, een logeerkamer voor de slaapwacht, algemene toiletvoorzieningen in de vorm van een mindervalidentoilet en een urinoir, een werkkast en een ruimte voor de bestaande CV-installatie, alsook een gemeenschappelijke keuken waar bewoners hun maaltijd kunnen bereiden (geen keuken die maaltijden verzorgt). Deze facilitaire ruimten zijn met de kleur blauw aangegeven op het kaartje in paragraaf 3.1. De 2 halfvrijstaande woningen aan de Schoolstraat zijn reguliere woningen, die als koopwoning op de markt komen.

In de nabijheid van het besluitgebied is een bedrijfsbestemming gesitueerd aan de Schoolstraat. Deze bedrijfsbestemming wordt omringd door bouwvlakken binnen woonbestemmingen, die op kortere afstand liggen dan de te ontwikkelen bebouwing waarvoor onderhavige ruimtelijke onderbouwing is opgesteld. De kleinste afstand van een geldend bouwvlak voor wonen tot de grens van de bedrijfsbestemming bedraagt slechts 3m. De bestaande bouw mogelijkheden voor woonbebouwing zijn dus maatgevend voor de bedrijvigheid die hier is toegestaan.

Conclusie

Bedrijvigheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en de voorgenomen ontwikkeling (een woonontwikkeling) vormt geen belemmering voor bedrijvigheid.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het

enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 14 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.10 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het besluitgebied. Binnen het besluitgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden 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.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg

Op 28 november 2018 heeft in De Kerk in Oostelbeers een inloopbijeenkomst plaatsgehad, waarin belangstellenden geïnformeerd zijn over de herontwikkelingsplannen in het besluitgebied. Er werd positief gereageerd op de plannen. Enige vraag was wat de consequenties van de ontwikkeling zouden zijn voor de uitritsituatie op de Schoolstraat.

In paragraaf 3.2 onder 'verkeersgeneratie' wordt verduidelijkt dat er ten opzichte van de huidige situatie weinig veranderingen zijn te verwachten in het aantal verkeersbewegingen. Er kan dus worden volstaan met een uitrit. Hierbij zal er wel zorggedragen worden voor een overzichtelijke situatie voor een goede verkeersveiligheid.

De inritsituatie is, mede naar aanleiding van de inloopbijeenkomst, aangepast. Op 12 december 2019 heeft een tweede omgevingsdialoog met de burens en de wijk plaatsgevonden, waarin het definitieve ontwerp is toegelicht. Het ontwerp kon de brede instemming van de aanwezigen genieten.

Na afloop van de termijn van de tervisielegging worden de zienswijzen beoordeeld en wordt bepaald of de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Uitgebreide procedure

Voor deze aanvraag omgevingsvergunning is, op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de uitgebreide procedure van toepassing. Hiervoor moet de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht worden gevolgd. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, met de op 15 maart 2019 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van dinsdag 7 januari 2020 tot en met donderdag 2 april 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Daarom is op 16 april 2020 besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.