

**BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBIED OIRSCHOT,
HERZIENING PEPPERSTRAAT ONG. (NABIJ 1)
GEMEENTE OIRSCHOT**

NL.IMRO.0823.BPBGPEPERSTRONG1-VAST

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied Oirschot, herziening Peperstraat ong. (nabij 1)
IMRO idn	NL.IMRO.BPBGPEPERSTRONG1-VAST
Versie voorontwerp	Maart 2018
Versie ontwerp	Februari 2019
Versie vastgesteld	Oktober 2019
Opgesteld door	M.J.M. Crijns & E.M. Crijns
Tweede contactpersoon	G.J.P. Bosmans

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied.....	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Vigerend bestemmingsplan	7
2.	PLANBESCHRIJVING	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1.1	Omgeving	8
2.1.2	Plangebied.....	9
2.2	Beoogde situatie	10
2.2.1	Inleiding	10
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	11
2.2.3	Beeldkwaliteit.....	12
2.2.4	Duurzaamheidsaspecten	13
2.2.5	Ontsluiting en parkeren.....	14
2.2.6	Landschappelijke inpassing	14
3.	BELEIDSKADER.....	17
3.1	Europees- en Rijksbeleid.....	17
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	17
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	17
3.2	Provinciaal beleid.....	18
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	18
3.2.2	Verordening ruimte	18
3.3	Gemeentelijk beleid	23
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	23
3.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied, 'correctieve herziening'	24
3.3.3	Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling".....	24
3.3.4	Woonvisie gemeente Oirschot.....	26
3.3.5	Omgevingsvisie gemeente Oirschot	26
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
4.1	Water	28
4.1.1	Inleiding	28
4.1.2	Relevant beleid	28
4.1.3	Waterparagraaf.....	31
4.1.4	Inritten en overkluizingen	32
4.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	33
4.2	Ecologie	33
4.2.1	Inleiding	33
4.2.2	Gebiedsbescherming.....	33
4.2.3	Soortenbescherming.....	33
4.3	Archeologie	34
4.3.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	34
4.3.2	Regionaal archeologiebeleid	34
4.4	Cultuurhistorie.....	36
4.4.1	Ontstaansgeschiedenis	36
4.4.2	Cultuurhistorische waarden	36
4.5	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5.1	Niet-agrarische bedrijven.....	37
4.5.2	Agrarische bedrijven	37
4.6	Wegverkeerslawaaï	40
4.7	Luchtkwaliteit	41
4.8	Bodemkwaliteit.....	41
4.9	Externe veiligheid	42

VASTGESTELD

4.9.1	Inleiding	42
4.9.2	Bedrijven.....	42
4.9.3	Transport	43
4.10	M.E.R. beoordeling	44
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	45
5.3	Algemene toelichting regels	45
5.4	Toelichting bestemmingen.....	46
5.4.1	Wonen	46
5.4.2	Waarde – Archeologie 3	46
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	46
5.4.4	Waterstaat	47
6.	UITVOERBAARHEID	48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.1.1	Grexwet	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	49
7.1	Inpraakprocedure	49
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	49
7.3	Omgevingsdialoog	49
7.4	Zienswijzen	49
Bijlagen:		
1.	Akoestisch onderzoek M-Tech, Pep.Oir.18.AO BP-01 3 april	
2.	Verkennd bodemonderzoek, Bodeminzicht, rapport B2077 Peperstraat te Oirschot	
3.	Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, KSP-Archeologie, verkennende fase Peperstraat (ongenummerd) te Oirschot	
4.	Certificaten bouwtitels	
5.	Verslag omgevingsdialoog	
6.	Berekening Aeries Calculator	
7.	Besluit hogere grenswaarde	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van herontwikkeling van twee percelen gelegen aan de locatie Peperstraat ong. te Oirschot, hierna plangebied genoemd. Ter plaatse is sprake van twee verschillende eigenaren, hierna initiatiefnemers genoemd. Het plangebied is in de huidige situatie gedeeltelijk bebouwd in de vorm van oude stalgebouwen en bestaat verder uit onbebouwd grasland. Het plangebied kent in de huidige situatie de bestemming 'Agrarisch'. Initiatiefnemers zijn voornemens het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Ten behoeve van de herontwikkeling zullen twee bouwtitels betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dan wel van een stoppende agrariër uit de gemeente Oirschot waarbij wordt voldaan aan de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

De beoogde herontwikkeling is binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' niet mogelijk. Derhalve dient het vigerende bestemmingsplan ter plaatse te worden herzien om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken. Door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot is per brief d.d. 11 december 2013 te kennen gegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het kadastrale perceel bekend als gemeente Oirschot, sectie F, nummer 7309 (gedeeltelijk). Tevens heeft het college d.d. 6 juli 2017 aangegeven in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het kadastrale perceel bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummer 1073.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dienen initiatiefnemers de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Peperstraat ong. nabij 1 Oirschot' bestaat uit regels, een verbeelding, een toelichting en bijbehorende bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Peperstraat ongenummerd (nabij nummer 1), ten noorden van de kern Oirschot. Het plangebied grenst tevens in het oosten aan de Oude Grintweg. Het plangebied is gelegen aan een bebouwingslint, binnen de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. Navolgend is een luchtfoto weergegeven met daarop het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen, te weten: gemeente Oirschot, sectie F, nummer 7309 (gedeeltelijk) en sectie L, nummer 1073. Het perceel F 7309 kent een oppervlakte van 2.318 m², het perceel L 1073 kent een oppervlakte van 1.880 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied waarbij het plangebied met een zwarte bolletjeslijn is omkaderd.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van het plangebied aan Peperstraat ong. te Oirschot en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Ter plaatse zijn tevens de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 21 november 2017.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Oirschot en is gelegen aan de rand van de bebouwde kom. Het hele gebied ten noorden van Oirschot was van oudsher een onregelmatige verzameling van kamponggingen met gegroepeerde en verspreid gelegen bebouwing. De ontsluitingsstructuur is op organische wijze ontstaan met de voortgaande ontginning van het gebied. Het gebied was van oudsher redelijk vochtig met plaatselijk zandige opduikingen (ook wel donk genoemd). De hoogtes vormden de eerste bewoningsplaatsen van waaruit de omgeving veld voor veld werd ontgonnen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen en landbouwgrond. In de nabije omgeving van het plangebied is sprake van geclusterde bebouwing, welke grotendeels (voormalige) agrarische bebouwing betreft. De woonhuizen zijn te onderscheiden in (gesplitste) oude boerderijen en eigentijdse woonhuizen. Het plangebied en de omgeving hebben een landelijke uitstraling waarbij sprake is van een uitgebreide landschappelijke inpassing. Het plangebied is gelegen aan de Peperstraat, welke een zijstraat betreft van de doorgaande weg Oude Grintweg. Navolgende figuren geven een impressie van de directe omgeving van het plangebied weer.



Figuur 3: Impressie omgeving plangebied (Bron: Google Maps)

2.1.2 Plangebied

De Peperstraat is een zijstraat van de doorgaande weg in noordelijke richting -Oude Grintweg- tussen Oirschot en Boxtel. Deze Peperstraat verbindt de doorgaande straat via Ekerschot met Hedel. Langs alle straten buiten de bebouwde kom is bebouwing aanwezig. Dit is grotendeels (voormalige) agrarische bebouwing, met zowel ouderwetse langgevelboerderijen als hedendaagse woonhuizen aangevuld met diverse stalgebouwen, loodsen en overige bijgebouwen. In het projectgebied zijn vooral woningen aanwezig met op het achtererf gelegen bijgebouwen. Het betreft deels gesplitste oude boerderijen (Oude Grintweg 60/62 en Peperstraat 1/1a), deels eigentijdse woningen (Oude Grintweg 59e en 59f, Peperstraat 1b/1c en 1e en verder een aantal oude stalgebouwen tegenover nummers 1/1a. Langs de weg en tussen de kavels zijn brede sloten aanwezig, onderling verbonden met duikerbuizen.

De bestaande begroeiing is variabel. Aan de noordzijde van de Peperstraat staan in een grazige berm Canadapopulieren (*Populus x canadensis*) in een onvolledige rij. Opvallend zijn de hagen aan de voorzijde van de tuinen. Dit is telkens een strakke beukenhaag (*Fagus sylvatica*). Het beeld is daarmee erg uniform en rustig gezien vanaf de aanliggende weg. Opvallend is ook de groensingel op de hoek van de Oude Grintweg en Peperstraat, die hier de bocht van de weg volgt. Deze groensingel is een gemende beplanting gedomineerd door Hazelaar (*Corylus avellana*) met daartussen Vlierbes (*Sambucus nigra*), Amoeresdoorn (*Acer ginnala*) en opslag van Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). Plaatselijk zitten er gaten in deze groensingel. Naast de oude schuur staan enkele fruitbomen (voornamelijk kersenbomen). Deze bomen staan ook in de dierenweide aan de andere zijde. Deze fruitbomen zijn duidelijk jonger. Ook ontbreekt aan deze zijde de beukenhaag aan de voorzijde; er is hier een gaashekwerk aanwezig.

Het plangebied aan Peperstraat ong. is thans ter plaatse van het perceel kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L, nummer 1073 bebouwd met oude stalgebouwen (kippenschuurtjes). Het overige gedeelte van het plangebied is onbebouwd en bestaat uit grasland. Ter plaatse is sprake van een agrarische bestemming. Het plangebied ter plaatse van het perceel F7309 is onbebouwd en bestaat uit grasland. Navolgende figuren geven een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



Figuur 4: Huidige situatie plangebied ter hoogte van het perceel L1073 (bron: Google Maps)

VASTGESTELD



Figuur 5: Huidige situatie plangebied ter hoogte van het perceel F 7309

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt om twee Ruimte voor Ruimte woningen op te richten ter plaatse van het plangebied. In de toekomstige situatie zal daartoe aan het plangebied een woonbestemming toegekend worden waarbij twee bouwvlakken opgenomen worden. De woningen zullen georiënteerd en ontsloten worden op de Peperstraat. Het is de bedoeling van de initiatiefnemers om aansluitend op bestaande woningen en bestaande bebouwing elk een nieuwe woning te realiseren op wat nu landbouwgrond is. De lage oude schuur tegenover Peperstraat 1/1a zal vervangen worden door een nieuwe woning. De kleine dierenverblijven westelijk van de grote schuur blijven gehandhaafd. De andere woning wordt gerealiseerd oostelijk van Peperstraat 1/1a. Om de nieuwe bebouwing mogelijk te maken zal een deel van de bestaande groensingel worden gerooid. De bomen langs de straat blijven gehandhaafd.

Ruimtelijk gezien wordt de nieuwe bebouwing gesitueerd in het verlengde van de bestaande bebouwing aan de Peperstraat. In de nieuwe situatie zal de, in de huidige situatie al bestaande, visuele scheiding tussen de bebouwing aan de Oude Grintweg en die aan de Peperstraat in stand blijven door de grotendeels te handhaven groensingel. In aansluiting op de omgevingskarakteristiek krijgen de woningen een beukenhaag aan de voorzijde.

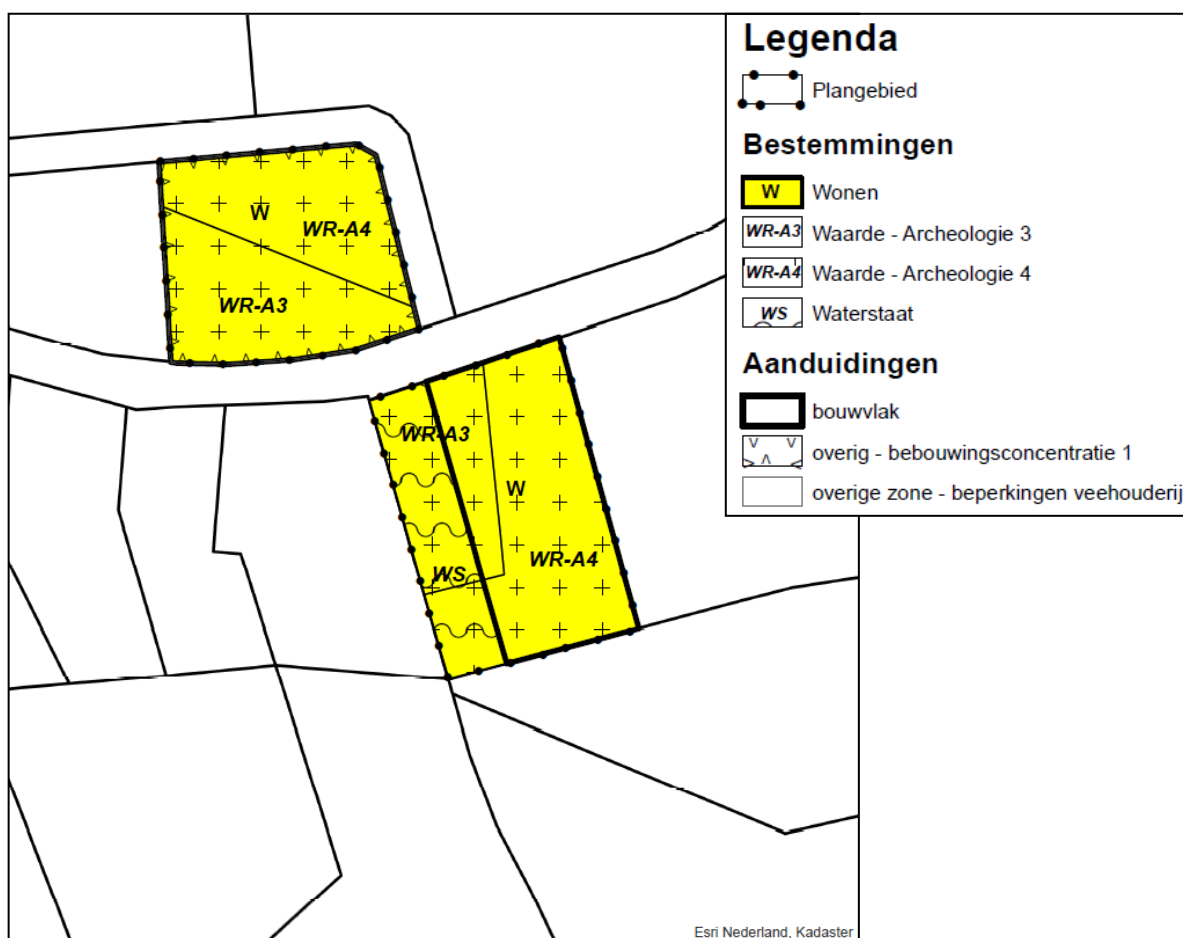
De nieuwbouw zal bestaan uit twee vrijstaande woningen op een vrije plattegrond. De basisvorm betreft telkens een rechthoek met eventuele aanbouwen. Voor ieder woongebouw is tevens een bijgebouw voorzien. Iedere woning is op enige afstand van de aanliggende straat gelegen waardoor er een voortuin ontstaat. Deze voortuin is omzoomd door een lage beukenhaag.

De woning ter plekke van de huidige oude stal zal op afstand van de kavelgrens worden opgetrokken. De voorgevelrooilijn is niet parallel aan de aanliggende straat, maar staat onder een kleine hoek om beter aan te sluiten op de andere bebouwing in de straat. Het bijgebouw wordt terzijde van het hoofdgebouw gesitueerd nabij de bestaande inrit en achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw.

VASTGESTELD

De woning naast Peperstraat 1/1a wordt vanaf de aanliggende tuinkavel gescheiden middels een brede sloot. Langs deze sloot wordt als spiegelbeeld van de naastgelegen bebouwing een beukenhaag ingeplant. Deze beukenhaag komt ook aan de voorzijde. Deze woning is opgevat als een volume parallel aan de aanliggende straat. De voorgevelrooilijn is teruggelegd ten opzichte van de straat waardoor een voortuin ontstaat. Het bijgebouw wordt achterop de kavel gesitueerd, achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw.

De tuininrichting is niet voorgeschreven buiten de genoemde beukenhagen aan de voorzijde. Het is zaak de hoeveelheid verharding te beperken door een doelmatige terreininrichting. Navolgende figuur betreft de beoogde planologische situatie. De verbeelding op schaal behoort tevens bij onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 6: Toekomstige planologische situatie plangebied

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

Op de Ruimte voor Ruimte woningen zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 10 meter te bedragen;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;

VASTGESTELD

- de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°. Voor het realiseren van de wolfseinden kan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegepast worden voor het hanteren van een dakhelling van 75° ter plaatse van deze wolfseinden.

De genoemde bebouwingsvoorschriften zijn tevens verankerd in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2.2.3 Beeldkwaliteit

De nieuwbouw dient zich te voegen naar het bestaande karakter van de omgeving. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit (voormalige) agrarische bebouwing, met zowel ouderwetse langgevel-boerderijen als hedendaagse woonhuizen met diverse stalgebouwen, loodsen en overige bijgebouwen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit een min of meer rechthoekig grondplan, en zijn gedekt middels een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie (zadeldak al of niet met wolfseinden). De woningen staan dicht op de weg en zijn zowel haaks als evenwijdig ten opzichte van de weg gesitueerd. Het plangebied grenst aan de oostzijde aan een bebouwingslint. Met de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen wordt aangesloten op dit cluster. Het landelijke karakter van het buurtschap zal met de ontwikkeling niet aangetast worden, er is geen sprake van een (aanzet tot) stedelijke ontwikkeling. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied en laat tevens zien dat ter plaatse sprake is van een uitgebreide landschappelijke inpassing.



Figuur 7: Bebouwing in omgeving van plangebied (Bron: Google Maps)

De nieuwe woningen worden parallel aan de straat gesitueerd en bestaan uit een rechthoekig grondplan met eventuele aanbouwen. De woningen worden gedekt met een zadeldak. Haaks hierop geplaatste kruiskappen zijn enkel aan de achtergevel toegestaan. Er mogen geen platte daken voor de hoofdgebouwen worden toegepast. De woningen worden gesitueerd op enige afstand van de weg, waarmee wordt voorzien in een voortuin.

De woningen zullen derhalve worden gebouwd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De hoofdkap betreft een langskap. Dakkapellen zijn toegestaan. Aan de voorzijde moeten deze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. Gezien de ligging van de woningen tegen het landelijke gebied wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwolven van de einden van het zadeldak. Een (moderne) schuurwoning is ook toegestaan.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. Het verwerken van hout in de voorgevel is ook mogelijk. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn in de voorgevel niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde en de zijgevels is vrij.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.

Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan indien dit bijdraagt tot de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren. Bij elke woning wordt een maximum van 240 m² aan bijgebouwen voorzien.

Hoewel het uitgangspunt voor de woningen het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet.

2.2.4 Duurzaamheidsaspecten

Het is belangrijk eigentijdse woningen te bouwen die aansluiten op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen et cetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel

uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde.

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De woningen zullen georiënteerd en ontsloten worden op de Peperstraat. Bij de Ruimte voor Ruimte woningen zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. De nieuwe woningen worden allen ontsloten vanaf de aanliggende straat middels een inrit. Dit sluit aan op de bestaande situatie van de omliggende woningen. Iedere inrit doorsnijdt de continue lijn van de beukenhaag aan de voorzijde. Ter plaatse worden geen bomen gekapt ten behoeve van de inrit.

2.2.6 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Aan de Peperstraat is thans sprake van een karakteristieke bomenlaan. Met het inrichten van het plangebied is het van belang dat deze bomen niet worden aangetast. Het plangebied ter plaatse van perceel L 1073 is reeds landschappelijk ingepast middels een bomenrij, beukenhaag en een fruitboomgaard. Het overige plangebied, ter plaatse van F 7309, zal landschappelijk ingepast worden middels beukenhagen en een boomweide/boomgaard aan de achterzijde. Deze beplanting accentueert de perceelsgrenzen en is om die reden van belang voor de uitstraling, kwaliteit en leesbaarheid van het landschap ter plaatse.

De huidige beplanting zal in de beoogde situatie waar het kan behouden en versterkt worden en waar het de kwaliteit ten goede komt teruggesnoeid of verwijderd worden. Tevens zal de landschappelijke inpassing aangevuld worden. Het doel van deze aanpassingen is een kwalitatief hoogwaardige landschappelijke inpassing te realiseren ter plaatse van het plangebied. Navolgende figuren geven een beeld van de huidige landschappelijke inpassing ter plaatse.



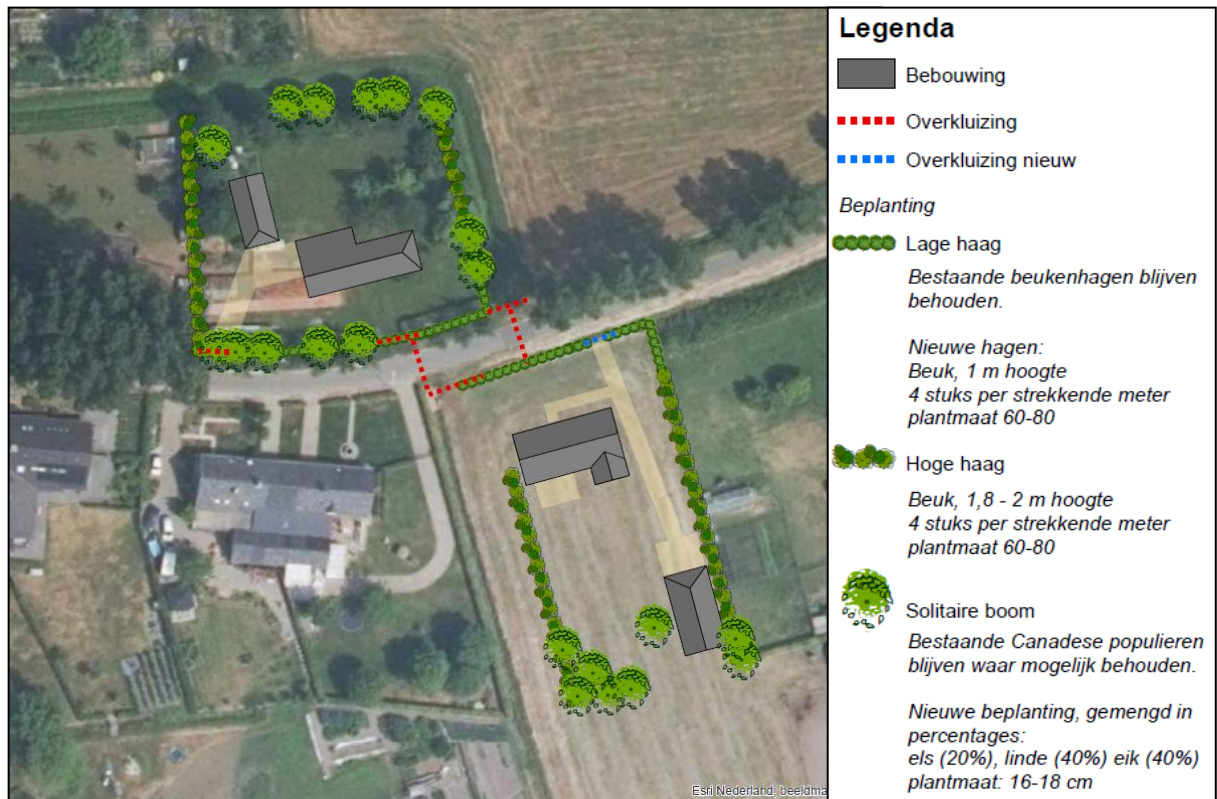
Figuur 8: Huidige landschappelijke inpassing plangebied ter hoogte van het perceel L1073



Figuur 9: Huidige landschappelijke inpassing plangebied behorende bij het perceel L 7309

Het groen rondom het plangebied zal met de beoogde herontwikkeling verbeterd en versterkt worden waardoor de uitstraling van het plangebied kwalitatief hoogwaardiger wordt. Op de perceelsgrens tussen de beoogde kavels zal tevens een groene erfafscheiding worden aangelegd in de vorm van een knip- en scheerhaag. Met de landschappelijke inpassing zal rekening worden gehouden met het behoud van zicht op de woningen.

In de regels bij onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de landschappelijke inpassing ter plaatse wordt aangelegd en in stand gehouden. Daartoe is het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd als bijlage bij de regels. De beplanting op perceel 7309 wordt aangeplant op minimaal 12 meter afstand vanaf de insteek van de watergang. Hierdoor blijft voldoende ruimte beschikbaar voor het beheer en onderhoud van de watergang ten westen van het perceel.



Figuur 10: Landschappelijke inpassingsplan Peperstraat ong. nabij 1 Oirschot

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve voor onderhavige ontwikkeling niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.2 Verordening ruimte

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord Brabant is op 15 juli 2015 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er enkele wijzigingen in de regels en kaartaanpassingen geweest, welke zijn doorgevoerd in de geconsolideerde versie per 1 januari 2017, hierna Verordening ruimte genoemd.

De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

3.2.2.2 Aanduidingen in Verordening ruimte

Navolgend wordt ingegaan op de ligging van het plangebied op de themakaarten van de Verordening ruimte met de daarbij behorende regels.



Figuur 11: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' gedeeltelijk aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Binnen het 'Gemengd landelijk gebied' wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Het toevoegen van twee vrijstaande woningen binnen het gemengd landelijk gebied betreft een passende ontwikkeling ter plaatse. In paragraaf 3.2.2.4 wordt de beoogde herontwikkeling binnen het 'Gemengd landelijk gebied' nader toegelicht.

Aan dit gedeelte van het plangebied is tevens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' toegekend. De beoogde herontwikkeling heeft geen gevolgen voor de intensieve veehouderij en is derhalve niet in strijd met artikel 25 van de Verordening ruimte (Beperkingen veehouderij).

Verder is op het gehele plangebied de aanduiding 'Stalderingsgebied' van toepassing. Binnen deze aanduiding gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. De beoogde herontwikkeling voorziet in het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op veehouderijen en is derhalve niet in strijd met artikel 26 van de Verordening ruimte (Stalderingsgebied).

VASTGESTELD



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling' gedeeltelijk aangewezen als gelegen binnen het 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente Oirschot vrij om, binnen de grenzen van andere wetgeving, te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Initiatiefnemer beoogt ter plaatse van het bestaand stedelijk gebied een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. De Ruimte voor Ruimte woning komt niet ten laste van de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw. De beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning op een als 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' aangewezen locatie is een passende ontwikkeling ter plaatse.

Regels voor woningbouw binnen structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'

In de Verordening ruimte zijn bindende regels opgenomen die van toepassing zijn op de ontwikkeling van nieuwe woningen. De provincie Noord-Brabant verwacht op grond van deze regels van gemeenten dat zij bij de bouw van woningen, en het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen daarvoor, rekening houden met de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg. Dit artikel bevat regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten. Voor de onderbouwing van de behoefte is het nodig een relatie te leggen naar de bestaande harde plancapaciteit. Als er elders binnen de gemeente nog voldoende capaciteit bestaat om in de behoefte te voorzien, is er mede gelet op zorgvuldige ruimtegebruik geen nieuwe capaciteit voor de bouw van woningen nodig. Tevens moet uitdrukkelijk een relatie gelegd worden met regionale afspraken over de nieuwbouw van woningen.

Het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen komt niet ten laste van de gemeentelijke plancapaciteit. De oprichting van de beoogde woningen past daarmee binnen de gestelde kaders.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

VASTGESTELD

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

3.2.2.4 Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte binnen het Gemengd landelijk gebied

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is gesteld dat nieuwbouw van woningen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' is uitgesloten. Artikel 7.8 biedt een uitzondering van het verbod op nieuwbouw van woningen, mits wordt voldaan aan de Ruimte voor Ruimte regeling. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

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-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*

- a. *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen is in totaal 3.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 10.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald. De bouwtitels worden betrokken via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV dan wel een of enkele stoppende agrariërs binnen de gemeente Oirschot.

- b. *de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingslint aan de Peperstraat. Op de strategiekaart behorende bij de Structuurvisie Plus van de gemeente Oirschot is het gebied in en rondom het plangebied aangeduid als gebied voor 'uitbreiding/kernafroning'. Tevens is het plangebied ter plaatse van perceel L 1073 in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' aangewezen als gelegen binnen een

bebouwingsconcentratie. De inpassing van de beoogde woningen is stedenbouwkundig getoetst en als passend bevonden.

c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing.

d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*

Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie.

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.*
Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

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.*

Door aankoop van twee bouwtitels Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

4. *Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;*

Deze omvang is nog niet behaald.

5. *Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.*

Niet van toepassing.

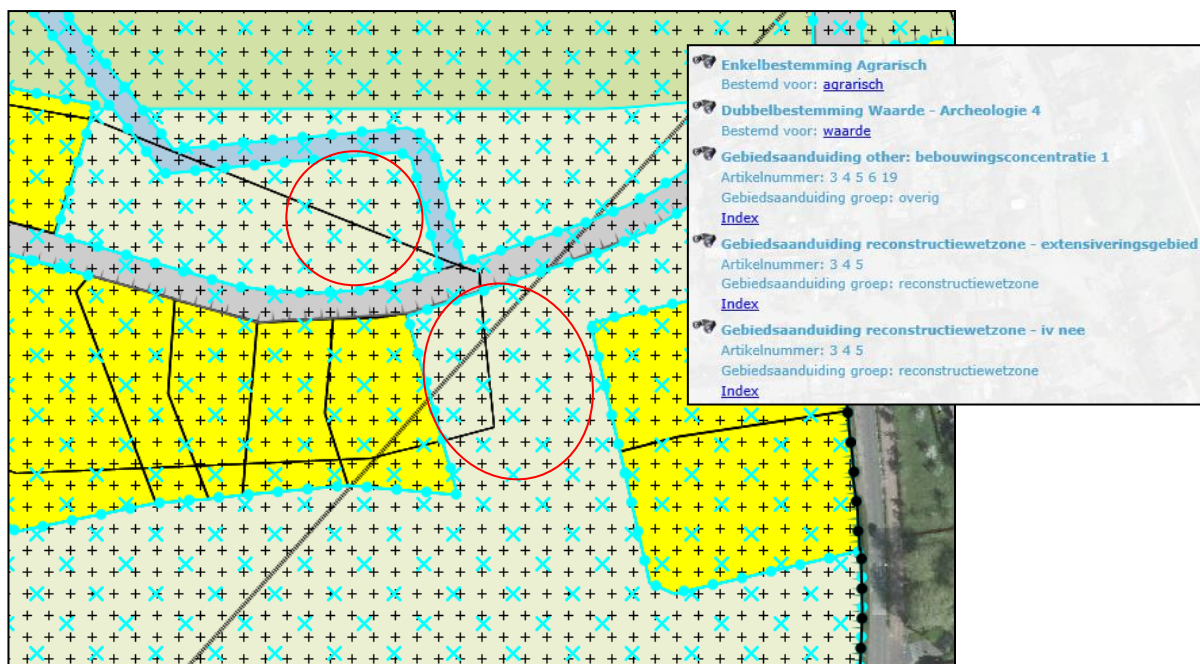
De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zullen als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

Het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning binnen bestaand stedelijk gebied is op grond van de Verordening eveneens mogelijk. In artikel 4.3 is dit aangegeven. Omdat het een Ruimte voor Ruimte woning betreft hoeft deze ontwikkeling niet getoetst te worden aan de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijk overleg.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied aan Peperstraat ong. te Oirschot is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Agrarisch' met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Het plangebied kent tevens de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – iv nee' en ter plaatse van het kadastrale perceel L 1073 de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 1'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor het plangebied geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied, 'correctieve herziening'

Ten gevolge van de uitspraak van de ABRvS van 28 augustus 2015 zijn diverse planonderdelen van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' vernietigd. De ABRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om voor een aantal planonderdelen een nieuw besluit te nemen. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening' is opgesteld om te voorzien in deze door de ABRvS opgelegde reparatie. Daarnaast zijn in dit bestemmingsplan regelingen opgenomen om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met de regels die in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn opgenomen voor zorgvuldige veehouderij, mestbewerking en staldering. De aanpassingen op de verbeelding blijven beperkt tot de percelen waarvoor de planregeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied Fase II 2013' is vernietigd, aangevuld met de gronden waar op basis van de heroverweging in deze herziening een (dubbel)bestemming of aanduiding moet worden toegevoegd. Ter plaatse van het plangebied is hiervan geen sprake.

3.3.3 Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen.

In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan Peperstraat ong. te

Oirschot is ter plaatse van het kadastrale perceel L 1073 aangeduid als gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' is als volgt omschreven:

“Het gebied Gijzelaar/Notel beslaat het gehele gebied ten noorden van de kern Oirschot. Aan de westkant vormt de lintbebouwing aan de Spoordonkseweg de grens en aan de noordkant de weg Gijzelaar en de Oude Grintweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Notel, die zich ook gedeeltelijk als lintbebouwing manifesteert.

Het gebied wordt doorsneden door een tweetal wegen, te weten de Peperstraat en de Oude Grintweg. Centraal in het gebied is een waterloopje gelegen. De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de oude wegen in het gebied. Het betreft een gemengde bebouwing van burgerwoningen en agrarische bedrijven, evenals enkele niet-agrarische- en recreatiebedrijven. De bebouwing is op veel plaatsen omgeven door opgaande beplanting op de percelen of aan de randen. Samen met de boombeplanting langs de wegen en de kavelgrensbeplanting verspreid in het gebied is hier nog duidelijk de oorspronkelijke oude agrarische landschap herkenbaar.

Door de afwisseling van ruimtelijke elementen in het gebied zijn op veel locaties zichtrelaties aanwezig tussen de gebieden ter weerszijden van de bestaande wegen. Door het ontbreken van bebouwing langs de weg Gijzelaar bestaat ook een sterke visuele relatie met het gebied ten noorden daarvan tot aan de bosgebieden van De Mortelen. In het westelijk deel van dit gebied vormt de zuidelijke dorpsrand van Oirschot een minder aangename, harde overgang naar het open landschap. Aan de zuidkant van het gebied dringt het oorspronkelijke landschap door tot ver in de bebouwde kom van Oirschot.”

Het overige deel van het plangebied, ter plaatse van het kadastrale perceel F 7309, is aangeduid als verweingslocatie ten zuiden van de nieuwe dorpsrand. In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' wordt over de verweingslocatie het volgende omschreven:

“Op de plaats waar het landschap ver de bebouwing indringt is, tussen de Kempenweg en de Oude Grintweg, een verweingslocatie aangegeven als afronding van de kern van Oirschot aan de noordkant. Ook hier worden kansen geboden om een geleidelijke overgang tussen bebouwing en landschap te creëren, die vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt passend wordt geacht en waarmee de kern Oirschot aan de noordkant op een kwalitatief hoogwaardige manier wordt ingebed in het omringende landschap. De verweingslocatie, zoals aangegeven op de kaart van de ruimtelijke visie, ligt buiten de begrenzing van deze bebouwingsconcentratie. De mogelijkheden die deze verweingslocatie kan bieden blijven daarom in deze uitvoeringsnota buiten beschouwing.”

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' opgenomen:

“Het gebied is voorts in ruimtelijke zin aangenaam gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. Het is

gewenst deze afwisseling tussen bebouwing, opgaande beplanting en open ruimten te handhaven door alleen noodzakelijke bebouwing toe te staan op bestaande percelen waarbij de bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand."

Uit de uitvoeringsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' blijkt dat de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied een passende ontwikkeling is. De beoogde woningen worden opgericht op ruime kavels, aansluitend op het bestaande lint van bebouwing, en zullen een landelijke uitstraling krijgen. Middels de beoogde herontwikkeling wordt bijgedragen aan een geleidelijke overgang tussen de bebouwing van de kern Oirschot en het buitengebied. In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de invulling van het rood-voor-rood-instrument uitgewerkt. Gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaan ruimere mogelijkheden voor de inhoud van hoofdgebouwen en de oppervlakte van bijgebouwen. Gesteld wordt dat de Ruimte voor Ruimte woningen een inhoud mogen hebben van 1.000 m³ waarbij per woning 240 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd.

3.3.4 Woonvisie gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft diverse ambities als het gaat om wonen, derhalve heeft de gemeente 'De Nieuwe Woonvisie, De inwoners centraal' opgesteld. De woonvisie is vastgesteld op 26 april 2016. De gemeente Oirschot beoogt, voor de huidige en toekomstige bewoners, te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente. De gemeente zet in op het voorzien in voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor huidige en toekomstige bewoners. Tevens wordt ingezet op herbestemming en transformatie van bestaande bebouwing en locaties en derhalve de aantrekkelijkheid van Oirschot als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten. Hierbij is ruimte voor het realiseren van initiatieven afkomstig vanuit de bevolking, zoals Ruimte voor Ruimte initiatieven. De woonvisie vormt tevens het kader voor prestatieafspraken met woningcorporaties, alsmede voor initiatiefnemers van woningbouwontwikkelingen. De woonvisie wordt uitgewerkt in bestemmingsplannen en andere beleidsdocumenten.

De beoogde herontwikkeling voorziet in het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. Deze ontwikkeling past bij het beleid zoals uiteengezet in de woonvisie.

3.3.5 Omgevingsvisie gemeente Oirschot

Middels de Omgevingsvisie zet de gemeente Oirschot haar beleid voor de toekomst uiteen. De omgevingsvisie is vastgesteld op 26 september 2017. Dit beleid wordt vastgelegd in acht thema's en vijf gebieden. De thema's die in de visie behandeld worden zijn:

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

- Basis voorzieningen

De beoogde herontwikkeling voorziet in het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen ter plaatse van Peperstraat ong. te Oirschot. Het plangebied is gelegen aan de rand van de Kern Oirschot. Daarmee zijn de thema's 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' en 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' het meest op het plangebied van toepassing.

Voor het thema 'Natuur, landschap en cultuurhistorie' zet de gemeente in op het behoud en de duurzame ontwikkeling van de kwaliteiten waarover de natuur, het landschap en de cultuurhistorie van de gemeente Oirschot beschikt. Verandering is onder de juiste voorwaarden mogelijk. Hierbij hanteert de gemeente een regierol op het herstel, behoud en de versterking van kwaliteiten bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Daarnaast wil de gemeente innovatieve ideeën en nieuwe verdienmodellen die bijdragen aan de kwaliteit stimuleren en faciliteren.

Het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving' heeft betrekking op het woonklimaat binnen de gemeente. Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De gemeente wil voorzien in een passende en toekomstbestendige woningvoorraad voor huidige en toekomstige bewoners, waarbij onder meer ruimte is voor het ontwikkelen van initiatieven.

Voor beide thema's geldt dat de gemeente Oirschot een positieve houding heeft tegenover het realiseren van nieuwe initiatieven. De beoogde herontwikkeling voorziet in de bouw van twee Ruimte voor Ruimte woningen aan de Peperstraat ong., waarbij de landschapselementen versterkt worden. Derhalve is de ontwikkeling passend binnen de doelen als gesteld in de Omgevingsvisie.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woningen binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemers en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

4.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Voor de nieuw op te richten woningen ter plaatse van het plangebied wordt een maximum verhard oppervlak van circa 440 m² per woning verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Omdat er nog geen bouwplan aanwezig is kan nog niet exact worden bepaald hoeveel vierkante meter het verhard oppervlak per kavel toeneemt. Het advies is om het bouwpeil voldoende hoog te leggen boven maaiveld en eventuele kelders goed waterdicht af te werken.

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Ten aanzien van het verwerken van hemelwater geldt dat de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' de voorkeur geniet. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte. Mede gezien de omvang van de beide bouwlocaties lijkt een combinatie met het vasthouden van afstromend regenwater op het eigen terrein mogelijk.

Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, met inachtnaam van de in deze paragraaf opgenomen voorwaarden voor omgang met hemelwater.

4.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en -kwantiteit.
- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerpbui $T = 10 + 10\%$ om rekening te houden met de klimaatverandering.
- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

Het plangebied bevindt zich ter plaatse van één van de lagere gebieden in de gemeente. Het is de bedoeling om de huidige sloten in de omgeving in de toekomst voldoende ruimte te geven zodat deze het eind vormen van het regenwaterstructuurplan. Het advies is dus om het bouwpeil voldoende hoog te realiseren boven maaiveld en eventuele kelders goed waterdicht af te werken.

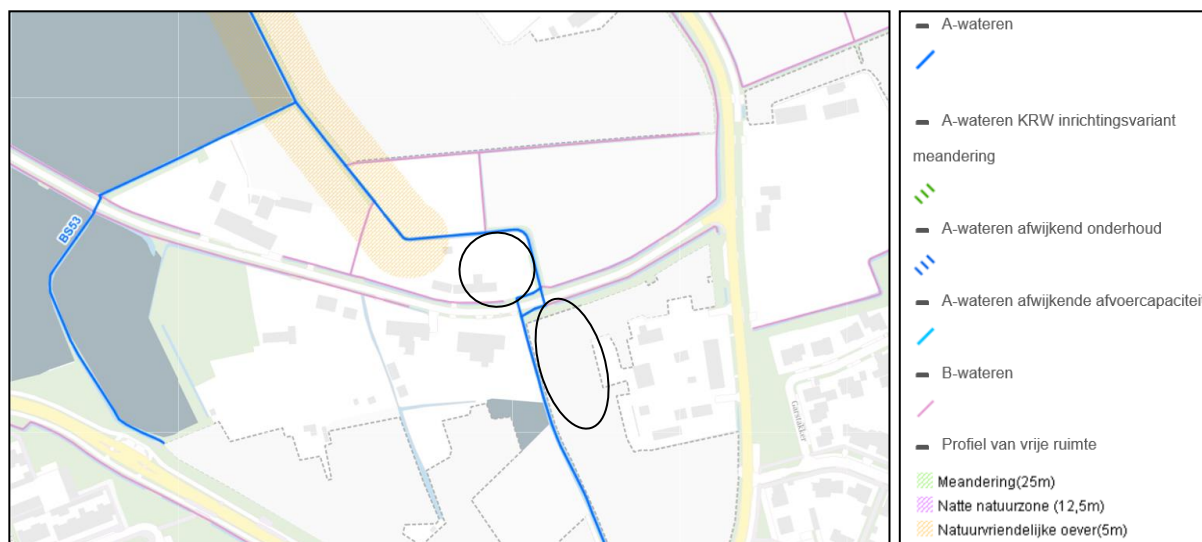
4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen op een smelttrivierafzetting van leem en zand met zanddek (bodemtype Bx6). De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 40 tot 80 centimeter beneden maaiveld.

4.1.3.2 Oppervlaktewater

Er is geen sprake van oppervlaktewater binnen het plangebied. Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich zowel een A- als een B-waterloop. In navolgende figuur is de ligging van deze waterlopen weergegeven.



Figuur 14: B-waterloop grenzend aan plangebied

A-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom van meer dan 30 liter per seconde. Het gewoon en groot onderhoud aan het natte- en droge profiel van A-waterlopen geschiedt door het waterschap, tenzij bij vergunning anders geregeld is. Gemeente Oirschot is bezig met maatregelen om klimaatbestendig te worden en wateroverlast tegen te gaan. Uit berekeningen volgt dat de a-watgang naast perceel F 7309 mogelijk in de toekomst een totale breedte moet hebben van 12 meter, voor zowel de watgang en onderhoudsstrook. Om deze mogelijkheid te borgen is over een breedte van 12 meter de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen.

Afvoer van water richting deze watgang is niet toegestaan. In het landschappelijk inpassingsplan is rekening gehouden met deze waterlopen door beplanting te plaatsen op ten minste 12 meter vanaf de insteek van deze watgang. Hierdoor is gegarandeerd dat ter plaatse voldoende ruimte is voor het onderhoud.

Het plangebied grenst tevens plaatselijk aan een B-waterloop. B-waterlopen betreffen schouwwaterlopen met een doorstroom tussen de 10 en 30 liter per seconde. Deze waterlopen worden onderhouden door de perceelseigenaren aan weerszijden, met controle vanuit de Schouw. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatieve effecten op de aanwezige waterloop.

De watergang naast het plangebied doet tevens dienst als overstortslot voor het bergbezinkbassin dat gelegen is aan de Kempenweg. Het kan dus voorkomen dat hier (verdund) overtollig afvalwater doorheen stroomt.

4.1.3.3 Verhard oppervlak

Ter plaatse van het plangebied is enkel sprake van erfverharding in de vorm van circa 300 m² aan oude stalgebouwen. De rest van het plangebied bestaat uit onbebouwd grasland. Voor de nieuwe op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 880 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen per woning. Omdat het definitieve bouwplan nog niet gereed is kan het bebouwd oppervlak nog niet nader worden gespecificeerd.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Gedacht kan worden aan een ondergronds infiltratietransportriool. In de nieuwe situatie kan daarmee de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Ook kan er gekozen worden voor een noodoverlaat op één van de omliggende sloten. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer.

Infiltratievoorzieningen dienen altijd plaats te vinden boven de GHG. De GHG ter plaatse bedraagt tussen de 40 en 80 centimeter beneden maaiveld. Infiltratievoorzieningen kunnen dan ook slechts op maximaal 35 centimeter beneden maaiveld te worden opgericht. De uiteindelijk gekozen oplossing mag geen wateroverlast veroorzaken op het eigen terrein en/of bij derden.

4.1.4 Inritten en overkluizingen

Middels de beoogde herontwikkeling worden, om beide percelen te ontsluiten, enkele nieuwe inritten aangelegd. De thans aanwezige duikers blijven behouden, zodat A-watgangen binnen het perceel bereikbaar blijven voor onderhoudswerkzaamheden. Voor het verwijderen en aanleggen van overkluizingen is een watervergunning benodigd. In het landschappelijk inpassingsplan, als bijlage 2 toegevoegd bij de regels van dit bestemmingsplan, zijn de aanwezige en nieuw aan te leggen overkluizingen aangegeven. Er zullen geen overkluizingen worden verwijderd.

VASTGESTELD

4.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. De hoge grondwaterstand ter plaatse van het plangebied kan infiltratie van hemelwater bemoeilijken.

Daarnaast dient er voor afvoer van het vuilwater rekening mee worden gehouden dat er aangesloten moet worden op het aanwezige drukrioleringsstelsel.

4.2 Ecologie

4.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Convention, Convention van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

4.2.2 Gebiedsbescherming

De Wnb voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natuur Netwerk Brabant is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbinding zones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich gemakkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Zo wordt de biodiversiteit (het totaal aantal planten en dieren) bevorderd.

Het meest dicht bij het plangebied gelegen vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft Kampina & Oisterwijkse Vennen en is gelegen op een afstand van circa 4,5 kilometer tot het plangebied. Door de ligging op dermate grote afstand, kan de beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied geen invloed hebben op de aanwezige Natura 2000-gebieden in de omgeving.

4.2.3 Soortenbescherming

In de Wet natuurbescherming geldt een aantal verbodsbepalingen ter bescherming van planten- en diersoorten. Er is sprake van 2 beschermingsniveaus, te weten: Europees beschermde soorten

volgens de Habitat- en Vogelrichtlijn en Nationaal beschermde soorten. Voor alle inheemse diersoorten, beschermd of onbeschermd, geldt de zorgplicht. De zorgplicht wil zeggen dat men deze niet onnodig mag doden, verwonden of beschadigen. Voor onbeschermden soorten geldt geen ontheffingsplicht maar alleen de zorgplicht. Naast soorten beschermt de Wet natuurbescherming ook verblijfplaatsen die als 'vast' kunnen worden aangemerkt. Een vaste verblijfplek betreft een verblijfplek waarnaar een dier regelmatig terugkeert en niet slechts eenmalig voor een specifieke functie gebruikt wordt, zoals de nesten van de meeste vogels. Voor beschermde soorten dienen de effecten op populatieniveau te worden getoetst. In tegenstelling tot de voorgaande Flora en faunawet is de bescherming in mindere mate individueel en dient de staat van de instandhouding van de gehele populatie in aanmerking te worden genomen.

Het plangebied bestaat thans uit een aantal oude stalgebouwen en grasland dat intensief wordt gemaaid. De stalgebouwen zijn deels open en daarmee ongeschikt voor vogels en vleermuizen. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet Natuurbescherming en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. De oude stalgebouwen beschikken, met uitzondering van de dakpannen, niet over deze bouwkundige elementen. Het is dan ook niet waarschijnlijk dat vleermuizen deze bebouwing als verblijfplaats kiezen. Bovendien vestigen deze beschermde dieren zich echter in principe niet op plekken waar tocht optreedt of het regelmatig waait. De betreffende bebouwing laat dermate veel wind en vocht door dat deze geen beschutting zal bieden aan vleermuizen. Uitgesloten kan dan ook worden dat ter plaatse van het plangebied sprake zal zijn van beschermde flora- en faunasoorten. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen landschapselementen verloren, waarmee dan ook geen (vaste) verblijfplaatsen van beschermde diersoorten verloren zullen gaan.

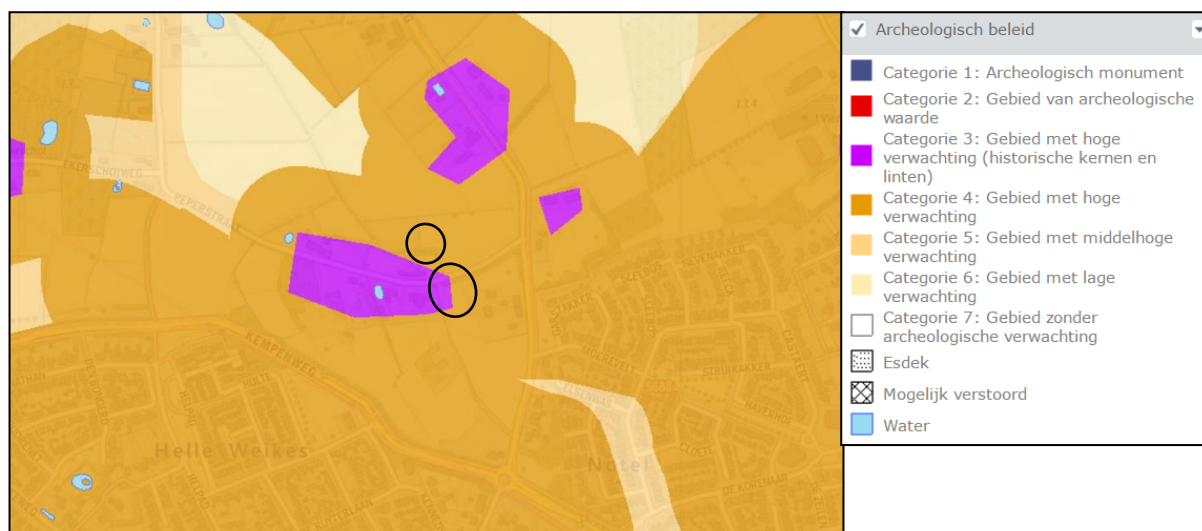
4.3 Archeologie

4.3.1 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2 Regionaal archeologiebeleid

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 15: Archeologische beleidskaart

Het plangebied aan de Peperstraat ong. is deels aangeduid als gelegen in een gebied met een 'hoge archeologische verwachting' (categorie 4) waarbij tevens de aanduiding 'esdek' is aangegeven en deels als gelegen in een gebied met een 'hoge verwachting 'historische kernen en linten' (categorie 3). De categorieën zijn door de gemeente Oirschot overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.

In categorie 4 – gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek of agrarisch bestemde gronden.

In categorie 3 – gebieden gaat het om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

KSP Archeologie heeft een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-(O)verig); booronderzoek) uitgevoerd voor de locatie aan de Peperstraat ongenummerd. Navolgend wordt de conclusie van dit onderzoek weergegeven. Het volledige rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

“Op grond van de landschappelijke ligging binnen een ten dele verspoelde dekzandvlakte dan wel een vlakte met dekzandwelingen, de oorspronkelijk natte situatie, de aangetroffen bodemverstoringen tot vaak diep in de C-horizont in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Oirschot), die vervolgens een selectiebesluit neemt.”

Mochten er tijdens de werkzaamheden binnen het plangebied toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan geldt conform artikel 5.4 *Meldingsplicht archeologische toevalsvondst of waarneming* van de Erfgoedwet, een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, de gemeente Oirschot.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. Uitbreiding van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

4.4.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio De Kempen en tevens in landschap Groene Woud.

Regio 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. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

De Peperstraat is aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde'. De beoogde herontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde bedrijf is op een afstand van circa 220 meter van het plangebied gelegen, en betreft een horecazaak aan Kortenaarlaan 34. Een horecazaak valt binnen milieucategorie 1. De afstand van 220 meter tot dit bedrijf is ruim voldoende in het kader van de richtlijn Bedrijven en Milieuzonering. Daarnaast is er reeds een aantal woonbestemmingen gelegen tussen dit bedrijf en het plangebied. Dat geldt tevens voor de niet-agrarische bedrijven die op grotere afstand tot het plangebied gelegen zijn. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering vormt geen bezwaar voor de beoogde herontwikkeling.

4.5.2 Agrarische bedrijven

4.5.2.1 Inleiding

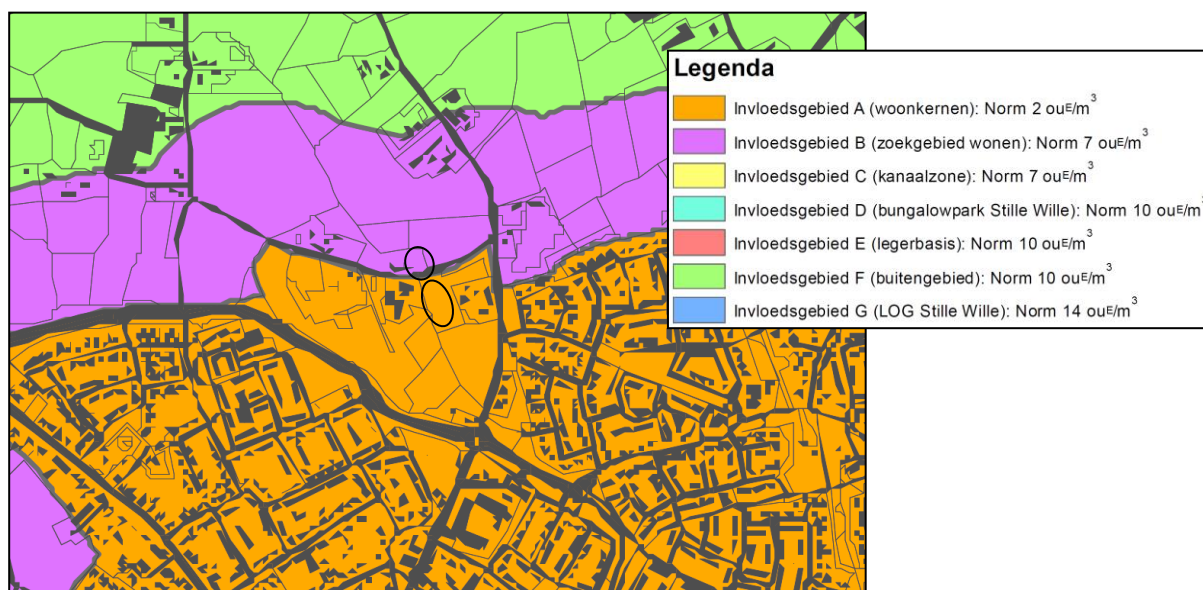
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht

(oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Hiermee is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

Ter plaatse van het plangebied is gedeeltelijk een geurnorm van 2 oue/m³ van toepassing en gedeeltelijk een geurnorm van 7 oue/m³. Navolgend is een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012' weergegeven, waarop het plangebied is aangeduid.



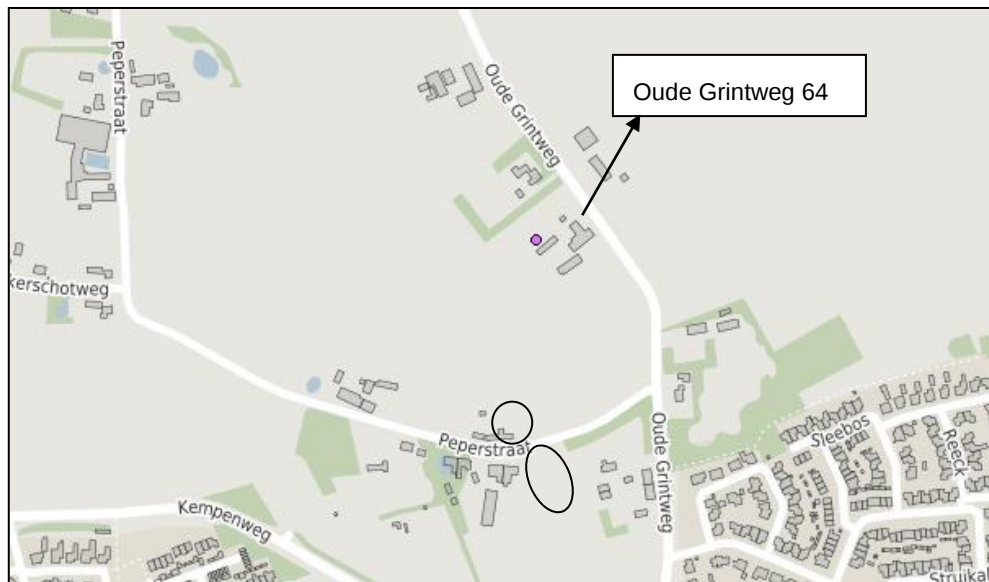
Figuur 16: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012'

De Wet geurhinder en veehouderij en gemeentelijke geurverordeningen worden voornamelijk gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen bij de vergunningverlening. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Die doorwerking van de geurregelgeving naar de ruimtelijke ordening wordt de 'omgekeerde werking' genoemd. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de oprichting van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

VASTGESTELD

- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

In de omgeving van het plangebied (in een straal van 500 meter) is een veehouderijbedrijf gelegen, het betreft Oude Grintweg 64. Navolgend wordt de ligging van deze veehouderij ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur 17: Veehouderijbedrijvenkaart met daarop aangegeven het plangebied

Navolgend zijn de bijbehorende milieuvergunningen behorende bij deze veehouderijbedrijven weergegeven.

5688 MB, Oude Grintweg 64, OIRSCHOT, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 17-03-2003

RAV-tabelversie: RAV 2003-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	12,35	34	420	0	41	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	49	216	0	12	0	2
Totalen						83	636	0	53	0	6

Figuur 18: Milieuvergunning Oude Grintweg 64 te Oirschot (Bron: Web-BVB provincie Noord-Brabant)

4.5.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Het veehouderijbedrijf aan Oude grintweg 64 houdt enkel dieren waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld. Hiertoe dient een vaste afstand aangehouden te worden van ten minste 50 meter tot een geurgevoelig object. Met een afstand van circa 160 meter tussen de

VASTGESTELD

veehouderij en het plangebied wordt aan deze verplichte afstand voldaan. Herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting derhalve geen bezwaar.

4.5.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie. In de 'Gebiedsvisie Oirschot 2011' is aangegeven dat de achtergrondbelasting op de kern van Oirschot 2 oue/m³ bedraagt en op de bufferzone van 250 meter rondom de woonkernen 7 oue/m³. In de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7', is bepaald dat bij een achtergrondbelasting van 2 oue/m³ sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat en bij een achtergrondbelasting van 7 oue/m³ een 'goed' woon- en leefklimaat. Het leefklimaat ter plaatse van het plangebied staat de beoogde herontwikkeling van deze locatie dan ook niet in de weg.

4.5.2.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied aan Peperstraat ong. naar twee Ruimte voor Ruimte woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen zijn reeds burgerwoningen gelegen, welke de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen reeds belemmeren. Herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen dus niet.

4.6 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Door M-tech Nederland BV is thans een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van de geluidsbelasting van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Door M-tech Nederland BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd in verband met het bouwplan aan de Peperstraat (ongenummerd) te Oirschot. Het project betreft de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De projectlocatie ligt in een buitenstedelijk gebied binnen de geluidzones van de Peperstraat, Oude Grintweg en Kempenweg. Op deze wegen geldt een maximum snelheid van 50 dan wel 60 km/h.

De hoogst berekende geluidbelastingen (Lden) vanwege de Oude Grintweg en Kempenweg bedragen respectievelijk 44 en 40 dB. Daarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB. De hoogst berekende geluidbelasting (Lden) vanwege de Peperstraat bedraagt 50 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, maar wordt de maximaal toelaatbare waarde van 53 dB voor buitenstedelijk gebied gerespecteerd. Reductie van deze geluidbelasting zou gerealiseerd kunnen worden door geluidafscherming, vervanging van het wegdek of verlaging van de maximum snelheid. Gelet op de kleinschaligheid van het project en de praktische, stedenbouwkundige en financiële bezwaren gepaard gaande met dergelijke

geluidreducerende maatregelen, zullen hogere grenswaarden aangevraagd moeten worden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder.”

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek Pep.Oir.18.AO BP-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Een ontheffing hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd. Dit ontheffingsverzoek zal in een aparte procedure worden behandeld.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8 Bodemkwaliteit

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Ten behoeve van realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde bodemonderzoek:

“Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De locatie is verdacht op aanwezigheid van asbest in bodem. De toplaag naast de schuur waarbij golfplaten op het dak liggen is als meest verdachte bodemlaag onderzocht (0,00 tot 0,10 m-mv). Deze bodemlaag tot een meter uit de schuur, zal de hoogste concentratie aan asbest bevatten. Het verrichten van nader asbestonderzoek is derhalve niet zinvol. Omringde bodem zal hooguit lagere gehalten aan asbest

bevatten als gevolg van verweerd dakmateriaal, dat met het hemelwater op naastgelegen bodem terecht komt.

In de visueel schone bovengrond van de vaste bodem (BG3 en BG4) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de ondergrond (OG2) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarde. In het grondwater ter plaatse van peilbuis 101 zijn gehalten aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan barium en nikkel zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden en behoeft geen nader onderzoek.

De bodemkwaliteit ter plaatse van beide onderzoekslocaties vormt geen belemmering voor de beoogde oprichting van woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Het uitgevoerde bodemonderzoek 'rapport B2077 Peperstraat te Oirschot' is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

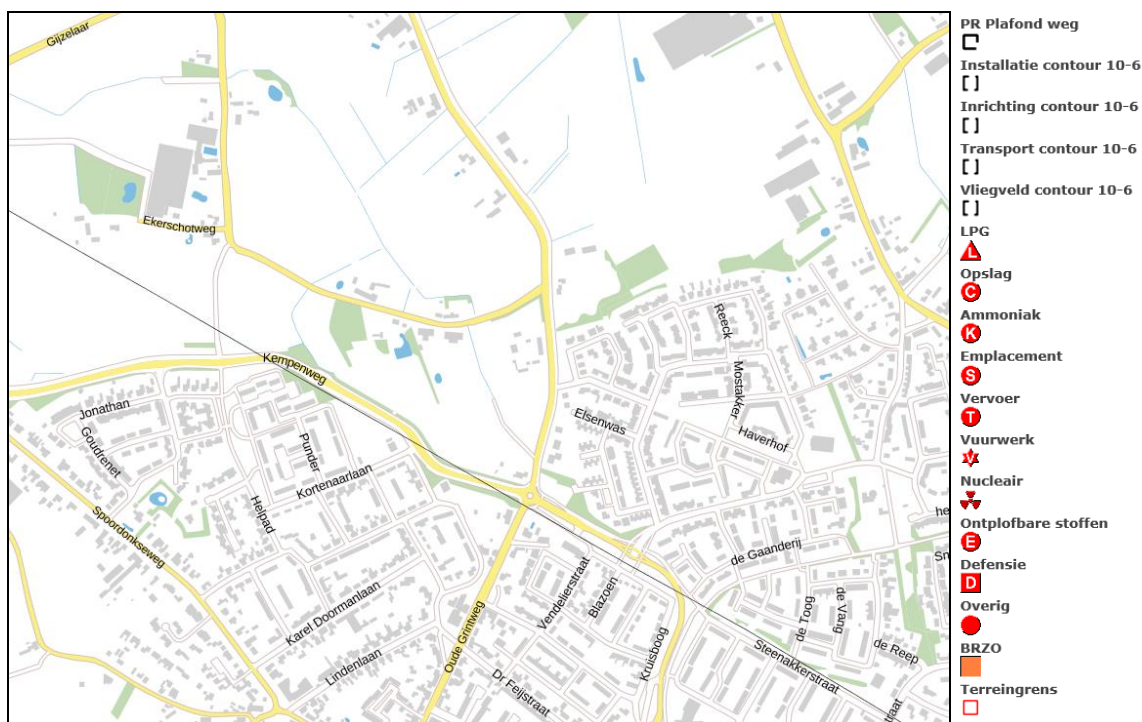
4.9 Externe veiligheid

4.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.9.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van het plangebied zijn ook geen inrichtingen gelegen waarvoor een veiligheidscontour geldt. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart maar daarop het plangebied aangeduid

4.9.3 Transport

4.9.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.9.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van circa 1550 meter ruim buiten het invloedsgebied van deze Rijksweg.

4.9.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 1.950 meter bevindt het plangebied zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

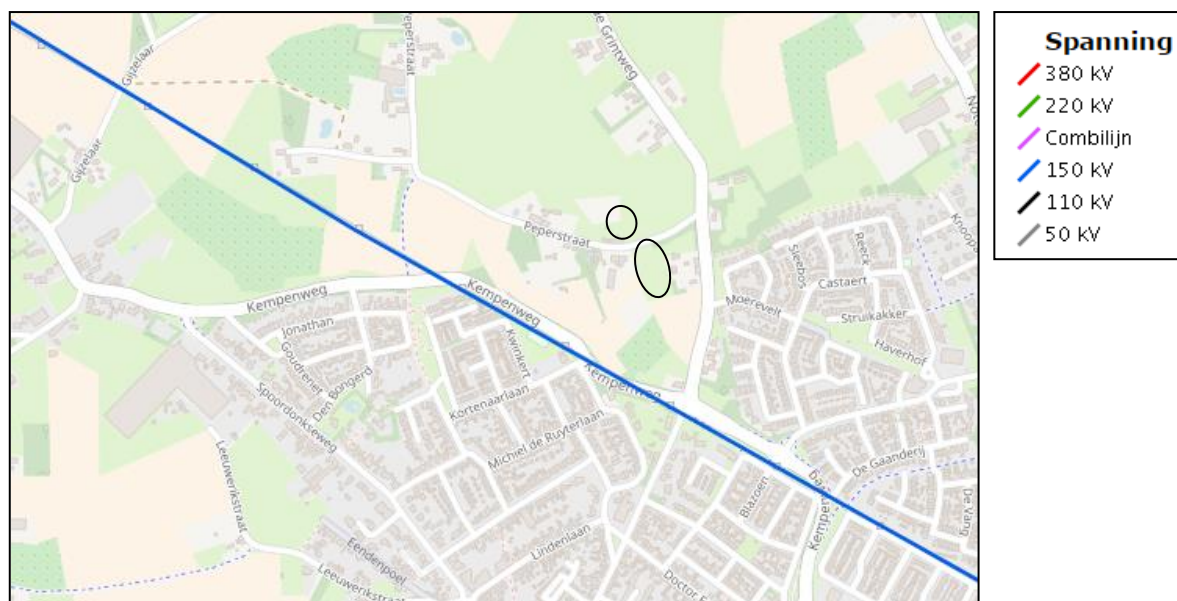
4.9.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.300 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie. Op een afstand van circa 1.500 meter bevindt zich een buisleiding van Gasunie. Beide leidingen bevinden zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen opleveren voor onderhavige ontwikkeling.

4.9.3.5 Hoogspanningslijnen

Ten zuiden van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn gesitueerd en ten noorden een 380 kV hoogspanningslijn. Navolgende figuur geeft de ligging van deze hoogspanningslijn weer.

VASTGESTELD



Figuur 20: Ligging hoogspanningslijnen ten opzichte van plangebied (bron: RIVM)

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. Het plangebied is op een afstand van circa 200 meter van de hoogspanningslijnen gelegen en valt daarmee ruim buiten de invloedsgebieden van deze hoogspanningslijnen.

4.10 M.E.R. beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Het toevoegen van twee woningen geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit conform het Besluit m.e.r. In het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan is geconstateerd dat het plangebied niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied is gelegen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Peperstraat ong.' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende VASTGESTELD

functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

Het plangebied zal worden bestemd als 'Wonen', waarbij twee 'bouwvlakken' worden toegekend. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter.

5.4.2 Waarde – Archeologie 3

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 250 m² en groter en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Aan een gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

5.4.4 Waterstaat

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, de tijdelijke opvang van water in geval van wateroverlast en het beheer en onderhoud van de watergang. Op de gronden mag niet worden gebouwd.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. De initiatiefnemers zullen derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemers de kosten voor rekening nemen. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Voor de beoogde herontwikkeling zal geen inspraak worden verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

7.3 Omgevingsdialoog

Door de initiatiefnemers van het plan is d.d. 12 juli 2018 een omgevingsdialoog gevoerd om de omwonenden en de grondeigenaren van de naastgelegen percelen te informeren over de beoogde ontwikkeling. Het verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

7.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 februari 2019 voor een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.