

Ruimtelijke onderbouwing Eindhovensedijk 34, Oirschot

Gemeente Oirschot



colofon

titel rapport
**Ruimtelijke onderbou-
wing Eindhovensedijk
34, Oirschot**

datum
15 december 2022

projectnummer
P04557

opdrachtgever
**Ontmoetingscentrum
De Hoeven**

BRO
Projectleider
MvDn

Projectteam
MvDn

bron Kaft
BRO

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte | om in te leven



*“Als we anderen de ruimte niet gunnen zullen we zelf steeds
meer opgesloten raken.”*

Prof. Hans Galjaard

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3	4 Omgevingsaspecten	12
1.1 Aanleiding	3	4.1 Haalbaarheid	12
1.2 Plangebied	3	4.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	12
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4	4.2 Milieuaspecten	12
1.4 Leeswijzer	4	4.2.1 Bodem	12
2 Planbeschrijving	5	4.2.2 Geluidhinder	12
2.1 Bestaande situatie	5	4.2.3 Luchtkwaliteit	12
2.2 Gewenste situatie	5	4.2.4 Externe veiligheid	13
3 Beleid	7	4.2.5 Milieuzonering	14
3.1 Rijksbeleid	7	4.3 Archeologie	15
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	7	4.4 Cultuurhistorie	15
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	7	4.5 Ecologie	16
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	7	4.6 Water	17
3.2 Provinciaal beleid	8	4.7 Verkeer en parkeren	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	8	5 Afweging belangen	18
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	8	Bijlage 1 Brief uitnodiging omgevingsdialoog	
3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening	9		
3.2.4 Brabantse Agenda Wonen	9		
3.3 Gemeentelijk beleid	10		
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	10		
3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen	10		
3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot	10		
3.3.4 Beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit'	11		

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning aan de Eindhovensedijk 34 te transformeren tot een kleinschalig woonzorghuis met 10 kamers voor zorgbehoevenden/mensen met dementie. Het woonzorghuis biedt tien kamers, waarvan er twee geschikt zijn voor echtparen. In totaal is er ruimte voor 12 bewoners.

Het planvoornemen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'De Kemmer', zoals vastgesteld op 25 september 2012 door de gemeente Oirschot. Derhalve dient er afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer heeft deze locatie onlangs aangekocht en wenst de functie van de locatie te wijzigen. Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend en de gemeente Oirschot heeft aangegeven in principe bereid te zijn om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Voor het realiseren van het woon-zorgcomplex aan de Eindhovensedijk 34 in Oirschot is eind 2021 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze tijdelijke vergunning voor 2 jaar geeft initiatiefnemer de mogelijkheid om alvast te starten met het realiseren van het woonzorgcentrum.

Nu is het van belang om de ontwikkelingen ook juridisch-planologisch te borgen voor onbepaalde tijd. Medewerking kan worden verleend met het doorlopen van een afwijkingsbesluit / uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder

c op grond van artikel 4.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure en om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden.

Voorliggend document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing van de gewenste ontwikkeling. Hiermee wordt aangetoond dat het er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet.

1.2 Plangebied

De projectlocatie is gelegen aan de Eindhovensedijk 34 te Oirschot. De projectlocatie staat kadastraal bekend als OSTOO – D – 4759 en heeft een oppervlakte van circa 9.053 m². Op de volgende afbeeldingen is de (globale) ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Ligging plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'De Kemmer' vigerend. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 25 september 2012 door de gemeente Oirschot. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en er is maximaal één woning toegestaan.

Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-zorgcomplex met 10 zorgappartementen, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

Binnen het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden waarmee de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Derhalve is een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Voorliggend document bevat de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning voor het realiseren van een woon-zorgcomplex met 10 zorgappartementen. De omgevingsvergunning zorgt voor de juridisch-planologische verankering van het initiatief.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt inzicht gegeven hoe het planvoornemen past in het vigerend beleid. In hoofdstuk 4 komt de toetsing aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten aan bod. Tot slot beschrijft hoofdstuk 5 de belangenafweging.



2 Planbeschrijving

Het planvoornemen betreft het realiseren van een woon-zorghuis met 10 zorgappartementen voor mensen/zorgbehoevenden met 24-uurszorg. De appartementen worden gerealiseerd in een bestaand pand aan de Eindhovensedijk 34 in Oirschot. In totaal bieden de 10 zorgappartementen ruimte voor maximaal 12 personen. Twee van de tien appartementen kunnen worden ingericht voor echtparen, de overige acht kamers zijn eenpersoonsappartementen.



Figuur 3: Vooraanzicht bestaande woning Eindhovensedijk 34 (bron: Funda)

2.1 Bestaande situatie

De bestaande woning aan de Eindhovensedijk betreft een grote woning met een inhoud van ca. 2.000 m³ op een perceel van ca. 9.053 m². Figuur 3 toont het vooraanzicht van de bestaande woning.

Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van het centrum van Oirschot en ten noorden van de Rijksweg A58 in het buitengebied van de gemeente Oirschot. De omgeving kenmerkt zich voornamelijk door woningen en (agrarische) be-

drijven. Ten westen van het plangebied bevinden zich verschillende (verblijfs)recreatieve functies en sportvoorzieningen.

Binnen de bestaande woning is reeds een Bed and Breakfast voorzien met 2 kamers. Daarnaast zijn er op de verdieping 6 slaapkamers.

2.2 Gewenste situatie

Initiatiefnemer is voornemens om binnen het bestaande pand 10 woon-zorgappartementen te realiseren.

Initiatiefnemer is eigenaar / exploitant van Ontmoetingscentrum de Hoeven, gelegen circa 300 meter ten noordoosten van onderhavig plangebied. Ontmoetingscentrum de Hoeven is een ontmoetingscentrum / dagbelevingscentrum voor dementerende ouderen of mensen met een vergelijkbare handicap. Ouderen blijven het centrum bezoeken tot het moment dat ze in een verpleeghuissetting moeten gaan wonen.

Initiatiefnemer en eigenaar van Ontmoetingscentrum de Hoeven speelt al geruime tijd met de gedachte om wonen met zorg voor de gasten en doelgroep van Ontmoetingscentrum de Hoeven te willen realiseren. Vaak wordt er een grote achteruitgang gezien wanneer gasten noodgedwongen moeten verhuizen naar een verpleeghuis. Ze raken dan de veiligheid en structuur kwijt en dat is funest. Het initiatief om aan de Eindhovensedijk 34 een woon-zorghuis te realiseren dient als een laagdrempelige overgang waarbij deze mensen meer balans kunnen houden met de bijbehorende levensvreugde, begeleiding en zorg. De bewoners van het woon-zorghuis kunnen tevens nog steeds gebruik maken van de dagbesteding bij Ontmoetingscentrum de Hoeven.

De gewenste ontwikkeling betreft dus het realiseren van een kleinschalig wooninitiatief voor ouderen welke gerund wordt

door de reeds bestaande organisatie van Ontmoetingscentrum De Hoeven. Voor de bewoners van het woon-zorghuis is 24-uurszorg aanwezig.

Gezien er binnen het bestaande pand reeds 2 bed and breakfastkamers zijn en er op de verdieping nog eens 6 slaapkamers en 2 badkamers (plus nog een apart toilet), leent het pand zich goed om te transformeren naar een woon-zorghuis met kleine appartementen / woonruimten.

Zonder enige promotie te maken zijn er al diverse aanmeldingsverzoeken gedaan. Zo was er al gauw een wachtlijst van potentiële bewoners met 8 personen uit de regio Oirschot. De nood is erg hoog voor de doelgroep, daar de wachtlijsten voor een verpleeghuis vaak erg lang zijn (1 ½ jaar) en de thuissituatie schrijnend is. Daarnaast heeft initiatiefnemer onlangs de planlocatie aangekocht en wenst derhalve snel de mogelijkheid te hebben om de functie van de locatie te wijzigen, mede voor de financiering van het project.

Voor het realiseren van een woon-zorghuis aan de Eindhovensedijk 34 in Oirschot is eind 2021 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend volgens artikel 2.12, eerste lid onder a, sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in combinatie met artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). Deze tijdelijke vergunning voor 2 jaar geeft initiatiefnemer de mogelijkheid om alvast te starten met het realiseren van het woon-zorghuis.

Nu is het van belang om de ontwikkelingen ook juridisch-planologisch te borgen voor onbepaalde tijd. Medewerking kan worden verleend met het doorlopen van een afwijkingsbesluit / uitgebreide procedure conform artikel 2.12, eerste lid, onder c op grond van artikel 4.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

3 Beleid

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is.

Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;

- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Gelet op de aard en de beperkte omvang van het project, omvat het geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende

uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied en de voorgestane ontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten*

het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Er worden 10 woon-zorgappartementen gerealiseerd in bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel, er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het betreft een kleinschalig woonzorginitiatief. De toekomstige bewoners kunnen niet zelfstandig wonen. Er is 24-uurszorg aanwezig voor de toekomstige bewoners. Er is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk. Bovendien is er reeds een wachtlijst met 8 potentiële bewoners uit de regio Oirschot, wat de behoefte van een dergelijk woonzorginitiatief aangeeft.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

Doorwerking plangebied

De beoogde ontwikkeling van een kleinschalig woon-zorghuis heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omge-

vingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat deze omgevingsvisie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld en op 16 november 2021 geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een ‘interim’ Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de ‘definitieve’ omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is in de Interim omgevingsverordening aangeduid als ‘Gemengd Landelijk gebied’. Tevens zijn ter plaatse van het plangebied de werkingsgebieden ‘Verbod uitbreiding veehouderij’, ‘Beperkingen veehouderij’ en ‘Stalderingsgebied’ opgenomen. Gezien onderhavige ontwikkeling geen betrekking heeft op het realiseren of uitbreiden van een veehouderij zijn deze werkingsgebieden niet van toepassing.

Artikel 3.73 Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. *De vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *Er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel.*
- c. *Overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- d. *De vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaisport;*
 3. *mestbewerking.*

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Niet-agrarische functies in landelijk gebied kunnen zich vestigen op een bestaand bouwperceel. Belangrijke randvoorwaarde voor het toelaten van dergelijke functies is dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Om de afweging te kunnen maken in een concreet geval is het nodig dat een gemeente beleid uitwerkt waarin een ontwikkelingsrichting voor de verschillende typen gebied is opgenomen. Dat voorkomt gelegenheidsplanologie en biedt duidelijkheid naar zowel initiatiefnemers als omwonenden.

Het plangebied is gelegen binnen De Kemmer, het is een kernrandzone waar stedelijke en landelijke functies gemengd voorkomen. Tevens is er sprake van een toekomstige woningbouwontwikkelingen ten noorden van onderhavige planlocatie. Gemeente is voornemens het gebied rondom De Kemmer/Koolmond/ Eindhovensedijk tot een uniek woongebied te ontwikkelen. Hiermee komt onderhavig plangebied aan de rand van de kom Oirschot te liggen.

Met onderhavige ontwikkeling vindt er geen splitsing van het bouwperceel plaats en is er geen sprake van overtollige bebouwing. De mogelijkheden voor functies in het buitengebied zijn voorts nadrukkelijk niet bedoeld voor bedrijven die zich vanwege optredende milieubelasting horen te vestigen op een bedrijventerrein. De vestiging is uitsluitend bedoeld voor

kleinschalige, bedrijfsmatige activiteiten die goed passen in een gemengde omgeving en die geen onevenredige hinder naar de omgeving veroorzaken. In hoofdstuk 4 is aangetoond dat de ontwikkeling geen belemmeringen veroorzaakt voor omliggende (milieugevoelige) functies en vice versa. Een kleinschalig woon-zorghuis met 10 zorgappartementen is een passende ontwikkeling binnen de omgeving. Hierbij wordt er geen vestiging mogelijk gemaakt voor kantoren, lawaaisport en/of mestbewerking.

De reeds bestaande bebouwing heeft een omvang van circa 600 m² en blijft hiermee binnen de in de Interim Omgevingsverordening genoemde omvang van bebouwing voor een vrijetijdsfunctie van ten hoogste 1 hectare.

Met voorgestane ontwikkeling wordt woon-zorghuis gerealiseerd in bestaande bebouwing op een bestaand bouwperceel, er is geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het betreft een kleinschalige ontwikkeling. De ontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsvisie.

3.2.3 Ontwerp Omgevingsverordening

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (planidn: NL.IMRO.9930.OvrN-Brabant-on01). Dit ontwerp doorloopt een zienswijze- en overlegprocedure voor de periode van zes weken. Daarvoor heeft het ontwerp van 9 april 2021 tot en met 20 mei 2021 ter inzage gelegen.

Het ontwerp van de Omgevingsverordening is vastgesteld om te voldoen aan de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening zijn gehanteerd als uitgangspunt, met enkele aanpassingen vanwege de Omgevingswet of nieuwe inzichten of beleid. De ontwerp Omgevingsverordening is momenteel nog geen geldend beleid.

Doorwerking plangebied

Wijzigingen in de Ontwerp Omgevingsverordening zien toe op het meer positief sturen van plannen voor kleinschalige (collectieve) woonprojecten in het buitengebied. De huidige Interim Omgevingsverordening kent geen rechtstreekse mogelijkheid voor de ontwikkeling van woningen en/of collectieve woonvormen buiten de aangeduide werkingsgebieden 'stedelijk gebied' of 'verstedelijking afweegbaar'.

In de Ontwerp Omgevingsverordening zijn diverse werkingsgebieden afgeschaft, waarmee beoogd wordt ontwikkelingen (meer) 'positief' te sturen en waarmee er ook meer maatwerk mogelijk is voor collectieve woonvormen in het buitengebied. Gemeenten maken hierbij zelf een afweging in welke gebieden zij een ontwikkeling willen realiseren.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt.

Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. Zo bestaat ruim 40% van de huishoudens in 2040 uit eenpersoonshuishoudens en is er een grote behoefte aan kleinere, betaalbare woonruimten. Verder vragen initiatieven voor nieuwe woonvormen als flexwonen en nieuwe combinaties van wonen en zorg steeds vaker van overheden om experimenteerruimte te bieden.

Doorwerking plangebied

De professionele zorg zal de toenemende zorgvraag door ouderen naar verwachting niet kunnen bijhouden. Aan het

eind van de 'keten' dreigt er een oplopend tekort aan verpleeghuisplaatsen. De Provincie vindt het belangrijk dat er in de komende jaren voldoende passende (geclusterde) woningen voor zorgbehoevende ouderen worden gerealiseerd. Met onderhavige ontwikkeling is er sprake van een combinatie van wonen en zorg. De reeds bestaande en oplopende wachtlijst geeft aan dat er in de regio behoefte is aan een woon-zorghuis voor dementerende ouderen. De ontwikkeling draagt bij aan de urgente behoefte aan passende ouderenhuisvesting in de regio en in Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

De gemeenteraad heeft op 26 september 2017 de Omgevingsvisie Oirschot vastgesteld. De Omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot, waarbij de lijn van kwaliteiten in Oirschot wordt gevolgd. Deze kwaliteiten zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en de cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente, samen met de samenleving, verder uitbouwen.

In de Omgevingsvisie zijn algemene uitgangspunten, specifieke beleidsthema's en gebiedsgerichte doelen benoemd. Algemene uitgangspunten zijn:

- behoud en herstel van de huidige kwaliteiten van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- bewerkstelligen van een duurzaam veilige en gezonde ontwikkeling van de gemeente;
- creëren van maatschappelijk draagvlak voor initiatieven;
- een nieuwe sturingsfilosofie, waarbij ruimte wordt gegeven aan initiatieven uit de samenleving en de gemeente minder sturend optreedt in de fysieke leefomgeving.

Het buitengebied van Oirschot kent veel kwaliteiten, maar ook knelpunten en tegengestelde belangen. Het buitengebied is attractief als hoogwaardig recreatief uitloophoeve. De gestage transitie van 'overwegend agrarisch gebied' naar 'een gebied met agrarische en recreatieve functies' brengt een continu spanningsveld aan het oppervlak. Het gaat bijvoorbeeld om een duurzame verhouding tussen recreatie, de draagkracht van natuur en landschap en de wederzijdse beperkingen tussen milieugevoelige functies en de agrarische sector. Daarnaast spelen in het buitengebied diverse maatschappelijke opgaven, waaronder een toenemende functiemenging, de transformatie van vrijkomende (agrarische) bebouwing, energietransitie en klimaatbestendigheid. Voor het hele buitengebied is sprake van een zoektocht naar een nieuwe balans.

Doorwerking plangebied

Met voorgestane ontwikkeling wordt een woon-zorghuis gerealiseerd in bestaande bebouwing, het betreft een kleinschalige ontwikkeling. Dit is in principe mogelijk binnen de omgevingsvisie. Wel dient hierbij aandacht besteed te worden aan eventuele spanningsvelden in het buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op in de directe omgeving aanwezige functies. De ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten worden in hoofdstuk 4 behandeld.

3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

Op grond van het provinciaal beleid is voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied een tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De gemeente Oirschot hanteert hiervoor de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Doorwerking plangebied

Het kleinschalige woon-zorghuis die met de Omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt buiten bestaand stedelijk gebied bevindt zich op een ruim en reeds goed landschappelijk ingepast perceel. De ontwikkeling is te scharen onder categorie 1. Dit betreffen kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande bebouwing en/of binnen de vigerende planologische regeling en die niet of nauwelijks impact hebben op de omgeving. Op grond van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen is kwaliteitsverbetering van het landschap niet noodzakelijk.

3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot

In het actieplan wonen is de locatie Kemmer/Eindhovensedijk e.o. aangewezen als locatie voor woningbouw. Voornemen is een integrale ontwikkeling van het gebied tot een uniek woongebied. Bijvoorbeeld als proeftuin voor biobased bouwen, in combinatie met de versterking van de landschappelijke waarden. Dit is mogelijk door ontwikkeling van boskamers en het benutten van de recreatieve kwaliteiten ('Groene Corridor' en 'Blauwe Corridor'). Dit gebied is door de provincie in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde woningbouwontwikkeling ten noorden van onderhavig plangebied komt het beoogde woon-zorghuis aangrenzend aan de bebouwde kom, in een kernrandzone te liggen. Bovendien is het plangebied gelegen binnen De Kemmer, wat reeds een kernrandzone betreft en waar stedelijke en landelijke functies gemengd voorkomen. De ontwikkeling van het woon-zorghuis zal geen belemmering vormen voor de beoogde woningbouwontwikkelingen ten noorden van de Eindhovensedijk.

3.3.4 Beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit'

Op 10 december 2020 is door het college de Beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit' vastgesteld. In deze visie staat dat Oirschot in de komende periode behoefte heeft aan ongeveer 810 woningen en appartementen. Deze woningen moeten zoveel mogelijk passen bij de wensen van de toekomstige bewoners. Een bijkomend aspect is dat het de doorstroming op de woningmarkt stimuleert, daar is dringend behoefte aan.

Uit onderzoek blijkt dat de groep oudere inwoners van 75+ de komende jaren verdubbelt. In 2040 behoort een derde deel van onze bevolking tot de groep ouderen. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor het wonen, de zorg en voor voorzieningen. En daarbij woont niet altijd iedereen op de goede plek of in de juiste woning. Geschikt wonen is een belangrijke basis om gezond oud te worden, maar het gaat niet alleen om wonen. Positieve gezondheid heeft meer aspecten zoals ontmoeten, genieten, je veilig voelen en een zinvolle invulling kunnen geven aan het leven. Daarvoor is contact met de omgeving essentieel. Niet minder belangrijk zijn de mogelijkheden om in welke fase van het leven dan ook de regie daarop te behouden.

De gemeente gaat positief meewerken aan woningbouwinitiatieven die daadwerkelijk bijdragen aan deze visie.

Doorwerking plangebied

Met voorgestane ontwikkeling wordt een woon-zorghuis gerealiseerd waar ruimte kan worden geboden aan maximaal 12 zorgbehoevenden/personen met dementie. Zoals reeds eerder beschreven is er nu al sprake van een wachtlijst met potentiële bewoners voor het woon-zorghuis, dit geeft aan dat er behoefte is naar dergelijke woonvormen in de regio. Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de in de beleidsvisie 'Geschikt wonen voor ouderen, wonen met kwaliteit' opgenomen ambities.

4 Omgevingsaspecten

Bij de beoogde functiewijziging dient rekening gehouden te worden met (milieu)-invloeden vanuit de omgeving op de ontwikkeling zelf en met invloeden vanuit de ontwikkeling op de omgeving.

4.1 Haalbaarheid

4.1.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om de omgevingsvergunning heeft betrekking op het realiseren van kleinschalig woon-zorghuis in een reeds bestaand pand. Er heeft een Omgevingsdialoog plaatsgevonden. In de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is de brief opgenomen waarin initiatiefnemer de omwonenden informeert en uitnodigt voor een informatieavond. Deze informatieavond heeft plaatsgevonden op 10 augustus 2021.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren).

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats op grond die momenteel al bestemd is als Wonen, zonder dat er vervuilende activiteiten hebben plaatsgevonden. Het gebruik wordt in de toekomstige situatie niet 'gevoeliger' dan momenteel al is. Er kan worden aangenomen dat de bodem geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

4.2.2 Geluidhinder

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het besluitgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaa, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking plangebied

Het woon-zorghuis wordt gerealiseerd aan de Eindhovensedijk in een bestaand pand. Momenteel is er in het pand reeds een woning gerealiseerd. Gezien de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van het realiseren van een meer geluidgevoelige functie dan in de reeds bestaande situatie. Er kan worden aangenomen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa is dan ook niet aan de orde. Vanuit het aspect 'akoestiek' bestaan er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel

5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Doorwerking plangebied

Met voorgestane ontwikkeling is er sprake van de ontwikkeling van een kleinschalig woon-zorghuis met maximaal 10 zorgappartementen. Het project is op voorhand NIBM, onderzoek inzake de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan bepaald worden met behulp van achtergrondwaarden die achterhaald kunnen worden met behulp van de NSL-monitoringstool. In tabel 1 zijn de achtergrondwaarden ter plaatse van de dichtstbijzijnde meetpunten weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.2.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet

andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Doorwerking plangebied

Met behulp van de risicokaart zijn risicovolle bronnen in de omgeving geïnventariseerd.

Inrichtingen

De PR 10⁻⁶-risicocontouren en de invloedsgebieden van inrichtingen in de omgeving van het plangebied reiken niet tot aan het plangebied. Ingevolge het Bevi wordt geconcludeerd dat risicovolle inrichtingen geen beperking veroorzaken voor het plan. Een verantwoordingsplicht is derhalve niet aan de orde.

Transport van gevaarlijke stoffen

Spoorwegen

Binnen een straal van 4 km rondom het plangebied is geen spoorlijn aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, waardoor dit aspect geen belemmering vormt voor de planontwikkeling.

Waterwegen

Ten aanzien van de veiligheidsrisico's in het plangebied als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het water zijn uitsluitend waterwegen van belang waar vervoer van gevaarlijke stoffen in bulkvervoer is toegestaan. Het maximale invloedsgebied van gevaarlijke stoffen die over het water vervoerd worden, bedraagt 1.070 meter. Binnen deze afstand van het plangebied bevindt zich geen waterweg waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Tabel 1 Achtergrondwaarden (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	No ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrijdingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
711344	25.1	19.4	7.1	11.9	2020
736782	28.2	19.8	7.4	12.0	2020
702746	25.2	19.4	7.1	11.9	2020
706991	28.3	19.8	7.4	12.0	2020
721244	28.2	19.8	7.4	12.0	2020
736977	25.2	19.4	7.1	11.9	2020
Norm	40	40	35	25	

Wegen

Voor het plangebied is de rijksweg A58 voor vervoer van gevaarlijke stoffen relevant, gezien het is gelegen binnen de straal van 4 kilometer om de rijksweg.

Op circa 210 meter ten zuiden van het plangebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Het betreft de A58. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Op grond van ruimtelijke scheiding vormen het plaatsgebonden risico PR 10^{-6} van 18 meter en PAG geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plangebied op meer dan 200 meter van de weg is gelegen, is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

Buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen een 1%-letaliteitsafstand van hogedruk aardgasbuisleidingen. Op circa 550 meter ten noorden van het plangebied is een buisleiding van Defensie Pijpleiding Organisatie gelegen (DPO) waar kerosine door getransporteerd wordt. Op grond van onderzoek van het RIVM zijn voor deze buisleidingen risicoafstanden vastgesteld. Uit onderzoek is gebleken dat leidingen waar kerosine door vervoerd wordt, vallend onder K2 en K3-stoffen, geen plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar kennen. Qua risico is bebouwing mogelijk vanaf 5 meter buiten de buisleiding. Het plangebied bevindt zich op ruim 550 meter waardoor dit aspect geen belemmering vormt.

4.2.5 Milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds

milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'¹. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). 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 en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemen-

ging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Doorwerking plangebied

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende recreatieve en sportvoorzieningen en verschillende (agrarische) bedrijven en woningen. Hierdoor is sprake van een gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstand met een stap verlaagd mag worden, de daadwerkelijke milieucategorie wijzigt hierbij niet.

Aan de Eindhovensedijk 28 is de Scouting Oirschot gevestigd. Voor specifiek scouting is geen richtafstand opgenomen in de VNG publicatie, er wordt uitgegaan van de richtafstand voor club- en buurthuizen met de bijbehorende milieucategorie 2.

Aan de Eindhovensedijk 25 / Bloemendaal is een varkenshouderij gelegen. Voor een varkenshouderij geldt een milieucategorie van 4.1 met bijbehorende afstand van 100 meter tot gemengd gebied. Ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkelingen Kemmer/Eindhovensedijk e.o. heeft deze varkenshouder een overeenkomst met de gemeente gesloten. Dit houdt in dat deze varkenshouderij zal worden opgeheven, derhalve is deze varkenshouderij niet meegenomen in de tabel.

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Bedrijf	Adres	Milieucategorie- en contour	Werkelijke afstand
Agrarisch Bedrijf (feitelijk geen be- drijf aanwezig)	Eindhovens- edijk 31	3.1 (30 meter in gemengd gebied)	30 meter
Agrarisch Bedrijf (boomteelt)	De Hoeven 5	2 (10 meter ge- mengd gebied)	310 meter
Agrarisch Bedrijf (asperges)	De Hoeven 7	2 (10 meter ge- mengd gebied)	90 meter
Scouting	Eindhovens- edijk 28	2 (10 meter ge- mengd gebied)	700 meter
Vakantiepark 'La Tour'	Bloemendaal 7	3.1 (30 meter in gemengd gebied)	480 meter
Sportpark	Bloemendaal 5	3.1 (30 meter in gemengd gebied)	230 meter

Tabel 2: Richtafstanden omliggende bedrijven

Zoals tabel 2 aangeeft liggen de bedrijven in de omgeving op voldoende afstand van het plangebied. Voor de bedrijven en functies is gemeten van het bouwvlak tot aan het bestemmingsvlak van onderhavig plangebied. De bedrijven en functies zorgen niet voor belemmeringen voor onderhavig plan. Omgekeerd zorgt het woon-zorghuis ook niet voor extra belemmeringen van de omliggende bedrijven. Bovendien zijn er op kortere afstand van de bedrijven en functies reeds burgerwoningen aanwezig. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van onderhavig plan.

4.3 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting in juli 2022 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2022 een overgangsregeling opgenomen.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

Met onderhavige ontwikkeling vinden er geen grondwerkzaamheden of bodemverstoringen plaats. Het betreft een functiewijziging binnen bestaande bebouwing. Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk, het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

4.4 Cultuurhistorie

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. In de Cultuurhistorische Waardenkaart is het ruimtelijk erfgoed van provincie Noord-Brabant opgenomen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. 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.

Doorwerking plangebied

Onderhavig planvoornemen doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. De ontwikkelingen van het

plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle panden en lijnen. De omliggende wegenstructuren worden niet veranderd. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

4.5 Ecologie

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

Doorwerking plangebied

Wettelijke gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Stikstof

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden, 'Kempenland-West', 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' en 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen' bevinden zich respectievelijk op 5 kilometer ten zuidwesten-, 6,65 kilometer ten noordwesten-, en 15,5 kilometer ten noordwesten van het projectgebied. Indien er al sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht

of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied, en de omgevingscondities niet veranderen, is een effect als gevolg van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet te verwachten. In paragraaf 4.7 Verkeer en parkeren is het aantal verkeersbewegingen berekend in de toekomstige situatie. Wanneer deze vergeleken wordt met het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie, is er sprake van een zeer geringe toename van het aantal verkeersbewegingen. Wat betreft de verkeersgeneratie zal de ontwikkeling in de gebruiksfase niet leiden tot een toename aan stikstofdepositie.

Gezien bovenstaande, omdat het plangebied op geruime afstand ligt van een Natura2000-gebied en de ontwikkeling kleinschalig is, zijn er geen negatieve effecten op Natura2000-gebieden te verwachten.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden,

natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingszones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied ligt buiten het Brabantse Natuurnetwerk en de Groenblauwe Mantel. Door de ontwikkelingen worden er geen wezenlijke kenmerken en waarden aangetast van de provinciale groenstructuur. De planvorming heeft verder geen invloed op planologische beschermde gebieden.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming)
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming)
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming)

Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor, dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Het plangebied is gelegen in het buitengebied, in de omgeving komen woningen afgewisseld met sport, recreatie en (agrarische) bedrijven voor. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-zorghuis binnen bestaande bebouwing op een locatie die momenteel bestemd is als wonen.

Binnen het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten vaatplanten en grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vissen, reptielen en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met in acht name van de zorgplicht.

Er geen sprake van sloop van bestaande bebouwing, waardoor er geen reden is om aan te nemen dat het aspect flora en fauna (soortenbescherming) op dit moment nog een belemmering zou kunnen vormen voor de haalbaarheid van onderhavig planvoornemen. Er wordt in ieder geval gehandeld volgens de zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 1.11 Wnb). Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke wordt gedaan om het doden van individuen te voorkomen. Met inachtneming van deze zorgplicht, wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.6 Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Doorwerking plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling van een woon-zorghuis in de bestaande bebouwing vindt er geen toename van het verhard oppervlak plaats in vergelijking tot de voormalige situatie. Er is hiermee sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor het overige zijn er geen waterhuishoudkundige belangen in het geding, waardoor het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de parkeervraag en de verkeersgeneratie.

Doorwerking plangebied

Verkeer

In de planologische situatie is er sprake van één vrijstaande woning en twee bed and breakfastkamers. De verkeersgeneratie voor een vrijstaande woning (weinig stedelijk, buitengebied) is, op basis van de CROW-publicatie 381 gemiddeld 2,4 mvt/etmaal.

Voor een bed and breakfast zijn in de CROW-publicatie geen cijfers opgenomen. Derhalve wordt uitgegaan van 2 bungalows (weinig stedelijk, buitengebied). Per bungalow is de verkeersgeneratie 2,7 motorvoertuigen per etmaal. Voor 2 vakantiewoningen/bed and breakfastkamers komt de verkeersgeneratie op 5,4 motorvoertuigen per etmaal. Het aantal verkeersbewegingen in de voormalige situatie komt hiermee op 7,8 per mvt/etmaal voor de woning en de bed and breakfastkamers.

In de toekomstige situatie worden er maximaal 10 zorgappartementen gerealiseerd. Voor de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kencijfers verkeersgeneratie voor een serviceflat. De verkeersgeneratie per zorgappartement (weinig stedelijk, buitengebied) is gemiddeld 1,2. In totaal komt de verkeersgeneratie voor de 10 zorgappartementen appartementen op 12,0 mvt/etmaal.

Wanneer de huidige planologische situatie wordt vergeleken met de toekomstige situatie is er sprake van een beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen per etmaal van

4,2 (12,0-7,8). De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Het omliggende netwerk kan het aantal verkeersbewegingen prima verwerken.

Parkeren

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Oirschot de normen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. De doelstelling van deze nota is: *Het vaststellen van gemeentelijke parkeernormen voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en -ontwikkelingen in de gemeente Oirschot om daarmee de autobereikbaarheid en leefbaarheid in de gemeente Oirschot te waarborgen.*

In de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018' zijn er parkeernormen opgenomen voor wooneenheden in een verpleegverzorgingstehuis. De parkeernorm bedraagt 0,7 per wooneenheid voor het centrum en voor de rest bebouwde kom. Voor buiten de bebouwde kom zijn geen parkeernorm opgenomen, derhalve wordt er hier ook uitgegaan van 0,7 per wooneenheid. Voor 10 wooneenheden komt de parkeernorm op 7,0. Er zijn voor de beoogde ontwikkeling 7 parkeerplaatsen benodigd. Het terrein is voldoende groot om minstens 7 parkeerplaatsen te realiseren.

Gelet op bovenstaande aandachtspunten vormt het aspect verkeer en parkeren geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5 Afweging belangen

De gewenste ontwikkeling is in strijd met de geldende regels van het vigerende bestemmingsplan 'De Kemmer' zoals vastgesteld op 25 september 2012 door de gemeente Oirschot. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en is er maximaal één woning toegestaan. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-zorghuis met maximaal 10 zorgappartementen, wat in strijd is met het bestemmingsplan.

De beoogde ontwikkeling kan juridisch-planologisch geregeld worden door hiervoor een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3° Wabo), te verlenen. Er moet gemotiveerd worden dat de omgevingsvergunningsaanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Derhalve moet de aanvraag voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing.

Ten behoeve van de afwijkingsprocedure en om onderhavige ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hiermee wordt aangetoond dat het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening voldoet aan de gestelde voorwaarden

Tegen de voorgenomen ontwikkeling bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaren. Het beoogde gebruik past ruimtelijk-functioneel binnen de huidige bebouwing op het perceel en binnen de diversiteit aan functies in de omgeving. De situering en ruimtelijke uitstraling van de bebouwing blijven ongewijzigd, omdat sprake is van de realisatie van zorgappartementen binnen het bestaande pand, zonder dat het bouwvolume wordt vergroot. Daarnaast be-

staan er buiten de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, gezien de aard en schaal van het initiatief, vanuit vigerend beleid geen belemmeringen.

De ontwikkeling wordt niet belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten in het plangebied en de omgeving. Bovendien zal, gezien de bestaande situatie, geen schade wordt toegebracht aan natuur- of landschapselementen en -structuren.

De ontwikkeling voorziet in het realiseren van een woon-zorghuis. Zonder enige promotie te maken zijn er al diverse aanmeldingsverzoeken gedaan. Momenteel is er een wachtlijst van potentiële bewoners met 8 personen uit de regio Oirschot. De nood is erg hoog voor de doelgroep. Het woon-zorghuis is een gewenste aanvulling op de bestaande woonvoorraad van Oirschot.

In het voortraject heeft er reeds overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft aangegeven positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling te staan. Vanuit het Waterschap zijn er geen belangen, vooroverleg met het Waterschap is gezien het planvoornemen dan ook niet relevant.

Op de onderhavige aanvraag is de uitgebreide procedure van toepassing, waartegen bezwaar en beroep open staat. Het realiseren van het woon-zorghuis heeft geen nadelige gevolgen voor omwonenden, bovendien heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Bezwaar of beroep ligt dan ook niet in de lijn der verwachtingen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar en haalbaar is.

Bijlage 1

Brief uitnodiging omgevingsdialoog

UITNODIGING OMGEVINGSDIALOOG

ONTMOETINGSCENTRUM DE HOEVEN

10 | 08 | 2021

Beste [naam buurtbewoner(s)],

Wij, Ontmoetingscentrum de Hoeven, hebben sinds 2015 een dagbelevingscentrum met een uniek zorgconcept voor iedereen die door een beperking niet zelfstandig dagelijkse activiteiten kan ondernemen. Zo zijn wij een ondersteuning om bij dementie een opname zo lang mogelijk uit te stellen en mantelzorgers te ontlasten. Wij streven ernaar om onze mensen zoveel mogelijk geluuksmomenten te bezorgen.

Momenteel hebben wij naast onze dagbeleving de intentie om ook zorg en wonen te gaan realiseren in het pand aan de Eindhovensedijk 34. De doelstelling is dat de bewoners van het woonzorghuis overdag de dagbeleving bezoeken op de Hoeven en 's avonds hun thuiskomervaring krijgen op de Eindhovensedijk. Op deze wijze kunnen we als organisatie 24/7 een thuis en verblijf bieden voor mensen met dementie.

Volgens de gemeentelijke regelgeving dienen wijzigingen van een woonbestemming naar een maatschappelijke bestemming vooraf met buurtbewoners besproken te worden. Hier willen wij dan ook graag gehoor aan geven.

Daarom willen we jullie op ons bedrijf uitnodigen om het een en ander toe te lichten. Dit willen we laten plaatsvinden op 10-08-2021 tussen 19:00 en 21:00 uur aan de Hoeven 2 te Oirschot. Uiteraard zal deze avond plaatsvinden met inachtneming van de geldende corona regels.

Het doel van deze dialoog is, om jullie te informeren over ons bedrijf en onze uitbreidingsplannen. Tevens willen we iedereen in de gelegenheid stellen om een reactie te geven op onze nieuwe plannen. We hebben geprobeerd om bij de planvorming zoveel mogelijk rekening te houden met de omgeving.

Bijwonen van deze avond is geheel vrijblijvend. Indien u niet aanwezig kunt zijn, graag even afmelden per e-mail of via onderstaand telefoonnummer.

Met vriendelijke groet,

Ontmoetingscentrum de Hoeven



Correspondentieadres:

Hoeven 2

5688 GS Oirschot

06-51310945 |

www.bro.nl | info@bro.nl

Hoofdvestiging Boxtel

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam

Rijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01