



Ontwerpbestemmingsplan Veld 7, Moorland-West

projectnummer 0476264.100
definitief
9 maart 2023

Ontwerpbestemmingsplan Veld 7, Moorland-West

projectnummer 0476264.100

ontwerp
9 maart 2023

Opdrachtgever

Gemeente Oirschot
Deken Frankenstraat 3
5688 AK OIRSCHOT

datum	beschrijving	vrijgave
9 maart 2023	definitief	EB

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	4
2.1	Ruimtelijke en functionele structuur	4
3	Planbeschrijving	5
3.1	Nieuwe ontwikkeling	5
4	Beleidskader	9
4.1	Rijksbeleid	9
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	9
4.1.2	Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)	9
4.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	10
4.2	Provinciaal beleid	14
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
4.2.2	(Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Omgevingsvisie Oirschot	17
4.3.2	Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie	18
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	20
5.1	Inleiding	20
5.2	M.e.r.-beoordeling	20
5.3	Verkeer en parkeren	21
5.4	Water	23
5.4.1	Beleid	24
5.5	Natuur	30
5.6	Archeologie en cultuurhistorie	31
5.7	Bedrijven en milieuzonering	34
5.8	Geur	37
5.9	Gezondheid	38
5.10	Geluid	38
5.11	Luchtkwaliteit	40
5.12	Spuitzones	41
5.13	Bodem	41
5.14	Externe veiligheid	42
5.15	Niet gesprongen explosieven	44

5.16	Technische infrastructuur	45
6	Juridische planbeschrijving	46
6.1	Verantwoording planvorm	46
6.2	Systematiek bestemmingen	46
6.3	Artikelsgewijze toelichting	46
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Procedure	50
8.1	Vorbereiding	50
8.2	Vooroverleg	50

Bijlagen

Bijlage 1	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 2	Memo verkeer, parkeren en verkeersveiligheid
Bijlage 3	Quickscan flora en fauna
Bijlage 4	AERIUS-berekening stikstofdepositie
Bijlage 5	Archeologisch proefsleuvenonderzoek
Bijlage 6	Programma van Eisen archeologie
Bijlage 7	Akoestisch onderzoek wegverkeer
Bijlage 8	Akoestisch onderzoek sportvelden
Bijlage 9	Verkennd en nader bodemonderzoek
Bijlage 10	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 11	Risicoanalyse explosieven
Bijlage 12	Beeldkwaliteitsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Sinds de vernieuwing van sportpark Moorland wordt Veld 7 niet meer gebruikt om te sporten. De gemeente Oirschot is daarom voornemens om een nieuwe woonwijk op het voormalige sportveld ten zuiden van het Wilhelminakanaal en ten noorden van de rijksweg A58 te realiseren. De gemeenteraad van Oirschot heeft in juni 2021 het 'Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0' vastgesteld, waarin de woningbouwlocatie is opgenomen. Op de locatie worden maximaal 61 woningen inclusief bijbehorend groen en infrastructuur voorzien. Het perceel dat lokaal bekend staat als 'Nonnenbosje' wordt ook meegenomen in de planvorming.

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn op grond van het bestemmingsplan 'Moorland-west' bestemd als 'Bos', 'Sport' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door woonpercelen aan de Drieterskuil en een begraafplaats, aan de oostzijde door woonpercelen aan Slingerbos, aan de zuidzijde door Koningshof en aan de westzijde door de Drieterskuil en voetbalvereniging Oirschot Vooruit. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op het zuidelijke deel van Oirschot en de ligging van het plangebied.



Figuur 1-1: Ligging plangebied



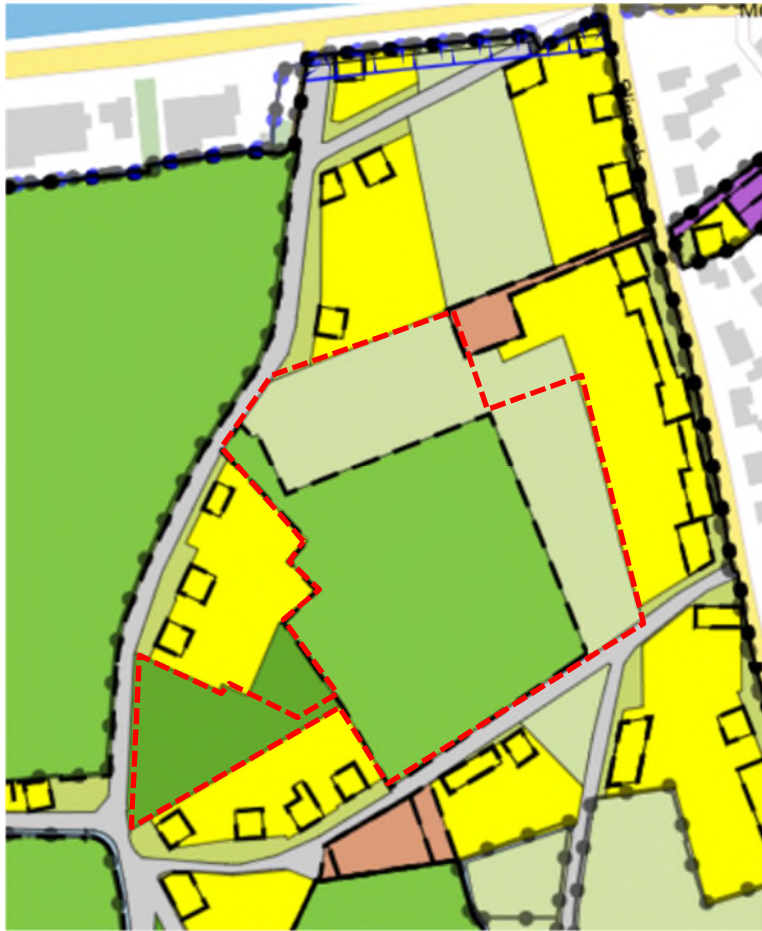
Figuur 1-2: Begrenzing plangebied

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een regeling om de realisatie van maximaal 61 woningen planologisch mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Moordland-west', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2010. Het plangebied is bestemd als 'Bos', 'Sport' en 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Binnen de bestemming 'Sport' is de functieaanduiding 'sportveld' opgenomen. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarop met een rode omlijning weergegeven.



Figuur 1-3: Geldend bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan 'Veld 7, Moorland-West' bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid en van het plan en het vervolg van de procedure.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van Moorland West. Moorland West kent een heldere begrenzing door het kanaal aan de noordzijde en de oostelijk gelegen dorpsontsluitingsweg. Het gebied heeft een fijnmazig landschappelijk karakter. Veld 7 maakte deel uit van sportpark Moorland. In het plangebied is de oude invulling (sportveld) nog steeds zichtbaar, maar sinds de vernieuwing van sportpark Moorland wordt Veld 7 echter niet meer gebruikt om te sporten. De onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de inrichting van de openbare ruimte in het plangebied.



Figuur 2-1: Impressie huidige situatie



Figuur 2-2: Impressie huidige situatie

3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

De locatie Veld 7 betreft een uitbreidingslocatie op een voormalig voetbalveld. De locatie heeft al een stedelijke functie gehad als voetbalveld. De stedelijke functie wordt door dit plan gewijzigd naar een woongebied. De uitbreiding met maximaal 61 woningen is bedoeld voor de kern Oirschot en past qua aantallen op deze locatie aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging van de locatie, ingesloten tussen bestaand stedelijk gebied en een bestaand sportcomplex, vormt het plan een logische afronding van het stedelijk gebied.

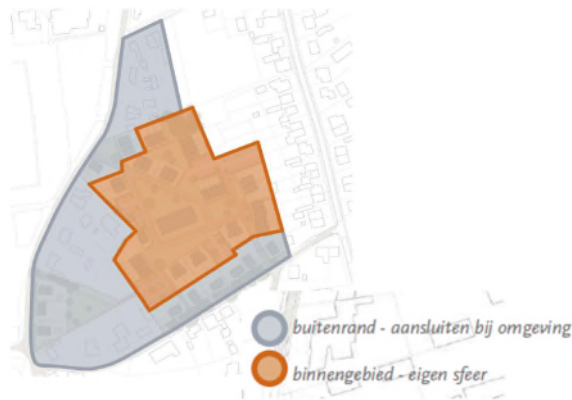
De stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan sluit aan bij de bestaande structuren die karakteristiek zijn voor het gebied Moorland. De kleinschaligheid, het ongedwongen en informele karakter en de erfopzet sluiten goed aan bij de omgeving.



Figuur 3-1: Stedenbouwkundig opzet (Beeldkwaliteitsplan)

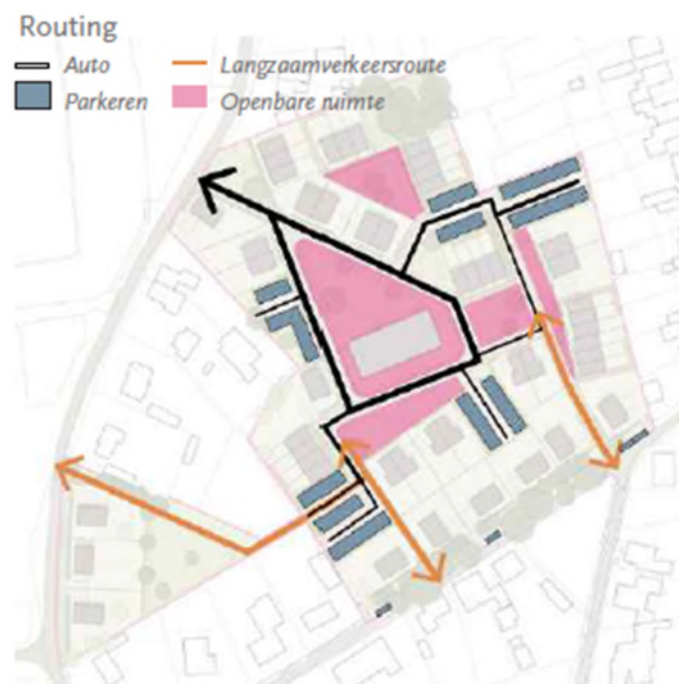
In het ontwerp is ervoor gekozen woningen in de buitenrand te laten aansluiten bij de sfeer van de straten Drieterskuil en Koningshof. In het binnengebied is gekozen voor een eigen dorpse sfeer.

Centraal ligt een driehoekige ruimte waarachter een 3-tal kleine erven worden gerealiseerd, Kenmerkend aan het plan zijn de driehoekige ruimtes waar direct omheen kleine buurtjes zijn gevormd. In het plan is ruimte voor waterberging in de vorm van wadi's in het binnengebied en sloten langs Drieterskuil en Koningshof.



Figuur 3-2: Buitenrand/binnengebied (Beeldkwaliteitsplan)

Voor autoverkeer is een lus gemaakt met een aantal aansluitingen naar parkeergelegenheden. Voor voetgangers zijn er een drietal verbindingen gemaakt tussen het binnengebied, Drieterskuil en Koningshof.



Figuur 3-3: Routing (Beeldkwaliteitsplan)

Er is een grote verscheidenheid aan woningtypologieën met grondgebonden woningen en gestapelde woningen die ook qua bouwhoogte goed aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Voor de aaneengesloten woningen worden rijtjes van 3 en 4 woningen in het plan opgenomen. De uitzondering vormt een rij van 6 woningen. Vanaf 4 rijwoningen is een verspringing in de gevel een vereiste en daarnaast is het wenselijk om ook qua gevelkleur of architectonische verbijzondering onderscheidt te maken.



Figuur 3-4: Woningtypen (Beeldkwaliteitsplan)

De huidige groenvoorzieningen en bosjes worden gewaardeerd en blijven zoveel mogelijk behouden voor het plangebied.



Figuur 3-5: Groene openbare ruimtes (Beeldkwaliteitsplan)

Voor de ontwikkeling is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, deze is als bijlage 12 bij deze toelichting gevoegd. In dit beeldkwaliteitsplan wordt nader ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit, uitstraling en architectuur van de bebouwing en bijbehorende gronden. Dit beeldkwaliteitsplan zal uiteindelijk onderdeel uit gaan maken van de welstandsnota.

4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) schetst een duurzaam toekomstperspectief voor de leefomgeving in Nederland in 2050. De visie geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. In de NOVI staan de keuzes op nationaal niveau, maar in veel gevallen ligt de verantwoordelijkheid bij gemeenten en/of provincies. De NOVI richt zich op die ontwikkelingen waarin meerdere nationale belangen bij elkaar komen, en keuzes in samenhang moeten worden gemaakt tussen die nationale belangen. De volgende vier prioriteiten zijn geformuleerd:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Op basis van drie uitgangspunten helpt de NOVI bij het wegen van belangen en het maken van keuzes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied geldt dat er geen nationale belangen uit de NOVI in het geding zijn. Met het initiatief wordt wel een bijdrage geleverd aan een sterke en gezonde regio. De kenmerkende groene driehoeken staan centraal en er wordt aangesloten op de kenmerkende lintbebouwing. Het initiatief is dan ook niet strijdig met de Nationale Omgevingsvisie.

4.1.2 Besluit en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro en Rarro)

Het Besluit algemene ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende regeling (Rarro) vormen de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken en bevatten 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.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied gelden op grond van het Barro geen bijzondere regelingen waar rekening mee moet worden gehouden. Op grond van de Rarro ligt het plangebied in een radarverstoringsgebied waar een maximale hoogte van 90 meter ten opzichte van NAP geldt. Voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van maximaal 61 woningen en blijft daarmee (ruim) onder de 90 meter ten opzichte van NAP. Er komen geen andere nationale belangen in het geding. De beoogde ontwikkeling is niet in strijd met de beleidsregels zoals deze zijn opgenomen in het Barro en de Rarro.

4.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de ladder voor duurzame verstedelijking als motiveringseis voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder is het stimuleren van zuinig ruimtegebruik, door te komen tot een optimale benutting van de ruimte in het stedelijk gebied en het voorkomen van leegstand. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Per 1 juli 2017 luidt de ladder, zoals opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relevantie voor het plangebied

Omdat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling (buiten bestaand stedelijk gebied), moet worden gekeken naar de behoefte. Deze behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.

Kwantitatieve behoefte

Regionaal

In de Brabantse Agenda Wonen 2017 en de actualisering van 2020 is een beeld geschetst van enkele actuele ontwikkelingen op de woningmarkt in Noord-Brabant. Naast de regionale plancapaciteit komt ook een aantal vraagstukken en opgaven rond de aansluiting van vraag en aanbod op de regionale woningmarkt in dit stuk aan bod. In de loop der jaren is de plancapaciteit teruggebracht om te voldoen aan de veranderende vraag en zo te komen tot een realistisch aanbod. Op dit moment blijft de gerealiseerde woningbouw achter op de geprognosticeerde woningbouwopgave. De Brabantse Agenda Wonen stippelt een koers uit voor (verdere) regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Er zijn vier actielijnen geformuleerd:

- accent op duurzame verstedelijking: inzetten op transformatie- en herstructureringslocaties;
- meer nadruk op bestaande woningmarkt: van nieuwbouw naar vernieuwbouw;
- inzetten op vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen: aansluiten op de veranderende vraag;
- versterken van regionale samenwerking en vernieuwen regionale woningbouwafspraken: regionale afstemming is van belang.

Op 7 maart 2019 heeft Stedelijk Gebied Eindhoven een Woondeal ondertekend. Deze Woondeal is gesloten tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich langjarig in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Het biedt in de regio de mogelijkheid te gaan versnellen.

Voor de Regio Zuidoost-Brabant, waar Oirschot onderdeel van uitmaakt, is de prognose dat de woningvoorraad zal groeien met 40.765 woningen tot 1 januari 2030. De regio Zuidoost-Brabant is verder onderverdeeld in de volgende subregio's: stedelijk gebied Eindhoven, A2-gemeenten, de Kempen en subregio de Peel.

De gemeente Oirschot valt onder de subregio stedelijk gebied Eindhoven. Voor deze subregio is de prognose dat de woningvoorraad met 32.080 woningen zal toenemen tot 1 januari 2030. Deze woningbouwprognose van de subregio is weer verder doorvertaald per gemeente. Hierbij geldt voor de gemeente Oirschot een groeiprognose van 715 woningen.

Op juni 2021 is het Regionaal Woningbouwbehoefte-onderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven gepubliceerd. Het onderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2040 en de kwalitatieve behoefte. De regiogemeenten signaleren tekorten op de woningmarkt. Ook groeit het aantal huishoudens de komende jaren sterk. Naar verwachting komen er circa 48.680 huishoudens bij in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Voor ieder huishouden dat er bij komt in de periode tot 2040 is een woning nodig. De druk op de woningmarkt in Eindhoven en de regio is dan ook groot.

Gemeentelijk

Oirschot is een aantrekkelijke landelijke gemeente met een strategisch gunstige ligging ten opzichte van de steden Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch. Het huidige woningaanbod kent een grote krapte waardoor er veel druk is op de huizenmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moet de gemeente stappen maken om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen.

Het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 van juni 2021 draagt daar aan bij. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het actieplan richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende tien jaar. Het is opgesteld vanuit de woningbouwopgave en integraal benaderd vanuit een bredere thematiek, waarbij duurzaamheid een belangrijk uitgangspunt is geweest.

De gemeente Oirschot wil woningen toevoegen zodat jongeren en ouderen in de dorpen kunnen blijven wonen en er voldoende ruimte voor nieuwkomers is. Dat draagt bij aan de sociale samenhang en leefbaarheid van de kernen en aan het voorzieningenniveau. De gemeente wil tot 2030 circa 1.250 woningen bijbouwen. Die ambitie is gebaseerd op demografisch onderzoek, prognoses en de Woondeal die is gesloten. Dat is gemiddeld zo'n 125 woningen per jaar. Dat is aanzienlijk hoger dan het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. De gemeente wil dat in alle kernen de komende jaren een constante bouwstroom op gang komt. In de kern Oirschot zijn er kansen voor een extra groei, waarbij voorzien wordt in een deel van de regionale behoefte.

In het licht van de nieuwe provinciale prognoses is de huidige planvoorraad te klein. Met enige spoed moeten nu hard gemaakt gaan worden om het bouwtempo hoog te kunnen houden en aan te laten sluiten op de provinciale prognoses.

Kwalitatieve behoefte

In het Stedelijk Gebied Eindhoven is circa 56% van de woningen een koopwoning. Circa 31% van de woningvoorraad bevindt zich in de corporatie huursector en zo'n 13% van de totale woningvoorraad is een particuliere huurwoning. Deze verdeling wijkt licht af van het Nederlands gemiddelde. Uit het Regionaal Woningbouwbehoefte-onderzoek voor Stedelijk Gebied Eindhoven blijkt dat het merendeel van de vraag uitgaat naar appartementen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Dit is onder andere het gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding. Toch is er ook een robuuste en grote vraag naar goedkope grondgebonden koopwoningen, vooral op korte termijn. Daarnaast geeft het onderzoek aan dat er een grote opgave is in het realiseren van sociale huur en middenhuur.

De gemeente Oirschot heeft momenteel een plancapaciteit van harde en zachte plannen van circa 740 woningen voor de periode 2021 t/m 2025. Een groot deel (circa 80%) daarvan betreft zachte plancapaciteit. Binnen de gemeente Oirschot zijn voldoende locaties ruimtelijk geschikt. Veld 7 wordt in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 genoemd als woningbouwlocatie. Op onderstaande kaart zijn andere woningbouwlocaties aangeduid. Veld 7 is aangeduid als locatie 7.



Figuur 4-1: Woningbouwlocaties in kern Oirschot, Veld 7 is aangeduid als locatie 7

De gemeente Oirschot kiest ervoor om te bouwen voor alle doelgroepen met een focus op kleinere en betaalbare woningen die aansluiten bij de woonbehoefte van met name jongeren en ouderen, maar zonder de tussenliggende leeftijdscategorie uit het oog te verliezen. In Oirschot zijn meer woningen nodig voor verschillende doelgroepen.

Met voorliggend plan wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma van grondgebonden typologieën (aaneengebouwd, vrijstaand, twee aaneen) en gestapelde woningen gerealiseerd. Met de realisatie van maximaal 61 woningen op het voormalig sportveld worden verschillende doelgroepen bediend. De woningen worden zowel in de koop- als huursector aangeboden. Het voordeel is dat de typen woningen geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, maar met name starters en senioren. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Oirschot.

Buiten bestaand stedelijk gebied

De definitie van het 'bestaand stedelijk gebied' is vastgelegd in artikel 1.1.1, lid 1 van het Bro en luidt als volgt: *bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*".

De beoordeling of een locatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied hangt af de omstandigheden van het geval: enerzijds wordt gekeken naar de specifieke ligging, de feitelijke situatie en de aard van de omgeving. Anderzijds is ook het vigerend planologisch-regime van belang. De gronden waarop de ontwikkeling gaat plaatsvinden zijn onbebouwd en hebben een sportbestemming. Er is derhalve geen sprake van bestaand stedelijk gebied. Derhalve dient te worden gemotiveerd dat een uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is om in de woningbehoefte te voorzien.

Als een woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' van het Ministerie van I&W zijn argumenten opgenomen op basis waarvan kan worden gemotiveerd dat binnen bestaand stedelijk gebied geen mogelijkheden zijn voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling:

- kwalitatieve aspecten van de behoefte (denk bijvoorbeeld aan woonmilieus die niet binnen bestaand stedelijk gebied kunnen worden ingepast)
- andere functies die ter plaatse al aanwezig zijn of volgens ruimtelijk beleid (zoals een structuurvisie) worden beoogd;
- aanzienlijke investeringen die eerst nodig zijn voor de inbreidingsplaatsen, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten die zich voordoen op inbreidingslocaties.

De woningvraag in Oirschot is zeer gedifferentieerd. Er is dringend behoefte aan woningen en de beschikbaarheid van woningen in de bestaande voorraad is zeer gering. Zowel de lokale als regionale doelgroep waardeert het dorpse karakter van Oirschot met relatief veel groen en ruime kavels. Voormalig sportveld Veld 7 is een 'lege plek' aan de rand van de kern Oirschot waarin een nieuw woonmilieu kan worden gerealiseerd. Op basis van de gemeentelijke Omgevingsvisie Oirschot is de locatie aangemerkt als 'grotere woningbouwontwikkeling'. De ontwikkeling vindt plaats buiten het bestaand stedelijk gebied. Gelet op de kwalitatieve aspecten van deze ontwikkeling en het gebrek aan beschikbare ruimtes binnen het bestaand stedelijk gebied van Oirschot wordt geconcludeerd dat uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied noodzakelijk is.

Hiermee wordt aangetoond dat onderhavige woningbouwontwikkeling voorziet in een kwalitatieve behoefte en verantwoord buiten het stedelijk gebied van Oirschot wordt gesitueerd. Daarmee wordt voor dat aspect voldaan aan de Ladder.

Conclusie

De ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Er is sprake van een invulling van een lokale behoefte met een gedifferentieerd aanbod. De woningvraag in Oirschot is zeer divers. Er is behoefte aan woningen en de beschikbaarheid van woningen in de bestaande voorraad is zeer gering. Zowel de lokale als regionale doelgroep waardeert het dorpse karakter van Oirschot met relatief veel groen en ruime kavels. De kwantitatieve behoefte is regionaal afgestemd in de regio Stedelijk gebied Eindhoven waar Oirschot deel vanuit maakt.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De omgevingsvisie is opgesteld volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet en beschrijft de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De provincie streeft in de omgevingsvisie naar het creëren van meerwaarde. Het handelen van de provincie is daarom gericht op het verknopen en verweven van opgaven en het zoeken naar synergie. Daarbij vindt de provincie het belangrijk om vanuit meerdere richtingen naar een ontwikkeling te kijken:

- Een ‘diepe’ manier van kijken: niet alleen kijken naar effecten op de bovenste laag in het hier en nu, maar de dynamiek en randvoorwaarden betrekken die de onderste lagen meegeven. Kijken op verschillende schaalniveaus en actief benutten van de factor tijd. Hierbij ook kijken naar het verleden, de geschiedenis van de lagen op een plek.
- Een ‘ronde’ manier van kijken: niet sectoraal kijken, maar combineren van opgaven en kansen zodat ontwikkelingen optimaal bijdragen aan een circulair, sterk en sociaal Brabant, waarin alle Brabanders zich prettig voelen. Kijken vanuit een gebiedsgerichte insteek, naar een balans tussen people, planet en profit.
- Een ‘brede’ manier van kijken: niet kijken vanuit één gezichtspunt, maar het betrekken van veel partijen, met al hun gezichtspunten, meningen, wensen, ideeën en belangen.

In de omgevingsvisie zijn één basisopgave en vier hoofdopgaven benoemd. De basisopgave is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven zijn:

- werken aan de Brabantse energietransitie;
- werken aan een klimaatproof Brabant;
- werken aan Brabant als slimme netwerkstad;
- werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De omgevingsvisie gaat over de hele fysieke leefomgeving, heeft een integraal karakter en bevat geen sectorale beleidsdoelen. Concrete doelen voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit staan nog in de bestaande plannen van de provincie, bijvoorbeeld in de Svro en het provinciale verkeers- en vervoersplan. De provincie is bezig met het afstemmen van het sectorale beleid op de omgevingsvisie. Dit betekent dat aan de hand van de drie manieren van kijken wordt beoordeeld welke waarden moeten worden beschermd en hoe beleid kan worden vormgegeven. Het (sectorale) beleid wordt verder uitgewerkt in programma's en in de provinciale omgevingsverordening.

Relevantie voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Omdat het gebied ruimtelijk is ingesloten door andere woonbebouwing en bestaande infrastructuur ligt herontwikkeling met woningbouw voor de hand. Het plan voorziet in een stedenbouwkundige afronding van Moorland West. Omdat het bouwplan voorziet in verschillende woningtypen is sprake van een bouwplan voor verschillende doelgroepen. Er is sprake van een grote mate van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

4.2.2 (Interim) Omgevingsverordening Noord-Brabant

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (lov)

Provinciale Staten hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov) vastgesteld. De lov is in werking getreden op 5 november 2019 en bevat regels voor de fysieke leefomgeving. Op 15 april 2022 is de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geactualiseerd. De regels hebben betrekking op ruimtelijke ordening, milieu, natuur, water, bodem en wegen. De lov heeft de Verordening ruimte Noord-Brabant, de Provinciale milieuverordening, de Verordening natuurbescherming, de Verordening water, de Verordening ontgrondingen en de Verordening wegen vervangen. De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de regels uit de voorheen geldende verordeningen zijn gehandhaafd met het daarbij horende beschermingsniveau en dat er in beginsel geen beleidswijzigingen zijn doorgevoerd. Er zijn alleen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid, bijvoorbeeld uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 11 maart 2022 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Omgevingsverordening is opgesteld om te voldoen aan de nieuwe Omgevingswet en zal van kracht worden tegelijkertijd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Bij het opstellen van de omgevingsverordening zijn de huidige regels in de Interim omgevingsverordening als uitgangspunt gehanteerd. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Er is aansluiting gezocht bij de opbouw van de rijksregels.
- Vanwege het vervallen van de Wet bodembescherming zijn nieuwe regels opgenomen om verontreiniging van het grondwater te voorkomen.
- De aanwijzing van voor verzuring gevoelige kwetsbare gebieden (Wav-kaarten) is vervallen.
- De rechtstreeks werkende regels voor de ontwikkeling van veehouderij en mestbewerking vervallen. Het voorstel is om die te vervangen door voorbeschermingsregels.
- De rechtstreeks werkende regels gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn vervallen.
- Er is een attentiezone geluid opgenomen langs provinciale wegen waarbinnen aandacht wordt gevraagd voor het oprichten van geluidgevoelige bebouwing.

Daarnaast is er een aantal wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van nieuwe inzichten:

- Er zijn regels opgenomen voor een maximale boordiepte voor bodemenergiesystemen.
- Er zijn regels opgenomen voor grondverzet in grondwaterbeschermingszones, inclusief de toepassing voor PFAS-houdende grond.
- De regels voor het kappen van houtopstanden zijn aangepast vanwege de Brabantse Bossenstrategie.
- Omgevingskwaliteit heeft een centrale plek gekregen bij de instructieregels voor het omgevingsplan aan gemeenten. Hierbij is een bouw-sloop regeling vormgegeven en is een ruime maatwerkregeling opgenomen ter versterking van omgevingskwaliteit.
- De mogelijkheden voor collectieve woonvormen in het buitengebied zijn verruimd.
- Er zijn wijzigingen doorgevoerd in de gebieden op de kaart die aangeven waar welke regels gelden.

Naast actualisaties zijn er ook gebieden vervallen of samengevoegd.

Relevantie voor het plangebied

Het plangebied is in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant aangemerkt als landelijk gebied met de aanduiding voor verstedelijking afweegbaar. De omgeving van het plangebied heeft voornamelijk een woonfunctie. Op basis van het beleid van de Iov is uitbreiding buiten het stedelijk gebied niet overal toegestaan. Potentiële uitbreidingslocaties buiten het stedelijk gebied zijn aangewezen met de aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. Binnen zo'n aanduiding kan, onder voorwaarden, een stedelijke ontwikkeling plaatsvinden.

Verstedelijking afweegbaar

De locatie is gelegen binnen het landelijk gebied met op het hele plangebied de nadere aanduiding 'verstedelijking afweegbaar'. In de huidige situatie is het gehele plangebied omringd door woonbebouwing en betreft het een voormalig sportveld. De locatie beschikt over voldoende potenties voor woningbouw. Voor de gewenste woningbouwontwikkeling zijn geen belemmeringen en aantasting van bestaande kwaliteiten te verwachten (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting). De locatie vormt daarmee een logische uitbreidingslocatie.

Voor het plangebied is het onderwerp 'duurzame stedelijke ontwikkeling' relevant. Artikelen 3.42 en 3.43 IOV schrijven voor dat bij woningbouw er sprake moet zijn van een duurzame ontwikkeling:

- **Omgevingskwaliteit:**
De stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan sluit aan bij de bestaande structuren die karakteristiek zijn voor het gebied Moorland. De kleinschaligheid, het ongedwongen en informele karakter en de erfopzet sluiten goed aan bij de omgeving en bij de planlocatie Moorland-West. Er is een grote verscheidenheid aan woningtypologieën met grondgebonden woningen die ook qua bouwhoogte goed aansluiten bij de bebouwing in de omgeving. Voor de aaneengesloten woningen worden rijtjes van 3 en 4 woningen in het plan opgenomen. De uitzondering vormt een rij van 6 woningen, maar daarbij wordt een sprong in de gevel gerealiseerd. De huidige groenvoorzieningen en bosjes worden gewaardeerd en blijven zoveel mogelijk behouden voor het plangebied.
- **Duurzame energie:**
Alle woningen worden ontwikkeld met nul-op-de-meter.
- **Zorgvuldig ruimtegebruik:**
De locatie Veld 7 betreft een uitbreidingslocatie op een voormalig voetbalveld. De locatie heeft al een stedelijke functie gehad als voetbalveld. De stedelijke functie wordt door dit plan gewijzigd naar een woongebied. De uitbreiding met maximaal 61 woningen is bedoeld voor de kern Oirschot en past qua aantallen op deze locatie aan de rand van bestaand stedelijk gebied. Gezien de ligging van de locatie, ingesloten tussen bestaand stedelijk gebied en een bestaand sportcomplex, vormt het plan een logische afronding van bestaand stedelijk gebied.
- **Klimaatverandering:**
Het plan is ruim opgezet met voldoende ruimte voor groen en water ten behoeve van klimaatadaptatie en om hittestress te voorkomen. Bestaande groenstructuren, waaronder het cultuurhistorisch waardevolle Nonnenbosje, worden grotendeel behouden. Daarnaast komen er wadi's en andere openbare plekken.
- **Duurzame mobiliteit:**
Helaas zijn er binnen Oirschot weinig mogelijkheden m.b.t. openbaar vervoer. Daarom is het voor inwoners vaak noodzakelijk om een auto te hebben. De ontsluiting en situering van het plangebied stimuleert het gebruik van de fiets naar voorzieningen. Relevant is de nabijheid van de langzaam verkeersbrug over het Wilhelminakanaal naar het hemelsbreed op 500 meter gelegen centrum van Oirschot. Ook andere voorzieningen zoals het winkelcentrum, eerstelijns zorg, scholen (primair en voortgezet onderwijs) en sportcomplex liggen binnen een kilometer afstand. De afstand voor fietsers is daarbij korter dan voor de auto.
- **Duurzame, concurrerende economie:**

Er worden maximaal 61 woningen gebouwd in verschillende verschijningsvormen en prijssegmenten, waarvan 30 in de categorie sociaal. Deze 30 sociale huurwoningen worden via de WoonST gerealiseerd. Daarnaast is er ruimte voor 10 CPO woningen. Het programma is afgestemd op de specifieke vraag en behoefte van Oirschot.

Omdat het om een uitbreidingslocatie gaat, moet het plan worden afgestemd. Afstemming heeft plaatsgevonden met de Provincie Noord-Brabant. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan Veld 7 voldoende invulling geeft aan de Brainport Principes. Als nieuwe kleinschalige uitbreidingslocatie voldoet het plan aan de voorwaarden dat er sprake is van een ontwikkeling die qua aard en schaal past op de locatie. De ontwikkeling zorgt voor een duurzame afronding van het stedelijk gebied. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de loV.

Kwaliteitsverbetering landschap

Omdat de locatie is aangemerkt als gemengd landelijk gebied moeten ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De gemeenten in De Kempen, waaronder Oirschot, hebben gezamenlijk een landschapsinvesteringsregeling (LIR) opgesteld, toegesneden op de waarden en karakteristieken van De Kempen. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om te kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om de zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte. Afhankelijk van de impact wordt bepaald hoe invulling wordt gegeven.

Op basis van dit afsprakenkader kan worden gesteld dat de ontwikkeling valt onder categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst, waarbij wordt uitgegaan van de investering van een percentage van de bestemmingswinst. Daarnaast is sprake van een stedelijke uitbreiding in verstedelijking afweegbaar. De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bedraagt 1% van de totale gronduitgifteprijs.

De uitgifteprijs per woningtype is verschillend. Daarnaast staat nog niet voor ieder perceel vast welke woning er gaat komen. Soms zijn er meerdere mogelijkheden. Daarom is een indicatieve berekening gemaakt met de volgende uitgangspunten:

- Het uitgeefbare gebied bedraagt circa: 12.000 m²
- Gemiddelde grondprijs bedraagt circa: € 325,- per m²
- Totale gronduitgifteprijs bedraagt circa: € 3.900.000,-
- Bijdrage landschapsfond bedraagt circa: € 39.000,-

De investering in kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden gedaan in de vorm van een fysieke tegenprestatie of in de vorm van een financiële bijdrage. Omdat er in het plangebied beperkt ruimte is om de investering fysiek te realiseren wordt de tegenprestatie in het gemeentelijk fonds gestort.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

De gemeente Oirschot wenst de ruimtevraag en toekomstige uitdagingen voor de leefomgeving in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze ambitie heeft zijn beslag gekregen in de Omgevingsvisie Oirschot. De omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij volgt Oirschot lijn van kwaliteiten in Oirschot. Deze zijn ontstaan in het

verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente met de samenleving verder uitbouwen.

De visie is tot stand gekomen in samenspraak met de samenleving en is een interactief proces geweest. In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is het volgende thema uit de omgevingsvisie relevant; "veilige en gezonde woon- en leefomgeving". De omgevingsvisie heeft daarover het volgende bepaald;

Thema veilige en gezonde woon- en leefomgeving

Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Onder andere de volgende punten zijn benoemd die bereikt willen worden:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorps structuur te bewaren;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties prevaleren voor uitbreiding.

Relevantie voor het plangebied

De onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de themakaart. Hieruit blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als 'grotere woningbouwontwikkeling'. De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een sportveld en enkele agrarische percelen. De ontwikkeling past binnen de relevante beleidsuitgangspunten voor het thema "veilige en gezonde woon- en leefomgeving" en past daarmee ook binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Oirschot.



Figuur 4-2: Omgevingsvisie Oirschot

4.3.2 Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid beschreven in haar "Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal". De kern van deze visie luidt als volgt: "Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente"

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
2. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;

3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteer ruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

Relevantie voor het plangebied

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van een nieuwe woonwijk ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Het voormalig sportveld wordt getransformeerd. Het plan voorziet in maximaal 61 woningen met een mix aan woningtypen voor diverse doelgroepen. Door de mix aan woningtypen zijn de woningen geschikt voor verschillende doelgroepen. Het plan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 M.e.r.-beoordeling

Algemeen

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 geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit 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. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Toetsing en conclusie

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, wordt een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt als bijlage 1 toegevoegd.

5.3 Verkeer en parkeren

Algemeen

De gemeente Oirschot streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oirschot de “Nota Parkeernormen 2018” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Toetsing en conclusie

Door Antea Group is onderzocht of de voorgenomen ontwikkeling verkeerskundig mogelijk is. De memo is als bijlage 2 opgenomen. De conclusies worden hieronder kort behandeld.

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de kencijfers van de CROW-publicatie uit 2018 'Toekomstbestendig parkeren'. Hierbij is uitgegaan dat het plangebied zich in de ‘rest bebouwde kom’ van een ‘weinig stedelijk’ gebied bevindt.

Het plangebied genereert in de huidige situatie geen verkeer, doordat zich geen verkeersaantrekkende functies in het plangebied bevinden. In Tabel 5-1 is de berekening voor de toekomstige verkeersgeneratie weergegeven (worst-case).

In het Gemeentelijk beleidsdocument ‘Nota Parkeernormen Oirschot 2018’ zijn geen verkeersgeneratienormen opgenomen. Met behulp van CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” (2018) is het aantal motorvoertuigbewegingen per woning bepaald. Als uitgangspunt is aangehouden dat Oirschot wordt gecategoriseerd als “Weinig Stedelijk” en de ontwikkellocatie is gelegen in “rest bebouwde kom”. Voor rijwoningen is de CROW-categorie ‘Huur, huis, sociale huur’ aangehouden. De CROW-richtlijnen gaan uit van een minimale verkeersgeneratienorm en een maximale verkeersgeneratienorm. Daarnaast is ook de gemiddelde verkeersgeneratienorm berekend.

Type Woning	Aantal	Min. norm	Gem. norm	Max. norm	Min. verkeers-generatie	Gem. verkeers-generatie	Max. verkeers-generatie
Koop, vrijstaand	15	7,8	8,2	8,6	117	123	129
Koop, twee-onder-een-kap	10	7,4	7,8	8,2	74	78	82
Huur, huis, sociale huur	24	5,2	5,6	6,0	124,8	134,4	144
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	12	3,7	4,1	4,5	44,4	49,2	54
Totaal	61				360,2	384,6	409

Tabel 5-1 Berekening verkeersgeneratie conform kencijfers CROW

Op basis van CROW-publicatie 381 “Toekomstbestendig parkeren” (2018) bedraagt de minimale verkeersgeneratie 360 voertuigbewegingen per weekdag. De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt 385 motorvoertuigbewegingen per weekdag en voor de maximale verkeersgeneratie geldt 409 voertuigbewegingen per weekdag. Dit betreft de verkeersgeneratie van een weekdag, om de verkeersbewegingen van een werkdag te berekenen dient een factor 1,11 gehanteerd te

worden. Hiermee bedraagt de maximale verkeersgeneratie 454 motorvoertuigbewegingen op een werkdag.

De ontwikkeling genereert maximaal 454 voertuigbewegingen per werkdag. De voertuigbewegingen vinden verspreid over de dag plaats. De spitsintensiteiten zijn afgeleid van de etmaalintensiteiten. Voor de ochtendspits geldt dat 8% van de etmaalintensiteit gerekend moet worden, waarvan 89% uitrijdend en 11% inrijdend. Voor de avondspits is dit 9%, waarvan 80% inrijdend en 20% uitrijdend. Voor de ochtendspits geldt 36 voertuigbewegingen (8%), waarvan 32 uitrijdend en 4 inrijdend. Voor de avondspits geldt 41 voertuigbewegingen (9%) waarvan 33 inrijdend en 8 uitrijdend. Dit komt neer op circa één auto per anderhalve minuut. Dit heeft een beperkte impact op het autoverkeer. Er zijn hierdoor geen knelpunten te verwachten op het gebied van doorstroming.

Parkeerbehoefte

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de “Nota Parkeernormen Oirschot 2018”. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen de gebieden ‘centrum’, ‘rest bebouwde kom’ en ‘buiten bebouwde kom’. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan dat het plangebied zich in de ‘rest bebouwde kom’ bevindt.

Het plangebied heeft in de huidige situatie geen parkeerbehoefte. Dit komt doordat het plangebied niet voorzien is van functies die verkeer aantrekken. Onderstaande tabel geeft de toekomstige parkeerbehoefte weer.

Type woning	Aantal	Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoekers	Bewoners parkeren	Bezoekers parkeren	Parkeerbehoefte (totaal)
Vrijstaande woningen (woonhuis)	13	2,1	0,3	27,3	3,9	31,2
Appartementen (appartement/studio)	12	1,5	0,3	18	3,6	21,6
Tweekappers	8	2,1	0,3	16,8	2,4	19,2
CPO woningen (seniorenwoning)	4	1,5	0,3	6	1,2	7,2
Rijwoningen	24	1,9	0,3	45,6	7,2	52,8
Totaal	61			113,7	18,3	132

Tabel 5-2 Berekening toekomstige theoretische parkeerbehoefte conform Nota Parkeernormen Oirschot 2018

In het stedenbouwkundig plan zijn in totaal 132, parkeerplaatsen voorzien. Dit betreft de normatieve behoefte, in de praktijk zal er sprake zijn van gedeeld gebruik van parkeerplaatsen. Hiervan zijn 94 openbare parkeerplaatsen en 38 parkeerplaatsen op eigen terrein. Als er 4 patiowoningen komen dan zijn er 2,4 extra parkeerplaatsen nodig. Conform de in de regels van het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden dient er per woning dan 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd. Er komen dan 4 parkeerplaatsen op eigen terrein bij, waarmee ook in die situatie voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Voor de locaties waarvan het wonintype kan variëren tussen twee-onder-een-kap en vrijstaand is geregeld dat er altijd voldaan wordt aan de parkeernorm (1 of 2 parkeerplaatsen op eigen terrein).

Ontsluiting

In 2019 zijn door Meetel tellingen uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn in weergegeven onder de kolom ‘huidige verkeersintensiteiten (mvt/etm)’. De gangbare capaciteit voor een 30 km/h-weg bedraagt 3.000 tot 6.000 mvt/etm, afhankelijk van de weginrichting. In de toekomstige situatie heeft de Drieterskuil een intensiteit van ca. 510 mvt/etm, en Koningshof een intensiteit van ca. 250 mvt/etm. Dit is (ruimschoots) onder de grenswaarde van 6.000 mvt/etm. Er worden geen verkeerskundige knelpunten verwacht op deze wegen.

Een deel van het verkeer zal vanaf de Drieterskuil, via Moorland richting het centrum van Oirschot rijden. Moorland is een 30 km/h-weg. Uit de tellingen van Meetel uit 2019 blijkt Moorland een intensiteit van 2.889 mvt/etmaal heeft. Ervan uitgaande dat 50% van het verkeer vanuit de ontwikkeling richting het centrum van Oirschot rijdt, betekent dat hier circa 227 mvt/etm bijkomen. De grenswaarden van 6.000 mvt/etm wordt hiermee niet overschreden.

Een ander deel van het verkeer rijdt vanaf Koningshof, via Slingerbos en Kempenweg richting de A58. De Slingerbos is een 30 km/h-weg. Uit de tellingen van Meetel uit 2019 blijkt dat Slingerbos een intensiteit van 2.812 mvt/etm heeft. Ervan uitgaande dat 50% van het verkeer vanuit de ontwikkeling richting het centrum van Oirschot rijdt, betekent dat hier circa 222 mvt/etm bijkomen. Uitgaande van het drukste spitsuur spreken we van een toename van 22 auto's in het uur. Dit komt neer op 1 auto per drie minuten (beide richtingen samen). Deze toename leidt niet tot knelpunten in de doorstroming of de verkeersveiligheid.

De beoogde ontsluitingsroutes via de Koningshof en de Drieterskuil hebben een smal wegprofiel met breedtes variërend tussen de 3 en 4 meter. Het risico dat fietsers in de knel komen is op dit smalle wegprofiel hoger dan op een wegprofiel dat wel aan de richtlijnen voldoet. Hoewel de verkeerstoename als gevolg van de woningbouw beperkt is, kunnen op de drukkere momenten passeer- en inhaalknelpunten ontstaan.

Verbreding van de wegen zou een oplossing kunnen bieden maar de ruimte is echter beperkt op bepaalde wegvakken. Het is daarom denkbaar dat het verbreden van het wegprofiel op Koningshof en de Drieterskuil niet haalbaar is.

Omwonenden hebben hun zorgen geuit over de toename van het verkeer op Koningshof en Drieterskuil. Onder deze groep bewoners is een enquête uitgezet waarin drie opties om verkeersoverlast tegen te gaan zijn voorgelegd. De drie opties zijn in een variantenstudie met elkaar en de huidige situatie vergeleken (zie bijlage). Elke variant heeft zijn voor- en nadelen en leidt tot bepaalde effecten op het huidige wegennet. Geconcludeerd kan worden dat het realiseren van een fietsstraat een behoorlijke kostenpost met zich meebrengt, waarbij de effecten op de verkeersveiligheid, doorstroming en leefbaarheid minimaal zullen zijn. Het afsluiten van de Koningshof is kostbaar en heeft naast enkele voordelen (bijv. geen doorgaand verkeer en verbeterde verkeersveiligheid voor fietsers) ook behoorlijk wat nadelen (bijv. keren/achteruitrijden op de Koningshof). Daarnaast dient hierbij rekening gehouden te worden met jaarlijkse beheer- en onderhoudskosten, waardoor de oplossingsrichting bij een looptijd van 20 jaar duurder is dan een fietsstraat. De goedkoopste oplossing is het realiseren van eenrichtingsverkeer op de Koningshof. Hiermee worden de intensiteiten gehalveerd en wordt meer ruimte geboden aan het fietsverkeer.

Het aspect verkeer en parkeren is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Water

Algemeen

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

5.4.1 Beleid

Waterwet

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. De Waterwet regelt het beheer van grond- en oppervlaktewater en verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. De Waterwet richt zich op de zorg voor waterkeringen, waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterfuncties (zoals de drinkwatervoorziening). De wet vormt de basis voor het stellen van normen ten aanzien van deze onderwerpen. Verder bevat de wet regelingen voor het beheer van water. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning: de Watervergunning.

De Wet gemeentelijke watertaken is onderdeel van de Waterwet. In deze Wet heeft de gemeente de zorgplicht gekregen voor:

- Het doelmatig inzamelen en verwerken van overtollig afvloeiend hemelwater;
- Het doelmatig nemen van maatregelen in openbaar gebied om structureel nadelige gevolgen van de grondwaterstand voor de aan de grond gegeven bestemming zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

In de Wet milieubeheer is de derde zorgplicht voor de gemeente opgenomen. De gemeente dient zorg te dragen voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 is de opvolger van het Nationaal Waterplan 2016- 2021 en het Beheer- en Ontwikkelplan voor de Rijkswateren 2016- 2021. Met de samenvoeging van deze twee plannen wordt geanticipeerd op de Omgevingswet, waarin het programma als een van de instrumenten is opgenomen.

Het Nationaal Water Programma bevat:

- Een uitwerking van het te voeren beleid (inclusief het nationale ruimtelijke en ecologische beleid) voor de ontwikkeling, het gebruik, het beheer en de bescherming of het behoud van water;
- Maatregelen vanwege nationale belangen en om wateropgaven te bereiken en daaraan te blijven voldoen.

Regionaal Water- en Bodemprogramma Noord-Brabant 2022-2027

Het Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022 – 2027 (RWP) bevat de ambitie, opgaven, doelen en de aanpak, inclusief de zeven leidende principes bij het tot stand komen van een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem binnen de provincie Noord-Brabant. In het RWP zijn de volgende leidende principes opgenomen:

- Watervoorraad in balans;
- Elke druppel telt;
- Niet alles kan overal;
- Brabant is in staat extreme weersituaties op te vangen;
- Bescherming van water- en bodemkwaliteit;
- Gebruikers zijn maximaal verantwoordelijk;
- Circulair denken en doen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' schetst de visies en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Het klimaat verandert, daardoor is het watersysteem van Midden-Brabant kwetsbaar geworden. Daarbij speelt mee dat het weer extremer wordt, de vraag naar ruimte toeneemt en er meer (grond)water wordt verbruikt. Bovendien is het water, ondanks alle inspanningen, nog steeds niet schoon genoeg. Daarnaast zijn er ook andere uitdagingen in de leefomgeving. Denk aan natuurherstel, de energie- en landbouwtransitie en de woningbouwopgave. Het watersysteem speelt een cruciale rol in al deze uitdagingen.

De komende zes jaar maakt het waterschap het verschil door de focus in de aanpak te verleggen. De ambitie en de verandering zijn gericht op:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
- een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
- van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De Dommel wil samen met partners en andere watergebruikers werken aan concrete uitvoeringsplannen, waarin samen gezocht wordt naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Het waterschap wil meer water vasthouden in het gebied, dit water benutten voor gebruik in droge periodes én voor de noodzakelijke aanvulling van het grondwater. Ook werkt De Dommel aan een betere waterkwaliteit in ons gebied. Naast de wateropgaven, ziet het waterschap kansen om opgaven in het gebied slim met elkaar te verbinden.

Het waterschap heeft daarnaast het waterbeheerprogramma 2022-2027 opgesteld waarin de visie en ambities van het waterschap in opgenomen zijn. De visie voor 2050 vanuit waterschap De Dommel is dat de leefomgeving en het watersysteem toekomst bestig zijn. Zo zijn bijvoorbeeld relevante waterthema's gekoppeld aan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen in de regio.

De drie doelen waaraan gewerkt worden zijn:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast
- Schoon water: Waterkwaliteit moet voldoen aan de KRW eisen.
- Voldoende water: Voldoende water beschikbaar houden voor periodes waarin weinig tot geen neerslag valt, dit doormiddel van:
 1. Meer water vasthouden om het grondwater aan te vullen.
 2. Minder grondwater onttrekken.
 3. Het watersysteem slimmer sturen.

Gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot beschikt over een hemelwaterverordening waarin de regels met betrekking tot de afvoer van hemelwater en grondwater zijn opgenomen. De beschreven vuistregels met betrekking tot het aanleggen van waterberging komen overeen met of vullen aan op de regels van Waterschap de Dommel:

- Zorg dat de bodem boven de hoogste grondwaterstand ligt;
- Maak een noodoverloop voor de afvoer van extreme buien;
- Ontwerp de berging zo dat deze na een bui weer binnen 24 uur weer beschikbaar is (het water moet na een bui kunnen infiltreren in de ondergrond of gereguleerd/vertraagd worden afgevoerd);

- Het ontwerp moet u ter toetsing bij de gemeente voorleggen. Bij de aanvraag van een bouwvergunning ontvangt u hierover nadere informatie hoe dit te doen.

Verder stelt de gemeente ten aanzien van de uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m² een bergingseis van ten minste een capaciteit van 60 liter per m² bebouwd oppervlakte.

Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlakte groter dan 2.000 m² komt de bergingseis terug in de watertoets.

Toetsing en conclusie

Door Antea Group is een watertoets uitgevoerd.

Huidige situatie

Maaiveldhoogte

Het plangebied ligt lager dan het omliggende maaiveld. Het plangebied ligt op ca. NAP +16,5 m met enkele lagere delen van NAP +16,2 m. Het omliggende terrein varieert tussen de NAP +16,6 en +17,3 m.

Bodemopbouw

De bodem bestaat met name uit zand, in de midden en fijne categorie waarbij er enkele dunne leemlagen voorkomen. Zand heeft vaak een goede tot zeer goede waterdoorlatendheid (> 1 m/dag). Voor leem is de waterdoorlatendheid vaak matig tot slecht (ca. 0,05 m/dag).

Grondwater

In en rondom het plangebied geen grondwatermonitoringsgegevens beschikbaar in zowel DINOloket als grondwatertools.nl. Om inzicht te verkrijgen in de grondwaterstanden is de kaart *Ondiepe bodemwatersysteem GHG* uit het kaartenboek van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Hierop blijkt de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) in het plangebied tussen de 40 en 80 cm onder het maaiveld te liggen. Tevens heeft de gemeente Oirschot een isohypsenkaart aangeleverd. Hieruit kon worden geconcludeerd dat de GHG rond de 1,1 m -mv ligt.

De kaart van de provincie Noord-Brabant is vermoedelijk gemaakt aan de hand van een provinciaal grondwatermodel. De isohypsenkaart van de gemeente Oirschot is hoogstwaarschijnlijk gemaakt aan de hand van monitoringsgegevens van peilbuizen gelegen in de gemeente. Dit leidt tot een gedetailleerder beeld over een kleiner oppervlak. Daarom wordt de isohypsenkaart van de gemeente Oirschot als meest betrouwbaar ingeschat.

Het is vanuit de gemeente Oirschot aangeraden om grondwaterstand te monitoren door peilbuizen in het plangebied te plaatsen.

Watersysteem

In het plangebied is in de huidige situatie geen oppervlaktewater aanwezig. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. Ten zuiden en westen van het plangebied ligt een A-watergang, welke is opgenomen in de oppervlaktewaterlegger van waterschap de Dommel. Daarnaast ligt ten noorden van het plangebied het Wilhelminakanaal dat op dit traject een streefpeil heeft van NAP +15,0 m.



Figuur 5-1 Uitsnede legger, plangebied is rood omcirkeld

Vuil- en hemelwater

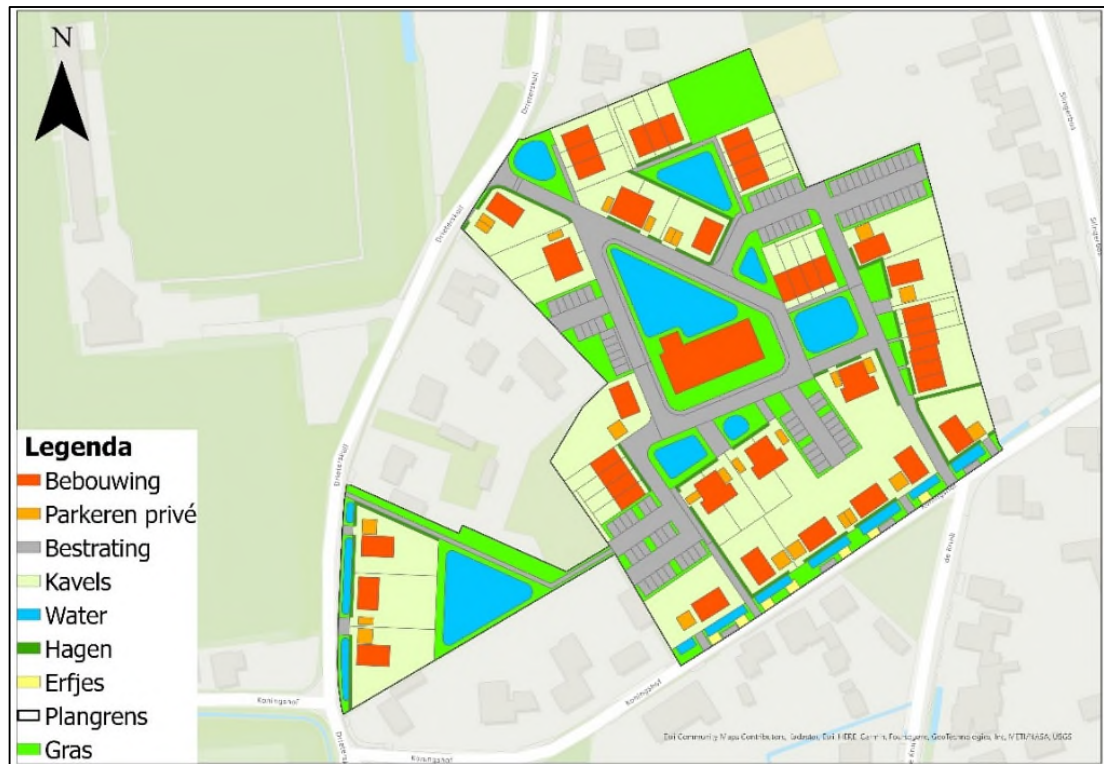
In de huidige situatie bestaat het plangebied uit onverhard terrein en bestaat de bodem grotendeels uit zand, waardoor hemelwater direct kan infiltreren in de bodem. De omgeving van het plangebied is aangesloten op een drukriolering.

Waterveiligheid

Op basis van de legger van Rijkswaterstaat ligt het Wilhelminakanaal op een afstand van circa 200 m ten zuiden van het plangebied. Lang het Wilhelminakanaal ligt een regionale waterkering die in beheer is bij Rijkswaterstaat. Op de legger is in het stedelijk gebied van Oirschot geen beschermingszone in de legger opgenomen.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie wordt er woningbouw ontwikkeld. In figuur 5-2 is het voorgenomen ontwerp weergegeven.



Figuur 5-2: Toekomstige situatie

Om basis van een GIS-analyse heeft het plangebied een oppervlak circa 24.600 m². Daarvan is circa 50% uitgeefbaar. Bij de ontwikkeling moet worden voldaan aan de eisen van het waterschap en de gemeente voor voldoende waterberging in relatie tot de hoeveelheid verhard oppervlak die aanwezig is.

De verdeling verharding en groen is als volgt:

	Bruto oppervlak	Percentage afwaterend	Afwaterend oppervlak
Daken	3.317,0	100%	3.317 m2
Verharding OR + achterpaden	5.680,7	100%	5.681 m2
Groen	3.994	0%	0 m2
Tuinen vrijstaande woningen	5.225,0	60%	3.135 m2
Tuinen tweekappers	2.191,0	60%	1.315 m2
Tuinen rijwoningen	1.642,0	90%	1.478 m2
Totaal oppervlak			14.925 m2

Op basis hiervan neemt in de toekomstige situatie verhard oppervlak met circa 14.900 m² toe.

Ter compensatie van de toename verhard oppervlakte door de aanleg van de nieuwbouw wordt uitgegaan van het compensatieregel van 60 mm per m² van verhard oppervlak. In totaal moet het voorgenomen watersysteem 896 m³ kunnen bergen om de toename van verharding te compenseren.

In het plangebied is sprake van 2.878,7 m² aan oppervlaktewater. De verdeling is als volgt:

	m ² vanaf insteek	m ³
Wadi's	2599,3	834,5
Sloot nonnenbosje	117,6	24,4
Sloot Koningshof bestaand	161,8	43,4
totaal opp	2878,7	902,3

Dit betekent dat het waterpeil met 0,4 m moet kunnen stijgen om te voldoen aan de opgave. De waterlichamen in de toekomstige situatie staan niet met elkaar in verbinding, daarom worden wadi's aangelegd. De aan te leggen wadi's worden met het omliggend gebied verbonden door een infiltratiesysteem van buizen.

De totale waterberging in het stedenbouwkundig ontwerp bedraagt 902 m³. Er is 896 m³ nodig om de toename van verharding te compenseren. Dit betekent dat er 6,8 m³ extra bergingsruimte in het plan is opgenomen. In de regels borgt een voorwaardelijke verplichting dat de compenserende waterberging moet worden gerealiseerd en in stand gehouden.

Grondwater

Om het risico op grondwateroverlast te beperken dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de gemiddeld hoogtegrondwaterstand en het straatpeil. Op basis van de aangeleverde isohypsenkaart van de gemeente Oirschot is de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) rond de 1,1 m -mv geschat. Dit is voldoende ten opzichte van de minimumvereiste (bouw)peilen in de toekomstige situatie.

Watersysteem

In het zuiden van het plangebied ligt oppervlaktewater. Dit is niet opgenomen in de legger van waterschap de Dommel. In de toekomstige situatie worden nieuwe oppervlaktewaterlichamen aanwezig. De waterlichamen in de toekomstige situatie staan niet met elkaar in verbinding. Dit is niet gunstig voor de waterkwaliteit en klimaatadaptatie. Vanwege deze omstandigheden zal de waterberging plaatsvinden in de vorm van wadi's.

Klimaatadaptatie

Op de website van het waterschap de Dommel wordt de aanleg van een groen dak gestimuleerd, aangezien de aanleg verschillende voordelen oplevert;

- Het vangt regenwater op, dit vermindert de belasting op het rioolstelsel;
- Het draagt bij aan de vermindering van CO₂-uitstoot. Het werkt isolerend waardoor stookkosten worden verminderd;
- Gedurende hoge temperaturen straalt het groene dak minder warmte uit. Dit heeft een gunstig effect op de omgevingstemperatuur.

Aangeraden wordt om klimaatadaptieve maatregelen te nemen. Zo kan bijvoorbeeld gekeken worden of infiltratie vanuit de parkeerplaats plaats kan vinden door middel van infiltratiekragen. De grondwaterstand staat ruim onder de benodigde ontwateringsdiepte vanuit de gemeente, waardoor dergelijke opties bekeken kunnen worden. Daarnaast is het mogelijk om het dak van woningen te voorzien van een groen dak, om zodoende extra water vast te houden en vertraagd afgevoerd wordt richting de hemelwaterriolering en het oppervlaktewater.

Vuil- en hemelwater

De gemeente wil geen extra aansluitingen op de drukriolering. Gezien de exploitatiekosten wil de gemeente de woningen waar mogelijk aansluiten op het vrijvervalriool, en de drukriolering

opheffen. In het Slingerbos ligt een vrijvervalrioel voor vuil- en hemelwater met uitleggers in de richting van het Koningshof.

Waterveiligheid

Uit de leggerkaart van waterschap de Dommel blijkt dat het plangebied zich niet in de kern- of beschermingszone van waterkeringen bevindt. Er zijn geen overstromingen bekend. Om deze reden zijn er geen effecten op de waterveiligheid.

De waterparagraaf is voorgelegd aan Waterschap De Dommel. De opmerkingen zijn verwerkt in de paragraaf. Het aspect water is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.5 Natuur

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet 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. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Toetsing en conclusie

In het plangebied is door Faunaconsult in april 2022 een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is als bijlage 3 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies uit het rapport.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied, op 4,0 km afstand ten zuiden van het plangebied. Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' bevindt zich op 5,8 km afstand van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 10 km afstand van het plangebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op zo'n 20 meter afstand ten zuiden van het plangebied. Dit onderdeel betreft het beheertype 'Droog bos met productie'. Vanwege deze afstanden worden geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden verwacht. Om elk risico uit te sluiten, is een onderzoek naar de stikstofdepositie op Natura2000-gebieden uitgevoerd. Hier wordt later in de paragraaf op ingegaan. Er zijn geen negatieve effecten op het NNB te verwachten.

Houtopstanden

In het plangebied is een bos aanwezig. Het bos blijft behouden.

Soortenbescherming

Van een aantal soorten is de aanwezigheid in het plangebied niet uit te sluiten. Hieronder wordt per soort ingegaan op de bescherming en de mogelijke effecten die zij kunnen ondervinden door de werkzaamheden.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud.

Het voor wezels geschikte deelgebied is circa 0,3 hectare groot. Volgens Bouwens (2017) hoeven gebieden kleiner dan één hectare niet nader te worden onderzocht op het voorkomen van kleine

marterachtigen. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel dient er buiten de kwetsbare periode van kleine marterachtigen te worden gewerkt.

Vogels

Vernietiging en verstoring van vogelnesten is te vermijden door het verwijderen van de vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

Vleermuizen

Het bosje in het noorden van het plangebied en de bomenrij in het zuiden fungeren mogelijk als vaste vliegroute en/of foerageergebied van vleermuizen. Wanneer de rij berken in het zuiden wordt gekapt, zal dit geen noemenswaardige aantasting aan een vaste vliegroute of foerageergebied opleveren, omdat de laanbomen (zomereiken) ernaast blijven behouden. Om verstoring van vleermuizen te voorkomen, mag er tot op een afstand van 10 meter van deze bomen en het bosje alleen vleermuisvriendelijke buitenverlichting worden geplaatst.

Effectbeoordeling stikstofdepositie

Door Antea Group is een berekening stikstofdepositie uitgevoerd. Die is bijgevoegd als bijlage 4. Uit de berekening blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jr op stikstofgevoelige habitattypen van Natura 2000-gebieden. Met betrekking tot stikstofdepositie is geen vergunning van de Wet natuurbescherming nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Het aspect natuur is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

Algemeen

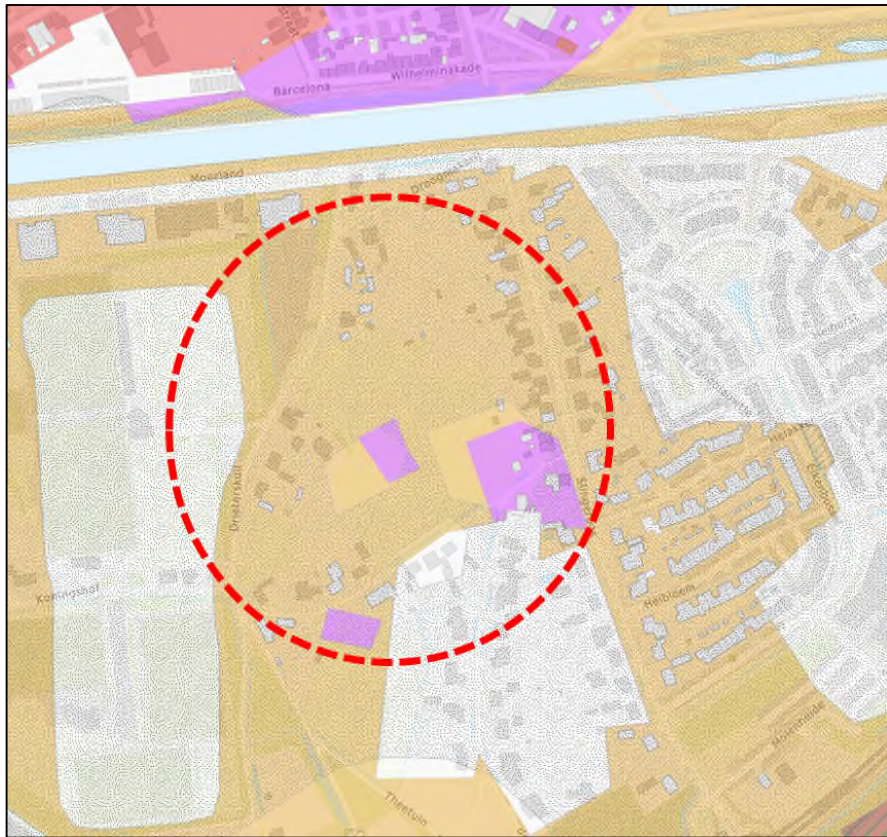
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Toetsing en conclusie

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op de archeologische beleidskaart heeft het centrale deel van het plangebied een hoge archeologische verwachting voor historische kern (gehuchten), het overige deel heeft een hoge archeologische verwachting, zie Figuur 5-2. Archeologisch onderzoek is daarom noodzakelijk.



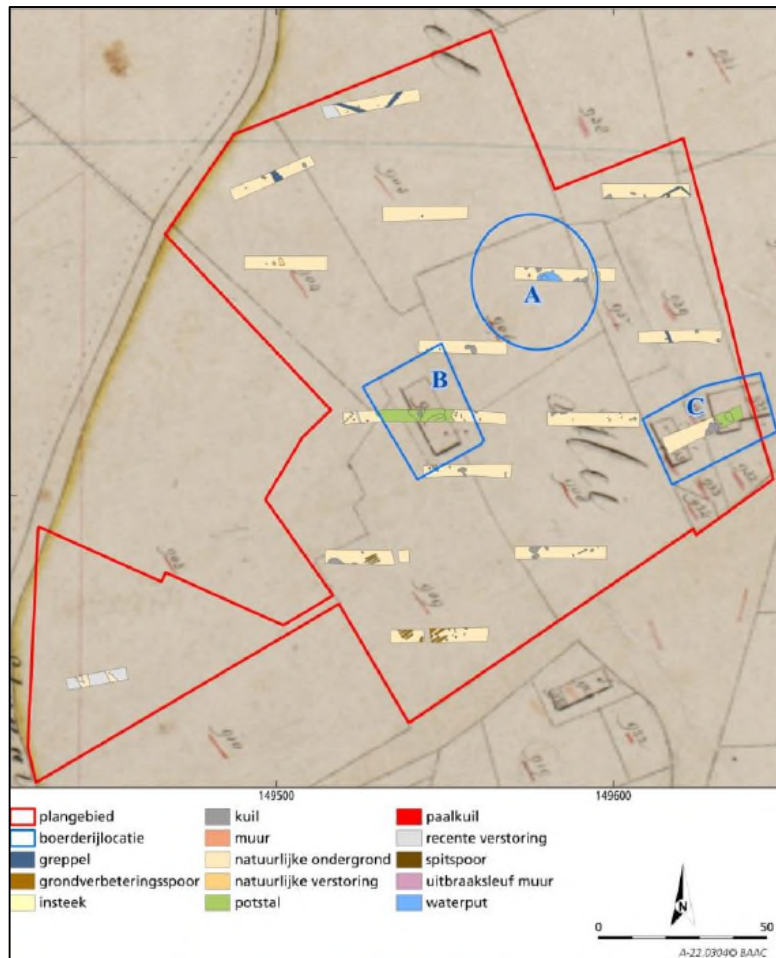
Figuur 5-2: Uitsnede archeologische verwachtingswaardenkaart

Door BAAC is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 5 bijgevoegd. De resultaten van het onderzoek worden hieronder kort beschreven.

De natuurlijke ondergrond binnen het plangebied bestaat uit dekzand dat weinig hoogte verschillen vertoont. Van oorsprong was het waarschijnlijk een nat gebied. Als gevolg van ploegen is geen sprake meer van een oorspronkelijk bodemopbouw. Aangezien de bouwvoor binnen het plangebied dikker is dan 50 cm is sprake van een hoge zwarte enkeerdgrond.

Tijdens het onderzoek zijn drie sporen in het noorden van het oostelijk plangebied aangetroffen. Deze sporen dateren, afgaande op de uitgeloopte vulling, uit de prehistorie. De aard van de vindplaats, ofwel het complextype, is onbekend. Daarvoor is de hoeveelheid en verscheidenheid aan sporen te gering. Uit de late middeleeuwen dateert slechts één spoor en een beperkte hoeveelheid vondstmateriaal. Er is geen aanleiding om deze vindplaatsen te behouden.

Uit de nieuwe tijd daarentegen zijn wel veel sporen aangetroffen zoals kuilen, grondverbeteringssporen, paalkuilen, een muur en muuruitbraak, potstallen, en een waterput. Deze sporen zijn de archeologische resten van het gehucht Hei-Eind, dat voor een groot deel gelegen was ter plaatse van het plangebied. Sprake lijkt te zijn van drie boerderijerven. Op figuur 5.4 zijn de aangetroffen boerderijerven weergegeven.



Figuur 5-3 Aangetroffen boerderijerven

Ter hoogte van boerderij A is een waterput en een concentratie grondsporen aangetroffen. Ten westen van de waterput bevond zich veel baksteenpuin; iets wat lijkt te wijzen op (de nabijheid van) een gebouw. Het erf in Oirschot lijkt te dateren uit het eind van de 16e/begin van de 17e-eeuw. De omvang van het erf is niet nader te bepalen. Ter plekke van boerderij B werd een grote baksteenconcentratie aangetroffen ter hoogte van het vlak. De ligging hiervan komt overeen met die van een boerderij zoals weergegeven op de kadastrale kaart uit 1811-1832. Boringen waarbij tot 50-70 cm beneden vlak verstoorde grond is aangetroffen wijzen waarschijnlijk op een potstal. De potstal maakte het mogelijk om mest te verzamelen en op te potten en op die manier te zorgen voor een zo groot mogelijke mestopbrengst. Ter plekke van boerderij C werd een baksteenconcentratie, diverse vuile lagen en een muur(uitbraak) aangetroffen. De ligging hiervan komt overeen met die van een boerderij zoals weergegeven op de kadastrale kaart uit 1811-1832. Net als bij locatie B lijkt ook hier sprake te zijn van een potstal, in dit geval met een diepte van 1 m beneden vlak. Op de kadastrale kaart uit 1811-1832 wordt ten zuidwesten van de boerderij een schuur weergegeven. Hiervan zijn geen resten van teruggevonden. De boerderij dateert, op basis van vondstmateriaal en historisch kaartmateriaal, tussen circa 1800 en 1900.

Ten zuidoosten van boerderijlocatie B werden veel parallel aan elkaar gelegen langgerekte kuilen aangetroffen. De kuilen hadden een breedte van circa 50-80 cm en een lengte van maximaal 4 m. Dit soort sporen worden vaak op zandgronden aangetroffen bij archeologische opgravingen en worden meestal geïnterpreteerd als esgreppels voor zandwinning of (meer waarschijnlijk) ontginningsgreppels voor grondverbetering. De grondverbeteringskuilen wijzen op een gebruik van het perceel als akker/moestuin. Gezien de ligging van de akker/tuin direct naast boerderij B is

mogelijk om hiertussen een verband te zien. De meeste greppels die werden aangesneden komen overeen met de kadastrale kaart uit 1811-1832. Door gebrek aan vondstmateriaal is niet duidelijk wat de begindatering van het greppelsysteem is.

Bij het archeologisch onderzoek in het plangebied Moorland Veld 7 in Oirschot zijn sporen van bewoning en gebruik uit de late middeleeuwen (waarschijnlijk) en Nieuwe tijd aangetroffen in een groot deel van het plangebied. Deze vindplaats wordt op basis van inhoudelijke en fysieke kwaliteitscriteria gezien als archeologisch waardevol. Omdat behoud van de vindplaats in de bodem (in situ) niet mogelijk is in verband met de geplande nieuwbouw, zullen de aangetroffen archeologische waarden veilig gesteld moeten worden door een opgraving. De opgraving dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. Het archeologisch onderzoek dient verder te voldoen aan de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie. In juni 2022 is het Programma van Eisen goedgekeurd door de gemeente Oirschot. Het Programma van Eisen is als bijlage 6 bijgevoegd.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart is één monument gelegen in de omgeving van het plangebied (woonhuis aan Drieterskuil 2-3). Dit initiatief zal de uitstraling van de monumenten niet benadelen. Verder is in het plangebied géén sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, cultuurhistorische landschappen, archeologische landschappen en/of complex van cultuurhistorisch belang. Beschermd maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Omdat behoud van de vindplaats in de bodem (in situ) niet mogelijk is in verband met de geplande nieuwbouw, zullen de aangetroffen archeologische waarden veilig gesteld moeten worden door een opgraving. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Daarnaast mogen omliggende bedrijven ook niet in hun mogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies. De VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) (hierna: VNG-brochure) geeft handreikingen voor een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in haar fysieke omgeving en voor de inpassing van gevoelige bestemmingen nabij bedrijven.

In de VNG-brochure worden per bedrijfssoort en per milieuaspect indicatieve afstanden gegeven (hierna: VNG-afstanden) tot gevoelige objecten. Deze milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van milieubelastende activiteiten gesitueerd worden. Indien aan de VNG-afstand wordt voldaan, kan gesteld worden dat hinder niet te verwachten is.

Richtafstanden en omgevingstypen

In de VNG-publicatie is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze richtafstandenlijst geeft voor een scala aan typen van bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen. Daarbij worden indicatieve richtafstanden gegeven voor de milieuaspecten geluid, stof, geur en veiligheid. Het aspect geluid heeft hierbij de maatgevende (grootste) afstand.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een nieuwe gevoelige functie.

In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied' opgenomen. Een 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van wegverkeer. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan (gemotiveerd) worden uitgegaan van gemengd gebied. Dit zijn gebieden waar bewust verschillende functies (wonen en bedrijvigheid) met elkaar worden gemengd, zoals (winkel)centra. Voor deze gebieden wordt een hogere milieubelasting aanvaardbaar geacht. Hierbij is vanwege de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al sprake van een hogere milieubelasting. In gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie

In de omgeving van het plangebied is in de toekomstige situatie geen sprake van functiemenging. In de toekomstige situatie heeft het plangebied voornamelijk een woonfunctie. Het plangebied maakt daarom deel uit van een 'rustige woonwijk'.



Figuur 5-4 Bestemmingen in en in de omgeving van het plangebied

Hinderveroorzakende functies in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied

Onderzocht moet worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De volgende functies in de omgeving van het plangebied kunnen eventuele hinder veroorzaken.

1. Voetbalclub Oirschot Vooruit, Drieterskuil 6-B
2. Begraafplaats, Slingerbos ongenummerd

3. Buurtvereniging, Koningshof 3
4. Transportbedrijf, Koningshof 9
5. Transportbedrijf, Koningshof 10

De tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De tabel geeft de minimaal aanbevolen richtafstanden (in meters) aan voor deze functies.

Functie	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand	Afstand tot plangebied
Voetbalclub Oirschot Vooruit	0	0	50	0	50	circa 15
Begraafplaats	0	0	10	0	10	circa 16
Buurtvereniging	0	0	30	0	30	circa 15
Transportbedrijf aan Koningshof 9	0	0	100	30	100	circa 150
Transportbedrijf aan Koningshof 10	0	0	100	30	100	circa 200

Tabel 5-3 Minimaal aanbevolen richtafstanden op basis van de VNG-brochure

De afstand tussen het plangebied en de hinderveroorzakende functies is voldoende groot voor de begraafplaats en transportbedrijven. Voor de voetbalclub en de buurtvereniging is de afstand niet voldoende groot. In de huidige situatie zijn al woningen aanwezig binnen een afstand van 30 meter tot de buurtvereniging. De afstand tot deze woningen is daarom maatgevend voor de buurtvereniging. Voor een veldsportcomplex met verlichting geldt een indicatieve richtafstand van 50 meter voor geluid. Voor de voetbalclub is daarom in het kader van een goede ruimtelijke ordening gekeken of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door De Roever is een akoestisch onderzoek naar de sportvelden uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd.

In dit onderzoek zijn de geluidniveaus afkomstig van voetbalvereniging Oirschot Vooruit ter plaatse van het plangebied berekend. Getoetst is of ter plaatse van de beoogde woningen voldaan kan worden aan de richt- en grenswaarden die daarvoor gelden en of de beoogde woningen zorgen voor een belemmering voor de voetbalvereniging. Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de beoogde woningen overal aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan (zowel langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau).

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau

Uit het onderzoek is gebleken dat niet overal aan de richt- en grenswaarden uit stap 2 en stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. Uit de beschouwing van maatregelen blijkt dat bronmaatregelen en/of maatregelen in de overdracht niet doelmatig zijn om de geluidniveaus significant naar beneden te brengen. Maatregelen bij de ontvanger (aanvullende gevelwering) zijn daarentegen wel mogelijk. Bij een aantal woningen is een gevelwering nodig die hoger is dan de standaard 20 dB uit het Bouwbesluit 2012. De hoogst benodigde gevelwering bedraagt 24 dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk wordt geacht. In dit stadium voldoet het vastleggen van de benodigde gevelwering in de regels van het bestemmingsplan. Een aanvaardbaar binnen niveau is daarmee voldoende geborgd.

Indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat aan de richtwaarden uit stap 2 van de Handreiking wordt voldaan. Gesteld kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen.

Licht

De voetbalclub bestaat uit wedstrijd- en trainingsvelden met verlichting en een kantine. De toekomstige woningen in deelgebied Nonnenbosje zijn naast de bestaande woningen van de gesitueerd. Door de ligging naast de bestaande woningen kan gesteld worden dat de voetbalclub niet extra wordt gehinderd in diens (sport)activiteiten. Het is aannemelijk dat het plangebied geen hinder zal ondervinden van het voetbalveld, aangezien het plangebied is gelegen op dezelfde afstand tot de voetbalclub als de bestaande woningen. Al met al kan gesteld worden dat de situatie als aanvaardbaar aangemerkt kan worden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De beoogde woningen zorgen niet voor een belemmering van de voetbalvereniging. Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

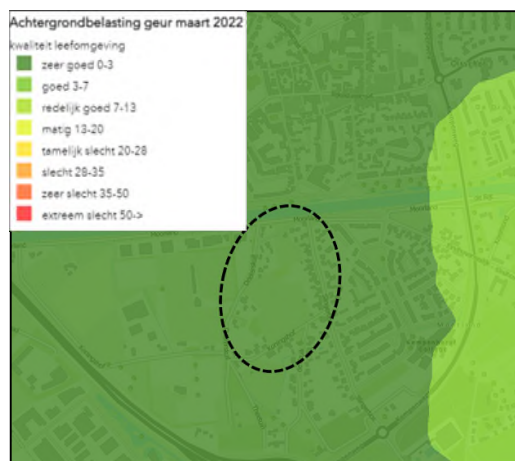
5.8 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader als het gaat om geurhinder vanwege veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Het is van belang dat ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd en dat een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing en conclusie

Deze ontwikkeling voorziet in de realisatie van nieuwe geurgevoelige functies. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gesitueerd. Om aan te tonen dat er in het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de kaart behorende bij achtergrondbelasting geur van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Figuur 5.6 geeft een uitsnede van deze kaart weer.



Figuur 5-6 Achtergrondbelasting in het plangebied

In het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 ouE/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Gezondheid

Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling dienen risico's voor de volksgezondheid onderzocht te worden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Toetsing en conclusie

Volgens de atlas van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is er geen sprake van belemmerende endotoxine contouren. Zowel agrarische bedrijven met endotoxinen contouren als geitenhouderijen zijn op voldoende afstand gelegen. Een nader advies van de GGD is dan ook niet noodzakelijk.

Het aspect gezondheid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen;
- geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (geluidsgevoelig objecten) worden toegevoegd, is aandacht nodig voor het aspect geluid.

Toetsing en conclusie

Door De Roever Omgevingsadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 7 van de toelichting opgenomen. De conclusies worden hieronder kort behandeld.

Het plangebied valt binnen de zone van de Rijksweg A58 (100/130 km/u). In de directe omgeving zijn daarnaast Slingerbos, Koningshof, Drieterskuil en Moorland binnen de 30 km/uur zone gelegen. Deze wegen zijn alleen meegenomen in het kader van de cumulatieve geluidbelasting.

Geluidbelasting vanwege de Rijksweg (A58)

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er 3 zaken moeten worden geregeld om te voldoen aan de Wet geluidhinder:

1. Er zal moeten worden vastgelegd dat bij de meest zuidwestelijke woning er op de 2^e etage aan de westelijke gevel en de zuidelijke gevel als dove gevel moet worden uitgevoerd. Dit betekent dat er geen te openen delen mogen worden aangebracht in deze geveldelen. Op dat moment

hoeft de geluidsbelasting op deze gevel niet meer te worden beschouwd en wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB niet meer overschreden.

2. De enige plaats in het plangebied waar dan nog niet met zekerheid kan worden gesteld dat aan het geluidbeleid wordt voldaan is bij enkele appartementen in het appartementen-complex. Naar verwachting kan er alsnog aan het beleid worden voldaan wanneer de galerij aan de noordzijde open wordt uitgevoerd en alle appartementen aan deze zijde een verblijfsruimte hebben.
3. Alle overige woningen beschikken wel over een gevel waar op ten minste één verdieping de maximale geluidsbelasting van de A58 48 dB bedraagt. Er is voor een groot deel van de overige woningen een hogere waarde nodig voor de woningen en appartementen door het wegverkeersgeluid afkomstig van A58. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 56 dB.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Bouwbesluit

De toetsing van de gevelwering is een toets die plaatsvindt in het kader van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit regelt een minimale gevelwering van 20 dB, tenzij er een hogere waarde is verleend. In dat geval moet bij de bouw aanvraag aangetoond worden dat de gevelwering voldoende is om het verschil tussen de verleende hogere waarde en de binnenwaarde van 33 dB te garanderen (artikel 3.3, eerste lid Bouwbesluit 2012). In de praktijk wordt dan vaak uitgegaan van de gecumuleerde geluidbelasting, zodat een goed binnenklimaat ook gegarandeerd is als verschillende geluidbronnen samenlopen. Dit wordt normaalgesproken niet in het bestemmingsplan geregeld, omdat de toets via het Bouwbesluit plaatsvindt.

Voor de appartementen kan niet met zekerheid worden gesteld dat aan het geluidbeleid kan worden voldaan. Daarom moet geborgd worden in het bestemmingsplan dat woningen alleen mogen worden gebouwd als er ten minste één gevel geluidluw is. De aanwezigheid van een geluidluwe gevel is een voorwaarde voor het verlenen van een hogere waarde (maar een hogere waarde is geen toetsingskader voor een omgevingsvergunning) Omdat de Wro en Wgh op dit vlak niet goed op elkaar aansluiten en de eis van een geluidluwe gevel bij de verlening van de omgevingsvergunning voor bouwen betrokken moeten worden om te kunnen toetsen, wordt een regel in het bestemmingsplan opgenomen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij de woningen en appartementen geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Door het toepassen van een adequate gevelwering is er in woningen sprake van een goede milieukwaliteit. Indien bij een woning een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte is gerealiseerd, is ook daar sprake van een goede milieukwaliteit. Het woon- en verblijfsklimaat kan evenwel als aanvaardbaar worden aangemerkt.

Op basis van de Wet geluidhinder verleent de gemeente Oirschot een hogere waarde voor het geluid afkomstig van de A58. Het aspect geluid is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Vertaling in het bestemmingsplan:

Bij voorkeur wordt niet de gevelwering in het bestemmingsplan geregeld omdat de toetsing plaatsvindt via het Bouwbesluit en niet via het bestemmingsplan. Het is wel mogelijk en voor deze locatie ook wenselijk om voorwaarden voor geluidluwe gevels en/of gevelmaatregelen te regelen. Daarom is in de bestemming 'Wonen' een specifieke bouwregel toegevoegd waarin geregeld is dat het bouwen van woningen uitsluitend is toegestaan indien:

- a. de gevels worden uitgevoerd als dove gevel, tenzij via akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan:
 1. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of

2. de voor deze gevels vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels;
- b. in aanvulling op het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' in de gevels op de 2e verdieping en de dakvlakken van een woning (hoofdgebouw) in de zuidgevel en westgevel geen te openen delen worden geplaatst;
- c. in aanvulling op het bepaalde in sub a moet ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' de woning of een ander geluidgevoelig gebouw ten minste aan de zuidzijde worden voorzien van een geluidluwe gevel waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder of de vastgestelde hogere waarde zoals opgenomen in de bijlage bij deze regels.

5.11 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenoemde ontwikkeling verbeterd of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM10 of NO₂ (max1,2 µg/m³).

Toetsing en conclusie

Toetsing initiatief aan “niet in betekenende mate” begrip

Projecten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekenende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekenende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen. Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij 61 woningen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van en drukke weg is gelegen. Toch is inzicht gezocht in de

luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden. Omdat het plangebied is gelegen in de nabijheid van de meetpunten en bovendien verder van de bron zijn gelegen dan de meetpunten dat doen, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.12 Spuitzones

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Toetsing en conclusie

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld. Van afstandsnormen voor spuitzones is dan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.13 Bodem

Algemeen

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Toetsing en conclusie

Door Antea Group is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 9 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

In de grond direct ten oosten van de openbare weg 'Drieterskuil' is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zink met een totale omvang van circa 390 à 740 m³. De aangetoonde verontreiniging is te relateren aan de in het verleden toegepaste zinkassen op de naastgelegen weg en wordt gekenmerkt door een heterogeen karakter in zowel het horizontale als het verticale vlak. Uit de uitgevoerde risicobeoordeling volgt dat sprake is van een geval van ernstige verontreiniging, maar de locatie hoeft niet met spoed gesaneerd te worden. Gezien het toekomstige gebruik dient te worden gesaneerd middels ontgraven en afvoeren. Gezien de mogelijke bron (zinkassenweg) is het niet uit te sluiten dat de sterke verontreiniging ook op andere

terreindelen direct langs de Drieterskuil wordt aangetroffen, waaronder de naastgelegen percelen van de woningen met de huisnummers 5-6- 7-8-9 en de overzijde van Drieterskuil.

Tevens is een spotverontreiniging met lood aangetroffen. De verontreiniging met lood is ingekaderd tot onder de interventiewaarde en betreft geen geval van ernstige bodemverontreiniging ($< 25 \text{ m}^3$). Naast de hierboven genoemde verontreinigen zijn verspreid over de onderzoekslocatie maximaal licht verhoogde gehalten aan koper, cadmium, kwik, lood en PAK aangetoond.

Ten aanzien van PFAS geven de onderzoeksresultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek, omdat de gemeten gehalten de rapportage grens en de maximale toepassingswaarden zoals opgenomen in het Handelingskader PFAS (versie van december 2021) niet worden overschreden.

In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde concentraties aan barium aangetroffen. De resultaten gaven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek.

De onderzoeksresultaten geven vanuit de Wet bodembescherming aanleiding tot het uitvoeren van sanerende maatregelen, omdat er sprake is van geval van bodemverontreiniging. De aard en omvang van de sanerende maatregelen hangt samen met het beoogde gebruik van de locatie en dienen in samenspraak met het bevoegd gezag (ODZOB) te worden bepaald.

Het aspect bodem vormt na het treffen van genoemde maatregelen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.14 Externe veiligheid

Algemeen

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet. Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen 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 rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

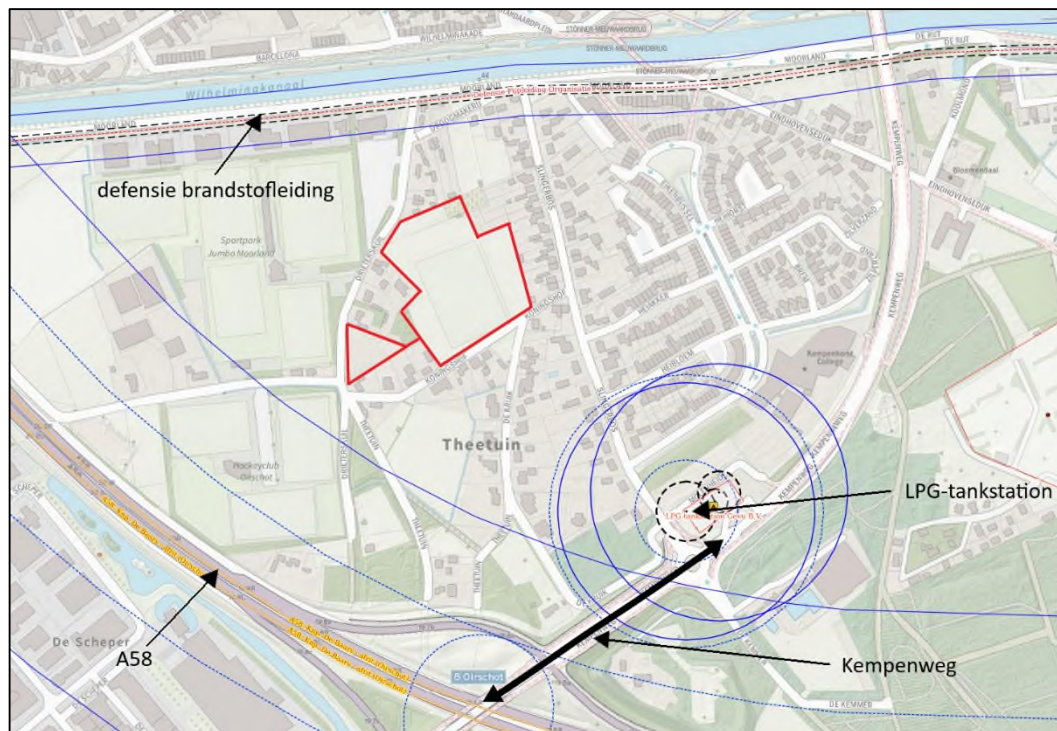
Toetsing en conclusie

Door Antea Group is in maart 2022 een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De onderzoeksmemo is als bijlage 10 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de conclusies van het onderzoek.

Het plangebied ligt deels binnen de invloedsgebieden van risicobronnen Kempenweg, A58, LPG-tankstation Gevu B.V. en een defensie brandstofleiding. In Figuur 5-5 is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.

Kempenweg

De Kempenweg is onder meer de verbindingsweg tussen het LPG-tankstation en de A58. Dat deel van de weg vormt daarom een risicobron waarbij het explosie scenario relevant is. De Handleiding Risicoanalyse Transport (HART) geeft aan dat het maximum effectafstand van een weg waarover brandbaar gas (GF3) wordt vervoerd 355 meter is. Deze afstand overlapt een klein deel van het plangebied, waardoor artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) van kracht is. Hieruit volgt dat het groepsrisico verantwoord moet worden wanneer de te ontwikkelen locatie binnen het invloedsgebied valt.



Figuur 5-5: Risicokaart

Uit toepassing van de vuistregels van de HART blijkt dat de hoogte van het groepsrisico circa 0,1 maal de oriëntatiewaarde bedraagt en het groepsrisico dus nauwelijks verandert. Omdat het plangebied binnen het invloedsgebied valt is artikel 7 van kracht. Hierbij moet worden ingegaan op:

- Mogelijkheden op voorbereiding en bestrijding van een incident bij de risicobron (Kempenweg)
- De zelfredzaamheid van de personen op de planlocatie

Het incidenttype koude Blevé (explosie van de tankwagen) kent vooraf veelal geen aankondiging. Voor hulpdiensten is dan ook vooral de bestrijding van de gevolgen van dat incident relevant. In

geval van een explosie (een koude Blevé) is er geen tijd om te vluchten en zullen alle mensen binnen de 100 procent-letaliteitscontour slachtoffer worden.

A58

Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de A58, dit betekent dat artikel 7 Bevt van toepassing is, en dat moet worden ingegaan op:

- Mogelijkheden op voorbereiding en bestrijding van een incident bij de bron (A58)
- De zelfredzaamheid van de personen op de locatie

Gezien de afstand tot de risicobron is alleen het toxisch scenario relevant. Ten aanzien van de zelfredzaamheid is relevant dat de planontwikkeling niet het verblijf van zeer kwetsbare groepen beoogt. Bescherming wordt geboden door na het incident op de A58 deuren en ramen te sluiten en de mechanische ventilatie af te schakelen. Als de omgevingswet van kracht is (1 jan 2023), moet bij nieuwbouw de mechanische ventilatie handmatig afschakelbaar worden uitgevoerd.

LPG-tankstation Gevu B.V.

Voor LPG-tankstations is wettelijk vastgelegd dat het invloedsgebied 150 meter bedraagt, gerekend vanaf het vulpunt en vanaf het bovengrondse deel van de ondergrondse tank. de Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations gaat uit van de volgende scenario's:

- Fakkelflam scenario: 60 meter
- Explosie scenario: 160 meter

Het plangebied ligt op 300 meter afstand van de risicobron en valt daarom buiten het invloedsgebied. Er is daarom geen verdere verantwoording nodig.

Defensie brandstofleiding

Voor de leiding is het brand scenario relevant. Het plangebied ligt ver buiten het invloedsgebied van deze risicobron en er is daarom geen verantwoording nodig.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.15 Niet gesprongen explosieven

Algemeen

In de Tweede Wereldoorlog hebben in Nederland oorlogshandelingen plaatsgevonden. Als gevolg hiervan is het mogelijk dat er in en om het plangebied nog niet gesprongen explosieven (NGE) in de bodem aanwezig zijn.

Toetsing en conclusie

Door AVG Explosieven Opsporing Nederland is in mei 2022 een risicoanalyse uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 11 bijgevoegd. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

Er zijn onvoldoende indicaties voor de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten in het plangebied. Daarom is het plangebied niet verdacht op de mogelijke aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten. De werkzaamheden kunnen onder reguliere condities uitgevoerd worden.

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.16 Technische infrastructuur

Algemeen

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

Toetsing en conclusie

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP). Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied ligt in het recente bestemmingsplan 'Moorland-west', vastgesteld door de raad op 29 juni 2010. Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- wordt een regeling gegeven voor de bestaande functies in het plangebied die positief zijn bestemd. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven.
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Groen, Tuin, Verkeer en Wonen. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Groen

Het openbare groen heeft deze bestemming. Behalve groen kunnen hier ook andere voorzieningen worden aangelegd, te weten paden, sport- en speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, bergbezinkbassins, waterhuishoudkundige voorzieningen en kunstobjecten.

Tuin

De bestemming betreft de voortuinen van de woningen. De regeling sluit aan bij de regeling in andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Hier zijn beperkt aan- en uitbouwen (erkers) bij de woning toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De bestemming betreft de wegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, kunstwerken en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wonen

De bestemming Wonen betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports en water en voorzieningen voor waterhuishouding. De regeling voor de woningen sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor het aangelegen bestemmingsplan 'Moorland 2013'. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken aangeduid. Het aantal en type woningen is in de regels in combinatie met de verbeelding bepaald. Ook de maximum goot- en bouwhoogte is in de regels in combinatie met de verbeelding bepaald. Er zijn specifieke bouwaanduidingen opgenomen voor de liftschacht, minimale geluidwering, nokrichting en een patiowoning.

Waarde – Archeologie 2

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 50 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Waarde – Archeologie 4

De voor Waarde - Archeologie 4 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen op deze gronden dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

Hoofdstuk 3: Algemene regels*Anti-dubbeltelregel*

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen te wijzigen.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de eisen ten aanzien van parkeren en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels*Overgangsrecht*

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

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

7 Economische uitvoerbaarheid

In artikel 6.12 lid 1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld als het verhalen van kosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld doordat de gemeente hierover overeenkomsten heeft gesloten met de eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden.

Onderhavig plan betreft een gemeentelijke ontwikkeling. De gemeente Oirschot zal derhalve de economische uitvoerbaarheid waarborgen, evenals de procedurele kosten. Derhalve is het financiële deel van de opgave verzekerd.

8 Procedure

8.1 Voorbereiding

Tijdens het proces van totstandkoming van het stedenbouwkundig plan zijn bewoners betrokken bij het opstellen er van. In de eerste (digitale) sessie is input opgehaald aan de hand van verschillende thema's zoals bereikbaarheid, duurzaamheid, groen, water en voor wie bouwen we? In de tweede (fysieke) sessie zijn 3 verschillende modellen besproken. De voorkeur is gegaan naar het model 'erfjes'. De lintbebouwing wordt afgemaakt aan de Drieterskuil en Koningshof met daarachter een aantal 'aparte' openbare ruimtes omsloten door woningen. Het model is vertaald naar het stedenbouwkundig plan waarbij rekening is gehouden met het woningbouwprogramma vanuit Woonstichting 'Thuis', Jansen en CPO.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bestemmingsplan aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Aan de hand van de reactie van de Provincie is het beleidskader uitgebreid en op basis van opmerkingen van het waterschap is de waterparagraaf en de uitgevoerde watertoets aangepast.

Vervolg van de procedure

Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. In het kader van die procedure wordt het ontwerpbestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid is geboden tot het indienen van een zienswijze.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontlelen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.