

Bestemmingsplan Buitengebied, Peperstraat ong. (ten noorden van 7a)

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan Buitengebied, Peperstraat ong. (ten noorden van 7a)

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	211X08911_2
IMRO-nummer:	NL.IMRO.0823.BPBGPEPERSTR7BC-VAST
Datum:	mei 2019
Projectteam BRO:	Joost van der Aa, Renze van Och, Noud van der Heijden
Concept:	oktober 2017
Voorontwerp:	april 2018
Ontwerp:	november 2018
Vaststelling:	28 mei 2019
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, gemeente Oirschot
Bron foto kaft:	Hollandse hoogte 3
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de realisatie van 2 ruimte-voor- ruimtewoningen aan de Peperstraat te Oirschot, ten noorden van Peperstraat 7a.

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3 Bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Voorgestane ontwikkeling	8
3. BELEIDSKADERS	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	17
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Natuurbescherming	21
4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden	22
4.4 Waterparagraaf	24
4.5 Bodem	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	27
4.7 Geur	29
4.8 Akoestiek	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Externe veiligheid	32
4.11 Milieueffectrapportage	34
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	36
5.1 Inleiding	36
5.2 Partiële herziening	36
5.3 Systematiek	36

6. UITVOERBAARHEID	39
6.1 Inleiding	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3 Kostenverhaal	40
6.4 Economische uitvoerbaarheid	40

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Flora en fauna onderzoek, 21-07-2017
- Bijlage 2: Archeologisch onderzoek, 20-09-2017
- Bijlage 3: Waterparagraaf, 16-10-2017
- Bijlage 4: Bodemonderzoek, 29-09-2017
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, 02-11-2017
- Bijlage 6: Gespreksverslag van de omgevingsdialoog, 23-11-2017
- Bijlage 7: Landschappelijke inpassing, 21-03-2018
- Bijlage 8: Certificaat Ruimte voor Ruimte, 20-09-2018
- Bijlage 9: Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Peperstraat ong.
(ten noorden van 7a), 28-05-2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Familie Van Rijsingen, eigenaar van het perceel ten noorden van Peperstraat 7a, is voornemens om op deze locatie twee vrijstaande woningen op ruime kavels te realiseren. Ter plaatse van deze locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' het geldende bestemmingsplan. Hierin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', waarin de gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De wens om twee woningen op het perceel te realiseren is derhalve niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling van de provincie Noord-Brabant, kunnen op het perceel twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

De gemeente Oirschot is bereid haar planologische medewerking aan het initiatief te verlenen en heeft hiertoe op 6 juli 2017 een positief principebesluit genomen. Om het initiatief mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarvoor dient een bestemmingsplan te worden opgesteld, waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel ten noorden van Peperstraat 7a aan de Peperstraat ongenummerd, gemeente Oirschot. Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummer 1155. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 6.259 m².

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oirschot in het buitengebied van de gelijknamige gemeente. In de omgeving van het plangebied is aan de Peperstraat een klein lint van bebouwing aanwezig. Het plangebied wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door agrarische grond in de vorm van grasland. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een waterloop met aan de overzijde daarvan het woonperceel van de initiatiefnemers (Peperstraat 7a). Ten oosten van het plangebied ligt Camping De Bocht.

Op de afbeelding in figuur 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn omgeving te zien is.

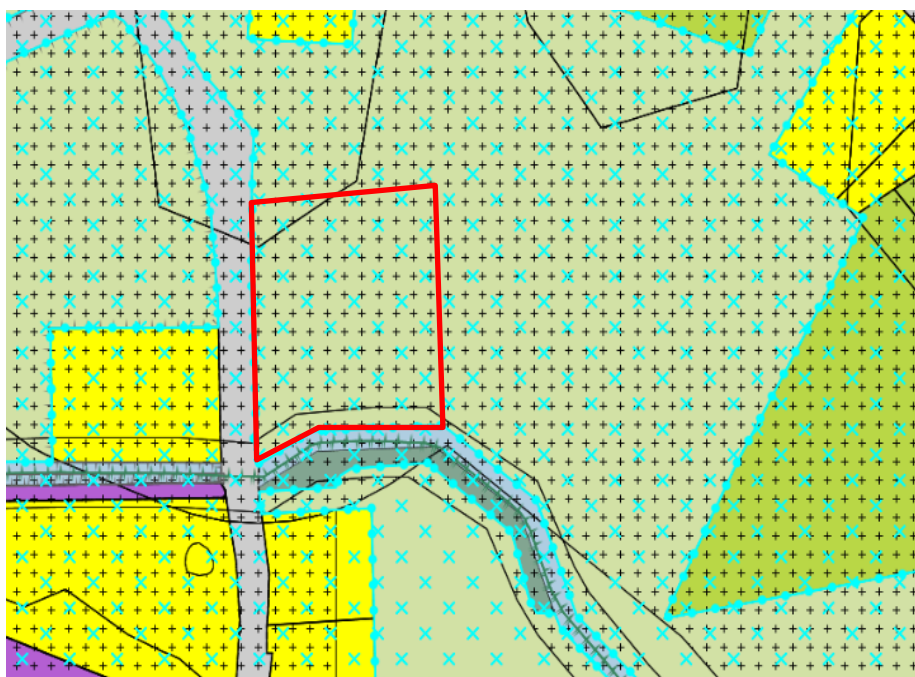


Figuur 1. Ligging van het plangebied (Bron: Google Kaarten 2017)

1.3 Bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' het geldende juridische kader. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Oirschot vastgesteld op 18 juni 2013. In dit bestemmingsplan heeft het plangebied de volgende relevante bestemmingen en aanduidingen:

- *Agrarisch met waarden – Landschapswaarden;*
Deze bestemming is bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, met uitzondering van intensieve veehouderij, geiten- en schapenhouderij en glastuinbouw alsmede het behoud van landschaps-, natuur, hydrologische en cultuurhistorische waarden.
- *Waarde – Archeologie 4;*
- *Waarde – Archeologie 3 (kleine zone linksboven in het plangebied);*
Deze dubbelbestemmingen zijn bedoeld voor de instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.
- *Waarde – Ecologie (een zone parallel aan de waterloop in het zuiden van het plangebied);*
De dubbelbestemming Waarde – Ecologie is bedoeld voor het in stand houden van ecologische verbindingzones in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting ten behoeve van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden.
- *Gebiedsaanduiding bebouwingsconcentratie.*
Een bebouwingsconcentratie is een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster.



Figuur 2: vigerend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Conform de geldende bestemming Agrarisch met waarden – Landschapswaarden is het niet mogelijk om woningen in het plangebied te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit een aantal hoofdstukken en bijbehorende (separate) bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving'. Dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied en directe omgeving. Daarnaast komt in dit hoofdstuk de beschrijving van de voorgestane ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader dat van belang is voor de voorgestane ontwikkeling uiteengezet. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de uitvoerbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde ruimtelijke en milieu-aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggende ruimtelijke ontwikkeling uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische planbeschrijving. Tot slot is in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De Peperstraat is een rustige weg gelegen aan de noordwestzijde van de kern Oirschot. De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door grote bos- en natuurgebieden, maar daarbuiten is met name het agrarische gebruik beeldbepalend. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit een half-open landschap met verschillende landschapselementen, agrarische percelen en woningen. Aan de Peperstraat is een boomkwekerij en solitaire glastuinbouw aanwezig. De Peperstraat kenmerkt door relatief veel bebouwing. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en bestaat het overwegend uit grasland. Aan de overzijde van de Peperstraat is een woning en een agrarisch perceel aanwezig. Aan de zuidzijde is een ecologisch waardevolle beek aanwezig. Het agrarische gebied aan de oostzijde van het plangebied maakt deel uit hetzelfde kadastrale perceel als het plangebied.



Figuur 3 Impressie van de huidige situatie in het plangebied

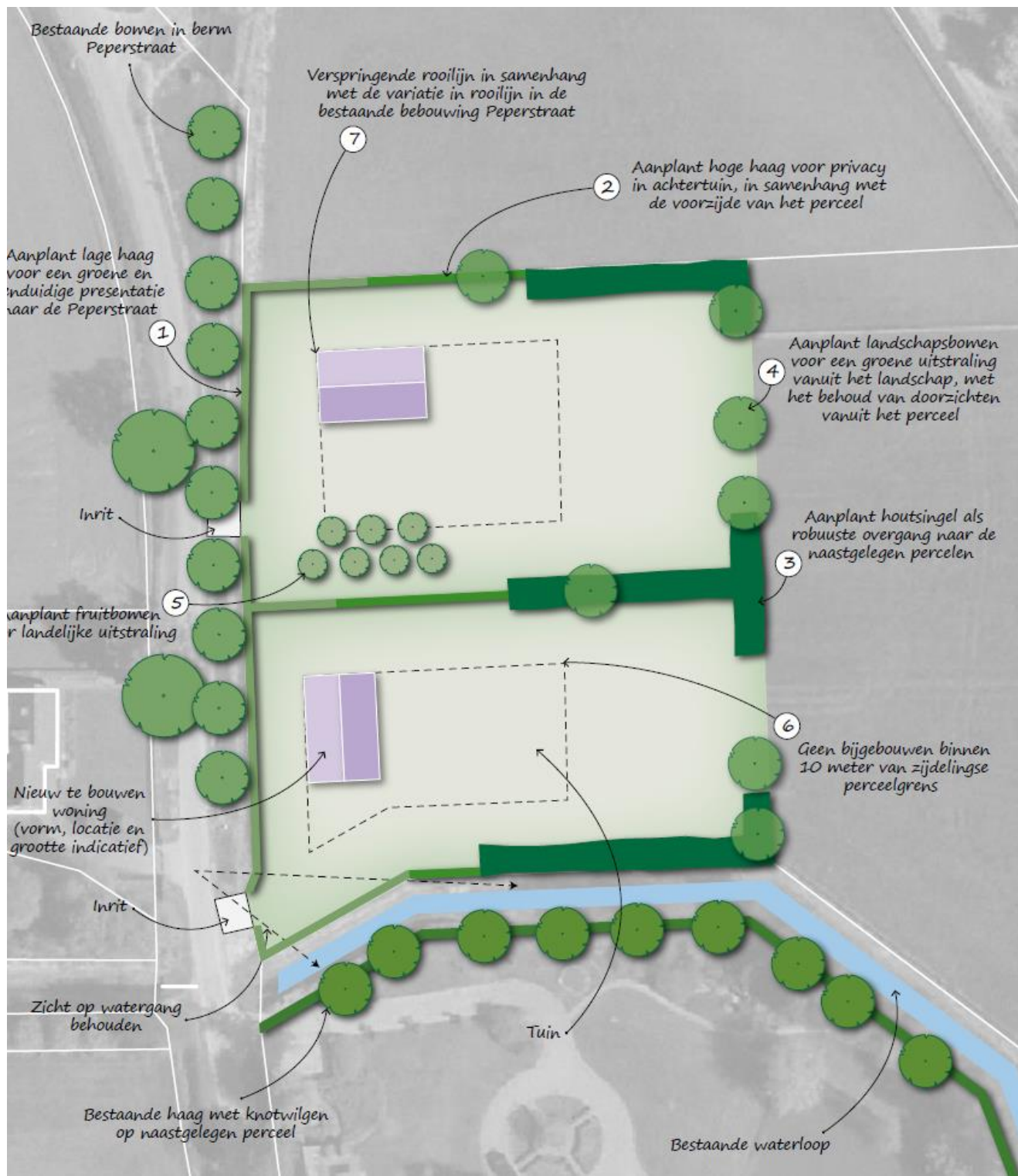
2.2 Voorgestane ontwikkeling

De initiatiefnemers zijn voornemens om binnen het plangebied twee ruime kavels (frontbreedte van ca. 45 en 50 meter) met vrijstaande woningen te realiseren. Het achterliggende agrarische gebied (oostzijde) blijft agrarisch in gebruik (weiland) en zal rechtstreeks via de Peperstraat toegankelijk blijven. Ook de ecologische zone aan de zuidkant van het perceel rondom de watergang blijft intact. De woningen krijgen een maximale inhoud van 1.000 m³ met daarbij maximaal 240 m² aan bijgebouwen per perceel. De bouwtitels voor de woningen zijn aangeschaft bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) van de provincie Noord-Brabant, een certificaat van de aanschaf van de bouwtitels is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Met de realisatie van de twee woningen wordt aansluiting gezocht met het bebouwingslint ter plaatse van de Peperstraat. In het bebouwingslint zijn stedenbouwkundig twee typen woningen te onderscheiden. De oudere woningen staan vaak dicht bij de weg met de kap dwars op de weg, terwijl de nieuwere woningen verder van de weg af staan met de kap parallel op de weg. Om op een passende wijze aan te sluiten bij de bestaande bebouwing aan de Peperstraat, wordt deze variatie in oriëntatie naar de weg door gevoerd in de voorziene woningen. De zuidelijke woning binnen het plangebied zal met de kap parallel op de weg georiënteerd worden en de noordelijke woning wordt met de kap haaks op de weg georiënteerd. Daarnaast worden de woningen aangesloten met de bestaande rooilijn van de nabij gelegen bebouwing. Deze rooilijn ligt ongeveer 19 meter uit het hart van de weg.

In figuur 4 is het stedenbouwkundig plan opgenomen dat de voorgestane situatie weergeeft. Een pad naar het achterliggende agrarische land ontbreekt nog op de schets omdat de exacte situering daarvan nog niet vastligt, maar wordt wel gerealiseerd zodat het agrarische perceelsgedeelte toegankelijk blijft en een doorzicht gegarandeerd is. Op beide percelen wordt een zone van 10 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen vrijgehouden van bebouwing, zodat een voldoende breed pad kan worden gerealiseerd. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat voldoende doorzicht naar het achterliggende agrarische perceelsgedeelte behouden blijft.

De inpassing en vormgeving van het plangebied richt zich op de overgang van het nieuwe woonperceel naar het omliggende landschap en de openbare weg. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen noodzakelijk, welke op basis van de gestelde kaders, kennis van het landschap en de betreffende locatie zijn vormgegeven. Onderstaande schets illustreert de te nemen maatregelen en de toekomstige situatie van het plangebied. Voor aanvang van de werkzaamheden wordt een flora en fauna check uitgevoerd.



Figuur 4 Schematische weergave toekomstige situatie plangebied

3. BELEIDSKADERS

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een toets van het plan aan de verschillende beleidsdocumenten beschreven. Als eerste wordt het plan getoetst aan de landelijke regels, vervolgens zijn de provinciale randvoorwaarden beschreven en hoe het plan zich daartoe verhoudt en tenslotte is het plan getoetst aan de gemeentelijke beleidsstukken.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig wordt gemaakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behorend onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Uit bovenstaande drie doelen zijn de dertien nationale belangen naar voren gekomen. Deze zijn geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen.

Doorwerking plangebied

Het project heeft geen betrekking op één van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van ruimte-voor-ruimte woningen wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

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 het SVIR 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. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan, die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Onderhavige ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

Ladder voor duurzame ontwikkeling

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.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

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

De ontwikkeling maakt twee nieuwe woningen in het buitengebied van de gemeente Oirschot mogelijk. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (ABRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan gelet op de jurisprudentie dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Voor wat betreft de behoefte wordt verwezen naar het provinciale en gemeentelijke beleid (paragraaf 3.3 Provinciaal beleid en paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid). Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling en voldoet het bestemmingsplan aan de ladder.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)

De Structuurvisie Ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010) geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor het plangebied zijn twee uitsneden gemaakt welke hierna zijn weergegeven. Op 7 februari 2014 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie uit 2010.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het gemengd landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' gelegen.

Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Doorwerking plangebied

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. De structuurvisie biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, waaronder wonen. Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie met verschillende functies, ook niet-agrarische. Het betreft dan ook geen primair agrarisch gebied. Tevens heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden, waarbij rekening is gehouden met belangen van derden, ruimtelijk-stedenbouwkundige aspecten en milieu-hygiënische aspecten. De structuurvisie biedt dan ook mogelijkheden voor onderhavig initiatief.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, en de Verordening Ruimte 2014 is per 15 juli 2015 in werking getreden. De provincie heeft enkele herzieningen van de Verordening ruimte vastgesteld en verwerkt in een geconsolideerde versie die per 1-1-2017 digitaal ter beschikking is gesteld.

In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening heeft het plangebied aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'Ecologische verbindingzone' naast het plangebied gelegen (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede Verordening ruimte, Provincie Noord-Brabant

Onderstaand wordt uitsluitend de voor het onderhavige plan relevante regelgeving weergegeven.

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:
 - a. het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;
 - b. toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving;
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;

- b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
 - a. er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
 - b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
 - c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
 - d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:
 - a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;
 - b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
 - c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
 - d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;
 - e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;
 - f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;
 - g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;
 - h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;
 - i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.
3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

4. Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;
5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

11.1 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' strekt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone' tot de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone met een breedte van:
 - a. ten minste 50 meter in bestaand stedelijk gebied en zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling;
 - b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, stelt regels voor zover dat nodig is om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, waarbij in ieder geval:
 - a. beperkingen worden gesteld aan stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen, in het bijzonder wat betreft de daarmee verband houdende bebouwing;
 - b. regels ten aanzien van het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten van meer dan 100 m², anders dan een bouwwerk.
3. Na realisatie van de ecologische verbindingszone is artikel 5.1 (bescherming NNB) van overeenkomstige toepassing.

Doorwerking plangebied

De Verordening bepaalt dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Wanneer gebruik wordt gemaakt van de Ruimte-voor-Ruimteregeling wordt een uitzondering op deze regel gemaakt en is de realisatie van een woning onder voorwaarden mogelijk. Een belangrijke voorwaarde is dat de locatie waar de woningbouw plaatsvindt in een bebouwingsconcentratie is gelegen. Voor het plangebied geldt de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie'. Dit betekent dat sprake is van een 'bebouwingsconcentratie' als bedoeld in artikel 7.8 lid 1, en het realiseren van een ruimte-voor-ruimte woning mogelijk is.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst zoals bedoeld in de voorwaarden van artikel 7.8. In dit kader kan worden vermeld dat initiatiefnemer twee bouwtitels aanschaf bij de Ruimte voor Ruimte Maatschappij van de provincie Noord-Brabant. Hierdoor wordt er elders in de provincie de benodigde milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 7.8.

Het plangebied wordt conform het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage 7) ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is, met een toelichting op de gehanteerde uitgangspunten en de gemaakte keuzes, als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. De ontwikkeling sluit aan bij de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving. Doorzichten naar het achterliggende agrarisch perceelsgedeelte blijven bestaan en het landschap wordt versterkt.

Middels gebiedseigen beplanting wordt het perceel landschappelijk ingepast in de omgeving waarbij de bestaande waardevolle landschappelijke kwaliteiten en structuren zoveel mogelijk behouden blijven. De landschappelijke inpassing wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan.

In het zuidelijke gedeelte van het plangebied ligt een strook wat is aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone'. De aanduiding voorziet in de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Het realiseren van een woning is hier in principe niet mogelijk. Deze aanduiding is ook verwerkt in het geldende bestemmingsplan onder de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. Hier is rekening mee gehouden met de situering van het bouwvlak en de overige bebouwing. De afstand van het bouwvlak tot de noordelijke perceelsgrens is namelijk minimaal 10 meter; ook overige bebouwing dient op minimaal 10 meter van de zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd. Vanwege deze afstand blijven deze gronden onaangetast en vormt de aanduiding geen belemmering voor onderhavig initiatief. Ter waarborging is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie' opgenomen in dit bestemmingsplan.

Conclusie

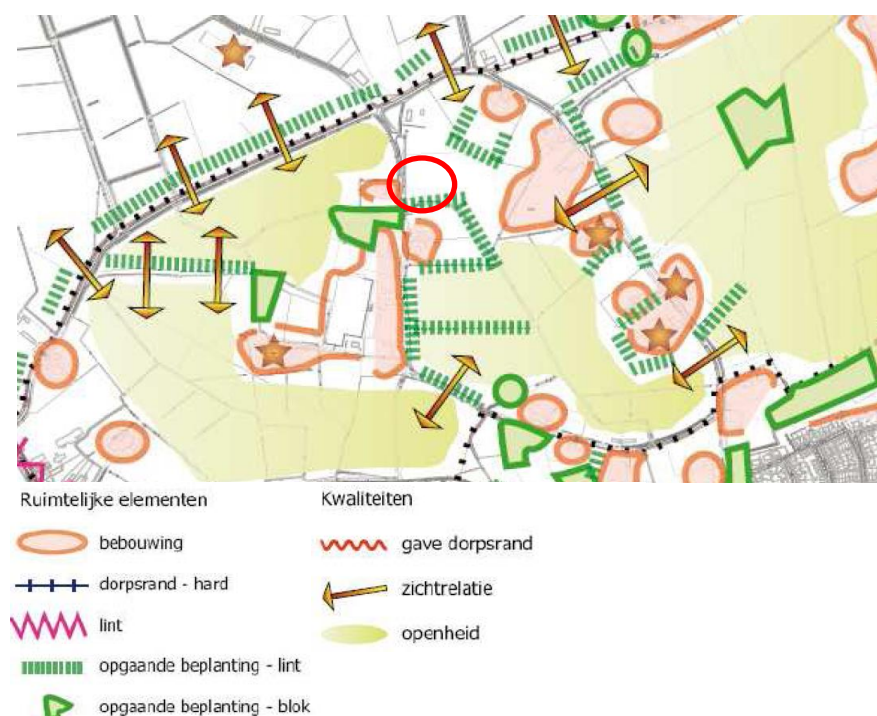
Het initiatief is in overeenstemming met de Verordening ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

De gemeente Oirschot heeft op 26 januari 2010 de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentratie. In het buitengebied van Oirschot zijn dertien benoemde bebouwingsconcentraties aanwezig. Deze bebouwingsconcentraties zijn op basis van de analyse ingedeeld in een drietal typen. Deze verdeling is tot stand gekomen na analyse van de bebouwingsconcentraties op basis van infrastructuur, ligging, functies en stedenbouwkundige opbouw. Binnen de bebouwingsconcentraties worden nieuwe mogelijkheden geboden voor bouwen en gebruik, daaraan worden de reguliere voorwaarden verbonden dat de nieuwe ontwikkeling ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar moet zijn. Aanvullend aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling moet sprake zijn van kwaliteitswinst voor het landelijk gebied. De mogelijkheden voor bouwen en gebruik betreffen enerzijds hergebruikmogelijkheden en anderzijds woningbouwmogelijkheden. In de bebouwingsconcentraties bestaan mogelijkheden om via de regeling Ruimte-voor-Ruimte tot woningbouw te komen. Voor de ontwikkeling van de woningen gelden verschillende voorschriften, die zich onderscheiden in voorwaarden aan de locatie, bouwvoorschriften, beeldkwaliteit en overige voorwaarden.

Het gebied waarin de initiatieflocatie is gelegen is opgenomen in deze uitvoeringsnota als bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar-Oirschot' (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede bebouwingsconcentratie, het plangebied is rood omlijnd.

Het plangebied ligt in een bebouwingsconcentratie, dit betekent dat de realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen op deze locatie in principe mogelijk is. De Uitvoeringsnota stelt een aantal voorwaarden aan de locatie en stelt bouwvoorschriften:

1. Het betreft een grondgebonden vrijstaande en/of 2/1-kap burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.
2. De nieuwe woning weegt direct uit op bestaande wegen met uitzondering van projectmatige woningbouw in de kernrandzone, aansluitend aan bestaande bebouwing.
3. De nieuwe woning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslibben, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden. In het geval van projectmatige woningbouw is sprake van het creëren van een zachte overgang van bebouwde kom naar buitengebied.
4. Een vrije kavel heeft een frontbreedte van 50 meter, gemeten tussen direct aan het bebouwingslint gelegen belendende eigendommen.
5. Met uitzondering van de kernrandzone kent de regeling geen complexmatige of seriematige bouw, maar kenmerkt zich door individuele bouw.
6. Bij een nieuwe woning moet de milieu-planologische haalbaarheid worden aangetoond (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, geur, ecologie, water, landschap).
7. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woning als de kavel én de tuin (lees meer in de paragraaf beeldkwaliteit).
8. Landschappelijke inpassing (erfplanting) is vereist.

9. Bij een nieuwe woning blijft aan weerszijde een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd om een doorzicht naar het achterliggende te garanderen (hier zijn geen woning en geen opstallen toegestaan).
10. De rooilijn aan de voorzijde is afgestemd op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint in relatie tot de voorgeschreven rooilijn in de 'Bouwverordening gemeente Oirschot' (een afweging om ruimtelijke tot de meest gewenste situatie te komen is noodzakelijk).
11. Een bijdrage aan de uitvoering van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de algemene voorwaarden van deze uitvoeringsregeling.
12. Er wordt een maximale woninginhoud van 1.000 m³ en een maximale oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen van 240 m² toegestaan.
13. Overige kwantitatieve voorschriften moeten overeenstemmen met de bestemmingsplanmogelijkheden.

In de stedenbouwkundige opzet van de twee te realiseren woningen is reeds rekening gehouden met de belangrijkste van de bovenstaande voorwaarden (situering woning op perceel, voorgevelrooilijn, inhoudsmaat, oppervlakte bijgebouwen en 10 meter bebouwingsvrije zone aan de zijdelingse perceelsgrenzen). De stedenbouwkundige opzet wijkt in beperkte mate af van de vereiste frontbreedte van 50 meter. De noordelijke kavel heeft een frontbreedte van 45 meter en zal dus een kleine 10% afwijken van deze richtlijn. Dit is ingegeven door de beschikbare ruimte op het perceel en het houden van voldoende afstand tot de ecologische zone aan de zuidkant. Het college heeft ingestemd met deze beperkte afwijking. Stedenbouwkundig en landschappelijk is de afwijking acceptabel omdat het hier een minimale afwijking betreft, de bestaande kavels aan de Peperstraat over het algemeen veel smaller zijn dan de gestelde 50 meter en er, door op dit kavel de woning met de kap dwars op de Peperstraat te oriënteren, voldoende groen tussen de bebouwing gewaarborgd kan worden. De stedenbouwkundige opzet én de doorvertaling in onderhavig bestemmingsplan garanderen dat er voldoende open ruimte tussen de woonkavels en ten opzichte van de omliggende percelen aanwezig blijft. Daarmee wordt een te grote mate van verstening in het gebied voorkomen en worden de uitgangspunten van de Uitvoeringsnota gerespecteerd.

Conclusie

Bovenstaande geeft aan het initiatief past binnen de Uitvoeringsnota Buitengebied in Ontwikkeling en dat in de planvorming reeds rekening is gehouden met de voorwaarden en bouwvoorschriften van de gemeente.

De Nieuwe Woonvisie 2016

In de Nieuwe Woonvisie 2016 staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden.

De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

- Uitbreiding van de woningvoorraad 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.

Er bestaat behoefte aan zowel huur- als koopwoningen in diverse prijsklassen. De grootste behoefte bestaat uit woningen voor één- of tweepersoonshuishoudens. Herbestemming en herstructurering van bestaande monumentale gebouwen en locaties bieden hiervoor kansen. Daarnaast wil de gemeente voorzien in bouwkvavels of ruimte voor CPO-projecten. De beperkte eigendommen van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouwgronden zorgt ervoor dat deze behoefte op andere wijze ingevuld moet worden. Door bijvoorbeeld sanering van agrarische bedrijven zal de Ruimte voor Ruimte regeling van Provincie Noord-Brabant ingezet worden voor de toevoeging van bouwkvavels in het hogere segment.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oirschot staat in principe positief tegenover de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen, maar heeft hieraan grenzen gesteld. Onderhavig initiatief past binnen het woningbouwprogramma ten aanzien van ruimte-voor-ruimte woningen binnen de gemeente. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met de Nieuwe Woonvisie 2016.

Woningbouwprogramma 2013-2022

Op 18 maart 2014 is de voortgangsrapportage van het Woningbouwprogramma 2013-2022 verschenen. Het woningbouwprogramma is een uitvoeringsmaatregel van de Woonvisie 2009-2013 van de gemeente Oirschot. Nieuwe woningbouwinitiatieven in het buitengebied worden getoetst aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de geldende provinciale Verordening Ruimte. Gemeente Oirschot verleent alleen medewerking aan ruimte-voor-ruimte woningen en woningsplitsingen in cultuurhistorisch waardevolle woonpanden.

Doorwerking plangebied

De gemeente Oirschot verleent alleen medewerking aan woningbouw in het buitengebied middels de ruimte-voor-ruimte regeling. De gemeente staat dus in principe positief tegenover de ontwikkeling van het initiatief. De voorgestane ontwikkeling is in overeenstemming met het Woningbouwprogramma 2013-2022.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOOR- DING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Natuurbescherming

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet Natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Doorwerking plangebied

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden (quickscan flora en fauna)². Hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek, de complete quickscan is als bijlage 1 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Conclusies gebiedsbescherming

Gezien de afstand tot een Natura 2000-gebied (circa 3,8 km) en de aard van de ingreep (realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen) zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uitgesloten. De verkeersaantrekkende werking van twee woningen leidt niet tot significant negatieve effecten ten aanzien van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied, daarnaast vindt er geen fysieke aantasting van het gebied plaats. Aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk Brabant, en functionaliteit van de ecologische verbindingszone die in de zuidzijde van het plangebied ligt, is eveneens niet aan de orde, aangezien hier in de planvorming rekening mee wordt gehouden. Ter plaatse van de ecologische verbindingszone wordt geen bebouwing worden gerealiseerd.

² Quickscan flora en fauna Peperstraat tussen nr. 7a en 9 Oirschot, BRO, d.d. 21 juli 2017, 211x08911

Conclusies soortbescherming

Op basis van deze quickscan wordt vervolgonderzoek naar het voorkomen van verschillende soortgroepen niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag voor overtreding van verbodsbepalingen in de Wet natuurbescherming ten aanzien van het (indirect) verstoren van vaste rust- en verblijfplaatsen. Voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden dient wel een check van het plangebied te worden uitgevoerd en dient het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te (laten) voeren.
- Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, op basis van verspreidingsgegevens, de aard van de ontwikkeling, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Ten behoeve van binnen het plangebied aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Met inachtneming van het voorgaande, zijn er geen belemmeringen ten aanzien van soortenbescherming.

4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

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

Het is daarmee dus 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.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is te zien dat voor de Peperstraat geen historische waarden zijn aangegeven. De bomensingel aan de noordzijde van het plangebied is aangemerkt als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De ontwikkeling van twee woningen in het plangebied doet geen afbreuk aan de waarden van de Peperstraat.

Het plangebied is ook gelegen in regio '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. 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. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Het plangebied is geen historisch akkercomplex en ligt in een vrij gesloten omgeving. Door de ontwikkeling van de woningen worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2019:

- Vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- Verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;
- Bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Het SRE heeft onder andere voor de gemeente Oirschot een Erfgoedkaart opgesteld. Het gebied heeft volgens deze kaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologisch verwachting. In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. In het bestemmingsplan 'Buitengebied fase 2 2013' heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Concreet betekent dit dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 meter archeologisch onderzoek moet aantonen dat het initiatief geen archeologische waarden verstoort. Derhalve is door Aeres Milieu B.V, een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd³. In deze paragraaf zijn de conclusies van het onderzoek opgenomen. De gehele rapportage is als bijlage 2 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek, door middel van boringen Peperstraat te Oirschot, Aeres Milieu, kenmerk AM17317, d.d. 20 september 2017.

Doorwerking plangebied

Uit de boringen blijkt dat in het plangebied beekoordgronden voorkomen in plaats van de verwachte hoge enkeerd- en gooreerdgronden. Het plangebied ligt in het dal van de Koeverste Loop en is lager gelegen dan op basis van de bodemkaart werd verwacht. Bovendien geeft de lemigheid en de moerige/venige laag aan dat de bodem altijd nat is geweest en (vermoedelijk) ongeschikt voor bewoning. Door de lage ligging in het beekdal is de bodem altijd te nat geweest voor bewoning, bovendien ontbreekt de verwachte gradiëntsituatie in het plangebied. In het hoogst gelegen deel van het plangebied (noordoosten) is de bodem bovendien geroerd tot in de top van de C-horizont. Op basis van deze gegevens wordt de verwachting voor alle perioden als laag ingeschat.

Door de ligging in het beekdal zou men wel zogenaamde *off site* fenomenen kunnen aantreffen binnen het plangebied, zoals bruggen, steigers, voordren, dumpplaatsen enz. Gezien de geringe kans op het aantreffen van dit soort sporen en beperkte omvang van de geplande bodemverstorende ingreep binnen het plangebied, wordt vervolgonderzoek echter niet noodzakelijk geacht voor het westelijke deel van het plangebied (locatie nieuwbouw).

Door de gemeente Oirschot is na beoordeling van het conceptrapport besloten om voor het hoger gelegen noordoostelijke deel van het plangebied de dubbelbestemming te handhaven. Dit heeft echter geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht behoort te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer” doorlopen. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt de verplichting dat ze ten minste hydrologisch neutraal ontwikkeld moeten worden. Het doel van de waterparagraaf is een beschrijving te geven van de manier waarop rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting van het plangebied voor de waterhuishouding. Het doel is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging. Door Aeres Milieu is een waterparagraaf opgesteld⁴. Hieronder volgen de conclusies van deze waterparagraaf, het complete document is als bijlage 3 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

⁴ Waterparagraaf Peperstraat ong. te Oirschot, Aeres Milieu BV, kenmerk: AM17317, d.d. 16 oktober 2017

Watersysteem

Grondwater

Bij het uitgevoerde veldonderzoek in september 2017 ter plaatse (zie verkennend archeologisch- en bodemonderzoek Aeres Milieu AM17389) is het grondwater op ca. 1,4 m-mv. aangetroffen. Onder de matig zwak siltige, grotendeels humeuze toplaag tot 0,7-1,4 m-mv. is een sterk tot zwak zandige leemlaag aanwezig. Deze bodemopbouw vormt een belemmering voor infiltratie naar de diepere ondergrond. Derhalve is aanvullend naar reeds gekende bodemdata uit het bodemloket en bij de provincie Noord-Brabant gekeken. Het zuidelijk deel van het plangebied ligt geomorfologisch gezien in een dal. Centraal en noordelijker betreffen het lage (verspoelde) zandgronden. Op de bodemkaart van Nederland komen binnen het grootste deel van het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden op lemig fijn zand voor (code zEZ23v). In het lager gelegen zuidoostelijke deel zijn gooreerdgronden op lemig fijn zand te verwachten (code pZN23t).

De verwachte bodemopbouw en hoogteligging in combinatie met de gegevens uit de Wateratlas van Noord-Brabant en Bodemdata worden gekenmerkt door een hogere grondwaterstand, te weten grondwatertrap V. Dit betekent dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand op ca. 40 cm beneden maaiveld te verwachten is. De gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. De GHG is derhalve ter plaatse ingeschat op ca. 12,2 m +NAP. Gezien de verwachte grondwaterstanden is ter plaatse van woningen zonder kruipruimte een ontwateringsdiepte van 70 cm beneden maaiveld geadviseerd. Voor tuinen volstaat 50 cm ontwatering. Het terrein is licht oplopend. Gezien de hoogte van de weg op ca. 12,7-12,8 m +NAP is een toekomstig vloerpeil op minimaal 12,9 m +NAP geadviseerd. Hierdoor is ter plaatse geen grondwateroverlast te verwachten.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een (grond)waterbeschermingsgebied. Zuid- en westelijk van het plangebied is een beschermd gebied aanwezig. Door de ontwikkeling (woningbouw) zullen geen industriële verontreinigende activiteiten worden ontplooid. Door gepaste bouwmaterialen wordt eventuele verontreiniging van afstromend water ter plaatse voorkomen. Voor zover bekend bevindt zich op en in de directe omgeving van het plangebied geen (geval van een) ernstige grondwaterverontreiniging. Het risico op een eventuele grondwaterverontreiniging zal daarom minimaal zijn.

Oppervlaktewater

Direct ten westen en zuiden van het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Westelijk is een B-watgang aanwezig die afstroomt naar de zuidelijke A-watgang. De B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde en worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw.

De A-watgang is bekend als de Koevertse Loop en is een zijloop van de Beerze. Aan weerszijden is een onderhoudspad met beschermingszone van 5 meter vanaf de insteek aanwezig. Tevens is een extra zone van 5 meter gereserveerd ter toekomstige inrichting van een natuurvriendelijke oever. Dit profiel van vrije ruimte staat los van de beschermingszone. Voor werken in de beschermingszone moet getoetst worden aan de specifieke regels. De vrijstelling is slechts van toepassing voor ingrepen die geen onomkeerbaar karakter hebben in relatie tot beekherstel, het meanderende en/of natuurlijke karakter van de beek en/of de aanleg van een ecologische verbindingszone.

Binnen de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte is geen nieuwbouw gerealiseerd. Derhalve is hiervoor geen vergunning benodigd voor de woningbouw.

Afvalwater

De toekomstige woningen dienen op het gemeentelijk drukrioolstelsel onder de Peperstraat aangesloten te worden. Het afvalwater wordt verzameld en afgevoerd naar de RWZI in Sint-Oedenrode. Deze beperkte bijkomende hoeveelheid afvalwater kan zonder problemen aangesloten worden. Voor een rioolaansluiting dient een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Oirschot.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard. In de volgende tabel is een aanname weergegeven van het verhard oppervlak in de toekomstige situatie.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
<i>Totaal oppervlakte, circa</i>	5.800	5.800
<i>Dak oppervlakte, circa</i>	0	2x250
<i>Overig verhard oppervlak (wegen, parkeren), circa</i>	0	2x230
<i>Onverharde oppervlakte, circa</i>	5.800	4.840
<i>Totaal verhard oppervlak</i>	0	960

Uit de tabel is af te leiden dat het verhard oppervlak met ca. 960 m² toeneemt. Het bevoegd gezag stelt dat ontwikkelingen hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen worden. Omdat de toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m² is, is vanuit het waterschap geen verplichting tot de aanleg van een compenserende voorziening. Wel dient de locatie hydrologisch neutraal te ontwikkelen conform het gemeentelijk beleid.

Voor de nieuwbouwontwikkeling is vanuit het gemeentelijk beleid de aanleg van hemelwatercompensatie vereist. Voor het totaal bijkomend verhard oppervlak dient in totaal ca. (960 m² x 42,9 mm=) 41 m³ verwerkt (geïnfiltreerd / geborgen) te worden. Hierdoor wordt ter plaatse een bui van T=10 verwerkt. Opgemerkt wordt dat het toekomstig verhard oppervlak ruim is ingeschat. Het overig verhard oppervlak kan aanvullend verminderd worden door o.a. het gebruik van een halfverharding (zoals grind) of grasdallen. In verband met de reeds aanwezige afloop in het terrein en de toekomstige hogere ligging van de woning is een hemelwatervoorziening in de voortuin geadviseerd. Hierdoor kan dan ook eenvoudig een bovengrondse noodoverlaat op het oppervlaktewater aangelegd worden. Per woning bedraagt de verwachte benodigde retentie dus 20,5 m³.

Gezien het planvoornemen, de te verwachten GHG en de verwachte voornamelijk horizontale infiltratie ter plaatse is een bovengrondse voorziening noodzakelijk. In de waterparagraaf (zie separate bijlage) zijn hiertoe enkele voorstellen c.q. mogelijkheden beschreven. Op de kavels is voldoende ruimte aanwezig om de benodigde waterberging te kunnen realiseren.

Bij de bouwaanvraag dient een herberekening uitgevoerd te worden voor de uiteindelijk aanwezige verharde oppervlakken. Indien een andere of kleinere retentievoorziening wenselijk is, dient dit afgestemd te worden met de gemeente. Gezien de huidige ruime inschatting van het toekomstig oppervlak, de aanleg van een retentievoorziening en de mogelijkheid tot overloop naar het nabijgelegen oppervlaktewater wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld en is geen wateroverlast door de ontwikkeling te verwachten.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Door Aeres Milieu B.V. is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁵. Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek. De volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Doorwerking plangebied

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn gemeten ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond is licht verhoogd met nikkel. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De aangetroffen lichte verontreiniging in de grond kan wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van

⁵ Verkennend bodemonderzoek Peperstraat ong. te Oirschot, Aeres Milieu, kenmerk AM 17317, d.d. 29 september 2017

de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁶. In de tabel behorende bij de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In dit geval is uitgegaan van een rustige woonwijk. Wanneer aan deze afstanden wordt voldaan, wordt ook voldaan aan de afstanden voor gemengd gebied en wordt zodoende de worst-case situatie in beeld gebracht.

Oude Grintweg 59

Op deze locatie is een camping aanwezig. Dit type bedrijf valt onder de milieucategorie 'Kampeertreinen' met een grootste maximale richtafstand van 50 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel en de grens van het plangebied is circa 125 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie. Ook treedt geen aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied op.

Peperstraat 5a

De inrichting aan Peperstraat 5a heeft volgens het bestemmingsplan verschillende bedrijfsactiviteiten. Enerzijds is de inrichting een tuincentrum, dit valt volgens de VNG-brochure onder een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Anderzijds is de inrichting een kwekerij, een kwekerij heeft volgens het bestemmingsplan de volgende definitie: een bedrijf waarin gewassen worden geteeld, waarbij de productie gedeeltelijk plaatsvindt in kassen bij het bedrijf. De teelt in kassen is volgens de VNG-brochure een categorie 2 inrichting met een grootste richtafstand van 30 meter. De afstand van het geprojecteerde bouwvlak tot de grens van het bedrijfsperceel van Peperstraat 5a, is ca. 130 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie. Ook treedt geen aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied op.

Ekerschotweg 2

Op deze locatie is een bloementeler aanwezig. Dit type bedrijf valt onder de milieucategorie 'Kassen' met een grootste maximale richtafstand van 30 meter. De werkelijke afstand tussen het perceel en de grens van het plangebied is circa 150 meter. Er is daarmee geen sprake van een belemmering voor deze functie. Ook treedt geen aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen in het plangebied op.

Sputzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. In de huidige situatie is het plangebied reeds bestemd als wonen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van een gevoelige functie, een woning, in het plangebied mogelijk. Binnen een afstand van 50 meter vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Conclusie

Binnen het plangebied worden enkel twee woningen gerealiseerd waardoor er geen sprake is van eventuele hinder vanuit het plangebied op de omliggende woningen. Er kan zodoende geconcludeerd worden dat er met betrekking tot bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen.

Belemmering veehouderijbedrijven

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (in dit geval een woning). De geurbelasting wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel. In de Wgv is een definitie opgenomen voor geurgevoelige objecten. Deze definitie in combinatie met verschillende uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State⁷ heeft tot gevolg dat gesteld kan worden dat alle bebouwing waar mensen kunnen verblijven en ook als zodanig bestemd is als gevoelig object beschouwd kunnen worden. Hierdoor kan gesteld worden dat de woningen op het plangebied als geurgevoelig aangemerkt kunnen worden.

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand.

⁷ Zie o.a. ABRvS 1 september 2010, nr:200909701/1/R1.

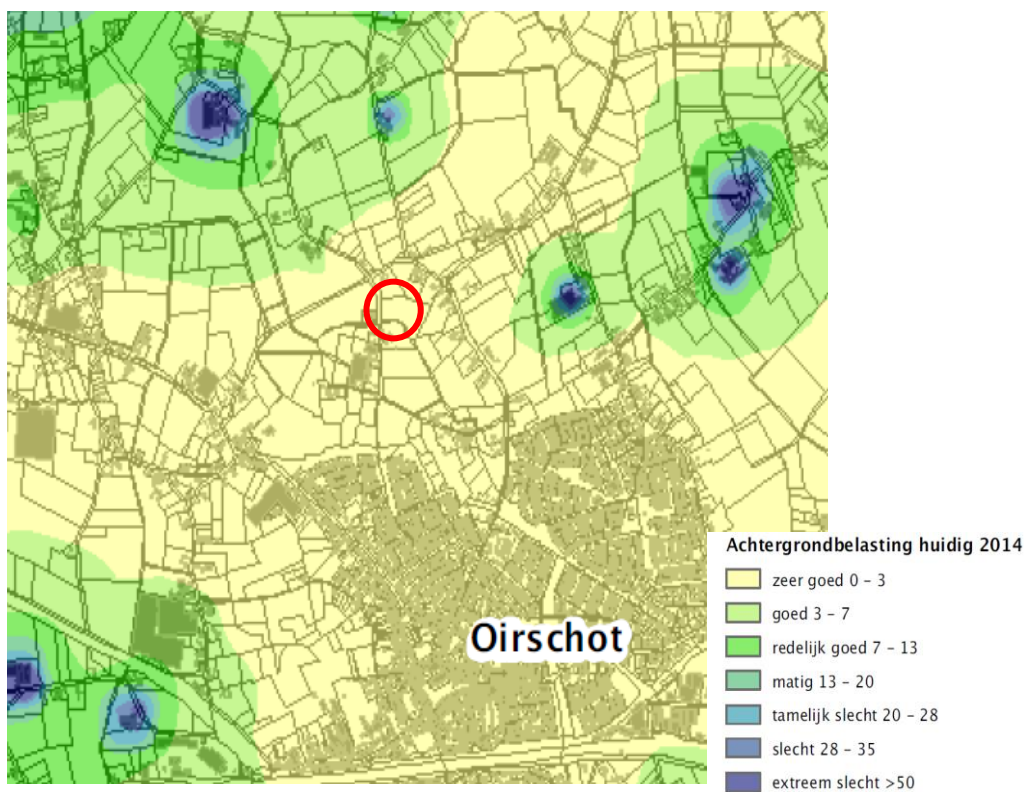
Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Voorgrondbelasting

Het plangebied ligt ten noorden van de kern Oirschot in het buitengebied. Op circa 310 meter is de meest dichtstbijzijnde veehouderij gelegen. Enkele woningen liggen dichterbij de veehouderij dan de te realiseren woning in het plangebied. Gezien vorenstaande kan gesteld worden dat de nieuwe woning niet maatgevend is voor de ontwikkelingsruimte van deze veehouderij. Daarnaast wordt voldaan aan de vaste afstanden. Geconcludeerd wordt dat het plangebied daarmee op geen enkele wijze een belemmering vormt voor de omliggende veehouderijen.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van de geurgevoelige objecten. Het woon- en leefklimaat wordt inzichtelijk gemaakt middels de achtergrondbelasting, ofwel cumulatieve geurbelasting van alle aanwezige veehouderijen, in een gebied. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het projectgebied betrokken.



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting 2014 - Woon- en leefklimaat'

In figuur 7 is een uitsnede weergegeven van de gecumuleerde achtergrondbelasting (2014) in de gemeente Oirschot. Hierin is te zien dat ter plaatse van het plangebied de gecumuleerde geurbelasting 0 - 3 ouE/m³ is, waardoor sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Veehouderijbedrijven worden niet belemmerd door de onderhavige planwijziging. Ten aanzien van het woon- en leefklimaat kan op basis van de kaart 'Achtergrondbelasting 2014 – Woon- en leefklimaat' worden geconcludeerd dat sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Het woon- en leefklimaat is daarmee acceptabel. De ontwikkeling kan voor wat betreft het aspect geurhinder doorgang vinden.

4.8 Akoestiek

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. 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.

Het plangebied bevindt zich binnen geluidzone waarin een akoestisch onderzoek verplicht is. De wegen in de omgeving betreffen allen wegen (Gijzelaar, Peperstraat en Hedel) met een maximumsnelheid van meer dan 30 km/u. Een akoestisch onderzoek is derhalve noodzakelijk en heeft dan ook plaatsgevonden⁸. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage bevindt zich in bijlage 5.

Doorwerking plangebied

Gezien de beperkte intensiteit is ten gevolge van de Gijzelaar en Hedel geen relevante geluidbelasting te verwachten. In het onderzoek is de ligging van de 48 en 53 dB ten gevolge van de Peperstraat bepaald.

Wanneer de woningen op minimaal 17,2 meter uit het hart van de rijlijn van de Peperstraat worden geplaatst, wordt de voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Worden de woningen op minder dan 6,2 meter uit het hart van de rijlijn geprojecteerd, dan wordt de maximale ontheffingswaarde van 53 dB overschreden en is woningbouw niet zondermeer mogelijk. Op de afstand tussen 6,2 en 17,2 meter kan bij de gemeente Oirschot een hogere waarde worden aangevraagd om woningbouw mogelijk te maken.

In de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de bouwvlakken voor de woningen op minimaal 17,2 meter uit het hart van de rijlijn van de Peperstraat gesitueerd. Er wordt derhalve voldaan aan de voorkeursgrenswaarden op de gevels van de woningen. De Wet geluidhinder legt geen restricties aan het planvoornemen.

⁸ Akoestisch onderzoek Peperstraat te Oirschot, K+ Adviesgroep, kenmerk M17 438.801, d.d. 2 november 2017

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van slechts twee woningen mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling (zie milieukundige beoordeling).

4.10 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek,

waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁹.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

⁹ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 8: Uitsnede risicokaart

Doorwerking plangebied

Uit de uitsnede van de risicokaart blijkt dat binnen een afstand van ruim 1.825 meter geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes in de omgeving aanwezig zijn, die in het kader van de externe veiligheid een belemmering kunnen vormen voor het initiatief. Het aspect externe veiligheid speelt geen rol in de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Milieueffectrapportage

Met dit bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van twee woningen mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

In voorgaande paragrafen zijn de voorgenomen activiteit en bijbehorende milieueffecten beschreven. De voorgenomen activiteit komt niet voor in Bijlage D van Besluit m.e.r. Een milieueffectrapportage of vormvrije m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

- De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.
- De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.
- De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Partiële herziening

Bij het opstellen van de Partiële herziening “Buitengebied, herziening Peperstraat ong. (ten noorden van 7a)’ wordt aangesloten bij het geldende plan “Buitengebied fase II 2013”, alsmede de uitvoeringsnota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’. Voor het perceel waar de nieuwe woningen worden voorzien, zijn de regels behorende bij de bestemming ‘Wonen’ van toepassing. Deze zijn specifiek afgestemd op de eisen voortvloeiend uit de uitvoeringsnota, het principebesluit van de gemeente en de landschappelijk-stedenbouwkundige uitgangspunten.

5.3 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het geldende bestemmingsplan -‘Buitengebied fase II 2013’-. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht.

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemming 'Wonen' en aan de zuidkant de dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Deze eisen sluiten aan op de uitvoeringsnota en het principebesluit. Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken dienen op minimaal 10 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd. Voor de situering van de hoofdgebouwen zijn bouwvlakken opgenomen. Deze komen overeen met de landschappelijk-stedenbouwkundige kaders, die in overleg met de gemeente zijn voorgesteld. Per bouwvlak is één woning toegestaan. De maximale inhoud per woning bedraagt 1.000 m³ en de maximale inhoud van bijgebouwen max 240 m².

Naast wonen zijn bijbehorende functies toegestaan, zoals tuinen, aan-huis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Waarde - Ecologie

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de ecologische verbindingszone in de vorm van bebouwingsvrije stroken met beplanting (natuurbouw). De bestemming staat in het teken van de ecologische infrastructuur met de bijbehorende natuur-, ecologische en hydrologische waarden. Binnen de bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is gekomen voor het toestaan van een bouwplan bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

Algemene bouwregels

In dit artikel zijn algemene bouwregels opgenomen ten aanzien van niet-overdekte zwembaden bij een woning en ondergrondse bouwwerken.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het bestemmingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken. Ook is hierin een regel opgenomen over aanhuis-verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt het proces en de procedure beschreven om tot een vastgesteld bestemmingsplan te komen. Per procedurestap is aangegeven wanneer en hoe het plan gepubliceerd is en of er reacties zijn ingediend. Tevens is aangegeven hoe met deze reactie is omgegaan bij de vaststelling. Daarnaast is beschreven wie verantwoordelijk is voor de kosten van het bestemmingsplan en de uitwerking van het bestemmingsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Omgevingsdialoog

Initiatiefnemers hebben dit planvoornemen voorgelegd aan de naast betrokken buurtbewoners van het plangebied. Op 19 november 2017 heeft een dialoog plaats gevonden met de bewoners van Peperstraat 9 en 22 november 2017 met de bewoners van Peperstraat 8. Tijdens de dialogen is het stedenbouwkundige en landsschappelijke ontwerp van het planvoornemen voorgelegd en besproken. Het planvoornemen is door de bewoners van Peperstraat 8 en 9 positief ontvangen. De ontwikkeling wordt door de buurtbewoners beschouwd als een waardevermeerdering van het onroerend goed aan de Peperstraat. Het gespreksverslag van beide dialogen is als bijlage 6 bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerpbestemmingsplan is op 3 mei 2018 aan de overlegpartners van de gemeente Oirschot toegezonden. Door twee instanties is een reactie ingediend. Het waterschap De Dommel heeft aangegeven te kunnen instemmen met het plan. Er wordt op een goede manier omgegaan met de waterhuishoudkundige belangen. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven op twee onderdelen nog niet akkoord te zijn met het plan. Dit betreft het nog ontbreken van bewijsstukken, dat er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Bij het ontwerpbestemmingsplan zijn de benodigde stukken opgenomen. De tweede grond betreft de onderbouwing van de aanvaardbaarheid van de planlocatie om

twee woningen te realiseren. Deze reactie heeft geleid tot aanvulling van de toelichting op dit punt. Hiermee zijn de voorlooverlegreacties in voldoende mate in het bestemmingsplan verwerkt.

Ontwerp

Het ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening voor eenieder gedurende zes weken ter inzage gelegd met ingang van 29 november 2018. In deze periode kon eenieder een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de als bijlage opgenomen Nota zienswijzen. De zienswijzen zijn ontvankelijk, maar ongegrond verklaard en hebben niet geleid tot aanpassingen aan het ontwerpbestemmingsplan.

Vaststelling en beroep

Het plan is vervolgens ongewijzigd vastgesteld op 28 mei 2019. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan wederom gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze periode onherroepelijk.

6.3 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.4 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de voorgestane ontwikkeling te kunnen realiseren. De planologische ontwikkeling leidt tot een waardevermeerdering van de grond. De kosten die initiatiefnemer maakt zijn een investering ten einde de waardevermeerdering te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd, is er sprake van een positief saldo.

Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen, zoals bijvoorbeeld de gemeente Oirschot. De gemeente zal met de initiatiefnemer het verhalende van de plankosten vastleggen in een anterieure overeenkomst. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

