

WIJZIGINGSPLAN

**Moorland-West,
Herziening 2011-01,
locatie De Kruik
Gemeente Oirschot**



NieuwBlauw
Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:
PAND 9
Van Heemstraweg West 9
5301 PA ZALTBOMMEL

Correspondentieadres:
Piuslaan 157
5643 PB EINDHOVEN

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

WIJZIGINGSPLAN

Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik Gemeente Oirschot

In opdracht van:

Van Steensel Consultants Bladel

ONDERDELEN

Toelichting

Bijlagen bij toelichting

Regels

Verbeelding

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

Oktober 2016

Datum vaststelling:

5 oktober 2016

Projectgegevens:

SNL001 - Toelichting WP - versie 1

SNL001 - Regels WP - versie 1

SNL001 - Verbeelding WP - versie 1

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.WPOIDEKRUIK1A-VAST

Toelichting wijzigingsplan
Moorland-West, herziening 2011-01,
locatie De Kruik
Gemeente Oirschot

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Situering plangebied	3
1.3	Geldende bestemmingsplannen	4
1.4	Onderdelen wijzigingsplan	4
1.5	Opzet rapport	5
2	Bestaande situatie	7
2.1	Ruimtelijke aspecten	7
2.2	Functionele aspecten	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Het initiatief	9
3.2	Beeldkwaliteit	9
3.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	10
4	Beleid	11
4.1	Gemeentelijk beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
5	Uitvoeringsaspecten	17
5.1	Water	17
5.2	Natuur	19
5.3	Archeologie	20
5.4	Cultuurhistorie	22
5.5	Bedrijfshinder	23
5.6	Geluid	23
5.7	Luchtkwaliteit	24
5.8	Bodemkwaliteit	25
5.9	Externe veiligheid	25
5.10	Technische infrastructuur	26
5.11	Totaalbeeld aspecten	26
6	Uitvoerbaarheid	27
6.1	Financiële haalbaarheid	27
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	27

BIJLAGEN

- 1 Certificaat bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte, 4 mei 2016, Ruimte voor Ruimte Beheer BV
- 2 Geohydrologisch onderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 30 september 2011
- 3 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 25 januari 2010 (kenmerk: NAT01-SNL00013-01A)
- 4 Programma van Eisen - proefsleuven, ArcheoPro, juli 2011
- 5 Proefsleuvenonderzoek, De Steekproef, februari 2012
- 6 Selectiebesluit archeologie, 16 oktober 2012
- 7 Memo resultaten toets Wet geluidhinder, DHV, 4 augustus 2011
- 8 Verkennend bodemonderzoek De Kruik (ong.), Hamabest, 5 mei 2009
- 9 LPG-berekening, Geofox-Lexmond, 20 april 2011
- 10 Beeldkwaliteitplan, Croonen Adviseurs, 3 oktober 2011 (kenmerk: BOE01-SNL00013-01D)
- 11 Vooroverlegreacties Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant
- 12 Vaststellingsbesluit, 5 oktober 2016

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' is de bouw mogelijk gemaakt van Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de straten Slingerbos en De Kruik te Oirschot. In dit bestemmingsplan is voor enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat hiervoor nog geen bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aanwezig was.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft een perceel aan de weg De Kruik, waarvoor onlangs een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte is verworven. De eigenaar is voornemens om op het perceel een woning te bouwen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

De nieuwe woning past niet binnen de bestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01'. In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Dit wijzigingsplan bevat de motivatie om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Situering plangebied

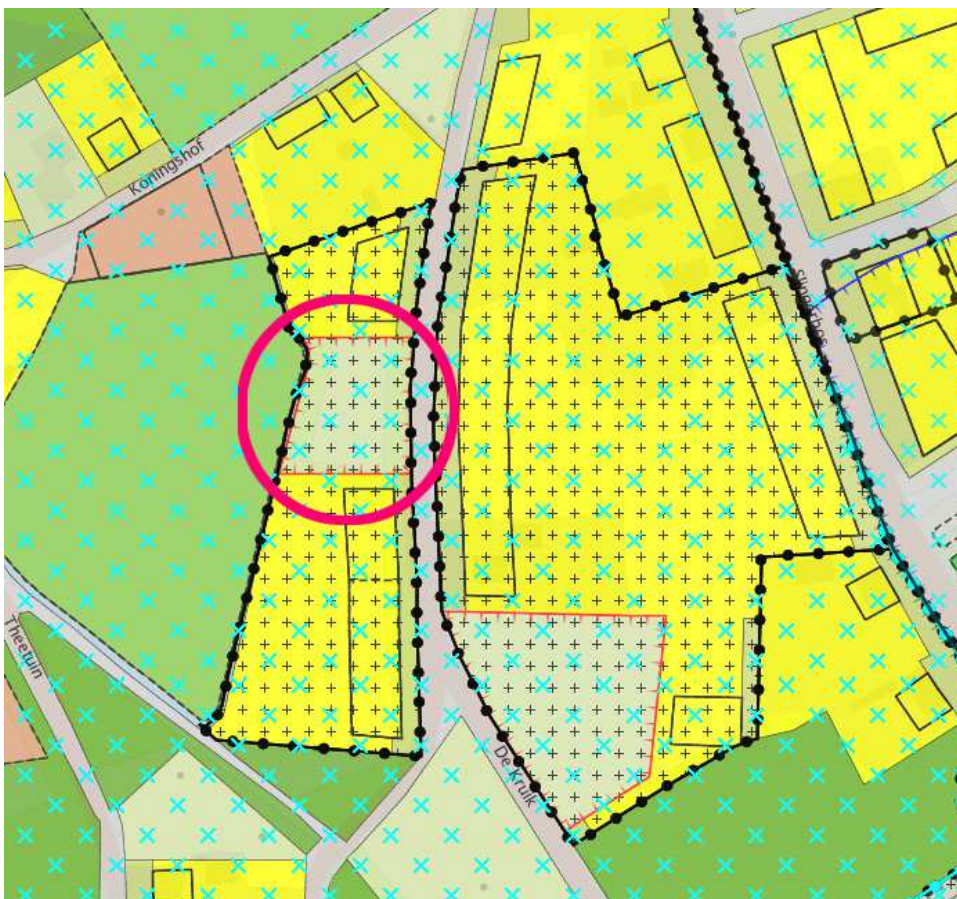
Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van De Kruik te Oirschot. Het betreft de percelen, kadastraal bekend sectie F, nr. 8458 en 8459 plaatselijk bekend de Kruik 1A.



Situatie plangebied (bron: Google)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)' van kracht. Dit plan is op 28 februari 2012 door de raad vastgesteld. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'

1.4 Onderdelen wijzigingsplan

Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de woning gebouwd kan worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. Van toepassing zijn de regels van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Opzet rapport

Dit wijzigingsplan sluit aan op de systematiek van het moederplan ‘Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)’. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied maakt onderdeel uit van het uitbreidingsgebied Moorland dat bij de kern Oirschot hoort en dat ten zuiden van het Wilhelminakanaal is gelegen. Het gebied bestaat uit Moorland-Oost dat ten oosten van de straat Slingerbos ligt die het gebied centraal doorsnijdt van noord naar zuid. Moorland-Oost is een woonuitbreiding met een gedifferentieerd woningaanbod en voorzieningen, zoals het Kempenhorst College.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van Moorland-West. Dit gebied had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels langs de straten Slingerbos, De Kruik en Koningshof getransformeerd tot een groen woongebied met overwegend vrijstaande bebouwing met een gemengd stedelijke en landelijke uitstraling.

Binnen het gebied zijn nog duidelijk enkele historische linten aanwezig, zoals de Drieterskuil en het Slingerbos. Vóór de aanleg van het kanaal en de autosnelweg maakten deze wegen deel uit van de verbinding van de kern Oirschot met de Beerzen, Wintelre en Oerle.

De voormalige agrarische percelen in het gebied zijn omgevormd tot sportvelden, dierenweides en tuinen. De groenstructuur, bestaande uit wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en beplanting op overhoeken en in tuinen. Deze geven het gebied een groen aanzien.

Vanaf de Kempenweg is het woongebied Moorland zichtbaar. Aan de andere zijden wordt het woongebied door opgaand groen en taluds afgeschermd van zijn omgeving.

De bebouwingsstructuur in Moorland-West is als volgt te typeren:

- Veelal geschakelde, traditioneel gebouwde burgerwoningen van één of twee bouwlagen met kap aan het Slingerbos.
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruimere percelen aan de overige wegen. Deze zijn vaak dicht op de weg gebouwd en hebben soms een agrarische karakteristiek. De bebouwingsconcentratie neemt van oost naar west af.
- Enkele solitaire, niet-woongebouwen zoals bedrijfshallen en gebouwen op sportterreinen. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al naar gelang de functie ervan. Deze gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar aan de achterzijde van erven of centraal op sportterreinen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een agrarisch perceel dat aan de noord- en zuidzijde geflankeerd wordt door woonpercelen met vrijstaande woonbebouwing. Aan de westzijde grenst het perceel aan het groene terrein van de buurtvereniging.

2.2 Functionele aspecten

Verspreid over het gebied Moorland-West komen burgerwoningen voor. Langs het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. Aan de overige wegen is sprake van clustering van voormalige agrarische woonbebouwing die omgevormd is naar burgerwoningen en nieuw

gerealiseerde burgerwoningen. Over het algemeen staan deze woningen in het patroon van de lintbebouwing en beschikken ze over tuinen met variabele afmetingen.

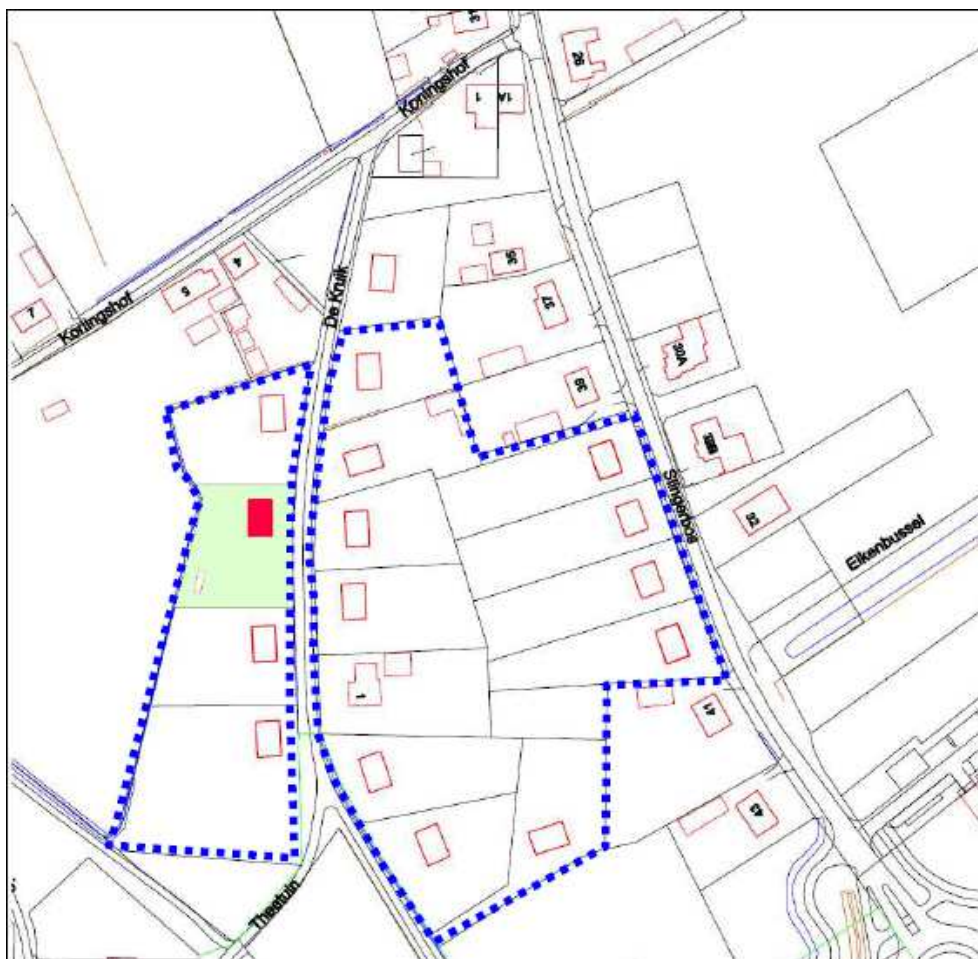
Een aantal semi-agrarische percelen horen bij de burgerwoningen en zijn in gebruik als dierenweides of moestuinen. Dit is ook het geval voor de betreffende percelen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Behalve woningen is in Moorland-West ook een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Zo bevindt zich onder andere een schutterijterrein in het gebied. Qua bedrijvigheid komt er inmiddels geen enkel agrarisch bedrijf meer voor. Wel is er sprake van – zij het beperkte – niet-agrarische bedrijvigheid.

Zowel Moorland-West als de Kemmer zijn van groot belang voor Oirschot voor wat betreft sportvoorzieningen. Zo bevindt zich in het gebied sportpark Moorland met 7 voetbalvelden en 2 hockeyvelden, waarvan twee kunstgrasvelden en enkele oefenvelden.

De velden en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, kantine, kleedruimten en tribunes zijn aan beide zijden van de Koningshof gelegen.

Moorland-West vormt een belangrijk uitloopegebied van de kern Oirschot en de nieuwe woonwijk Moorland-Oost. Deze betekenis wordt vergroot door de realisatie van de geplande verbeterde verbinding tussen Moorland en het centrum van Oirschot, die voortkomt uit de planontwikkeling voor Moorland-Oost.



Verkavelingsplan voor het woongebied Slingerbos-De Kruik met gekleurd de situering van de nieuwe woning, waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld.

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Daarna wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

Het initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Het initiatief is gesitueerd in een recente woonontwikkeling van vrijstaande woningen aan de straten Slingerbos en De Kruik, die plaats heeft gehad in het kader van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'.

In het inrichtingsplan voor deze woonontwikkeling is de woning, die middels dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, reeds opgenomen. Deze woning wordt later gerealiseerd, omdat er later een bouwtitel op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeeling voor is verkregen.

In het plan is uitgegaan van de huidige bebouwingsstructuur in het gebied Moorland, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Voor de woningen aan De Kruik, en voor de woning waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld, gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningen worden overwegend met de lange zijde naar de weg gekeerd, incidenteel met de kopse kant.
- De woningen worden gesitueerd in een verspringende rooilijn.
- De woningen aan de westzijde van De Kruik zijn in het noordoosten van de kavels gepositioneerd, zodat deze woningen over een grote tuin op het zuiden beschikken.
- De hoogte van de woningen aan De Kruik is, net als de voorgevelrooilijn, gevarieerd. Het diverse beeld wat hierdoor ontstaat, past in de omliggende historisch gegroeide bebouwing in het gebied. De woningen worden zodoende uitgevoerd in één laag of twee lagen met kap. Dit betekent een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.
- Het parkeren voor de bewoners wordt volledig opgevangen op eigen terrein, waarbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. De percelen zijn groot genoeg om in het benodigd aantal parkeerplaatsen te voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen met enkele parkeerplaatsen langs De Kruik.

3.2 Beeldkwaliteit

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, de ontsluiting en de situering van groen, zijn geregeld in een bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn opgenomen in een beeldkwaliteitplan. Door Croonen Adviseurs is voor de ontwikkeling van de percelen aan de Slingerbos en De Kruik een dergelijk beeldkwaliteitplan opgesteld. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oirschot. Het beeldkwaliteitplan, d.d. 3 oktober 2011, is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De nieuwe woning past niet binnen de bestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik)'. In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1'. In artikel 3.5.1. zijn Burgemeester en wethouders bevoegd verklaard om de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschap' en 'Waarde - archeologie' te wijzigen in de bestemming 'wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' ten behoeve van de realisatie van maximaal 1 woning, met dien verstande dat:

a wordt voldaan aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel 6;

Bij de toetsing van het bouwplan voor de omgevingsvergunning zal aan de bouwregels, zoals opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik)' worden getoetst.

b per woning een bouwtitel voor Ruimte-voor-Ruimte wordt aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Deze woningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume genoemd in het Woningbouwprogramma;

De bouwtitel is aangekocht en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

c wordt voldaan aan de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, waarbij de voorwaarden genoemd in de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant gelden;

Hier wordt bedoeld op een goede landschappelijke inpassing van de woning, die niet per se een landschappelijke verbetering hoeft in te houden. De beplanting die aanwezig is op de westelijke perceelsrand (zijde die grenst aan het landschap) blijft behouden en zal versterkt worden.

d de maximale goothoogte van de woning niet meer bedraagt dan 6 m;

Een maximale goothoogte van 6m is opgenomen op de verbeelding bij dit wijzigingsplan.

e de maximale bouwhoogte van de woning niet meer bedraagt dan 11 m;

De maximale bouwhoogte van 11 m is opgenomen op de verbeelding bij dit wijzigingsplan.

f de situering van de woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Indien de situering plaatsvindt conform het stedenbouwkundig inrichtingsplan, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, wordt deze zonder meer aanvaardbaar geacht;

De woning zal gesitueerd worden binnen het bouwvlak, dat is opgenomen op de verbeelding.

g er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt inzichtelijk gemaakt dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan zal worden voldaan.

4 Beleid

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

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Dit document vormt een belangrijk beleidskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Het gebied Moorland maakt in de visie onderdeel uit van het stedelijk gebied van de kern Oirschot. Moorland wordt gezien als herstructureringslocatie, waar woningbouw kan plaatsvinden in de directe nabijheid van het centrum. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar vanwege de directe aansluiting op het regionale wegennet.

Door het gebied Moorland te bebouwen, ontstaat een evenwichtige opbouw van woonwijken rond het dorpscentrum. De locatie vormt ook een schakel tussen het centrum van Oirschot en De Kemmer, waarin voor Oirschot belangrijke sport- en recreatievoorzieningen zijn gelegen.

Momenteel is reeds sprake van burgerbewoning in het gebied Moorland. Daarnaast komen bedrijvigheid, een sportcomplex, een schutterijterrein en agrarische restpercelen voor. In aansluiting op de herstructurering van de kanaalzone is de ruimtelijke structuur van Moorland door transformatie naar woongebied te versterken. Ook biedt de locatie mogelijkheden om woningcategorieën te bouwen die op inbreidingslocaties niet zijn te realiseren. Zodoende blijven voor Oirschot voldoende differentiatiemogelijkheden in woningtypen behouden.

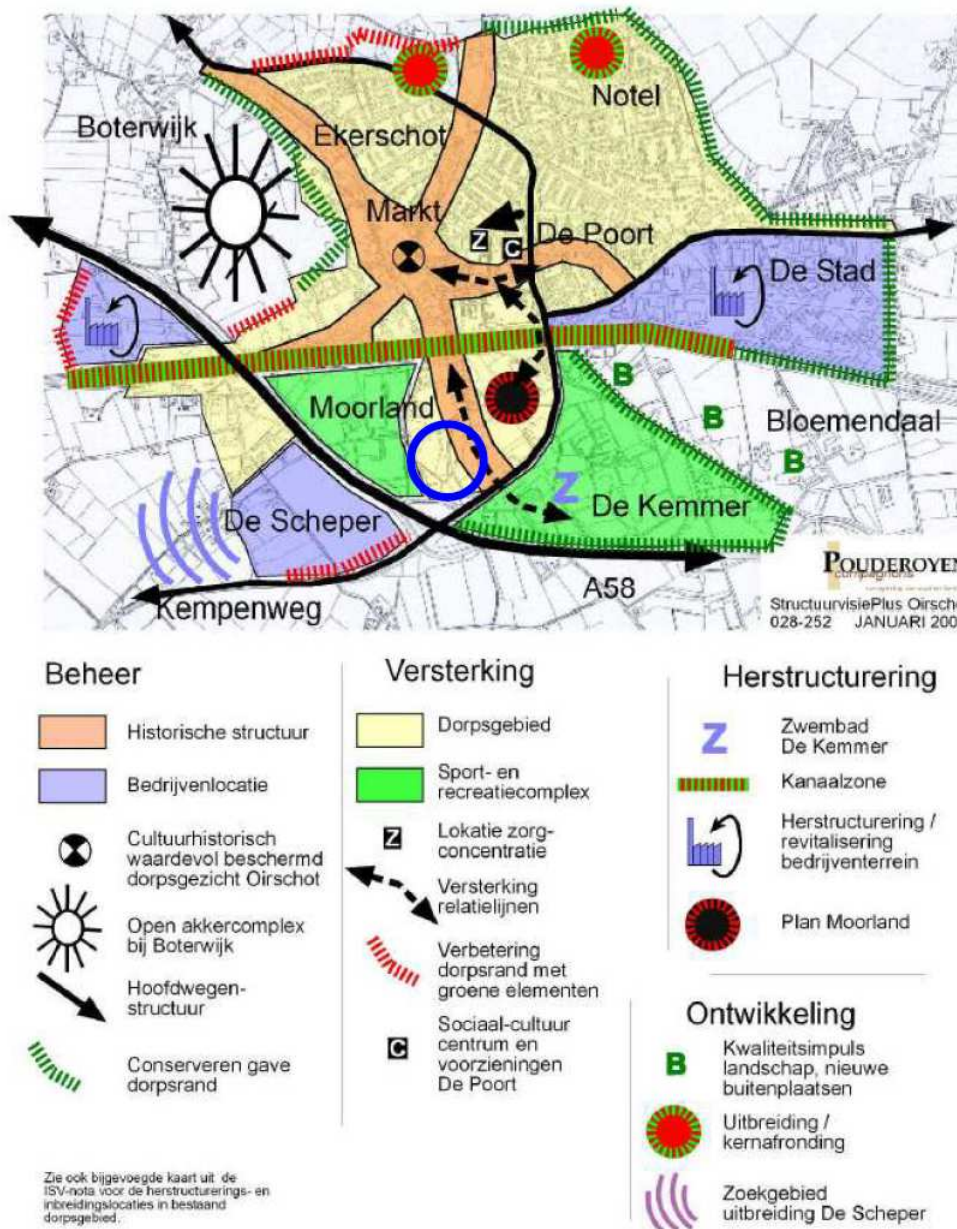
Behoud van het Slingerbos als historisch waardevolle bebouwingslijn en zorgvuldige omgang met enkele waardevolle oudere beplantingselementen is van belang.

Afgeleid van de gewenste herstructurering voor Moorland is een groot deel van het gebied op de bij de visie behorende strategiekaart voor de kern Oirschot gerekend tot dorpsgebied. Het westelijk deel is aangemerkt als sport- en recreatiecomplex.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het dorpsgebied. Het Slingerbos is één van de historische wegen richting het centrum van Oirschot, nieuwe bebouwing langs deze weg dient te passen in deze historische structuur.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning in Moorland-West past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied Moorland.



StructuurvisiePlus gemeente Oirschot – Strategiekaart kern Oirschot met aanduiding plangebied Moorland-West (blauwe cirkel) (Bron: gemeente Oirschot, 2004)

4.1.2 Woningbouwprogramma

Ruimte-voor-Ruimte woningen, zoals de woning waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld, gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume en hebben dan ook geen invloed op het aantal te bouwen woningen in de gemeente.

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 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. Grootchalige 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 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.

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Sinds de inwerkingtreding zijn er diverse aanpassingen geweest. De laatste vaststelling dateert van 10 juli 2015.

De regels van de Verordening Ruimte 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 plangebied ligt op de kaart 'stedelijke ontwikkeling', behorende bij de Verordening Ruimte, binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De regels die hierbij gelden hebben betrekking op nieuwe bestemmingsplannen in dit gebied, waarbij eisen worden gesteld aan de verantwoording van de verstedelijking in relatie tot beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Ook is aangegeven dat:

- de stedelijke ontwikkeling aan dient te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (in de Verordening ruimte 2011, waaraan in het kader van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' toetsing heeft plaatsgevonden, verwoord in artikel 11.4 in relatie tot 2.2 van de verordening) heeft de gemeente de opbrengsten van het gemeentelijk kavel, waartoe ook het plangebied van onderhavig wijzigingsplan behoort, in het programma plattelandsvernieuwing Oirschot 2011-2014 gebracht. Het programma plattelandsvernieuwing bestaat uit vier thema's: kwaliteit in natuur en landschap, recreatie & toerisme, duurzame landbouw en wonen, werken, leefbaarheid. Onder deze thema's valt een scala aan projecten die gezamenlijk als doel hebben om de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Te denken valt aan het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het realiseren van een droge ecologische verbindingzone, aanleg van een 4-tal ommetjes, uitvoeren van het gemeentelijk biodiversiteitsactieplan enz. Alle projecten die opgenomen zijn in het meerjarenprogramma plattelandsvernieuwing dragen direct bij aan het behalen van de reconstructiedoelstellingen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente Oirschot in de "overeenkomst inzake ruimte voor ruimteontwikkelingen in de gemeente Oirschot" en de afdracht aan de gemeente Oirschot van opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant" ondertekend op 24 augustus 2011. Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties bij het bouwen van één woning in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Op de kaart 'agrarische ontwikkeling en ontwikkeling windturbines' ligt het plangebied in een 'gemengd landelijk gebied'.

In art. 7.8.3 van de Verordening ruimte wordt bepaald dat de bouw van Ruimte-voor-Ruimte woningen in 'gemengd landelijk gebied' mogelijk is mits de regels uit de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 worden toegepast, tot het moment dat deze is ingetrokken.

Conclusie

Het plangebied ligt tegen de woonwijk Moorland-Oost aan. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dit komt nader aan bod in het hoofdstuk 3 'Planbeschrijving'. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied binnen de voorwaarden voor een stedelijke ontwikkeling van het gebied Moorland-West, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte.

Ook is de ontwikkeling van een woning mogelijk, gezien de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie in een 'gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt zodoende de mogelijkheid van een stedelijke ontwikkeling, die binnen de gestelde kaders van de provinciale Verordening Ruimte plaatsvindt.

4.2.3 Ruimte-voor-Ruimte regeling

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald.

Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening ruimte. Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per woning tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. Door de initiatiefnemer is een bouwtitel gekocht, teneinde een ruimte-voor-ruimtewoning te kunnen bouwen op zijn perceel.

Conclusie

De bouwkaavel kan worden gerealiseerd doordat elders in de provincie Noord-Brabant voldoende agrarische bebouwing van intensieve veehouderijen is gesloopt en milieuwinst is behaald. Het betreffende dossiernummer is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 Uitvoeringsaspecten

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.

Onderhavig plangebied betreft een locatie met wijzigingsbevoegdheid waarvoor het relevante onderzoek reeds in het kader van het moederplan Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik) heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is in navolgende paragrafen beschreven.

5.1 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.

5.1.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende zes thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- schone waterbodem
- mooi water

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. 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.

Het beleid van de gemeente Oirschot voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Oirschot opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de ontwikkeling van de woningen in Moorland-West hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheersplan 'Krachtig water' en het Waterplan Oirschot gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.1.2 Geohydrologisch onderzoek

Door Lankelma Ingenieursbureau is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan is meegenomen in dit onderzoek dat voor de ontwikkeling van het woongebied Slingerbos-De Kruik heeft plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Het onderzoek geeft inzicht in de opbouw en waterdoorlatendheid van de bodem op de locatie. Daarnaast wordt in het onderzoek aangegeven hoe de nieuwbouw invloed heeft op de waterhuishouding en wordt de wijze waarop hiermee wordt omgegaan beschreven. Hierna zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Locatiestudie

De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de onderzoekspunten varieert van 16,03 m +NAP tot 16,76 m +NAP. Onder een toplaag met humushoudend zand wordt tot de maximaal verkende diepte een afwisselende gelaagdheid vastgesteld van minder vaste zandhoudende leemafzettingen en vaste zandlagen. De grondwaterstand in de boorgaten varieerde tijdens het onderzoek d.d. 15 augustus 2011 van 1,85 tot 2,05 m - mv (14,41 tot 14,54 m + NAP).

Op de onderzoekslocatie is sprake van een gemengd rioolstelsel. In het Slingerbos zal ter hoogte van de bebouwing binnen afzienbare tijd (naar verwachting in 2017-2018) een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. In de Kruik zal de riolering worden gereconstrueerd.

Uit de onderzoeksresultaten en richtlijnen kan worden geconcludeerd dat de locatie mogelijkheden biedt voor de infiltratie van regenwater. De doorlatendheid van de bovengrond is echter relatief beperkt.

Regenwaterafvoer

Algemeen

Door realisatie van het plan Slingerbos-De Kruik, waarvan onderhavig wijzigingsgebied deel uitmaakt, zal het verhard oppervlak toenemen met circa 6950 m².

Doordat het verhard oppervlakte toeneemt, zal de nieuwbouw - zonder aanvullende maatregelen - een negatief effect hebben op de grond- en afvalwaterhuishouding. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk. Navolgend wordt nader ingegaan op de invloed van de nieuwbouw op de waterhuishouding.

Maaiveldhoogte/bouwpeil

Het bepalen van de gewenste (minimale) ontwateringsdiepte voor de diverse infrastructuur van een woonwijk is belangrijk om deze infrastructuur te kunnen aanbrengen en onderhouden. Uitgaande van een GHG van 15,6 à 15,7 m + NAP en een drooglegging van 0,7 m wordt geadviseerd het terrein (daar waar nodig) op te hogen tot minimaal 16,4 m + NAP. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen wordt geadviseerd uit te gaan van een bouwpeil dat minimaal 0,1 à 0,2 m hoger is dan de weg. Voor de noordelijke woningen aan de Kruik (dus ook de woning in onderhavig plan) komt dit neer op een bouwpeil van minimaal circa 16,6 m + NAP, voor de zuidelijke woningen circa 16,8 m + NAP, bij een maaiveld van circa 16,6 à 16,7 m + NAP.

Geschiktheid voor infiltratie

Uitgaande van de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1 kan worden geconcludeerd dat de locatie, na ophoging tot het hiervoor vernoemde maaiveldniveau mogelijkheden biedt voor infiltratie en retentie van hemelwater. De doorlatendheid van de bodem is echter relatief beperkt, zodat het zwaartepunt moet liggen bij berging.

Randvoorwaarden gemeente/waterschap

Uit overleg van de initiatiefnemer met de gemeente en het waterschap is het volgende naar voren gekomen:

- met het dempen van sloten moet terughoudend omgegaan worden om de gebiedskenmerken te behouden. Dit ook indien de sloot wordt gedempt voor het creëren van infiltratie- of retentievoorzieningen. De huidige sloot aan de Kruik heeft een waterhuishoudkundige functie en mag dus niet worden gedempt;
- in principe kan worden uitgegaan van berging in de sloot/greppel aan de Kruik ten zuiden van c.q. buiten het woongebied Slingerbos-De Kruik. Er dient een minimale drooglegging gegarandeerd te worden voor de wegen, bovendien dient een uitloopvoorziening te worden gerealiseerd om stagnatie van water te voorkomen.
- Op basis van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde capaciteit van de bergingsvoorziening bepaald. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 322 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Waterberging

Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater van verhard oppervlak worden afgekoppeld. Om de bergingseis van 322 m³ te halen zal het volgende worden gerealiseerd:

- 1 de droge greppel langs het zuidelijk gelegen deel van de Kruik wordt gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de zuidelijk woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 2 de bestaande sloot langs de Kruik zal worden gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de westelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 3 een sloot zal worden aangelegd voor de te bebouwen percelen aan de andere kant van de Kruik (waar nu geen sloot ligt). Op deze voorziening zullen de oostelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.

5.1.3 Conclusie

Middels het voorgestelde plan wordt de bergingseis (circa 325 m³) gehaald bij T=10.

Als het peil bij T=100 mag stijgen tot nagenoeg het niveau van bovenzijde van de weg zal ook de bergingseis voor een T=100 gemakkelijk worden gehaald. Opgemerkt wordt dat het dakoppervlak van de woningen aan het Slingerbos wel is meegenomen in de bepaling van de benodigde berging, maar niet zal worden aangesloten op het beschreven systeem. Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

Het definitieve ontwerp en de dimensionering van voorzieningen dient in een later stadium nader te worden uitgewerkt.

5.2 Natuur

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.

Het plangebied betreft een perceel met gras dat regelmatig gemaaid wordt en dat onbebouwd is. Er zijn geen effecten op beschermde natuurgebieden en flora/fauna te verwachten door de ontwikkeling van dit perceel tot woonperceel. Op de westelijke perceelsgrens zijn enkele groenopstanden aanwezig. Deze zullen behouden blijven.

De conclusie van eerder verricht flora- en faunaonderzoek voor het woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt, bevestigt dat nader flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk is:

‘Beschermden planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. 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.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.3 Archeologie

Op basis van de resultaten van uitgevoerde archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied, is geconstateerd dat in de ondergrond van het plangebied intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Er is daarom besloten een proefsleuvenonderzoek in het plangebied uit te voeren om vast te stellen of ter plaatse van het plangebied daadwerkelijk behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Door ArcheoPro is voor het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat als uitgangspunt heeft gediend voor een proefsleuvenonderzoek, dat door De Steekproef is verricht in februari 2012. Dit onderzoek is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn 19 proefsleuven aangelegd en onderzocht op het voorkomen van waardevolle archeologische sporen en materialen cq. artefacten. De bodem in vrijwel het gehele plangebied is verstoord. De overgang van de C-horizont naar de bovenliggende laag bouwvoor is scherp en bevat nog vaak duidelijke brokken geel zand. Op sommige plekken is deze scherpe grens afwezig en bevindt er zich een valere bouwvoorlaag tussen de C-horizont en de meest recente bouwvoor. Deze laag lijkt ook geroerd te zijn en bevat recent materiaal. In het noorden, ter hoogte van proefsleuf 12 bevindt zich op grotere diepte nog een deels intact podzolprofiel. Er is geen indicatie gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied. Er zijn geen archeologische sporen aangetroffen en geen vondsten gedaan.

5.3.1 Beantwoording van de onderzoeksvragen:

1. Zijn er archeologische resten (sporen, structuren, vondsten) in de bodem aanwezig, of zijn er aanwijzingen dat deze hier verwacht (hadden) mogen worden?

Tijdens het onderzoek zijn er geen relevante archeologische resten gevonden; er zijn geen aanwijzingen dat er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

2. Indien het onderzoek geen archeologische resten of beperkte archeologische fenomenen (bijvoorbeeld alleen losse vondsten) oplevert, welke verklaring is hiervoor dan te geven? Is er (bijvoorbeeld) sprake van: aantoonbare afwezigheid van bewoning en / of actief landgebruik, verstoring van antropogene aard, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door bodemprocessen, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door werk(methodiek)- of weersomstandigheden?

In vrijwel het gehele plangebied is de bodem tot in het dekzand verstoord. Dit is ofwel door ploegen veroorzaakt of door materiaalwinning waarbij de top van het zand uit de C-horizont machinaal verwijderd is. Hierbij zijn de eventuele aanwezige archeologische waarden verdwenen. Intacte enkeerdgronden zijn tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen. Daar waar de bodem nog (gedeeltelijk) intact was, zijn ook geen archeologische waarden aangetroffen.

3. *In welke lagen, zones of gebieden bevinden zich gave en goed geconserveerde archeologische resten of waar zijn ze te verwachten?*

Niet van toepassing.

4. *Wat is de ruimtelijke spreiding van de archeologische resten, zowel horizontaal als verticaal en wat is de onderlinge samenhang?*

Niet van toepassing.

5. *Wat voor type sites en off-site verschijnselen kunnen worden onderscheiden en hoe laten deze zich ruimtelijk begrenzen?*

Niet van toepassing.

6. *Wat is de geologische/bodemkundige opbouw en de geogenese van het onderzoeksgebied?*

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het onderzochte gebied de bodem bestaat uit lemig dekzand (pleniglaciaal) wat afgedekt is door leemarm dekzand uit het Weichseliën. Hierop rust een recentelijk verstoorde bouwvoor (AC-profiel). De afzettingen maken deel uit van het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Ter hoogte van proefsleuf 12 bevindt zich nog een deel van een intacte podzolbodem. Hier is de onderkant van de A-horizont, de E-horizont, de B- en BC-horizont en de C-horizont nog intact gebleven.

7. *In hoeverre is de aanwezigheid van de vindplaatsen landschappelijk te verklaren?*

Niet van toepassing.

8. *In welke mate hebben het oudtijds en recent agrarisch gebruik van het gebied invloed gehad op de conserveringstoestand van de verschillende sites?*

Door ploeg- en egalisatiewerkzaamheden zijn archeologische waarden verdwenen of dusdanig verstoord dat deze niet meer in situ liggen. Daarbij kan de verbeterde waterhuishouding in het plangebied ervoor gezorgd hebben voor een verlaging van de grondwaterstand. Hierdoor zullen eventueel aanwezige biologische resten eerder vergaan of al verdwenen zijn.

9. *Welke materiaalcategorieën zijn aanwezig, wat is de vondstdichtheid per site en hoe is de conserveringstoestand van de diverse materiaalcategorieën?*

Niet van toepassing.

10. *Wat is de fysieke kwaliteit, gaafheid en conservatie van de sporen en vondsten?*

Niet van toepassing.

11. *Zijn binnen het plangebied paleo-ecologische of zoöarcheologische resten aangetroffen?*

Er zijn binnen het plangebied geen paleo-ecologische of zoöarcheologische resten aangetroffen.

12. *Wat is de fysieke en archeologisch inhoudelijke kwaliteit van de aangetroffen sites?*

Niet van toepassing.

13. *Wat is de relatie tussen de historische en bodemkundige informatie en de archeologische resten en de bodemopbouw?*

Niet van toepassing.

14. *Zijn er aanwijzingen voor agrarische en/of ambachtelijke activiteiten? Zo ja, waaruit blijkt dat en welke kenmerken zijn hieraan aan te geven?*

Uit de opbouw van de onderzochte bodem is gebleken dat er intensieve beploeging

is geweest voor de agrarische sector; dat er zandwinning heeft plaatsgevonden waarbij de top van het dekzand is verwijderd; dat er recentelijk greppels gegraven zijn (o.a. voor de aanleg van een waterleiding); en dat het westelijke deel van het plangebied in gebruik was als een boomgaard. Deze bevindingen zijn bevestigd door omwonenden en eigenaars van de onderzochte percelen.

15. Kunnen meerdere bewoningsfasen onderscheiden worden? Zo ja in welke mate zijn deze aaneensluitend?

Niet van toepassing.

16. Wat is het landgebruik door de eeuwen heen in het onderzoeksgebied? Zijn er aanwijzingen voor landgebruik in de zin van wegen, parcelering, akkers, etc.?

Niet van toepassing.

17. Kan aan de hand van archeologisch vondstmateriaal uit het esdek een uitspraak worden gedaan over de ouderdom en/of de vorming van dit esdek?

Niet van toepassing.

18. Welke postdepositionele processen hebben zich afgespeeld en wat is het effect daarvan?

Niet van toepassing.

Specifieke onderzoeksvragen:

19. Is op het terrein een grafveld aanwezig en zo ja, wat is de aard, omvang en datering van deze specifieke resten?

Niet van toepassing.

20. Is er een relatie tussen eventueel binnen het plangebied aanwezige archeologische resten en de vier urnen die ten oosten van het plangebied zijn gevonden?

Niet van toepassing.

5.3.2 Advies

Tijdens het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek zijn er geen archeologische sporen aangetroffen en zijn er geen archeologische vondsten gedaan. Op basis van de resultaten adviseren wij om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Mochten er ondanks deze resultaten bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54. Deze melding kan gedaan worden bij de gemeente Oirschot, Deken Frankenstraat 3, 5688 AK Oirschot, telefoonnummer: 0499-583 333.

5.3.3 Besluit

Het advies uit het proefsleuvenonderzoek is overgenomen door het bevoegd gezag. Het selectiebesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De gronden, waaronder het plangebied van onderhavig wijzigingsplan, zijn vrijgegeven

5.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart met name aangemerkt voor de historische bebouwingslinten in Moorland-West. De Kempenweg vormt de ontginningsbasis van het heideontginningslandschap ten zuidwesten van Oirschot. Verder zijn de historische bebouwingslinten Eindhovensedijk, Slingerbos, Koningshof en Drieterskuil aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevolle linten. Vanuit deze linten is het landschap destijds ontgonnen. In Moorland-West bepalen

van oudsher boerderijen, woningen en bedrijven, al dan niet voorzien van erfbeplantingen, het beeld.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. De verkavelingsopzet, waar ook de voorgenomen woning in onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt, respecteert de oorspronkelijke ontwikkeling van het gebied en vormt een eigentijdse lintbebouwing langs zowel de Slingerbos als De Kruik.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van Moorland-West worden met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gerespecteerd.

5.5 Bedrijfshinder

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 plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Navolgende analyse is verricht voor het totale woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt. Genoemde minimale afstanden zijn afstanden tot de plangrens van het totale woongebied. De afstanden tot het plangebied van dit wijzigingsplan zijn nog groter.

Op korte afstand ten westen van het plangebied Slingerbos-De Kruik ligt aan de Theetuin het terrein van Gilde Sancta Barbara. Op dit terrein wordt geschoten met kruisbogen. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) valt deze 'bedrijfsactiviteit' onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde punt van het plangebied ligt op ongeveer 40 meter, dus er is geen hinder van dit terrein te verwachten.

Op circa 100 meter van het plangebied Slingerbos-De Kruik ligt in oostelijke richting aan de Kempenweg een tankstation met LPG-verkoop. De hinder van het tankstation is nader beschreven in de paragraaf 'externe veiligheid'.

Verder is er in en in de directe omgeving van het plangebied Slingerbos-De Kruik geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op voldoende afstand (circa 570 meter). Dit geldt ook voor de nieuwe sportvelden en buurthuis van vereniging De Heikneuters, ten zuiden van Koningshof. De planologische procedure om deze velden daar te realiseren is inmiddels afgerond.

Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijfshinder'.

5.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt.

In het kader van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik) is akoestisch onderzoek verricht, voor het gehele plangebied en ook voor de woning die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig wijzigingsplan.

Door DHV is akoestisch onderzoek verricht omdat het plangebied binnen de onderzoekszone van de A58 ligt. De resultaten zijn opgenomen in een memo, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat op alle gebouwen de geluidbelasting t.g.v. de A58 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

Om deze geluidbelastingen te reduceren is onderzocht of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, dit blijkt niet mogelijk:

- Het toegepaste verhardingstype op de A58 is inmiddels al tweelaags ZOAB, er zijn op dit moment geen stillere wegdekken die voor landelijke toepassing op rijkswegen in aanmerking komen;
- Om alle woningen effectief af te kunnen schermen is een scherm nodig van minimaal 1500 meter. Vanwege de afstand van de woningen tot de weg zal dit scherm hoog moeten zijn. De kosten voor een dergelijk scherm staan niet in verhouding tot het bereikte effect.

Conclusie

Voor alle nieuw te bouwen woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege het wegverkeer van de A58. Voor de woning die middels dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, bedraagt de hogere waarde 53 dB.

Bij de vaststelling van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' op 28 februari 2012 is deze hogere waarde vastgesteld.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Effect van ontwikkeling

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:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d 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 betekende 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'.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

5.7.2 Effect van omgeving

In de nabijheid van het plangebied ligt de snelweg A58. Gezien de afstand van het plangebied tot de snelweg (minstens 140 meter) is er nagenoeg alleen sprake van een achtergrondwaarde, zodat de snelweg geen onevenredig effect vanuit het aspect luchtkwaliteit veroorzaakt.

5.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor het woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

5.8.1 Percelen tussen Slingerbos en De Kruik

Voor de percelen ten westen van De Kruik is in het kader van de ontwikkeling van het woongebied Slingerbos-De Kruik een verkennend bodemonderzoek door milieuvadvisbureau Hamabest uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem formeel gezien niet geheel vrij van bodemverontreiniging, maar de aangetroffen concentraties veroorzaken geen beperkingen aan het gebruik van de grond.

Conclusie

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.9 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 (via wegen, spoorwegen, waterwegen) 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.

5.9.1 Onderzoek

Aan de Kempenweg ten zuiden van het plangebied van dit wijzigingsplan ligt een tankstation met LPG-verkoop. Het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir vormen mogelijke relevante risicobronnen voor de planontwikkeling.

Door Geofox-Lexmond is daarom voor het woongebied Slingerbos-De Kruik een LPG-berekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen. Geconstateerd wordt dat de geplande woningen aan De Kruik (dus ook de geplande woning in het kader van onderhavig wijzigingsplan) allemaal op meer dan 150 meter van het LPG-vulpunt en reservoir zijn gesitueerd. Het tankstation is daarmee geen relevante risicobron voor deze woningen. De woningen aan De Kruik hoeven daarom niet verder te worden beoordeeld.

5.9.2 Verantwoording groepsrisico

De planontwikkeling heeft een verwaarloosbaar effect op de oriënterende waarde van het groepsrisico als gevolg van het LPG-station. De overschrijding van de oriënterende waarde is grotendeels toe te wijzen aan de nabij gelegen school (Kempenhorst College).

Omdat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, is een verantwoording noodzakelijk. Geofox-Lexmond heeft in haar onderzoek reeds een voorstel voor een verantwoording opgenomen, die de gemeente Oirschot overneemt.

In het voorstel voor de verantwoording is onder andere vermeld dat de gemeente Oirschot bekend is met de groepsrisicosituatie ten aanzien van de school. Ten behoeve van de school is destijds een risicobeoordeling uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling zijn meerdere mitigerende maatregelen aan het station doorgevoerd: het vulpunt is verplaatst naar de huidige locatie en de LPG-doorzet verlaagd naar de huidige maximale 999 m³/jaar. De gemeente Oirschot heeft de toename en overschrijding van het groepsrisico verantwoord waarbij tevens aan de school meerdere bouwtechnische maatregelen zijn getroffen.

De ontwikkeling van het plandeel Slingerbos, levert een minimale bijdrage aan de verhoging van het groepsrisico. Het plandeel De Kruik (waar onderhavig wijzigingsplan is gesitueerd) heeft in zijn geheel geen negatief effect op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

5.9.3 Conclusie

Met het voorstel voor de verantwoording van Geofox-Lexmond acht de gemeente het groepsrisico voldoende verantwoord. Er zijn daarom geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.

5.10 Technische infrastructuur

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aanvang van graafwerkzaamheden dient nog wel een KLIC-melding te worden gedaan.

5.11 Totaalbeeld aspecten

Vanwege de onderzochte aspecten gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling of zijn deze in voorliggend wijzigingsplan al voldoende afgekaart en/of beschermd.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Financiële haalbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is veiliggesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpwijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik' voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. Er is reactie ontvangen van het Waterschap De Dommel en de Provincie Noord-Brabant. De vooroverlegreacties zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het Waterschap De Dommel stemt zonder nadere opmerkingen in met het wijzigingsplan. De Provincie Noord-Brabant kan instemmen met het plan, mits het certificaat met de bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte wordt opgenomen in de bijlage.

Bij onderhavig ontwerpwijzigingsplan is het betreffende certificaat in bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 21 juli 2016 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 5 oktober 2016 is het wijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik' door burgemeester en wethouders ongewijzigd vastgesteld.

**Bijlagen bij de toelichting
wijzigingsplan**

**Moorland-West, herziening 2011-01,
locatie De Kruik**

Gemeente Oirschot