



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwstraat 2 / Princéehof ongenummerd,
Oirschot

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwstraat 2 / Princéehof ongenummerd, Oirschot

Projectgegevens

Projectlocatie	:	Nieuwstraat 2 / Princéehof ongenummerd, Oirschot Kadastraal gemeente Oirschot, sectie F, perceelnr. 7275 (deels)
Gemeente	:	Oirschot
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	2037
Datum	:	19 juli 2021



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving	6
2.2 Nadere beschrijving voornemen	8
2.3 Geldend bestemmingsplan	9
2.4 Verkeer en parkeren	11
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid.....	13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	13
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)....	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....	15
3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	16
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	22
3.3.2 Woonvisie Oirschot	23
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Bodem.....	24
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.3 Veehouderijen en geur	27
4.4 Veehouderijen en volksgezondheid.....	29
4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	31
4.6 Wegverkeerslawaaï	32
4.7 Waterhuishouding	33
4.8 Luchtkwaliteit	37
4.9 Natuurgebieden	37
4.10 Flora en fauna.....	40
4.11 Externe veiligheid	42
4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	45
4.13 Cultuurhistorie.....	45
4.14 Archeologie	49
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	52
5.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	52
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	52
5.2.1 Procedure algemeen.....	52
5.2.2 Omgevingsdialoog	52
5.2.3 Vooroverleg.....	52
5.2.4 Zienswijzen	52
6. RANDVOORWAARDEN VERGUNNINGVERLENING BOUWPLAN.....	53
6.1 Algemeen.....	53
6.2 Toetsingsvoorwaarden vergunningverlening.....	53
7. CONCLUSIE EN AFWEGING.....	55
BIJLAGEN.....	56



1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van Oirschot, achter de burgerwoning Nieuwstraat 2 te Oirschot, is nu een gecultiveerde tuin aanwezig toebehorende aan deze woning. Deze tuin betreft een geschikte inbreidingslocatie voor woningbouw. Doelstelling is om ter plaatse twee levensloopbestendige seniorenwoningen op te richten, georiënteerd op het Princéehof. Deze twee seniorenwoningen worden hierbij uitgevoerd als gestapelde appartementen. Naast het woongebouw worden tevens bijbehorende bouwwerken opgericht, bestaande uit o.a. een dubbele berging en carport, ieder ten behoeve van één van de appartementen. Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in een tuin en parkeren op eigen erf.

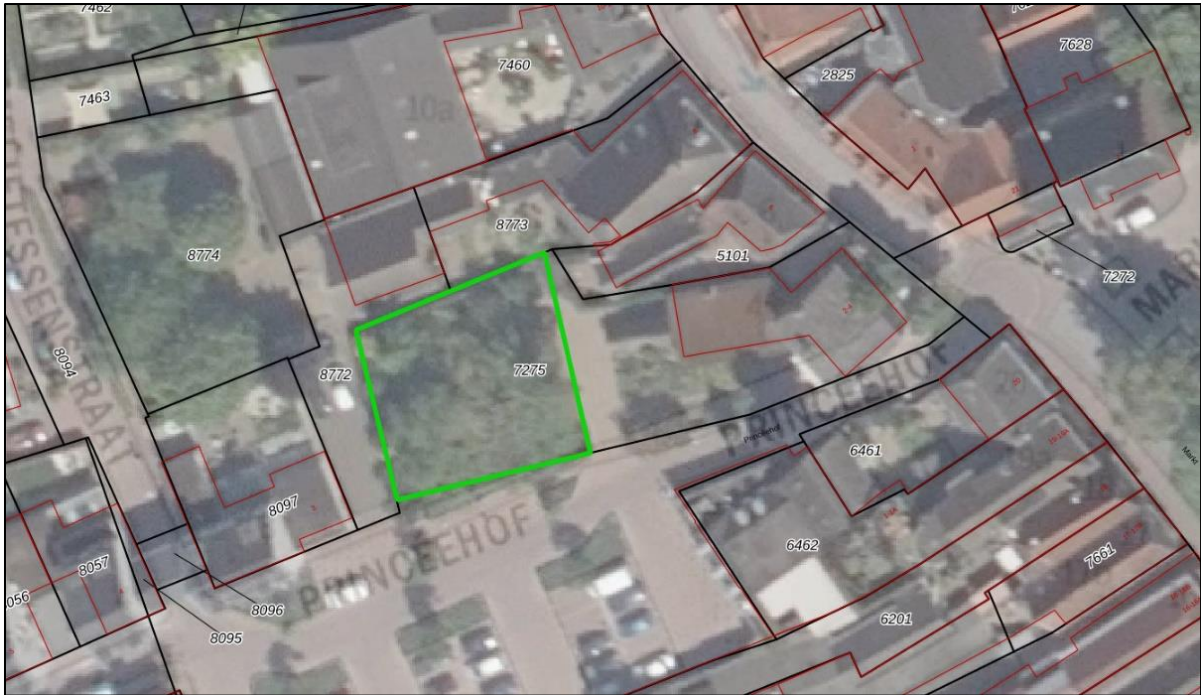
De projectlocatie valt binnen de werkingssfeer van de 'Beheersverordening Oirschot', als vastgesteld d.d. 27 februari 2018. Deze beheersverordening staat de oprichting van nieuwe woningen niet rechtstreeks toe. Derhalve dient met een omgevingsvergunning buitenplans te worden afgeweken van de beheersverordening en het onderliggend bestemmingsplan om het bouwplan mogelijk te maken. Op 4 juni 2018 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project.

De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingsbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid uit artikel 2.7, eerste lid Wabo om de activiteit afwijken bestemmingsplan voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten aan te vragen. Nadat onderhavige omgevingsvergunning is verleend, biedt dit besluit het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunning met o.a. de activiteit bouw.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag omgevingsvergunning activiteit afwijken bestemmingsplan en heeft als doel om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het voornemen aan te tonen.

1.2 Ligging en begrenzing projectlocatie

De projectlocatie bevindt zich in het centrum van Oirschot, aan het Princéehof. Op Afbeelding 1 is de projectlocatie globaal omkaderd weergegeven. De projectlocatie is in gebruik als tuin bij de woning Nieuwstraat 2, 5688 BE te Oirschot. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie F, perceelnummer 7275 (deels). Het gehele perceel heeft een omvang van 990 m², hiervan betreft de locatie van de voorgenomen ontwikkeling circa 425 m².



Afbeelding 1: Ligging projectlocatie (globaal groen omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto.

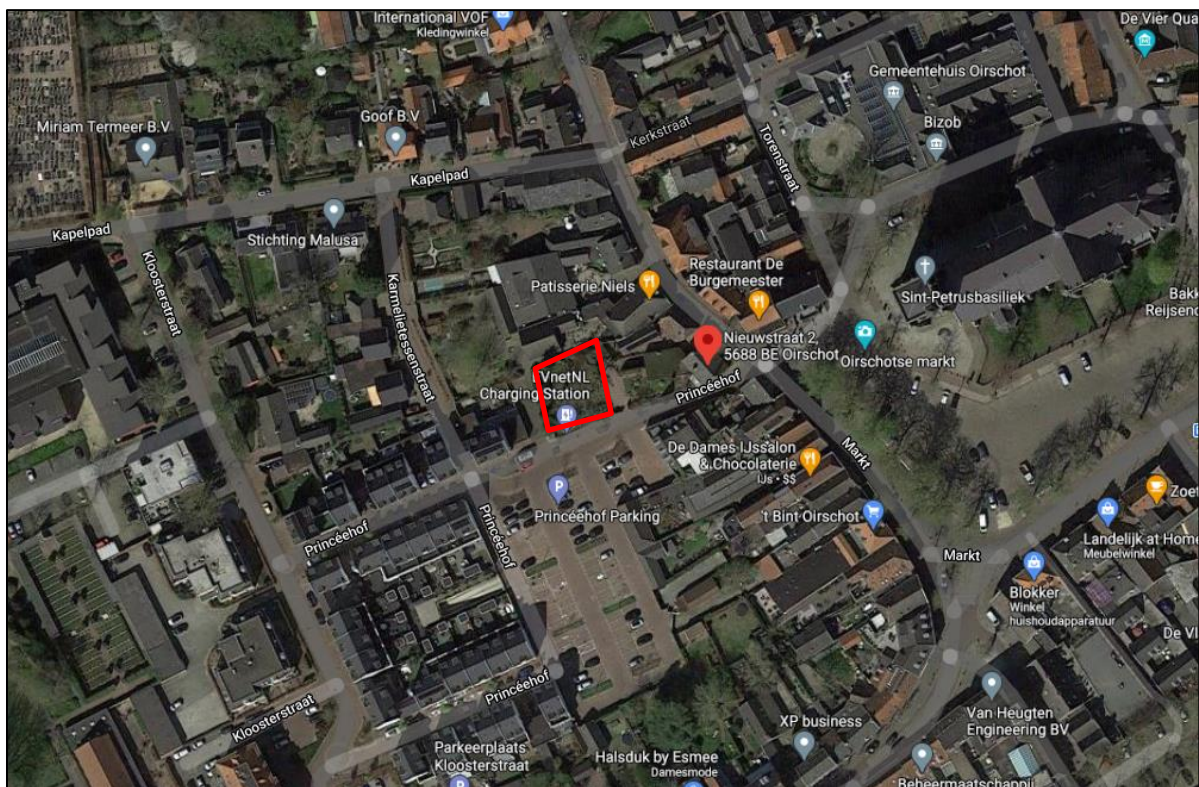
1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het project kort ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van de projectlocatie kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het project. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het project aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de uitvoerbaarheid en procedure besproken. Het laatste hoofdstuk betreft de conclusie.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie projectlocatie en omgeving

De projectlocatie ligt in het historische centrum van de kern Oirschot, georiënteerd aan het Princéehof. Het Princéehof is met name in gebruik als openbare parkeerplaats, daarbij aan drie zijdes (noord, west en zuid) omgeven door woningen. Aan de westelijke zijde grenst het Princéehof aan de achterzijdes van centrumbebouwing (gemengd gebruik woningen en centrumvoorzieningen) van de Nieuwstraat en Markt. De Nieuwstraat betreft een doorgaande éénrichtingsroute, richting de Markt van Oirschot met de Sint-Petrusbasiliek of richting de Princéehof. De Nieuwstraat is daarbij overwegend in gebruik ten behoeve van wonen met aanvullend bedrijfsmatige centrumvoorzieningen, zoals horeca en detailhandel. Rondom en richting de Markt van Oirschot is er sprake van een toenemende dichtheid aan bedrijfsmatige centrumvoorzieningen van met name horeca en kleinschalige detailhandel, aangevuld met wonen. De projectlocatie is gelegen binnen het aangewezen (rijks)beschermd dorpsgezicht van Oirschot.



Afbeelding 2: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving. (Bron: Google Maps)

De projectlocatie is in gebruik als onbebouwde gecultiveerde tuin, toebehorend aan de woning Nieuwstraat 2 te Oirschot. Zie hiertoe bovendien de navolgende afbeeldingen. Het perceel bestaat hoofdzakelijk uit gazon, met daarop twee (noten)bomen. Rondom dit gazon zijn diverse struiken en bomen aangeplant, welke gecultiveerd worden bijgehouden. De erfafscheiding is uitgevoerd als een haag.

In de openbare ruimte tussen de projectlocatie en het Princéehof bevinden zich een aantal voorzieningen, zoals een trafo, een laadpaal voor elektrische auto's (met bijbehorende parkeervakken), een lantaarnpaal en prullenbak. De genoemde voorzieningen blijven met het voornemen ongewijzigd behouden.



Afbeelding 3: Weergave projectlocatie vanaf Princéehof. Aan linkerzijde projectlocatie (gecultiveerde tuin toebehorende aan Nieuwstraat 2). Op de achtergrond is de Sint-Petrusbasiliek zichtbaar, als aanwezig op de Markt. (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 4: Huidige situatie projectlocatie (gecultiveerde tuin). Op de achtergrond de bestaande woonbebouwing van Nieuwstraat 2. (Bron: Rapport ArcheoPro)



Afbeelding 5: Huidige situatie projectlocatie (gecultiveerde tuin). Op de achtergrond het Princéehof. (Bron: Rapport ArcheoPro)

2.2 Nadere beschrijving voornemen

Voor onderhavige ontwikkeling wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, met daarin de activiteit buitenplannen afwijken bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit'). Er wordt toepassing gegeven aan de mogelijkheid uit artikel 2.7, eerste lid Wabo om de activiteit afwijken bestemmingsplan voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten aan te vragen. Nadat onderhavige omgevingsvergunning is verleend, biedt dit besluit het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunning met o.a. de activiteit bouw.

Op de tekeningen als toebehorende aan de toekomstig aan te vragen bouwactiviteit wordt de beoogde situatie exact weergegeven. In onderhavige paragraaf wordt de ontwikkeling dan ook meer schematisch (hoofdpijnen) beschreven. De randvoorwaarden voor de vergunningverlening van het toekomstige bouwplan (bouwregels) zijn opgenomen in Hoofdstuk 6 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

In Afbeelding 6 is een situatietekening opgenomen van het voorgenomen bouwplan. Doelstelling is de nieuwbouw van twee levensloopbestendige seniorenwoningen, georiënteerd op het Princéehof. Deze twee seniorenwoningen worden hierbij uitgevoerd als gestapelde appartementen. Het nieuw te bouwen woongebouw heeft een grondoppervlak van circa 8 m x 16 m = 128 m². De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk circa 6 en 10 m (exclusief ondergeschikte bouwonderdelen). Dit gebouw wordt hierbij uitgevoerd in drie bouwlagen, betreffende de begane grond ten behoeve van met name appartement 1, de 1^e verdieping ten behoeve van appartement 2 en de 2^e verdieping ten behoeve van zolder / techniek.

Naast het woongebouw worden tevens bijbehorende bouwwerken opgericht, bestaande uit o.a. een dubbele berging en carport, ieder ten behoeve van één van de appartementen. Deze bebouwing heeft een totale omvang van circa 45 m².

Verder worden op de projectlocatie ondersteunende bouwwerken ten behoeve van het woongebruik opgericht, zoals een brievenbus / intercom en een erfafscheiding. De onbebouwde ruimte zal bestaan uit gescheiden tuinen en een gezamenlijke ruimte voor inrit en parkeren.



Abbeelding 6: Situatietekening beoogde nieuwbouw (nieuwe bebouwing donkergrijs gekleurd), projectlocatie groen omkaderd weergegeven

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende planologische regime voor de locatie wordt gevormd door de 'Beheersverordening Oirschot', als vastgesteld d.d. 27 februari 2018, in combinatie met het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot', als vastgesteld d.d. 30 september 2008. Tevens is een herziening van de beheersverordening van toepassing, betreffende de 'Beheersverordening Oirschot, Herziening 2020' als vastgesteld d.d. 29 september 2020.

De beheersverordening had als doel het feitelijk bestaande gebruik en de bestaande rechten vast te leggen voor vrijwel alle kernen van de gemeente Oirschot, mede naar aanleiding van de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen (10-jaarstermijn) uit de Wro. Uit het raadplegen van de digitale verbeelding toebehorende aan de 'Beheersverordening Oirschot' volgen voor de locatie de volgende aanduidingen:

- 'Centrum Oirschot';
- 'Archeologie – categorie 1' (deels);
- 'Archeologie – categorie 2' (deels).

De aanduiding 'Centrum Oirschot' zorgt ervoor dat het planologische regime (regels en verbeelding) uit het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' nagenoeg ongewijzigd van overeenkomstige toepassing blijft, met inachtneming van de in de beheersverordening opgenomen (geringe) wijzigingen.



Door de aanduidingen m.b.t. archeologie zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (te verwachten) archeologische waarden van de gronden. Hierbij geldt een archeologische onderzoeksverplichting indien sprake is van bodemingrepen (bijvoorbeeld bij het bouwen, of bij het uitvoeren van werken en werkzaamheden). Afhankelijk van de toegekende categorie geldt een onderzoeksverplichting al naar gelang de omvang en diepte van de bodemingreep (bijvoorbeeld categorie 2 bevat een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte van meer dan 0,3 m en een verstoringsoppervlakte van meer dan 100 m²). Toetsing aan het aspect archeologie vindt plaats in paragraaf 4.14 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Tevens bevat de beheersverordening een artikel met parkeernormen. Hierin is bepaald dat binnen het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, conform het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Een toetsing aan de bepalingen omtrent parkeren vindt plaats in paragraaf 2.4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

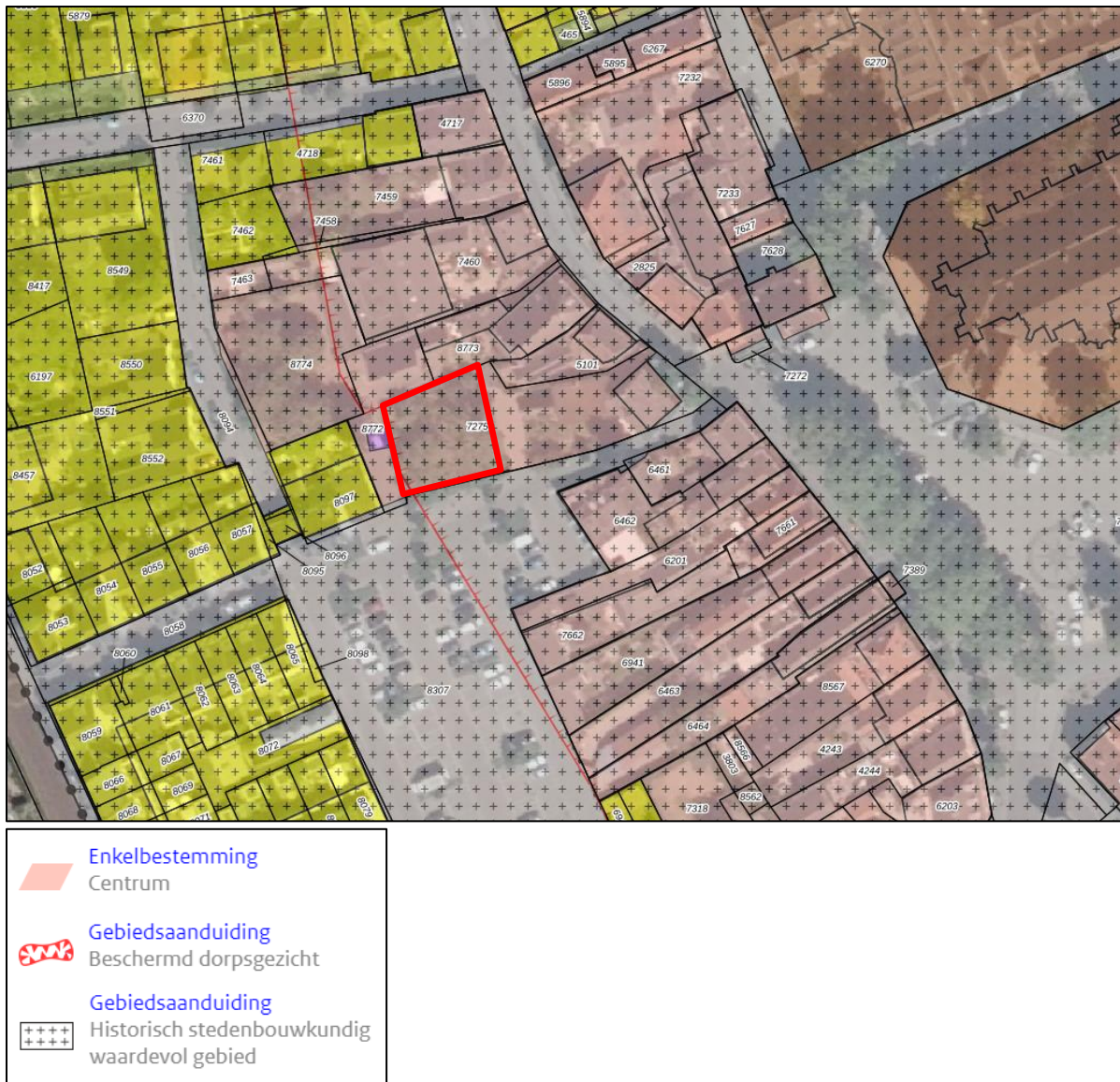
Voor de beoogde situatie, de realisatie van twee levensloopbestendige seniorenwoningen, is het onderliggende bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' met name van belang. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in Afbeelding 7. Uit het raadplegen van de digitale verbeelding volgt dat de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend heeft gekregen:

- Enkelbestemming 'Centrum';
- Gebiedsaanduiding 'Beschermd dorpsgezicht';
- Gebiedsaanduiding 'Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied'.

Voor de gebruiksmogelijkheden is met name de enkelbestemming 'Centrum' (artikel 5) bepalend. Blijkens de bestemmingsomschrijving zijn de gronden o.a. bestemd voor centrumvoorzieningen, zoals wonen, detailhandel, dienstverlening, lichte bedrijvigheid, kantoren, maatschappelijke functies e.d. Ten aanzien van woningen is opgenomen dat het bestaande aantal woningen (ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan) niet mag toenemen. Op de projectlocatie zijn momenteel nog geen woningen aanwezig. Bovendien is in de bouwregels opgenomen dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. Op de projectlocatie ontbreekt een toegekend bouwvlak.

Het voorgenomen bouwplan is derhalve niet rechtstreeks toegestaan op grond van het geldend planologisch regime. Het plan bevat bovendien geen binnenplanse mogelijkheden (afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden) om het voornemen te faciliteren. Derhalve wordt met een omgevingsvergunning o.g.v. de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3° ('projectafwijkingsbesluit') buitenplans afgeweken van het geldende planologische regime om het planvoornemen mogelijk te maken. Na vergunningverlening wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor de overige benodigde activiteiten, zoals bouwen.

Op 4 juni 2018 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project.



Afbeelding 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Centrum Oirschot', projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Onderhavig voornemen betreft een woningbouwontwikkeling, op een inbreidingslocatie in het centrum van Oirschot, voor de oprichting van twee gestapelde seniorenappartementen. Deze woningen worden georiënteerd op het Princéehof en worden dus ontsloten met de bestaande ontsluitingsstructuur van het centrum van Oirschot.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend). De gemeente Oirschot hanteert in aanvulling hierop een gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. In deze nota wordt Oirschot aangemerkt als 'weinig stedelijk gebied'. De ontwikkeling vindt plaats binnen het centrumgebied.



Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de bovengenoemde gegevens (koop, appartement, duur, centrum, weinig stedelijk) is er sprake van 6,8 – 7,6 verkeersbewegingen per woning. Afgerond naar boven betreft dit 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Er worden twee seniorenappartementen opgericht, dus $2 \times 8 = 16$ verkeersbewegingen (lichte motorvoertuigen).

De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van Oirschot. Hier is in hoofdzaak sprake van een routing met éénrichtingsverkeer. De rijroute richting de projectlocatie komt dus vanaf Nieuwstraat, richting Princéehof, vertrekkend via Princéehof, Kloosterstraat richting Koestraat (of via Karmelietessenstraat, Kapelpad richting Markt). Vanuit daar kunnen overige ontsluitingsroutes worden bereikt, zoals de A58.

De bestaande ontsluitingsstructuur krijgt verhoudingsgewijs een gering aantal extra motorvoertuigen per dag te verwerken. Het bouwplan is gering van omvang en passend bij het huidige gebruik van het centrum van Oirschot. De bestaande ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze toevoeging aan verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Oirschot heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. Deze beleidsnota is in werking getreden per 28 mei 2019. De parkeernormen als opgenomen in deze nota zijn afgeleid uit de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Oirschot kan hierbij ingedeeld worden in stedelijkheidsgraad 4, weinig stedelijk. De projectlocatie is gelegen in het centrum. In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwontwikkeling. Voor woningbouw wordt in de gemeentelijke parkeernota gewerkt met een vaste parkeernorm per woningtype, waarbij tevens het bezoekersaandeel is opgenomen (het bezoekersaandeel is daarbij altijd 0,3 parkeerplaats per woning). De parkeernormen voor de functie wonen zijn opgenomen in Tabel 1. Algemeen uitgangspunt is daarbij dat op eigen terrein (of in het eigen plangebied) kan worden voldaan aan de parkeervraag (voor bewoners- en bezoekersparkeren).

Tabel 1: Parkeernormen 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'

WONEN				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,3	1,4	1,4
appartement/studio ⁶	per appartement/studio	1,8	2,2	2,2
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,8	0,8
seniorenwoning ⁷	Per woning	1,5	1,8	1,8
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,7	0,7	nvt
woonhuis ⁸	per woning	2,0	2,4	2,4

In onderhavige situatie is sprake van de oprichting van twee seniorenwoningen in het centrum. Er is derhalve sprake van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen per woning. Met het voornemen worden twee seniorenappartementen opgericht, waardoor de parkeerbehoefte 3 parkeerplaatsen bedraagt. Op de tekeningen als toebehorende aan de (concept) bouwactiviteit worden de parkeerplaatsen op eigen terrein weergegeven. Er wordt tenminste voorzien in 3 parkeervakken (2 x carport en 1 parkeervak). Daarnaast is op eigen terrein ook nog sprake van een lange oprit waar in beginsel ook kan worden geparkeerd. Op eigen terrein wordt dus ruimschoots voorzien in de parkeerbehoefte. Er wordt dus voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid.



3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- *Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;*

In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt hard gewerkt om de gevolgen voor de economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op korte termijn om ongekende overheidsingrepen en investeringen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een co-creatie om deze interventies en investeringen ook ten goede te laten komen voor de lange termijn-ambities, namelijk het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend wordt bij locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra naast de vraag vanuit bedrijven, economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van stad en land. Vanuit nationaal niveau wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

- *Sterke en gezonde steden en regio's;*

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. De COVID-19-



crisis onderstreept de waarde en het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte voor het menselijk welbevinden.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit de rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel levert onderhavig woningbouwplan een bijdrage aan een maatschappelijke behoefte, namelijk woningbouw waarbij wordt voorzien in een actuele lokale behoefte. Op een inbreidingslocatie in het centrum van Oirschot wordt voorzien in twee levensloopbestendige seniorenwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte in deze kern. Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing volgt bovendien dat het woningbouwplan in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.



3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de NOVI te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro en het Rarro is de projectlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruintereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie is gelegen binnen het radarverstoringgebied van o.a. het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines).

Het project voorziet in woningbouw met reguliere bouwhoogtes. Dergelijke bouwhoogtes waarvoor het Barro en het Rarro een bescherming kennen zijn bij het voorgenomen plan dus niet aan de orde, waardoor genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding komen. Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 28 juni 2017 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' (ECLI:NL:RVS:2017:1724) met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebracht. In deze uitspraak wordt o.a. gesteld dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als relevant uitgangspunt is hierbij benoemd dat indien een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De ABRvS heeft geoordeeld dat er dus in beginsel pas sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, vanaf 12 woningen.

Met onderhavig project worden op de projectlocatie 2 nieuwe woningen gerealiseerd. De voorgenomen invulling van het project, met deze woningaantallen, wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Als getoetst wordt aan de doelstelling van de ladder, dan volgt desondanks dat hieraan wordt voldaan. Er is sprake van een woningbouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied (een inbreidingslocatie in het centrum van Oirschot). Tevens is er sprake aan een behoefte aan de voorgenomen woningbouw voor senioren, zoals bovendien wordt onderschreven door de gemeentelijke woonvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot

een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Structurenkaart is ingetekend op globaal niveau en ondersteunt de provinciale structuurvisie. Op meer gedetailleerd niveau is de Structurenkaart uitgewerkt in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant, thans Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de Structurenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen 'kernen in het landelijk gebied'.

De kernen maken onderdeel uit van de bestaande stedelijke structuur en zijn de eerste gebieden waar mede voorzien kan worden in de (dorpse) stedelijke ruimtebehoefte (zoals wonen, werken, voorzieningen). Blijkens de structuurvisie wil de provincie de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied zo goed mogelijk benutten, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreiding, buiten het bestaand stedelijk gebied.

Onderhavig project heeft betrekking op een inbreidingslocatie voor de oprichting van twee seniorenwoningen. Blijkens de gemeentelijke woonvisie is er bovendien een behoefte aan extra seniorenwoningen en levensloopbestendige woningen. Hierdoor is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen is daarmee passend in de provinciale structuurvisie.



Afbeelding 8: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.



De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdoggaven onderscheiden:

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

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

Onderhavige ontwikkeling, de woningbouwontwikkeling van twee levensloopbestendige seniorenwoningen op een inbreidingslocatie in de kern van Oirschot, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het betreft echter een woningbouwplan, waarmee wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte (levensloopbestendig en bouwen voor senioren). Wegens het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdoggaven uit de Omgevingsvisie.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2022). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal.

De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;



- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de projectlocatie is gelegen ter plaatse van:

- Stedelijk gebied;
- Landelijke kern;
- Diep grondwaterlichaam;
- Stalderingsgebied;
- Bescherming Natura 2000;
- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 9. Hieruit volgt dat de projectlocatie is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van Oirschot.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien een veehouderij niet van toepassing is bij onderhavige ontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' heeft rechtstreekse toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig project niet van toepassing zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). Deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is dus van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen. Navolgend worden ten eerste de algemene regels inzake de bevordering van ruimtelijke kwaliteit getoetst. Daarna volgt een toetsing aan de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 9: Uitsnede Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, projectlocatie rood omkaderd weergegeven.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.



Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een woningbouwontwikkeling op een kleinschalige inbreidingslocatie in het centrum van Oirschot voor twee seniorenwoningen, welke gerealiseerd wordt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Er is hierdoor sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (senioren en levensloopbestendige woningen) en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van de kern Oirschot.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende ruimtelijke onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan de lokale woningbouwbehoefte, de bijdrage aan de leefbaarheid van Oirschot, de woningvoorraad van levensloopbestendige woningen en de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit van de planinvulling.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige locatie is niet gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', maar in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Hierdoor is artikel 3.9 van de IOV niet van toepassing.



Structuren en aanduidingen

'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'

In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. In dit artikel is opgenomen dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' (als hier van toepassing) kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen als:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;
- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling beschikt daarbij over de volgende eigenschappen:

- Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen het centrum van Oirschot. Er wordt voorzien in twee levensloopbestendige seniorenappartementen. Uit de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.3.2) blijkt de behoefte naar woningen voor o.a. de doelgroep senioren en de vraag naar levensloopbestendige woningen. Onderhavig plan geeft hier invulling aan.

De ontwikkeling is passend binnen de regionale afspraken, zoals eveneens volgt uit de woonvisie. Uit deze woonvisie volgt dat de gemeente Oirschot de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen kan uitbreiden.

Uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt tevens dat de projectlocatie beschikt over een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Waar mogelijk wordt bij de feitelijke uitvoering zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie (bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen en/of warmtepompen) en een groene inpassing ter voorkoming van hittestress en klimaatadaptatie. De ontwikkeling wordt bovendien hydrologisch neutraal gerealiseerd.

De stedenbouwkundige invulling met twee gestapelde seniorenappartementen en een gedeeld voorerf biedt bovendien mogelijkheden in het kader van een duurzame mobiliteit, bijvoorbeeld het toepassen van een deelauto. Dit is echter ter verdere invulling aan de toekomstige bewoners.

Met de invulling van een woningbouwontwikkeling in het centrum van Oirschot, wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan wonen en werken in de Metropool- en Brainportregio Eindhoven en daarmee aan een duurzame, concurrerende economie.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het geldende planologische regime. Naast het geldende bestemmingsplan en de beheersverordening, zie paragraaf 2.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij



juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies worden in navolgende paragrafen besproken.

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van Oirschot de 'Omgevingsvisie Oirschot' vastgesteld. De gemeente Oirschot beschikt reeds over diverse strategische beleidsdocumenten (Toekomstvisie 2030, Agenda van Oirschot, Mission Statement, Kernboodschap). De omgevingsvisie maakt de doorvertaling van dit abstract(er) strategisch beleid, naar een concrete ruimtelijke visie voor de leefomgeving. Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in 8 thema's en 5 gebieden, passend bij de Oirschotse identiteit. Deze zijn bovendien nauw verbonden aan de kernboodschap. De thema's zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie en werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

Naast de doelen van de 8 thema's, kunnen ook gebiedsgerichte doelen onderscheiden worden. Deze vormen de gebiedsgerichte vertaling van de thema's en vormen tevens een stap richting verdere concretisering. Voor de volgende 5 gebieden bevat de visie een gebiedsgerichte insteek:

- Het centrum van Oirschot;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Spoordonk;
- Buitengebied.

Onderhavig planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling in het centrum van Oirschot. Het voornemen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving', binnen het gebied 'Centrum'.

Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Het beleid met betrekking tot wonen (met name kwalitatieve en kwantitatieve aspecten) is daarbij vastgelegd in de woonvisie. Een van de ambities is om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren. Daarbij voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad. Hierbij dient ingespeeld te worden op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften en er sprake blijft van voldoende betaalbare woningen.

Aandachtspunt voor het centrum bestaat uit het in stand houden en bevorderen van de aantrekkingskracht, die bestaat uit:

- Het historische dorpshart met de vele monumentale gebouwen als pronkstuk;
- Aanbod van winkels, horeca en de Markt als ontmoetingsplek en evenemententerrein;
- Bereikbaarheid en de parkeermogelijkheden van het centrum;
- Het behoud van het vele monumentale erfgoed.

In de gebiedsopgave voor het centrum wordt genoemd dat gestreefd wordt naar een leefbare kern en een vitaal centrumgebied. Daar hoort een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers bij.

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat er binnen de gemeente Oirschot een behoefte is naar levensloopbestendige woningen en bouwen voor o.a. de doelgroep senioren. Onderhavig bouwplan



levert hieraan op een inbreidingslocatie in het centrum, op haar schaalniveau, een bijdrage. De locatie is o.a. geschikt voor senioren, door de nabijheid van het centrum met de bijbehorende voorzieningen. Het voornemen is daarmee passend binnen de gemeentelijke ambities uit de omgevingsvisie en de gebiedsopgave voor het centrum.

3.3.2 Woonvisie Oirschot

Per 17 juli 2018 is het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent de Nieuwe Woonvisie De inwoners centraal' in werking getreden. Samenvattend wordt dit beleidsdocument aangehaald als 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal', of wel de gemeentelijke woonvisie.

De centraal geformuleerde woonvisie betreft om voor de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

De gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen zijn daarbij als volgt te samenvatten:

- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige bewoners;
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

Er dient een woningbouwprogramma gerealiseerd te worden dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, senioren, (mantel)zorg). Uit het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) volgt dat er in de komende 10 jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen in Oirschot.

Analyse van de bestaande woningvoorraad toont dat in alle kernen voor zowel starters, doorstromers, senioren, als mensen met een ondersteuningsvraag, ruimte bestaat voor het toevoegen van woningen. Deze behoefte bestaat zowel in het koop-, als het huursegment. Uitgangspunt hiervoor is een passende, bereikbare en betaalbare woningvoorraad. Demografische ontwikkelingen in Oirschot tonen bovendien aan dat het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit 1 of 2-persoonshuishoudens en er zijn iets meer mensen die een kleinere woning zoeken, dan een grotere woning. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunding zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden, is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk. Daarnaast is er in toenemende mate sprake van vergrijzing. Dit laatste heeft tot gevolg dat er een toenemende behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

Samengevat zijn de volgende conclusies ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad te formuleren:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in Oirschot in de komende 10 jaar met 790 woningen;
- Minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;
- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- Betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- Voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Onderhavig project betreft een kleinschalige inbreiding, voor de toevoeging van 2 levensloopbestendige seniorenwoningen. Er wordt hiermee, op het schaalniveau van het project, een bijdrage geleverd aan het voorzien in levensloopbestendige woningen en in nieuwe woningen voor de doelgroep senioren. Het project is daarmee passend binnen de gemeentelijke woonvisie.



4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een ruimtelijk besluit, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig ruimtelijk plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is bijgevoegd in Bijlage 1. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, kwik, lood en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'Industrie' beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM2 zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse 'AW2000' beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

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

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel te worden verworpen.



Nader bodemonderzoek

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

Resumé en aanbeveling

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het uitgevoerde bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 2: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.



Tabel 3: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Een woningbouwontwikkeling zelf betreft geen milieubelastende functie. Derhalve dient gezien te worden of de vestiging van woonfuncties ter plaatse aanvaardbaar is. Dit enerzijds vanuit dat er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

De projectlocatie is gelegen in het centrumgebied van de kern Oirschot. Naast woonfuncties zijn diverse bedrijfsmatige centrumfuncties aanwezig, zoals horeca, dienstverlening en kleinschalige detailhandel. Het gebied kan derhalve dan ook worden aangemerkt als gemengd gebied. Door de levendigheid van het centrumgebied is er geen sprake van een rustige woonwijk van het type functiescheiding.

Op Afbeelding 2 en Afbeelding 7 is de ligging van de projectlocatie weergegeven, ten opzichte van de omliggende functies. In westelijke en zuidelijke richting is er sprake van een centrumomgeving met primair wonen (enkelbestemming 'Wonen'). In oostelijke en noordelijke richting is er sprake van een centrumomgeving met een toenemende dichtheid aan een menging tussen centrummatige functies en wonen (enkelbestemming 'Centrum'). Beide bestemmingen staan in dit gebied een menging van centrummatige functies toe, passend binnen een gemengde woonomgeving. De functie wonen kan derhalve vanuit bedrijfsmatige functies dan ook ter plaatse reeds passend worden geacht.

De projectlocatie is momenteel in gebruik als gecultiveerde tuin, als toebehorend aan de woning Nieuwstraat 2 te Oirschot. De locatie is derhalve reeds in gebruik voor menselijk verblijf.

Het voorgenomen project ziet op de oprichting van twee gestapelde seniorenwoningen. Doordat de locatie is gelegen in het centrum van Oirschot, met diverse bestaande en omliggende woonfuncties, heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden. Bovendien doordat er sprake is van wonen, heeft deze functie zelf geen milieubelasting tot gevolg op omliggende locaties. Er dient derhalve enkel volledigheidshalve beoordeeld te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De omliggende objecten rondom de projectlocatie zijn in de huidige situatie hoofdzakelijk in gebruik ten behoeve van wonen. In de directe aanpalende panden is dus geen bedrijvigheid aanwezig.

In de VNG-Handreiking worden richtafstanden genoemd voor diverse types bedrijvigheid. Aan Princéehof 1 is een (ondergrondse) Après Skikelder aanwezig. Dit is conform de VNG-handreiking het meest passend binnen de categorie muziekcafé / discotheek. Hiervoor geldt in een rustige woonwijk een maximale richtafstand voor geluid van 30 meter. In gemengd gebied, als hier van toepassing, kan deze richtafstand worden verkleind tot 10 meter. De afstand tussen de rand van de projectlocatie en de Après Skikelder betreft circa 11 meter. Dit betreft derhalve reeds een afdoende afstand. De nieuw te bouwen woningen worden bovendien opgericht op een afstand van circa 19 meter en daarnaast betreft het een functie die zich in de kelder bevindt (ondergronds, horeca in kelder). Onevenredige hinder van deze functie kan derhalve worden uitgesloten.



Aan de Nieuwstraat en Markt bevinden zich diverse centrumfuncties, zoals een patisserie, restaurant, kledingwinkel, fotozaak, juwelier, ijssalon e.d. Voor dergelijke functies geldt, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 10 meter. In gebieden waarbij sprake is van een ligging in gemengd (centrum)gebied (functiemenging), kan de richtafstand met één afstandsstap worden verlaagd zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. In gemengd (centrum)gebied kan deze richtafstand dus worden verkleind tot 0 meter. In centrumgebied wordt geacht dat deze functies (wonen en centrummatige bedrijvigheid) verenigbaar zijn met elkaar.

Direct nabij de projectlocatie, in de openbare ruimte, zijn o.a. een trafo en een laadpaal voor elektrische auto's aanwezig. Deze functies hebben geen milieukundige uitstraling tot gevolg.

Op de Markt is bovendien de Sint-Petrusbasiliek aanwezig. Voor kerkgebouwen geldt in beginsel een richtafstand voor het aspect geluid van 30 meter. In gemengd gebied betreft dit 10 meter. De afstand tussen de nieuw te bouwen woningen en de kerk bedraagt circa 90 meter.

Aan Nieuwstraat 10 is een kinderdagverblijf aanwezig. Hiervoor geldt in gemengd gebied, een milieucategorie 2 en een richtafstand van 10 meter. Tussen de projectlocatie en deze functie is veel bestaande bebouwing aanwezig. De afstand tussen het nieuw te bouwen woongebouw en deze functie bedraagt minimaal 15 meter.

Er wordt een voldoende afstand gerespecteerd tussen onderhavige op te richten bebouwing en de bedrijvigheid van derden. Bovendien kunnen zoals voorgaand toegelicht, deze centrummatige voorzieningen in een gemengde centrumomgeving milieukundig verenigbaar worden geacht met wonen. Met de voorgenomen ontwikkeling worden hierdoor de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

De aanwezige functies betreffen functies die milieukundig prima passend zijn in een levendig centrumgebied met functiemenging. Bovendien worden voldoende onderlinge afstanden gerespecteerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bedrijven en milieuzonering.

4.3 Veehouderijen en geur

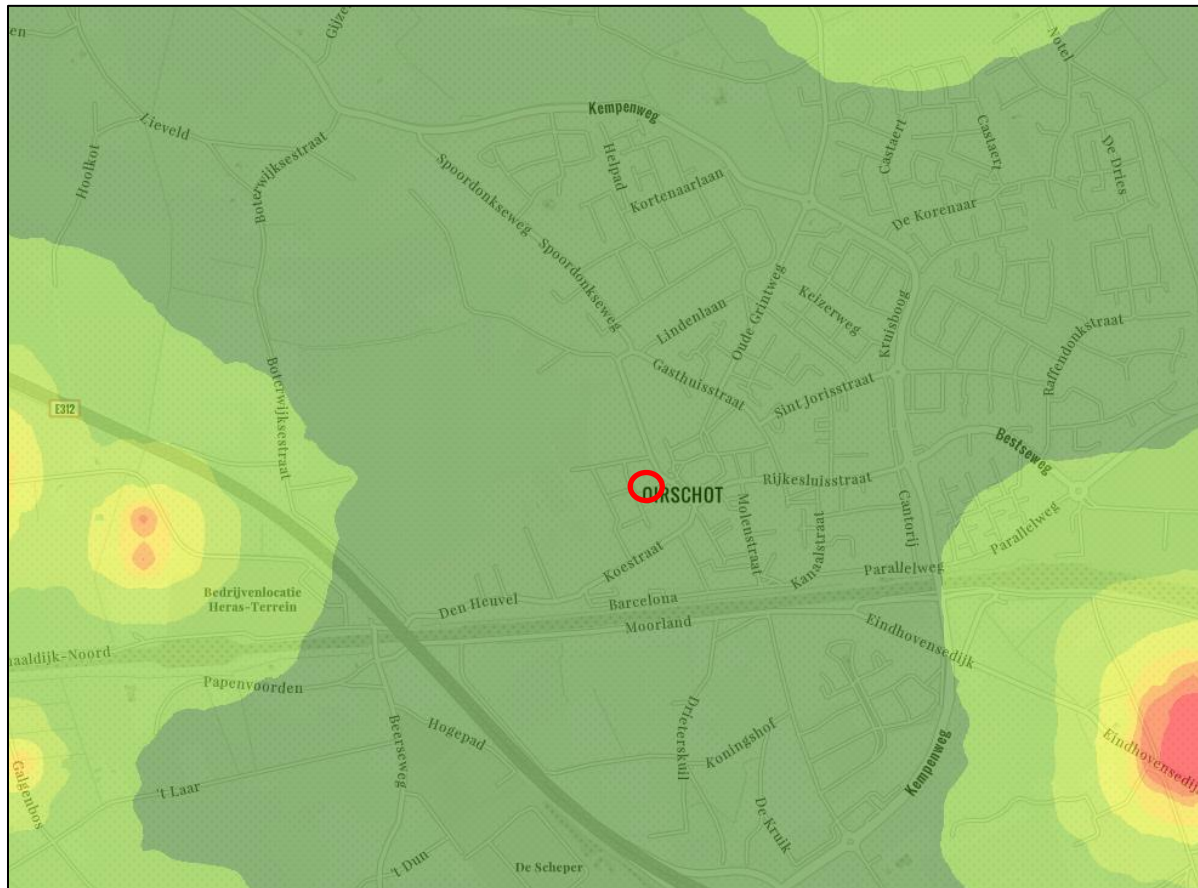
Om de beoogde situatie mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Hierbij dient o.a. onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Door de ligging van de projectlocatie in het centrum van Oirschot is de afstand tot veehouderijbedrijven groot en de veehouderijendichtheid laag. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009, worden voor veehouderijen richtafstanden gehanteerd voor het aspect geur van maximaal 200 meter. Binnen een afstand van 200 meter zijn geen veehouderijen aanwezig.

Volledigheidshalve is derhalve enkel een beschouwing van de achtergrondbelasting van geur gemaakt. De achtergrondbelasting van geur, betreft de geur ten gevolge van alle veehouderijen gezamenlijk. Dit betreft een goede graadmeter voor de milieukundige hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. Bovendien wordt het woon- en leefklimaat door veehouderijen in hoofdzaak bepaald door het aspect geur.

Voor de achtergrondbelasting van geur geldt geen formele normstelling. Hiervoor geldt een afweging in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening', dus of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De provincie Noord-Brabant hanteert in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (voor de toetsing vanuit veehouderijen) in de bebouwde kom een maximum van 12% geurgehinderden (dit komt in concentratiegebied overeen met een achtergrondbelasting van 10 OUE/m³).

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft kaarten opgesteld met betrekking tot de fysieke leefomgeving, op basis van de bij hen beschikbare data (WebBVB 02-2021). Een van deze kaarten heeft betrekking op de achtergrondbelasting van geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijbedrijven. Een uitsnede van deze kaart is bijgevoegd in Afbeelding 10.

Hieruit volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving, gezien vanuit het aspect geur van veehouderijen 'zeer goed' is ($0 - 3 \text{ OU}_E/\text{m}^3$). Ten behoeve van de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Oirschot in 2011 de 'Geurgebiedsvisie Oirschot 2011' opgesteld. In deze visie is benoemd dat de gemeente streeft naar een maximale achtergrondgeurbelasting van $10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ in de kernen. Aan deze streefwaarde wordt ruimschoots voldaan. Bovendien wordt dus tevens ruimschoots voldaan aan de provinciale streefwaarde van $10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$. Voor dit aspect is derhalve sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Legenda

Achtergrondbelasting geur

Kwaliteit leefomgeving (geurbelasting in OU_E/m^3)

- zeer goed 0-3
- goed 3-7
- redelijk goed 7-13
- matig 13-20
- tamelijk slecht 20-28
- slecht 28-35
- zeer slecht 35-50
- extreem slecht 50->

Afbeelding 10: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OU_E/m^3 ODZOB, peildatum 02-2021. Ligging projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.



4.4 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.



Onderhavige projectlocatie is gelegen in het centrum van Oirschot. Binnen 2 kilometer rondom de projectlocatie zijn geen bedrijfsmatige geitenhouderijen aanwezig. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare gezondheidsrisico's hieromtrent.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

De projectlocatie is gelegen in het centrum van Oirschot. In de directe omgeving van de projectlocatie en het centrum van Oirschot is de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant). De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellerings' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Dit heeft geleid tot een



rekentabel met afstanden tot varkens- en pluimveehouderijen. De rapporten richten zich met name op deze diercategorieën, omdat bij deze bedrijven de emissie van fijnstof en grovere stofdeeltjes het hoogste is. Bij veehouderijbedrijven met andere diersoorten wordt er vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee gepaard gaand, endotoxinen, verhoudingsgewijs laag is en daarom geen relevant risico veroorzaakt.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter. Grootschalige varkens- en pluimveehouderijen zijn tot op ruime afstand (> 700 meter) van de projectlocatie afwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Het nieuwbouwplan is gelet op het voorgaande, gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid, dus aanvaardbaar te achten.

4.5 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van het aspect volksgezondheid is het tevens wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de (bedrijfsmatige) toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op open teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten. Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale driftreductie van 75% ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van de drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies).

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Blijkens het rapport 'Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen', Wageningen UR, rapport 609, maart 2015, kan door de wettelijk voorgeschreven driftreductie van 75%, de aan te houden afstand reeds verkleind worden tot 30 meter (in plaats van 50 meter). Afstanden en risico's op drift kunnen bovendien verder worden verkleind door de toepassing van windhagen of houtwallen, een verdergaande driftreducerende techniek, een ander type teelt of een andere spuittechniek.



De projectlocatie is gelegen in het centrum van de kern Oirschot en derhalve op ruime afstand van aan het buitengebied gerelateerde bedrijvigheid, waaronder landbouwgronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. De projectlocatie is dus buiten de invloedssfeer van spuitzones (de zones waar drift van gewasbeschermingsmiddelen kan plaatsvinden) gelegen. Voor de voorgenomen ontwikkeling wordt dit aspect derhalve niet relevant geacht.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

Als geluidsgevoelige gebouwen worden aangemerkt woningen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. Geluidsgevoelige terreinen zijn woonwagenstandplaatsen of ligplaatsen voor woonschepen.

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De onderzoekszones zijn inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel. De Wgh regelt bovendien dat binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende normen niet in acht hoeven te worden genomen.

Tabel 4: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

Onderhavig project betreft de oprichting van twee gestapelde seniorenwoningen in het centrum van Oirschot, georiënteerd aan het Princéehof. De ontwikkeling is derhalve gelegen in een gebied waarvoor een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Er is sprake van een zeer ruime afstand tot geluidgezoneerde wegen. Er is derhalve geen sprake van een formele toetsing aan de Wet geluidhinder.

De Princéehof betreft geen doorgaande rijroute, maar een openbare parkeerplaats voor het centrum van Oirschot. Deze weg is bovendien enkel te bereiken via een éénrichtingsverkeersroute. Daarnaast leidt de Princéehof richting de omliggende woningen (bestemmingsverkeer). De rijsnelheid is ter plaatse gering. De rijsnelheid wordt bovendien verder verlaagd door de smalle rijloper vanuit de Nieuwstraat richting het Princéehof en de toepassing van groene borders in de openbare ruimte.

De projectlocatie bevindt zich in een centrumomgeving, met veel omliggende bebouwing. Deze bebouwing zorgt in belangrijke mate voor een afschermdende werking ten gevolge van overige wegen. De rijsnelheid is maximaal 30 km/u en de omliggende wegenstructuur betreft geen doorgaande rijroute. Ondanks dat er geen sprake is van een formele toetsing aan de Wet geluidhinder, kan, gelet op de aard en ligging van het project geconcludeerd worden dat de akoestische belasting ten gevolge van wegverkeer aanvaardbaar is te achten. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van wegverkeerslawaaï.



4.7 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Beleid Waterschap De Dommel

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen wil realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

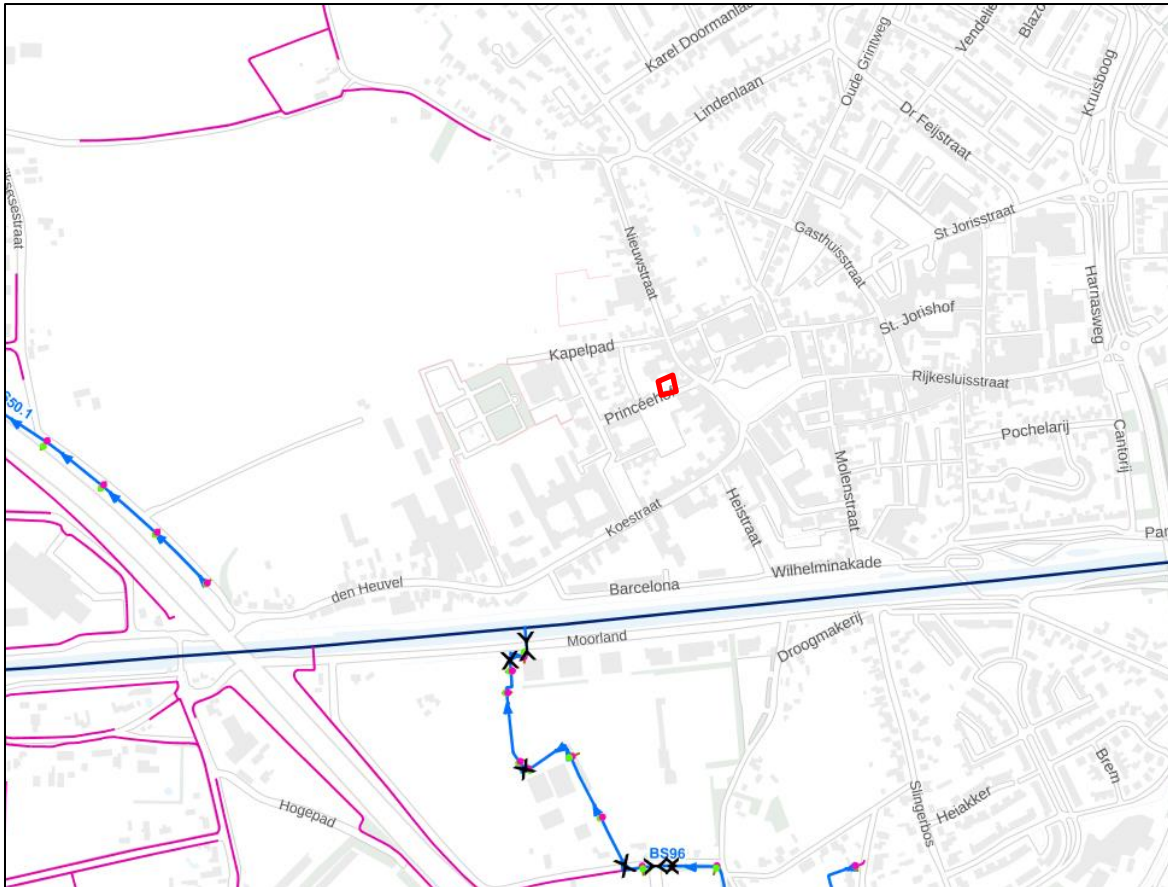
De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 11, volgt dat de projectlocatie niet gelegen is in een beschermd gebied. Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, of een boringvrije zone. Uit de Keurkaart en de Leggerkaart, zie Afbeelding 12, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. Door de ligging van de projectlocatie in het centrum van Oirschot zijn er in de directe omgeving geen oppervlaktewateren aanwezig.

Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het woningbouwplan.



Afbeelding 11: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 12: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

De projectlocatie heeft een omvang van circa 425 m². Deze is in de huidige situatie in gebruik als gecultiveerde tuin (grasgazon en beplanting aan de randen) en volledig onverhard en onbebouwd. In de beoogde situatie wordt hier een woongebouw opgericht, met twee gestapelde seniorenappartementen. Op het erf zal worden voorzien in een dubbele berging en carport, evenals een terrein ten behoeve van parkeren. Ook de tuin zal mogelijk gedeeltelijk worden verhard (ten behoeve van een tuinterras). De inschatting is derhalve dat in de beoogde situatie circa 300 m² van de projectlocatie bebouwd, of verhard zal worden. De overige gronden worden in gebruik genomen als onverharde tuin.

Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

Zoals volgt uit voorgaande is de toename van het verhard oppervlak ruimschoots kleiner dan 500 m² (het gehele perceel is bovendien circa 425 m² en dus reeds kleiner dan 500 m²). Door deze geringe toename is op grond van het beleid van het Waterschap geen aanvullende waterberging benodigd. Zoals voorgaand toegelicht bevat de Keur een verbodsbepaling, waardoor het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Hierbij is tevens een uitzondering opgenomen indien er sprake is van een toename van het verhard oppervlak tot maximaal 500 m². Een toename van verhard oppervlak tot 500 m² heeft een zeer beperkte invloed op het watersysteem, waardoor geen mitigerende maatregelen getroffen hoeven te worden. Aangezien er dus sprake is van een beperkte omvang van de netto toename van het verhard en/of bebouwd



oppervlak in het plangebied wordt voldaan aan de regels uit de Keur omtrent het toevoegen van verhard en bebouwd oppervlak en is er geen sprake van een vergunningplicht.

De gemeente Oirschot beschikt over de 'Hemelwaterverordening Gemeente Oirschot', als in werking getreden d.d. 1 januari 2021. Het rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering. Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij onder het doel 'Duurzaamheid & circulair' en wordt als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water'.

Ook is duurzaamheid en klimaatbestendigheid een kernwaarde binnen het IMBK, waarbij het streven is om in 2045 klimaatbestendig en energieneutraal in 2040 te zijn als gemeente Oirschot. In de leefomgeving wordt hiertoe bijgedragen aan de verduurzaming en het tegengaan van klimaatverandering. Het klimaat verandert, het regent vaker en heviger, maar ook de droogte neemt toe. Klimaatadaptatie is een onderwerp dat alle partijen binnen een gemeente raakt. Hierom ziet de gemeente Oirschot de klimaatadaptatie als een gezamenlijke opgave, waarin in het waterschap, de provincie, de inwoners en bedrijven allen een rol spelen. Het anders omgaan met schone waterstromen als hemelwater en grondwater speelt hierin een belangrijke rol.

In de Wet milieubeheer is opgenomen dat gemeenteraden in het belang van de milieubescherming bij verordening regels kunnen stellen aan het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in de openbare vuilwaterriolering, maar ook in het openbare hemelwaterstelsel of openbare ontwateringsstelsel. Ook biedt deze wetgeving de mogelijkheid tot het verplichten van een waterberging bij zowel nieuwbouw, als bestaande bouw. De hemelwaterverordening is een instrument om de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) vorm te geven.

Hemel- en grondwaterlozingen in de riolering zijn geregeld in het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah), het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blbi) en het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012 (BB). De gemeentelijke hemelwaterverordening is aanvullend en komt niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijd zou de hogere regeling – de 'lozingsbesluiten' en het Bouwbesluit – voorgaan.

In deze verordening is opgenomen dat bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m², de hemelwaterberging tenminste een capaciteit heeft van 60 liter per m² bebouwd oppervlak. In de beoogde situatie betreft dit circa 300 m² x 60 liter = 18 m³. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is. Hierbij kan eventueel een noodoverloop worden aangebracht richting de gemeentelijke openbare rioolvoorziening.

Op eigen terrein zal, in de tuin, worden voorzien in een infiltratiemogelijkheid hiertoe. Het water wordt op eigen erf opgevangen, waar het vervolgens in de bodem kan infiltreren. Het hemelwater wordt derhalve op eigen perceel verwerkt. De nieuwbouw wordt hierdoor hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor het woningbouwplan zal een gescheiden rioolstelsel (scheiding hemelwater en vuilwaterafvoer) worden aangelegd. De vuilwaterafvoer zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel van het centrum van Oirschot. De hemelwaterafvoer zal afvoeren naar een infiltratievoorziening op eigen terrein van tenminste 18 m³.

Bij de bouw worden, ten behoeve van de waterkwaliteit, geen uitloogbare materialen toegepast, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.



4.8 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor zowel PM_{10} als NO_2 . Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied, of in landelijke kernen, nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ditzelfde geldt bovendien voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling blijft ruimschoots onder bovengenoemde grenzen en daardoor kan met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de planlocatie voor woningbouw. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2020, gegevens 2020) volgt dat de ter plaatse van de projectlocatie voor PM_{10} sprake is van een achtergrondconcentratie van circa $16,27 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($< 18 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor NO_2 is de achtergrondconcentratie $12,82 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ($10 - 15 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor PM_{10} en NO_2 geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.9 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen en projecten significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een project is vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming indien het project significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied. Indien een project geen significante



gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied, dan gelden geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

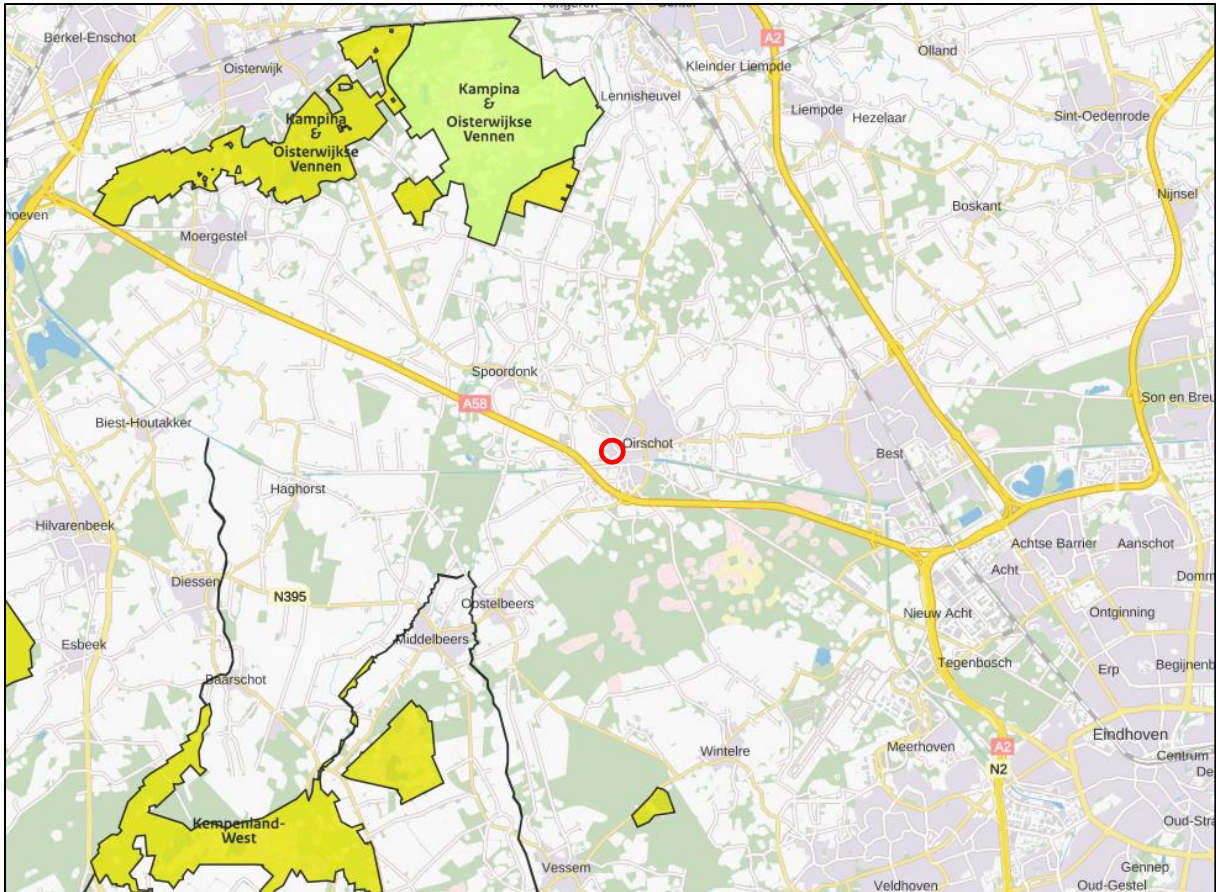
Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand (> 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

In Bijlage 2 is een beoordeling uitgevoerd van onderhavig project in relatie tot de vereisten met betrekking tot gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Navolgend worden de resultaten uit dit onderzoek samengevat weergegeven.

Op Afbeelding 13 is de globale ligging van de projectlocatie aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de projectlocatie aan het Princéehof ongenummerd te Oirschot betreft 'Kempenland-West' op een afstand van circa 4 kilometer in zuidelijke / zuidwestelijke richting. De stikstofgevoelige habitats bevinden zich hierbij op meer dan 7 kilometer tot de projectlocatie. In noordelijke / noordwestelijke richting betreft het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van omstreeks 5 kilometer tot de projectlocatie (circa 5,5 kilometer tot de stikstofgevoelige habitats).

De Natura 2000-gebieden zijn dus op zeer ruime afstand gelegen, waardoor potentiële effecten wegens de aard en omvang van het project, en de zeer ruime afstand reeds kunnen worden uitgesloten. Door de aard van het voornemen, de ligging en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, dus reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de gebieden zijn geen effecten merkbaar vanuit de projectlocatie. Om dit ook voor stikstofdepositie te kunnen bevestigen is (in Bijlage 2) een berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd. Dit zowel voor de gebruiksfase, als voor de bouw- en aanlegfase van het woningbouwplan.



Abbeelding 13: Ligging projectlocatie (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden.

Gebruiksfase

Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (gebruiksfase, bij een berekende overschatting) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Het project heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Bouw- en aanlegfase

Blijkens de uitgevoerde berekening met AERIUS Calculator is er in de bouw- en aanlegfase (bij een berekende overschatting), geen sprake van depositieresultaten op de Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De bouw- en aanlegfase heeft dus met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Per 1 juli 2021 is de 'Wet stikstofreductie en natuurverbetering', met het bijbehorende 'Besluit stikstofreductie en natuurverbetering' in werking getreden. Deze wetten wijzigen de Wet natuurbescherming en het Besluit natuurbescherming. Deze wetswijziging bevat daarbij een partiële vrijstelling van de natuurvergunningplicht voor bouw-, sloop- en aanlegactiviteiten (de bouw- en aanlegfase) en de daarmee samenhangende voertuigbewegingen. Bij de totstandkoming van deze partiële vrijstelling is in overweging genomen dat bouwactiviteiten slechts een beperkte bijdrage leveren aan de stikstofdepositie, de activiteiten steeds op andere locaties plaatsvinden en tijdelijk van aard zijn. De overheid acht het, mede gelet op het pakket aan natuur- en bronmaatregelen en met de waarborgen die in de wet zijn opgenomen, uitgesloten dat de partiële vrijstelling van het bereiken van de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden in de weg kan staan.

Voorname activiteiten (bouw, sloop en aanleggen) zijn dus bovendien niet meer vergunningplichtig op grond van de Wet natuurbescherming en er is uitgesloten dat deze activiteiten een significant negatief effect op de Natura 2000-gebieden hebben. In onderhavige situatie zorgt deze bouw- en



aanlegfase blijkt de uitgevoerde berekening bovendien tevens niet voor een berekende stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden.

Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

4.10 Flora en fauna

Het soortenbeschermingsregime is eveneens gereguleerd in de Wet natuurbescherming. Dit beschermingsregime is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 3. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Het betreft een momentopname en bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.

Huidige situatie projectlocatie

De projectlocatie is gelegen achter het woonhuis Nieuwstraat 2, in het centrum van Oirschot. De locatie bestaat uit een deel van de tuin, behorende bij het woonhuis. Deze tuin bestaat uit een grasgazon met daarop twee oudere walnotenbomen. Rondom dit gazon zijn diverse struiken en bomen aangeplant. In de noordoosthoek van de tuin staat een open schuurtje. De locatie is gelegen in een grotendeels verharde bebouwde dorpskern. Doelstelling is de oprichting van een woongebouw. De twee walnotenbomen zullen hiertoe worden gekapt. Deze bomen zijn onlangs onderzocht, waarbij een schimmel is gevonden aan de voet. Door deze aantasting zullen de bomen het binnen niet afzienbare tijd begeven. Mogelijk zullen er ook enkele andere bomen en struiken worden verwijderd voor de nieuwe inrichting. Het voornemen is waar mogelijk zoveel mogelijk groenstructuren te behouden.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De locatie laat zich omschrijven als voedselrijke tuin op zandbodem. Op en langs de randen van de percelen zijn enkele vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en



afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Daarom dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen of andere vogelsoorten aangetroffen in de te slopen bebouwingsdelen (open schuurtje) of in de groenstructuren. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Sloop of kap in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels.

Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locatie kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken



of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. De bebouwingsdelen op de planlocatie waren visueel goed te onderzoeken. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen.

Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De twee notenbomen zijn uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop voorhanden geweest. Meststrepen, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van boombewonende vleermuizen ontbreken. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.

De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Advies

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocatie in de te slopen of kappen structuren aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen beperkende gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid



buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 14: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.



Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

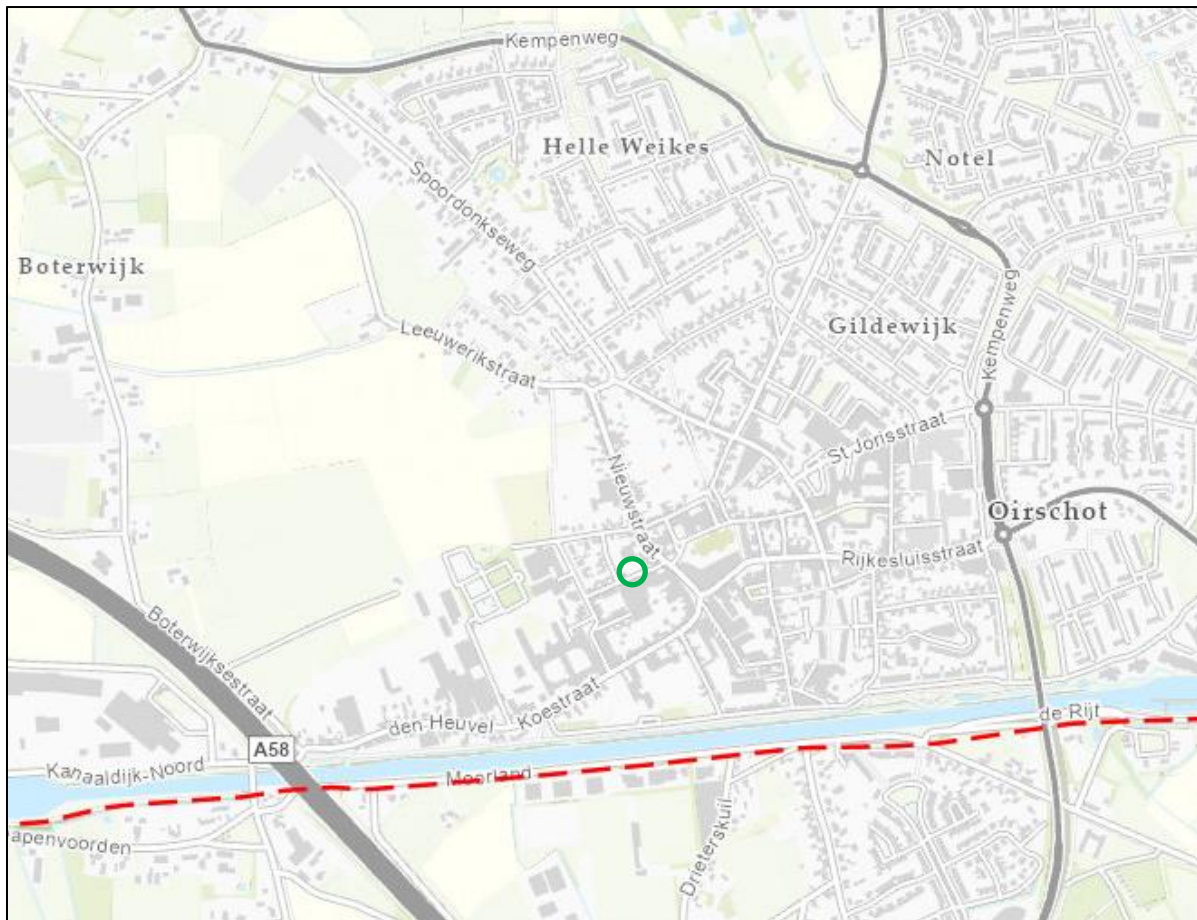
Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Inventarisatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van de projectlocatie risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 15. Uit de Risicokaart en de bijbehorende database volgt dat de projectlocatie buiten het invloedsgebied (en de bijbehorende risicocontouren) is gelegen van risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes. De dichtstbijzijnde risicobron is een buisleiding van Defensie, ten zuiden van het Wilhelminakanaal. De afstand tot deze bron is echter zodanig groot (circa 330 meter) dat er geen sprake is van een relevant risico voor het project.

Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen relevante risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Door de ligging van de locatie binnen de kern en de aard van de gevraagde functie kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld. Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor de aanvraag omgevingsvergunning.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.

4.12 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Op de projectlocatie, dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 15 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Dit aspect is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen.

4.13 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische



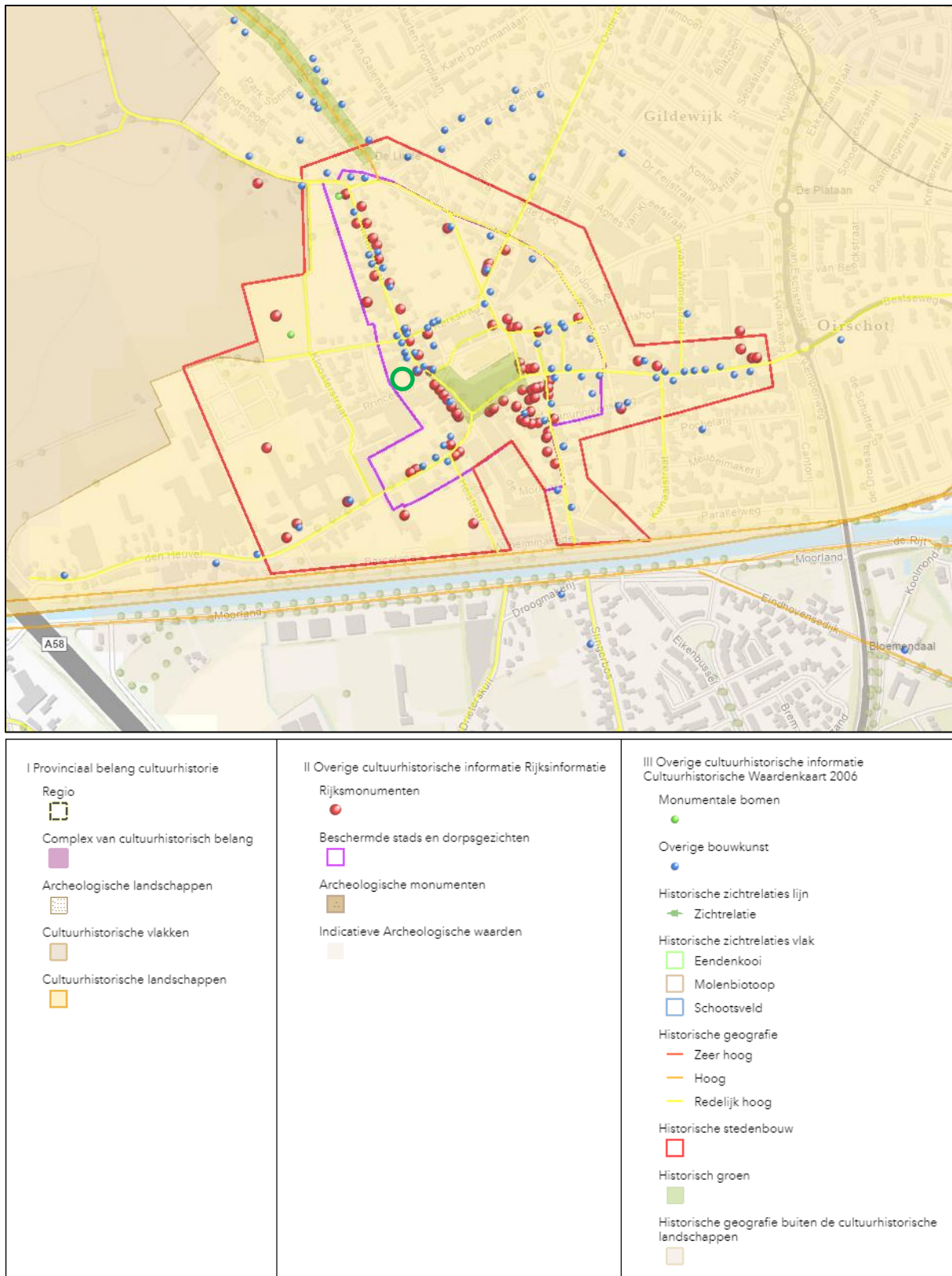
Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor de projectlocatie is bijgevoegd in Afbeelding 16. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie kent aan deze aspecten geen formele toetsing meer toe en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de projectlocatie (op kaartlaag I) is gelegen binnen één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Kempen. De Kempen bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap, bestaande uit dekzandvlakten en -ruggen, beekdalen, vennen en kleine veenmoerassen, bossen, heidevelden en stuifzanden. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Deze aanduiding kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen. Tevens is de projectlocatie gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap Groene Woud.

Op de kaartlaag van het Rijk volgt de ligging van de projectlocatie binnen het beschermde dorpsgezicht van het centrum van Oirschot, als aangewezen d.d. 3 oktober 1967.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III) volgt de ligging binnen de oude dorpskern van Oirschot. De wegenstructuur van de Nieuwstraat, Markt e.d. heeft een redelijk hoge historische geografie toegekend gekregen.

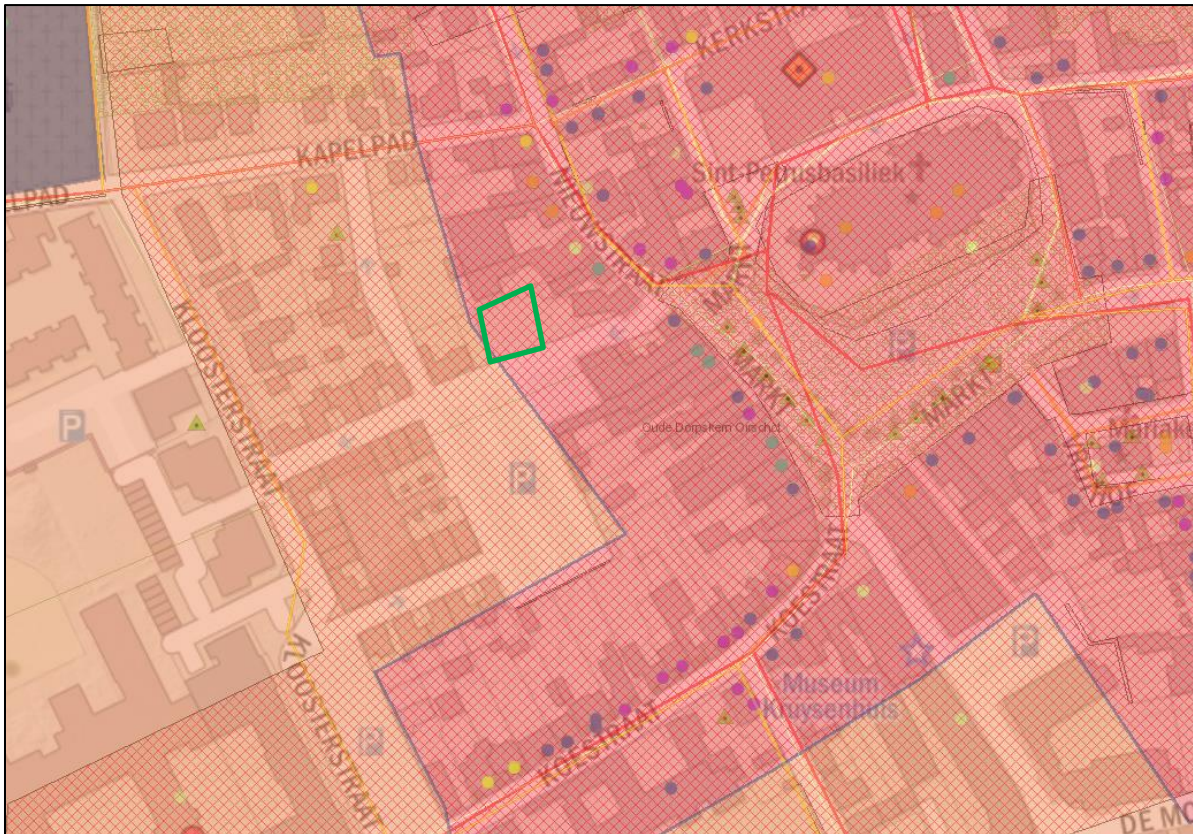
Tevens zijn aan o.a. de Nieuwstraat en Markt diverse monumentale (rijksmonumentaal en overig) gebouwen aanwezig.



Afbeelding 16: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.

Naast toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het voornemen tevens beschouwd in relatie tot de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, als opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in Afbeelding 17. Uit deze kaarten volgt o.a. de ligging van de projectlocatie binnen de oude dorpskern van Oirschot en de ligging binnen het (rijks)beschermde dorpsgezicht. De projectlocatie en het omliggende gebied is

aangeduid als Categorie 2. Dit betreffen objecten of gebieden met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de ligging, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat, en dat vernieuwen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.



Abbeelding 17: Uitsnede Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, kaartlagen 'Cultuurhistorische beleidskaart' en 'Cultuurhistorische waardenkaart gemeente Oirschot', plangebied globaal groen omkaderd weergegeven.

Het voorliggende bouwplan wordt georiënteerd aan het Princéehof. Dit betreft een openbare parkeerruimte van een relatief recent hernieuwde inrichting (2017 / 2018). Het Princéehof wordt hierbij bovendien omgeven door relatief jonge projectmatige woningbouw (omstreeks 2013), en de achterzijdes van de historische bebouwing aan Nieuwstraat / Markt. De ontwikkeling vindt dan ook niet direct plaats in de historische dorpskern van Oirschot. Wel is de projectlocatie gelegen aan de rand van het (rijks)beschermd dorpsgezicht van het centrum van de kern Oirschot. Wegens de ligging binnen het beschermd dorpsgezicht zijn de gronden tevens bestemd voor de instandhouding, bescherming en het herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht en historisch stedenbouwkundig waardevol gebied voorkomende cultuurhistorische waarden. Het bouwplan wordt derhalve beoordeeld door de gemeentelijke monumentencommissie.

Het bouwplan doet door aard, uitvoering en ligging geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de projectlocatie en de omgeving.



4.14 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

In het vigerende planologisch regime zijn aan delen van de projectlocatie archeologische dubbelbestemmingen toegekend. Ten behoeve van het bouwplan vinden diverse bodemingrepen plaats, derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door ArcheoPro, is bijgevoegd in Bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste conclusies samengevat weergegeven.

Door ArcheoPro is een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd op de projectlocatie, toebehorend aan de Nieuwstraat 2 te Oirschot. Het plangebied ligt van oudsher aan de rand van de oude kern van Oirschot, in een zone die in gebruik was voor moestuinen. Ten oosten van het plangebied stond een in 1967 gesloopte boerderij waarvan een al eerder gesloopt bijgebouw tot net binnen het oostelijke deel van het plangebied viel. Het plangebied ligt aanmerkelijk lager dan de zone met historische bebouwing langs de Nieuwstraat. Op basis van de bekende gegevens van archeologische waarden in het onderzoeksgebied moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied in verband met de ligging buiten een gradiëntzone, een lage verwachting geldt voor resten uit het laat-paleolithicum en het mesolithicum zoals vuursteenvindplaatsen of kleine jachtkampementen. Voor resten van bewoning uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen, geldt gezien de ligging op een relatief laaggelegen deel van het dekzandlandschap, hooguit een middelhoge archeologische verwachting. Gezien de ligging nabij historische bebouwing, maar binnen een zone met moestuinen, geldt eerder een middelhoge dan een hoge verwachting voor resten van bebouwing uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied zes boringen gezet in een dichtheid van honderdvijftig boringen per hectare. Op basis van de resultaten hiervan kunnen de onderzoeksvragen als volgt beantwoord worden:

- *Kunnen binnen het plangebied (nog) archeologische resten verwacht worden?*

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem nog in de twintigste eeuw tot minimaal een meter beneden het huidige maaiveld is vergraven. De gemiddelde bodemverstoring bedraagt binnen het plangebied zelfs ruim 1,3 meter beneden het maaiveld. Hier komt nog bij dat het maaiveld binnen het plangebied ruim een meter lager ligt dan in de zone met historische bebouwing langs de Nieuwstraat. De diepe bodemverstoring hangt waarschijnlijk samen met het slopen van het bijgebouw dat langs de oostrand van het plangebied heeft gestaan en/of met de sloop van de boerderij die tot 1967 ten oosten van het plangebied stond.

- *Zo ja, in welke zones en op welke diepten is dit het geval?*

De onderste delen van zeer diepe grondsporen zouden vanaf één tot anderhalve meter beneden het maaiveld aanwezig kunnen zijn.

- *Wat zijn de verwachte prospectieve kenmerken van dergelijke archeologische resten?*

Gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de zone met bebouwing zou eigenlijk alleen een diep spoor zoals de (diepere) resten van een waterput binnen het plangebied aanwezig kunnen zijn.

- *Welke vorm van veldonderzoek is geschikt om de verwachte resten op te sporen?*

Gezien de diepe twintigste eeuwse bodemverstoring, het ondanks de zeer hoge onderzoeksintensiteit volledig ontbreken van relevante archeologische indicatoren, en de historische ligging in een zone met moestuinen, geven de resultaten van het onderzoek geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden.

Het aspect archeologie heeft derhalve geen gevolgen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

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

Het voornemen dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor projecten gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de grenswaarden uit de C-lijst van het Besluit m.e.r. Een dergelijk besluit is aangewezen als MER-plichtig.
2. Er is sprake van een besluit dat voorziet in één of meerdere activiteiten boven de (indicatieve) grenswaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van een m.e.r.-plicht; het besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Naar aanleiding van de m.e.r.-beoordeling kan als conclusie volgen dat er alsnog een MER moet worden opgesteld, of dat er geen belangrijke milieugevolgen zijn.
3. Activiteiten die o.g.v. een provinciale omgevingsverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief



sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerste en tweede genoemde criterium volgt dat het project moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het project betreft een woningbouwontwikkeling voor de oprichting van twee gestapelde seniorenappartementen. Aangezien er sprake is van een woningbouwontwikkeling dient geoordeeld te worden of het project kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Door de voorgenomen uitvoering van het project, de stedenbouwkundige inrichting en de geringe woningaantallen kan het project niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit standpunt wordt bovendien gesteund door de jurisprudentie, ABRvS d.d. 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Dat plan voorzag in de realisatie van 12 vrijstaande woningen, verspreid over twee clusters (één cluster van 7 woningen en één cluster van 5 woningen). De Afdeling heeft hierbij geconcludeerd dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Bij het genoemde plan van de 12 vrijstaande woningen is geoordeeld dat, gelet op de omvang ervan, dit niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie heeft het bouwplan bovendien zelfs betrekking op maximaal twee toe te voegen woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd kan worden dat er voor het project geen plicht geldt tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling.

Bovendien is de voorgenomen activiteit ook niet aangewezen als MER-plichtig in de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze ruimtelijke onderbouwing, inclusief bijbehorende onderzoeksrapportages, een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Deze toetsing is inhoudelijk gelijk te stellen aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

5.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Oirschot. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst over de grondexploitatie, waarin o.a. wordt opgenomen dat gemeentelijke exploitatiekosten en eventuele planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een voornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

5.2.1 Procedure algemeen

Het voornemen kan worden gerealiseerd middels een omgevingsvergunning, activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' ('projectafwijkingsbesluit', artikel 2.1, eerste lid, sub c juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Deze deelactiviteit wordt op grond van artikel 2.7, eerste lid Wabo voorafgaand aan en los van de overige onlosmakelijke activiteiten aangevraagd. Nadat deze omgevingsvergunning is verleend, biedt dit besluit het toetsingskader voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de overige activiteiten, waaronder o.a. de activiteit bouw.

Op grond van artikel 6.18 Besluit omgevingsrecht (Bor), in combinatie met artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan inzake het besluit overleg te plegen met de gebruikelijke overlegpartners. De resultaten van dit vooroverleg worden betrokken bij de besluitvorming.

In artikel 3.10 van de Wabo wordt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing verklaard voor een projectafwijkingsbesluit. Dit houdt in dat er ten eerste een ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning wordt verleend. Deze wordt vervolgens voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen tegen het ontwerpbesluit. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt, waarna een definitief besluit wordt genomen. Na definitieve verlening van de omgevingsvergunning wordt de beschikking nogmaals voor 6 weken ter inzage gelegd voor het eventueel instellen van beroep. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het besluit daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het besluit bovendien in werking. De resultaten van de inzagetermijn zullen worden betrokken bij de besluitvorming.

5.2.2 Omgevingsdialoog

De resultaten van de omgevingsdialoog zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.2.3 Vooroverleg

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

5.2.4 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbesluit zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.



6. RANDVOORWAARDEN VERGUNNINGVERLENING BOUWPLAN

6.1 Algemeen

Het besluit op onderhavige aanvraag vormt het toekomstige toetsingskader voor de bouwplannen. Daarom dienen in het besluit de randvoorwaarden te worden gesteld voor de latere vergunningverlening. In dit hoofdstuk worden deze randvoorwaarden toegelicht.

De geldende beheersverordening staat de oprichting van woningen op de projectlocatie niet toe. Op dit onderdeel wordt derhalve afgeweken van het bestemmingsplan ten behoeve van de beoogde nieuwbouw. Hiertoe wordt een omgevingsvergunning aangevraagd met de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' (of wel: 'projectafwijkingsbesluit'). Nadat de omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit is verleend kan vervolgens een aanvraag worden ingediend voor een omgevingsvergunning, activiteit bouw. De wet (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) biedt in artikel 2.7, eerste lid, de mogelijkheid om de benodigde vergunningen voor het bouwplan los en in opvolging van elkaar aan te vragen. De verleende omgevingsvergunning met projectafwijkingsbesluit vormt hierbij het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit bouw. Daarom dienen in het projectafwijkingsbesluit duidelijke randvoorwaarden te worden gesteld omtrent de vergunningverlening voor de activiteit bouw. Deze randvoorwaarden worden in navolgende paragraaf opgesomd. De van toepassing zijnde algemene regels uit de beheersverordening, zoals de begrippen en de wijze van meten, kunnen hierbij onverkort en richtinggevend worden toegepast.

6.2 Toetsingsvoorwaarden vergunningverlening

Navolgend worden de randvoorwaarden opgesomd waaraan het bouwplan kan worden getoetst ten behoeve van het verlenen van de omgevingsvergunning, activiteit bouw.

Hoofdgebouw (woningen)

- In het besluitgebied (projectlocatie) zijn twee levensloopbestendige seniorenwoningen toegestaan.
- Deze woningen worden gestapeld uitgevoerd.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De voornoemde regels voor maximale goot- en bouwhoogte gelden niet voor ondergeschikte bouwonderdelen.
- Per woning is de huisvesting van één huishouden toegestaan. Een huishouden bestaat uit een persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan.
- De voorgevel wordt georiënteerd op het Princéehof.
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25° en niet meer dan 65°, met dien verstande dat de voorgeschreven dakhelling niet van toepassing is op 40% van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw.
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag aan beide zijden niet minder bedragen dan 3 m.
- Het bouwplan dient te worden goedgekeurd door de gemeentelijke monumentencommissie.

Bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports)

- Bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel worden gesitueerd.
- De goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.
- De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- De bouwhoogte van een (plat afgedekte) carport mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan in totaal maximaal 80 m² in het besluitgebied (projectlocatie).



Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

Overige voorwaarden

- In het besluitgebied (projectlocatie) dient blijvend te worden voorzien in minimaal 3 parkeerplaatsen.



7. CONCLUSIE EN AFWEGING

In het centrum van Oirschot, achter de burgerwoning Nieuwstraat 2 te Oirschot, is nu een gecultiveerde tuin aanwezig toebehorende aan deze woning. Deze tuin betreft een geschikte inbreidingslocatie voor woningbouw. Doelstelling is om ter plaatse twee levensloopbestendige seniorenwoningen op te richten, georiënteerd op het Princéehof. Deze twee seniorenwoningen worden hierbij uitgevoerd als gestapelde appartementen. Naast het woongebouw worden tevens bijbehorende bouwwerken opgericht, bestaande uit o.a. een dubbele berging en carport, ieder ten behoeve van één van de appartementen. Daarnaast wordt op eigen terrein voorzien in een tuin en parkeren op eigen erf.

De projectlocatie valt binnen de werkingssfeer van de 'Beheersverordening Oirschot', als vastgesteld d.d. 27 februari 2018. Deze beheersverordening staat de oprichting van nieuwe woningen niet rechtstreeks toe. Bovendien biedt het geldende planologische regime geen binnenplanse mogelijkheden voor de beoogde woningtoevoeging. Voor het bouwplan dient derhalve een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Op 4 juni 2018 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot een positief principebesluit genomen omtrent de voorgenomen medewerking aan het project. De ruimtelijke procedure wordt doorlopen middels een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan ('projectafwijkingbesluit') op basis van artikel 2.1, eerste lid, sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) juncto artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3°. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft als doel om aan te tonen dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Het project is getoetst aan de beleidskaders op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. Deze beleidsdocumenten vormen geen belemmering voor het initiatief, behoudens het geldende planologische regime. Dit daar het voornemen betrekking heeft op woningtoevoeging, namelijk de oprichting van twee levensloopbestendige (gestapelde) seniorenwoningen. Het voornemen is echter wel passend in de gemeentelijke visiedocumenten, waaronder de woonvisie, doordat een bijdrage wordt geleverd aan een passende woningvoorraad in Oirschot (doelgroep senioren en levensloopbestendigheid). Om af te wijken van het bestemmingsplan wordt onderhavige omgevingsvergunning aangevraagd.

Tevens is het project getoetst aan de diverse omgevingsaspecten en sectorale wet- en regelgeving. Hieruit is gebleken dat het initiatief voldoet aan 'een goede ruimtelijke ordening'.

Concluderend, de voorgenomen woningbouwontwikkeling aan Princéehof ongenummerd is ruimtelijk aanvaardbaar. Het bevoegd gezag kan daardoor besluiten om de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator

Bijlage 3: Quicksan flora en fauna

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

