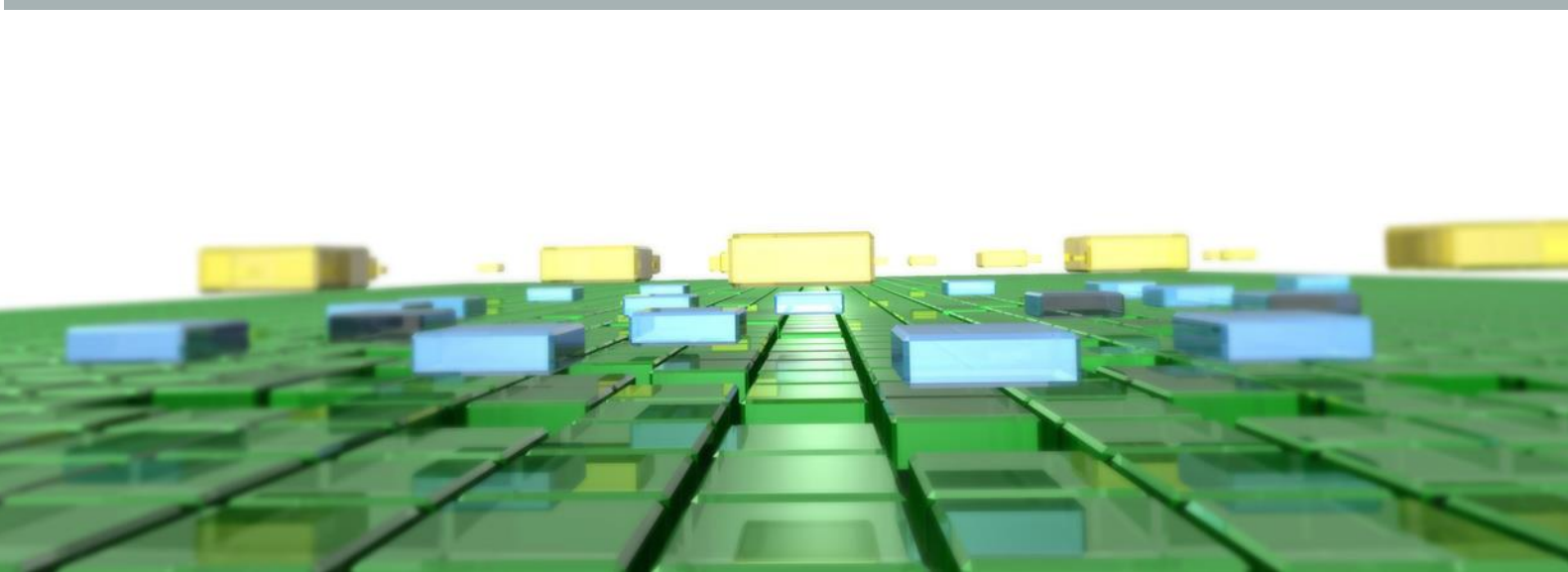


Bestemmingsplan Groot Bijstervelt
Gemeente Oirschot
Vaststelling



Bestemmingsplan Groot Bijstervelt

Gemeente Oirschot

Vaststelling

Rapportnummer:	211x08751.091156_2
IMRO-code:	NL.IMRO.0823.BPGROOTBIJSTERVELT-VAST
Datum:	November 2017
Contactpersoon opdrachtgever	VB2Vastgoed, dhr. Van Beers
Projectteam BRO	Pascal Hendriks, Fabian Tijhof, Renze van Och, Noud van der Heijden
Concept:	april 2017, mei 2017, juni 2017
Ontwerp:	september 2017
Vastgesteld:	21 november 2017
Bron foto kaft:	Abstract 4
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor het realiseren woningen ter plaats van het kloostercomplex Groot Bijstervelt

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

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Historische situatie	6
2.2 Bestaande situatie	8
2.3 Gewenste situatie	10
2.4 Vigerend bestemmingsplan	12
3. BELEIDSKADER	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	15
3.4 Gemeentelijk beleid	20
4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.3 Geluid	24
4.3.1 Wegverkeerslawaaï	24
4.3.2 Verkeersaantrekkende werking/parkeervoorziening	24
4.4 Luchtkwaliteit	25
4.5 Externe veiligheid	26
4.6 Bodem	28
4.7 Water	29
4.8 Flora en fauna	34
4.9 Cultuurhistorische- landschappelijke en archeologische waarden	34
4.10 Bedrijven en milieuzonering	36
4.11 Geurhinder	38
4.12 Verkeer en parkeren	40
4.13 Kabels en leidingen	43

5. JURIDISCHE TOELICHTING	44
5.1 De regels	44
5.2 Bestemmingen	46
 6. UITVOERBAARHEID	 48
6.1 Financieel	48
6.2 Maatschappelijk	48
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking / parkeervoorziening	
Bijlage 4: Verkennend en nader bodemonderzoek 2008	
Bijlage 5: Beschikking bodem	
Bijlage 6: Water	
Bijlage 7: Flora en Fauna onderzoek	
Bijlage 8: Inspectierapport groene elementen	
Bijlage 9: Geur	
Bijlage 10: Aanvulling onderzoek geur veehouderijen	
Bijlage 11: Gespreks- en bijeenkomst verslagen	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Per 2 januari 2017 heeft de gemeente Oirschot het beheer van het kloostercomplex 'Groot Bijstervelt' aan de Montfortlaan 12 te Oirschot overgedragen aan initiatiefnemer Groot Bijstervelt BV. Nadat de laatste paters die het klooster bewoonden in 2011 het gebouw hebben verlaten, is de gemeente Oirschot sinds 2012 op zoek geweest naar een passende invulling voor het monumentale complex. De nieuwe eigenaar is voornemens 46 zorgwoningen en 24 zorggerelateerde woningen te realiseren. Het complex bestaat in de huidige situatie uit de volgende opbouw:

- Hoofdgebouw met aangrenzend een kapel (westzijde);
- Een vleugel uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Grenzend aan de oostzijden van het gebouw;
- Een vrijstaande boerderij (met opstallen) aan de noordzijde van het hoofdgebouw (achterzijde).

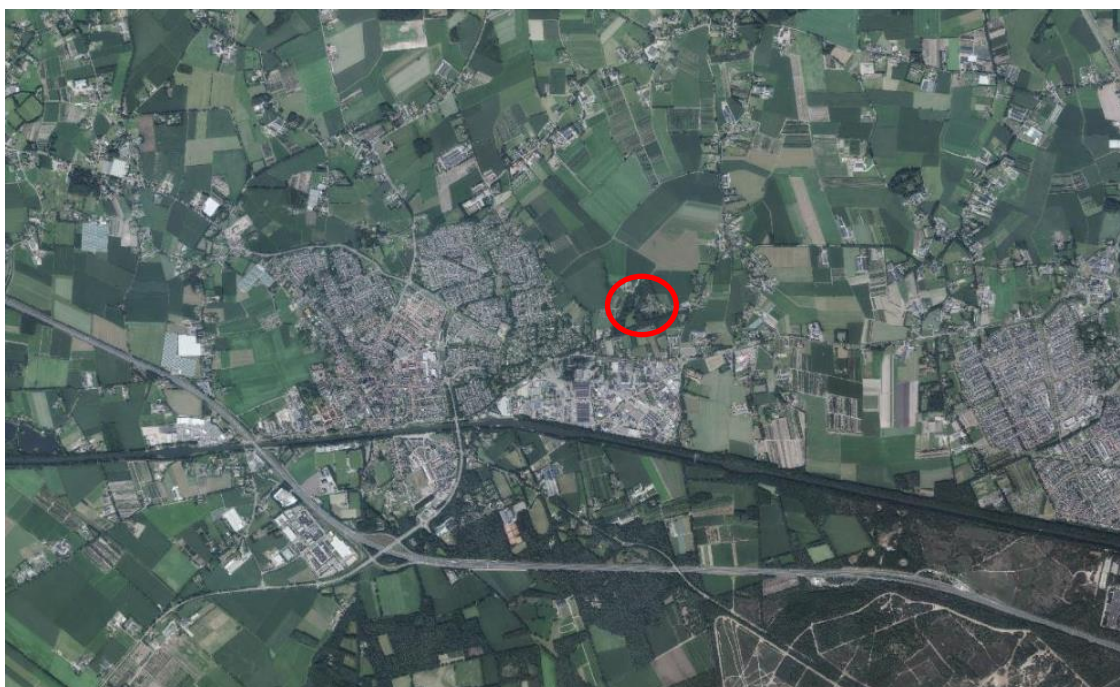
De kapel en delen van het hoofdgebouw zijn rijks- en gemeentelijk monument. Het plan gaat uit van de restauratie van het rijks- en gemeentelijke monument en verbeteren openbare toegankelijkheid van het park en de kapel. De niet monumentale delen van het hoofdgebouw worden gesloopt. Ook de boerderij en de oostvleugel worden gesloopt en vervangen door twee nieuwe massa's. Op ongeveer de plek van de oostvleugel wordt een nieuwe vleugel gerealiseerd. Op de plek van de boerderij komt een vrijstaand gebouw met appartementen. Op 20 december 2016 heeft de gemeenteraad unaniem besloten om een krediet beschikbaar te stellen voor de ontwikkeling op hoofdlijnen, en daarmee een nieuwe invulling en behoud van Groot Bijstervelt.

Het kloostercomplex heeft op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' de bestemming 'Maatschappelijk'. Het zorgconcept en de daarmee samenhangende bebouwing is op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk. Om het initiatief te kunnen realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderliggend rapport betreft het bestemmingsplan om de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan te doorlopen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de oostzijde van de kern Oirschot, in het buitengebied van de gemeente. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie D, nummers 4965 en 2792. Het totale gebied heeft een oppervlakte van ruim 5,6 Ha.

Op Figuur 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daarnaast is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld waarop de ligging van het plangebied in zijn nabije omgeving te zien is. De exacte begrenzing van het plangebied is ingetekend op de verbeelding van dit bestemmingsplan.



Figuur 1 (Globale) ligging plangebied (Bron: Google Maps 2016 & Ruimtelijke Plannen 2016)

1.3 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Historische situatie

Oirschot

De gemeente Oirschot ligt in de Brabantse Kempen en bestaat uit de kernen Oirschot, Spoordonk, Middelbeers, Oostelbeers en Westelbeers. Omdat Oirschot een van de noordelijkste plaatsen van de Kempen is, wordt zij ook wel 'de poort der Kempen genoemd'. De gemeente ligt in de driehoek Eindhoven, Tilburg en 's-Hertogenbosch aan de A58 en in de nabijheid van de A2 en Eindhoven Airport.

Oirschot en omgeving kent een lange geschiedenis. Al in de prehistorie was de omgeving van Oirschot bewoond. Zo herinneren graven uit de prehistorie en nederzettingen uit het Stenen Tijdperk in de bossen nabij Westelbeers en de op de Oirschotse Heide daar nog aan. De eerste schriftelijke documenten over de bestuurlijke geschiedenis van de gemeente dateren van het begin van de 14e eeuw. De grenzen van de oude gemeente Oirschot lopen ongeveer gelijk met de grenzen van de 'gemeijnten', dit waren de ongecultiveerde gronden, die door de hertogen van Brabant in de eerste helft van de 14e eeuw successievelijk aan de inwoners van Oirschot werden verkocht. De bewoners verkregen hiermee het recht om deze gronden in gemeenschap te gebruiken. In 1819 werd Best afgescheiden van Oirschot en vormt sindsdien een afzonderlijke gemeente.

In 1334 kregen de inwoners van Oost- en Middelbeers van hertog Jan III de 'Beerse gemeijnt' tegen betaling in gebruik. Dit was het gebied tussen Oerle, Oirschot, Oisterwijk en Hilvarenbeek. Afgezien van enkele grenscorrecties en de toevoeging van Westelbeers in 1803 zijn de grenzen zoals ze toen aangegeven werden steeds intact gebleven. In 1997 zijn de oude gemeenten Oirschot en Oost-, West- en Middelbeers samengevoegd tot de huidige gemeente Oirschot.

Groot Bijstervelt

In de 14^e eeuw was Oirschot een oude heerlijkheid (adellijk grondbezit), waarvan de heren van Oirschot de rechten deelden met de Hertog van Brabant. De geschiedenis van Groot Bijstervelt gaat al terug tot die tijd. Op de plaats van het kloostercomplex stond toen een oud kasteel (in Oirschot hebben twee kastelen gestaan: kasteel Ten Bergh in Spoordonk en kasteel Oud-Bijsterveld). In de 18^e eeuw werd het slot afgebroken en bouwde de toenmalige heer van Oirschot, Sweerts de Landas, een nieuw landhuis (zie Figuur 2).



Figuur 2 Tekeningen van de voor- en achterzijde van het landhuis Groot Bijstervelt in de 18^e-eeuw

In de 19^e eeuw trokken de Paters Montfortanen in het landhuis. Zij waren het slachtoffer van de anti-klerikale wetten van de Franse regering, waardoor zij geen nieuwe studenten meer mochten aannemen en vluchtten uit Frankrijk. In 1903 namen de eerste 19 studenten, vergezeld van 5 paters en 5 broeders hun intrek in het voormalig kasteel. Door het groeiend aantal studenten was uitbreiding nodig en in 1907 en 1930 werden respectievelijk de oostvleugel en westvleugel aangebouwd. De aangebouwde vleugels vormen samen met het voormalig landhuis het hoofdgebouw van het huidige kloostercomplex. De paters Montfortanen waren van 1903 tot november 2009 eigenaar van het kloostercomplex. Daarna is het complex in handen gekomen van de gemeente Oirschot.

Bij overname van het complex zijn afspraken gemaakt over het behoud van het religieuze erfgoed van het complex. Deze afspraken zijn vastgelegd in de koopovereenkomst van 9 mei 2008. Een uitgebreide beschrijving van de (cultuur)historische achtergrond en ontwikkeling van het plangebied is in het Beheersplan als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

2.2 Bestaande situatie

Gebouwen

Nog steeds wordt het kloostercomplex gevormd door verschillende gebouwen uit verschillende tijden. Het hoofdgebouw bestaat uit het vroegere landhuis(18^{de} eeuw), met uitbreidingen aan de oost- en westzijde (1906 en 1931) en heeft een totale oppervlakte van ca. 865 m². Het landhuis wordt verbonden aan de kapel (1908), die momenteel nog een maatschappelijke functie heeft. De kapel en de verbinding hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 660 m². Aan de oostzijde van het landhuis is de zogenoemde oostvleugel gerealiseerd (1957). Deze oostvleugel heeft een oppervlakte van respectievelijk 380 m² inclusief de verbinding met het hoofdgebouw. Het geheel aan hoofdbebouwing heeft een totale oppervlakte van ca. 1905 m².

Achter het kloostergebouw is een ensemble van agrarische en andere bedrijfsgebouwen te vinden, gegroeid vanuit een boerderij uit 1932, die nog sporen kent van een oudere boerderij. Dit ensemble heeft een totale oppervlakte van ca. 897 m². De diverse functionele bedrijfsgebouwen geven geen optimaal ruimtelijk beeld.



Figuur 3.1 Weergave van de hoofdbebouwing met in het midden het oude landhuis, aan weerszijden de uitbreidingen, de kapel aan de linkerzijde en de oostvleugel aan de rechterzijde.



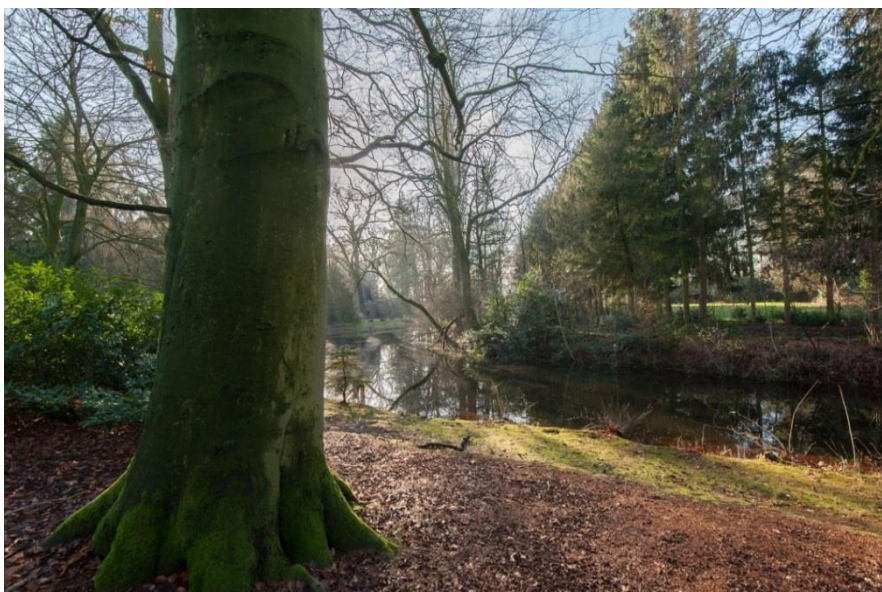
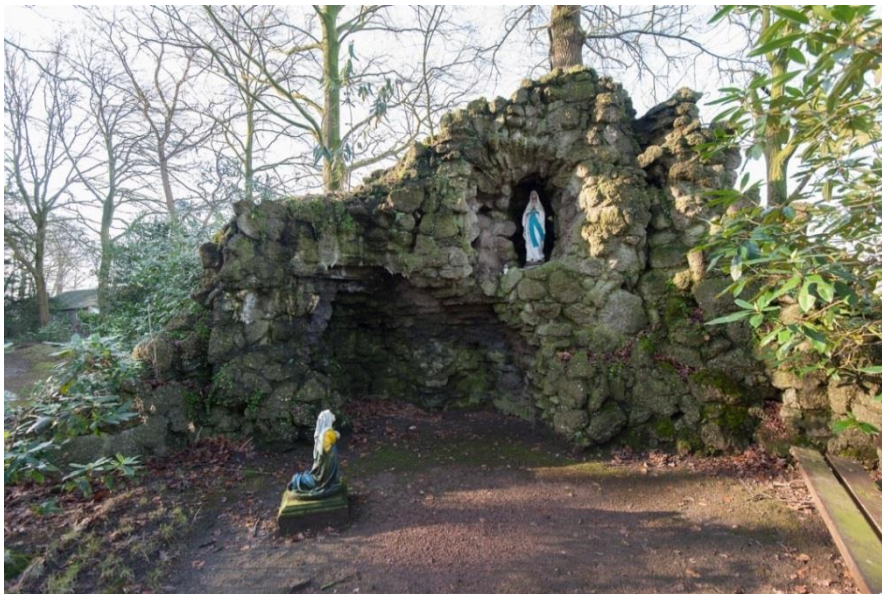
Figuur 3.2 Weergave van het ensemble van de boerderij en bedrijfs- en bijgebouwen.

Verspreid over het gehele terrein zijn verder enkele bijgebouwen en bouwwerken aanwezig. Deze hebben een totale oppervlakte van 398m².

Het voormalige landhuis is een rijksmonument. Vanwege de onlosmakelijke verbinding tussen het landhuis en de later aangebouwde zijvleugels, kapel en dwarsvleugel, geldt deze status ook voor die complexdelen. In de redengevende omschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) is aangegeven dat het cultuurhistorische belang niet voor alle onderdelen even groot is. De bescherming richt zich vooral op het landhuis met de beide zijvleugels.

Kloosterpark

Rondom de bebouwing ligt het kloosterpark. Het kloosterpark bestaat uit een landschappelijk aangelegd park met verschillende elementen zoals boompartijen, een weiland en een waterpartij, sporen van een religieus verleden. In het park zijn verschillende elementen aanwezig die deel uit maakten van het kloosterprogramma zoals de Calvarieberg met kruisbeeld, de Lourdesgrot en de begraafplaats. Het park wordt momenteel gekenmerkt door achterstallig onderhoud.



Figuur 4 Impressies van het kloosterpark.

2.3 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens het complex te gebruiken ten behoeve van de functies wonen en maatschappelijk. De uitbreidingen aan beide zijdes van het oorspronkelijke landhuis (het huidige hoofdgebouw) worden in de nieuwe situatie deels gesloopt. Ook de oostvleugel uit de 1957 (oostzijde hoofdgebouw) en het ensemble aan agrarische bebouwing aan de achterzijde van het kloostergebouw wordt gesloopt. Daarvoor in de plaats worden twee nieuwe vrijstaande massa's gerealiseerd, zie figuur 5.

Hoofdgebouw

Het landhuis (hoofdgebouw) betreft een monumentaal pand, daarom wordt met name ingezet op de renovatie van het gebouw. Hierbij worden de originele materialen, kleurstellingen en detailleringen van zowel het landhuis als de twee identiek aangebouwde vleugels nagestreeft. In het pand worden 28 wooneenheden voor ouderen met een intensieve zorgbehoefte gerealiseerd.

Kapel

De kapel komt in de nieuwe situatie weer vrij te liggen en blijft in het concept zijn maatschappelijke functie behouden. De gebruiksmogelijkheden van de kapel worden versterkt. In de kapel en in een nieuw te realiseren aanbouw is ondersteunende horeca tot maximaal 300 m² (inclusief terras) mogelijk. Het betreft een horecapunt dat ten dienste staat van de kapel en het zorgcomplex.

Oostvleugel

De uitbreidingen aan beide zijdes van het landhuis worden in de nieuwe situatie deels gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt een nieuwe oostvleugel gerealiseerd. Deze komt op enige afstand van het landhuis te liggen waardoor er symmetrie ontstaat tussen de kapel, het hoofdhuis en de oostvleugel. De nieuwe oostvleugel wordt lager uitgevoerd dan het hoofdgebouw maar wel enigszins evenwichtig in relatie tot de massa van de kapel. Het gebouw heeft een oppervlakte van 400 m² en er worden 18 wooneenheden voor licht zorgbehoevende gerealiseerd. De nieuwe oostvleugel krijgt een eigentijdse uitstraling met een knipoog naar de architectuurtypologie van het hoofdgebouw.

De oostvleugel en de kapel worden door een verbindingsmassa met het hoofdgebouw verbonden. Deze eenlaagse verbindingsmassa's worden puur voor de interne verbinding benut. en worden in glas uitgevoerd. Hiermee komt het contrast tussen de gesloten bouwvolumes (kapel, hoofdgebouw en oostvleugel) en de verbindingsmassa's goed tot uitdrukking.

Achterbouw

De agrarische bebouwing achter het ensemble kapel-hoofdgebouw-oostvleugel wordt gesloopt. Op deze plaats wordt een nieuwe massa (de Achterbouw) gerealiseerd. De bebouwingshoogte wordt wat lager dan de oostvleugel, zodat de Achterbouw niet zichtbaar is in het frontbeeld. Het gebouw krijgt een eigentijdse en statige uitstraling. De oppervlakte van het gebouw wordt 912 m² en er worden 24 wooneenheden voor licht zorgbehoevenden gerealiseerd. Omdat de Achterbouw niet meedoet aan het frontbeeld van het landgoed 'Groot Bijstervelt' wordt de Achterbouw aan de achterzijde gepositio-

neerd en zal de bouwhoogte van deze massa lager zijn dan het frontbeeld. Hiermee vormt de Achterbouw eveneens een mooie overgang naar het achtergelegen park.

Kloosterpark

In het kloosterpark wordt het benodigde onderhoud gedaan om het park weer aantrekkelijk te maken en in ere te herstellen. Het kloosterpark blijft vrij toegankelijk. In het landschapsontwikkelplan van Groot Bijstervelt wordt de ontwikkeling van de gehele locatie nader toegelicht. Het landschapsontwikkelplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 5 Impressie toekomstige situatie

2.4 Vigerend bestemmingsplan

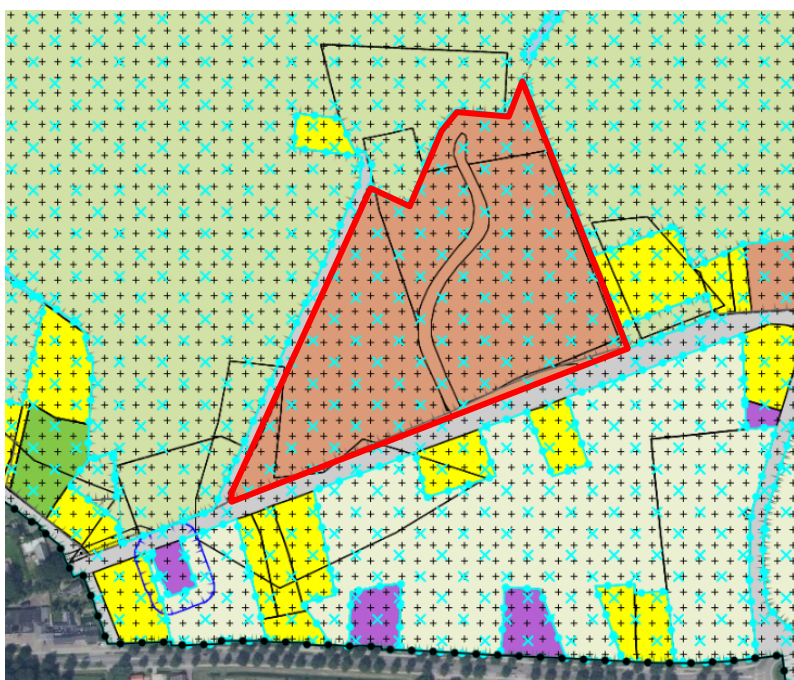
Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerend plan voor het onderhavige plangebied (zie Figuur 6). Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 juni 2013.

Voor het hele kloostercomplex geldt de enkelbestemming 'Maatschappelijk, een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'', de functieaanduiding 'onderwijs' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied, 'kansrijk extensief recreatief gebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee'. De voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- Maatschappelijke voorzieningen (onderwijsvoorzieningen, conferentie/studiecentrum)
 - wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;
 - parkeervoorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - speelvoorzieningen;
 - water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - tuinen, erven en terreinen;
 - het behoud van de cultuurhistorische waarde van het oude landhuis.

De maatschappelijke bestemming voorzien niet in de functies wonen en zorg. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om onderhavig initiatief te realiseren. Het onderhavige plan wordt mogelijk gemaakt met een buitenplanse procedure in de vorm van een partiële herziening van het bestemmingsplan, conform artikel 3.1 Wro.

In de partiële herziening van het bestemmingsplan blijven het landgoed en de kapel de maatschappelijke bestemming behouden, echter zonder de aanduiding 'onderwijs'. De oude kloosterbebouwing en de nieuw te bouwen massa's (waarin de zorggerelateerde woningen worden gerealiseerd) krijgen de bestemming wonen met een specifieke aanduiding voor de functie 'zorg'. De dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 3 en 4' en 'Waarde Cultuurhistorie' beschermen de aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.



Figuur 6 Ligging plangebied in vigerend bestemmingsplan (Bron:

3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte¹ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

¹ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Uit bovenstaande drie doelen zijn de nationale belangen naar voren gekomen. Voor de regio Brabant zijn de volgende opgaven van nationaal belang:

- het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland;
- versterking van de primaire waterkeringen;
- deelprogramma's Veiligheid, Zoetwater en Nieuwbouw en herstructurering van het Deltaprogramma;
- EHS inclusief Natura 2000-gebieden;
- buisleidingennetwerk ruimtelijk mogelijk maken;
- onderzoek naar goederenvervoer over het spoor;
- hoofdenergienetwerk (380 KV) over de grens;
- voorkeursgebieden grootschalige windenergie Westelijk Noord-Brabant.

Doorwerking plangebied

Het initiatief heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Per 1 oktober 2012 is in artikel 3.1.6 Bro een lid 2 ingevoegd waarin een motiveringsplicht is opgenomen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen in bestemmingsplannen. In de toelichting van het bestemmingsplan moet hiervoor een verantwoording plaatsvinden aan de hand van een drietal opeenvolgende treden (de “ladder duurzame verstedelijking”). De eerste trede in deze ladder is een beschrijving dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij kan het gaan om zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten². De beide vervolgstappen uit de genoemde ladder hebben betrekking op de vraag of de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied ingepast kan worden en als dat niet mogelijk is op andere locaties, die vooral goed ontsloten moeten zijn.

Doorwerking plangebied

Het plan betreft in de functiewijziging van het bestaande kloostercomplex en voorziet in de realisatie van 30 zorgwoningen en 40 zorggerelateerde woningen. Daarmee voorziet het plan in een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in art. 1.1.1. van het Bro. Voor het toevoegen van de woningen is een verantwoording opgesteld aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze notitie is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen. Uit de toets volgt dat de mogelijkheden om wonen met het bestemmingsplan mogelijk te maken bijdraagt aan de kwantitatieve en kwalitatieve opgave van gemeente Oirschot. De woningen die in Groot Bijstervelt mogelijk worden gemaakt komen tegemoet aan de regionale woningbehoefte naar meer woon-zorg combinaties en zorggerelateerde woningen.

3.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (2014)

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

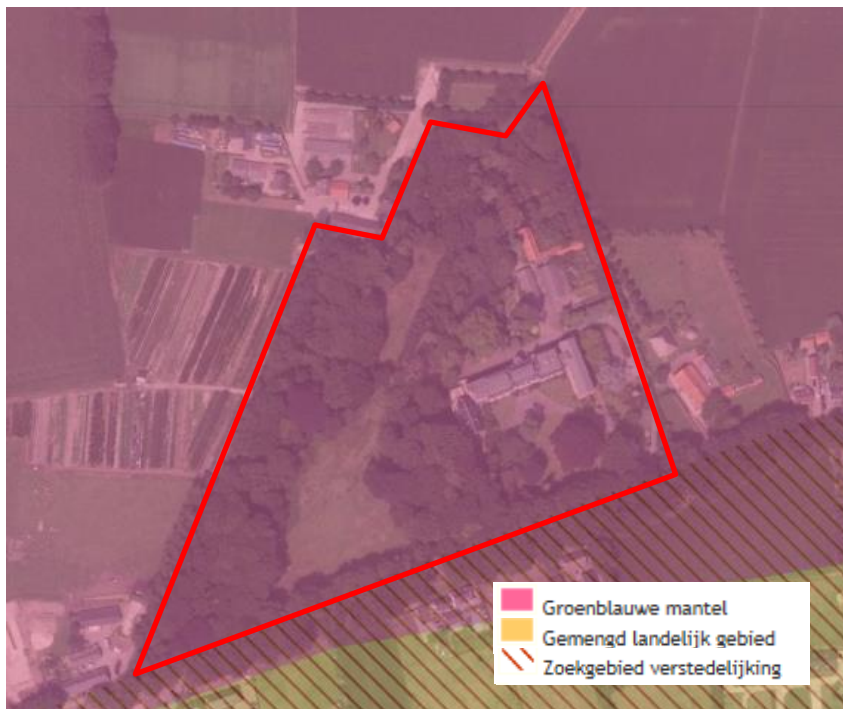
De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief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

² Bron: Nota van Toelichting bij het besluit, p. 49-51 (Staatsblad 2012, 388).

De vier structuren zijn:

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

Het plangebied maakt onderdeel uit van de structuur 'Groenblauwe mantel' (zie Figuur 7).



Figuur 7 Uitsnede Structuurvisie met plangebied omlijnd (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Groenblauwe mantel

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Doorwerking plangebied

De Structuurvisie van de provincie Noord-Brabant voorziet in eerste instantie in het behoud en ontwikkeling van water en het landschap. Nieuwe functies zijn mogelijk mits deze geen negatief effect hebben op de bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties. Binnen deze structuur zijn belevings- en recreatieve waarden van belang.

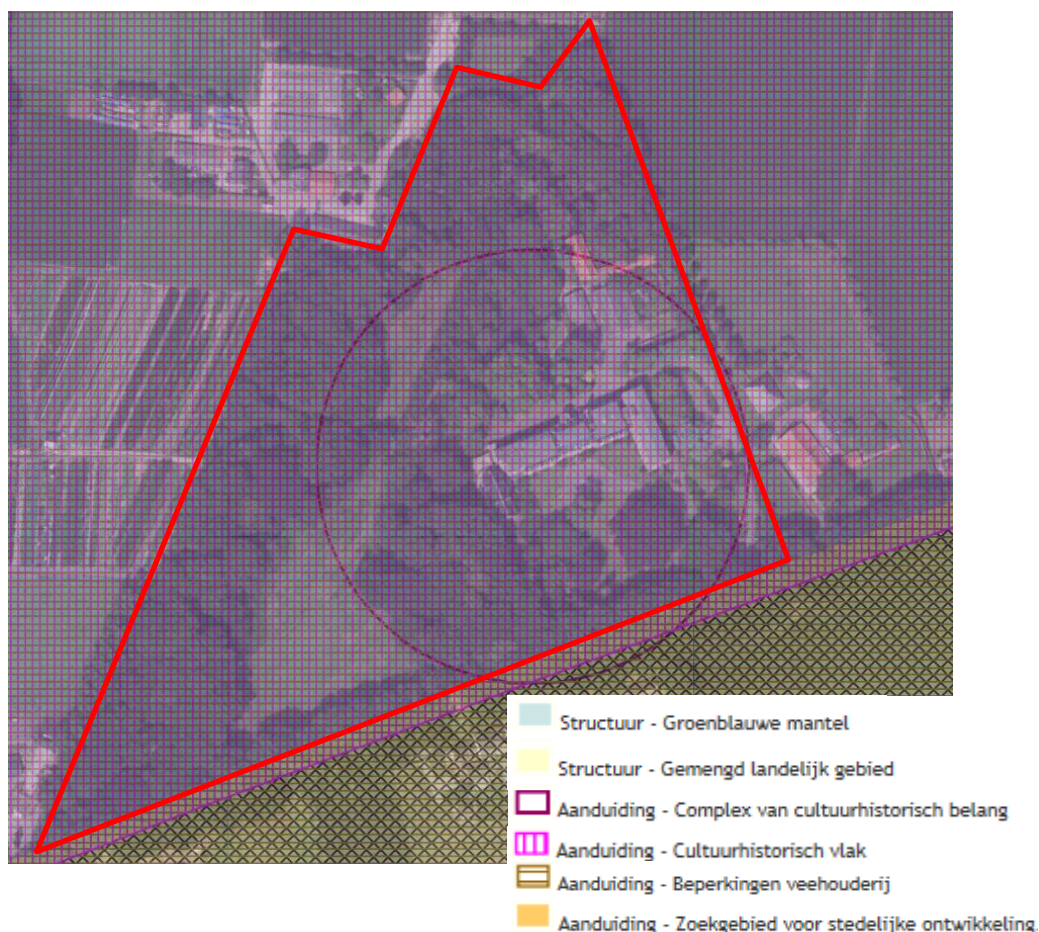
Ter plaatse van het hoofdgebouw en de twee nieuwe massa's voorziet onderhavig initiatief in de functiewijziging naar 'wonen'. De maatschappelijke functie blijft voor de rest van het plangebied behouden. Door de herontwikkeling van Groot Bijstervelt is het mogelijk het rijksmonument en aangrenzend landgoed met maatschappelijke en landschappelijke waarden te behouden en te ontwikkelen. Het initiatief is daarmee in lijn met de Structuurvisie van de provincie.

Verordening ruimte 2014

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

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

De Verordening wijst het gebied waarin het projectgebied zich bevindt aan als 'Groenblauwe structuur'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Complex van cultuurhistorisch belang' en 'Cultuurhistorisch vlak' van belang (zie Figuur 8).



Figuur 8 Uitsnede Verordening ruimte met plangebied omlind

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

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

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

Artikel 3.2: Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - i. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - ii. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

4. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
5. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Artikel 22 Cultuurhistorisch vlak

1. In aanvulling op hoofdstuk 3 'Structuren' geldt ter plaatse van de aanduiding 'Cultuurhistorische vlakken' dat een bestemmingsplan:
 - a. mede is gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de als cultuurhistorische vlakken aangewezen gebieden als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Artikel 24 Complex van cultuurhistorisch belang

1. In afwijking van hoofdstuk 3 'Structuren' neemt een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Complex van cultuurhistorisch belang' de geldende bestemming met de daarbij horende regels over het gebruik van de grond en van de zich daarop bevindende bouwwerken in acht.
2. In afwijking van het eerste lid en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) kan een bestemmingsplan voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex;
 - b. de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.
3. Artikel 6.10 en artikel 7.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing.
4. Gedeputeerde Staten stellen een beschrijving vast van de cultuurhistorische complexen als onderdeel van de Cultuurhistorische Waardenkaart.

Doorwerking plangebied

De Verordening bepaald dat nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet is toegestaan. Een uitzondering op deze regel is de aanduiding 'complex van cultuurhistorisch belang'. Deze

aanduiding kan voorzien in andere planologische gebruiksmogelijkheden, waaronder wonen. Een belangrijke voorwaarde is dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Het ontwikkelen van de cultuurhistorische waarden van Groot Bijstervelt is een belangrijk onderdeel van onderhavig initiatief. Er vindt dan ook een kwaliteitsverbetering plaats. De kwaliteitsverbetering houdt in dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een investering in de fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van de bodem, water, natuur, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het herstel en onderhoud van het kloosterpark en de restauratie van de aanwezige waardevolle cultuurhistorische bebouwing. De wijze waarop de cultuurhistorische waarden van het kloosterpark in het planvoornemen zijn verwerkt is verantwoord in het opgestelde landschapsontwikkelingsplan. Daarin wordt gemotiveerd welke maatregelen worden genomen om het plangebied vanuit het cultuurhistorisch oogpunt te ontwikkelen. Vervolgens wordt in het beheersplan verantwoord hoe de cultuurhistorische waarden in de toekomst in stand worden gehouden en versterkt worden. De wijze waarop de cultuurhistorische waarden van de bebouwing in het planvoornemen zijn verwerkt is verantwoord in het opgestelde beeldkwaliteitsplan. Het beeldkwaliteitsplan voorziet in het welstandskader voor de sloop- en bouwontwikkelingen in het plangebied. De cultuurhistorische waarden van de bebouwing vormt de belangrijkste leidraad van dit kader. Het landschapsontwikkelings-, beheers- en beeldkwaliteitsplan zijn als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Tot slot dient aangetoond te worden dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen de geldende beleidskaders van het gebied. In dit bestemmingsplan is in voldoende mate aangetoond dat het initiatief uitgevoerd kan worden binnen de geldende beleidskaders.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de Verordening ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie 2030

In 2011 is de Structuurvisie 2030 door de gemeente Oirschot vastgesteld. Deze toekomstvisie formuleert een visie en ambities om goede (ruimtelijke) keuzes te kunnen maken voor de toekomst. De toekomstvisie formuleert een drietal ambities voor de gemeente Oirschot tot 2030:

- Een kwalitatieve, groene gemeente;
- Een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- Een zelfredzame samenleving.

Doorwerking plangebied

In de toekomstvisie wordt gestreefd naar een kwalitatieve en groene gemeente met optimale balans tussen ontwikkeling en innovatie op allerlei gebieden (wonen, leven, werken) en het behoud van karakteristieke, cultuurhistorische waarden (de monumenten en het groen). De kwaliteit van wonen en de kwaliteit van leven zijn daarbij van belang. Er dienen voldoende kwalitatief goede woningen voor ouderen te zijn waarbij er levensloopbestendig en duurzaam wordt gebouwd. De structuurvisie sluit woningbouwontwikkeling niet uit, mits het de groenzones niet aantast. Groenverantwoord bouwen is leidend. De aard van de (zorg)voorzieningen dient aan te sluiten bij de behoefte van ouderen.

De toekomstvisie bepaalt daarnaast dat de historische kern van Oirschot met de vele monumenten en landgoederen eromheen ten volle wordt benut als 'unique selling point' van de gemeente. De gemeente streeft naar het creëren van een hoogstaand cultureel aanbod. Daarbij is het uitgangspunt bij iedere vorm van economische ontwikkeling dat kwaliteit en professionaliteit voorop staan en dat ontwikkeling plaatsvindt met een goede inpassing in of versterking van het groene en cultuurhistorische karakter van Oirschot.

Onderhavig initiatief speelt in op de zorgbehoefte van ouderen. Het kloostercomplex wordt vernieuwd (deels herontwikkeling, deels nieuwbouw), maar blijft zijn eigen karakteristiek behouden. In verschillende gebouwen wordt het beoogde zorgconcept gefaciliteerd. Het zorgconcept gaat uit van het bieden van een woonvorm, passen bij de verschillende leeftijds- en gezondheidsfasen van ouderen. Door het realiseren van levensloopbestendige en zorggerelateerde woningen voorziet het initiatief in een kwalitatieve actuele regionale behoefte. Daarnaast voorziet het initiatief in het herstel en de ontwikkeling van betekenisvol cultuurhistorisch erfgoed en groen, het initiatief gecombineerd met de maatschappelijke functie van terrein als ontmoetings- en ontspanningsplek voor de inwoners van Oirschot en recreanten. Het park en de kapel blijven een openbare functie behouden. De ondersteunde horeca stimuleert het verblijf binnen het landgoed.

Gezien het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het initiatief in overeenstemming is met de Toekomstvisie 2030 van de gemeente Oirschot.

StructuurvisiePlus

In 2004 heeft de gemeenteraad van Oirschot de StructuurvisiePlus vastgesteld. In de structuurvisie is het ruimtelijk beleid van de gemeente Oirschot gebundeld en met elkaar in verband gebracht. Ruimtelijke initiatieven worden aan dit beleid getoetst.

De structuurvisie is opgesteld op basis van een benadering waar niet uitgegaan wordt van een gemeentelijk opgesteld programma voor het aantal te bouwen woningen en hectares bedrijventerreinen, maar waarbij de ruimtelijke kwaliteiten (de "talenten") van de gemeente in beeld zijn gebracht. Dit op basis van een analyse van de verschillende lagen; de grondlaag (bodem, water), de infrastructuur (wegen, kanalen) en het occupatiepatroon (dorpen, bedrijventerreinen). De verbetering van de samenhang tussen de verschillende lagen is beschreven en heeft geleid tot het vastleggen van de "Duurzame Ruimtelijke Structuur" (DRS) van Oirschot. In de tweede stap zijn de programmatische behoeften in de gemeente bepaald. Deze resultaten van deze twee stappen zijn vervolgens met elkaar in verband gebracht. Uit deze "Confrontatie" is de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties bepaald.

Doelstellingen voor ontwikkeling Oirschot

De vastgestelde ruimtelijke en functionele kwaliteiten en de gesignaleerde ontwikkelingskansen vormen de basis voor de verdere gemeentelijke beleidsvorming. In de structuurvisie zijn de volgende doelstellingen geformuleerd:

- De identiteit waarop de gemeente Oirschot zich blijvend wil richten is die van groene gemeente tussen stedelijke regio's met een prettig woon- en leefklimaat. Men vindt de gemeente zoals die nu is zeer evenwichtig en wil hem zo behouden.

- Gestreefd wordt naar een duurzaam evenwicht tussen bestaande, grote natuureenheden en agrarisch landschap, resulterend in een heldere landschappelijke zonering.
- Het landelijk gebied dient ruimte te bieden aan een economisch krachtige landbouwsector, met kwalitatieve verbeteringen van waterhuishouding, natuur en recreatie.
- Behoud en versterking van identiteit en leefbaarheid zijn voor iedere kern uitgangspunt; de bestaande bevolkingsomvang en natuurlijke groei vormen de basis voor behoud en kwalitatieve versterking van wonen, werken en voorzieningen.
- Lokale bedrijven dienen zich binnen de gemeente te kunnen ontplooiën.

Uitgangspunt bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen zijn behoud en herstel van cultuurhistorie, duurzaam omgaan met watersystemen en zuinig en waar mogelijk meervoudig ruimtegebruik.

Doorwerking plangebied

Op de strategiekaart van de StructuurvisiePlus is de omgeving van het plangebied aangeduid als 'Accent recreatieve ontwikkeling in landelijk gebied'. Onderhavig initiatief voorziet in het herstel en de ontwikkeling van betekenisvol cultuurhistorisch erfgoed en groen. Het terrein van het plangebied voorziet in een ontmoetings- en ontspanningsplek voor de inwoners van Oirschot en recreanten. Het park en de kapel blijven een openbare functie behouden. De ondersteunden horeca stimuleert het verblijf binnen het plangebied. Het initiatief versterkt de recreatieve en ruimtelijke waarden van het buitengebied van Oirschot. Daarmee is het initiatief in lijn met de StructuurvisiePlus van de gemeente Oirschot.

Bomenverordening 2010

In 2010 is de bomenverordening van de gemeente Oirschot vastgesteld. Uitgangspunt van de verordening is de waardevolle en beeldbepalende bomen in de gemeente te behouden. Door onderhavig initiatief vinden ingrepen in het kloosterpark plaats, met als doel het kloosterpark in oude staat te herstellen. In de loop van de vorige eeuw zijn er verschillende toevoegingen gedaan aan het park en heeft het park te kampen gekregen met achterstallig onderhoud. In opdracht van de initiatiefnemer door de Groenwacht Nederland een inspectierapport opgesteld³ om daarmee de huidige staat van het park in kaart te brengen en een basis te creëren voor het beheerplan. In dit inspectierapport is onderscheid gemaakt tussen 'bomen solitair en boomgroepen' en 'aanplant na jaren 50 en opslagbomen'.

Om het kloosterpark in oude staat te herstellen zal kritisch gekeken worden naar de waarde van de bomen in de lijst 'aanplant na jaren 50 en opslagbomen'. De meeste wijzigingen in bebouwing en inrichting zijn voorzien in de zone rond de bestaande bebouwing en in één van de weides. Hier zullen waarschijnlijk enkele bomen verwijderd worden. De bomen in deze zone vallen over het algemeen in de categorie 'aanplant na jaren 50 en opslagbomen', waardoor het verwijderen van (een deel van) deze bomen overwogen kan worden. Het beheersplan is conform de bomenverordening opgesteld.

³ Inspectierapport 2017. Objectnummer GWN10100 Groot Bijstervelt

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden zeventig woningen en een ondergeschikte horecafunctie mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.8 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt op basis van de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig verwijderd van het NatuurNetwerk Nederland, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied behoort wel tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt. Daarnaast is er sprake van een 'complex van cultuurhistorisch belang'. Bij de verantwoording van de Verordening ruimte wordt verantwoord hoe met deze waarden wordt omgegaan

3. In hoofdstuk 4, 'Milieuhygiënische en planologische aspecten', zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking plangebied

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.

4.3 Geluid

4.3.1 Wegverkeerslawaaai

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

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

Doorwerking plangebied

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Het plangebied ligt binnen de geluidzone van Montfortlaan, akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaai is daarmee noodzakelijk. Door onderzoeksbureau K-plus Adviesgroep B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁴. Hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek, de volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de 48 dB voorkeursgrenswaarde contour voor de Montfortlaan ligt op 19 meter uit de weg-as. Omdat de woningen op circa 65 meter uit de weg-as van de Montfortlaan liggen wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Vanuit de Wet geluidhinder worden geen restricties aan het initiatief opgelegd.

4.3.2 Verkeersaantrekkende werking/parkeervoorziening

Omdat er een nieuwe functie in het plangebied wordt toegevoegd is er mogelijk sprake van geluidbelasting op de gevel van geluidgevoelige gebouwen. Door onderzoeksbureau K+ Adviesgroep B.V. is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de te verwachten optredende gevelbelastingen vanwege geluid ten gevolge van het parkeren⁵. Het betreft hierbij het geluid ten gevolge van het rijden over het terrein alsmede piekgeluiden ten gevolge van het dichtslaan van portieren. Hier volgen enkel de conclusies van het onderzoek, de volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

⁴ Akoestisch onderzoek Groot Bijstervelt, K-plus Adviesgroep B.V., projectnummer M16434, d.d. 16-02-2017

⁵ Akoestisch onderzoek geluid parkeervoorziening, K+ Adviesgroep B.V. projectnummer M16434.802 d.d. 7 juni 2017

Doorwerking plangebied

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de indirecte hinder passen binnen de richtlijnen voor geluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening volgens de VNG brochure. Voor de piekgeluiden is er op de zijgevel van de nabijgelegen woning Montfortlaan 14 een overschrijding van 1 dB(A).

Deze overschrijding is te verhelpen door het plaatsen van een geluidsscherm direct langs het parkeerterrein, evenwijdig aan de woning Montfortlaan 14. Het scherm heeft een hoogte van 1.80 meter en een lengte van 28 meter. Daarmee wordt wel voldaan aan de richtlijnen uit de VNG brochure. In onderstaande afbeelding is een dwarsdoorsnede van het geluidsscherm van het te realiseren geluidsscherm weergegeven.



Figuur 9 Impressie van het te realiseren geluidsscherm langs de rand van het perceel.

4.4 Luchtkwaliteit

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

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

Doorwerking plangebied

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van zeventig woning mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. De NIBM-tool is een rekentool waarmee de bijdrage van kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen aan de luchtkwaliteit vastgesteld kan worden. Dit gebeurt op basis van het aantal verkeersbewegingen die het plan genereert (zie paragraaf 4.11). Voor onderhavig initiatief is de NIBM-tool ingevuld, uitgaande van een totaal aantal van 180 verkeersbewegingen per etmaal. Zoals in Figuur 10 valt op te maken draagt het initiatief niet in betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2017
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	180
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,16
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 10 Weergave ingevulde NIBM-tool, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.5 Externe veiligheid

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

dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

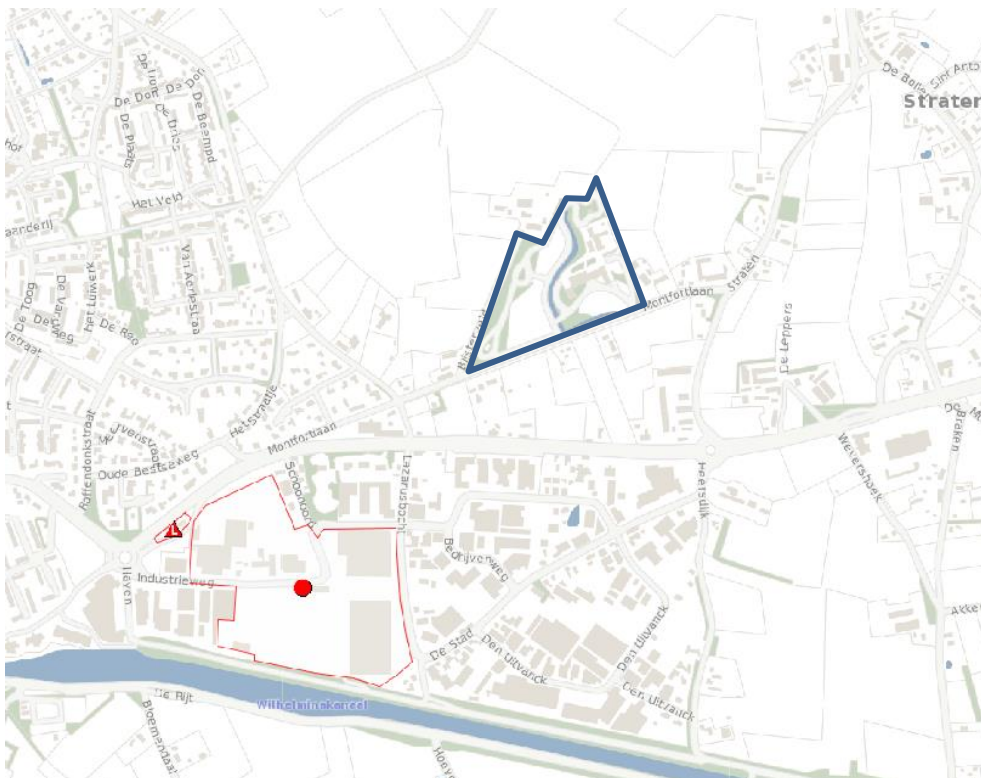
Risicovolle activiteiten

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

Doorwerking plangebied

Uit de risicokaart (Figuur 11) blijkt dat op circa 340 meter een bovengrondse tank en op 625 meter een LPG-station aanwezig is. De veiligheidsafstanden zijn 20 meter voor de bovengrondse tank en 150 voor het LPG-station. Er zijn verder geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de nabije omgeving. Uit het voorgaande blijkt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering is voor het plangebied.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Figuur 11 Uitsnede risicokaart met het plangebied blauw omlijnd

4.6 Bodem

In het kader van de bestemmingsplanprocedure vormt de bodemkwaliteit bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Aangetoond moet worden dat op het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V. in september 2008⁷. Uit dit onderzoek is gebleken dat de interventiewaarden voor de gemiddelde concentratie van Minerale olie en BTEX wordt in de bodem en het grondwater overschreden. Dit betekent dat op het perceel sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Daaropvolgend is een saneringsplan opgesteld en is de verontreinigde bodem gesaneerd.

Naar aanleiding van de sanering is een saneringsverslag opgesteld. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) heeft dit verslag namens de Gedeputeerde Staten van de provincie beoordeeld⁸. Deze notitie is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Hieronder volgt de conclusie van deze beoordeling van het saneringsverslag.

Bij de uitgevoerde sanering is restverontreiniging in het grondwater achter gebleven. Deze valt te typeren als een trede 3 verontreiniging wat betekent dat de restverontreiniging gekarakteriseerd kan worden als een 'grote restverontreiniging'. Op basis van de huidige wet- en regelgeving is het niet

⁷ Verkennend en nader bodemonderzoek Klooster Groot Bijstervelt in Oirschot, CSO Adviesbureau voor Milieu-Onderzoek B.V., rapportnummer 07B162/08B116/08.RB06, d.d. 29 september 2008

⁸ Beschikking van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant aan de gemeente Oirschot voor beoordeling saneringsverslag voor de locatie Montfortlaan 12 te Oirschot NB082300404, Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, kenmerk Z.42323/D.150481, d.d. 2 juni 2016.

meer noodzakelijk om altijd alle verontreiniging te verwijderen, dit is afhankelijk van een afweging van onder andere kosten, technische mogelijkheden en eventuele nazorg voor de verontreiniging die achterblijft. In dit geval is er sprake van een stabiele eindsituatie en zijn actieve nazorgsmaatregelen niet vereist. Echter, door de ODZOB zijn naar aanleiding van de restverontreiniging wel de volgende gebruiksbeperkingen op de locatie gelegd:

- Wijziging naar een gevoeliger gebruik van het perceel binnen de interventiewaardecontouren is alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Werkzaamheden in de verontreinigde grond binnen de interventiewaardecontour van de grondverontreiniging zijn alleen toegestaan met goedkeuring van de ODZOB.
- Het onttrekken van grondwater binnen de interventiewaardecontour van de grondwaterverontreiniging is alleen toegestaan met goedkeuring de ODZOB.

De interventiewaardecontour ligt op een deel van het plangebied waar sloop-, graaf- en bouwwerkzaamheden uitgevoerd gaan worden. De precieze locatie is in de notitie die de ODZOB namens de Gedeputeerde Staten van de provincie heeft aangeduid. Dit betekent dat voor het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de (graaf)werkzaamheden goedkeuring moet zijn gegeven door het ODZOB. Onderzoeksbureau Milon onderzoekt welke maatregelen hiervoor genomen moeten worden. De restverontreiniging vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure.

4.7 Water

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten bij ruimtelijke plannen. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, is het noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. In het kader van onderhavige ontwikkeling heeft onderzoeksbureau Milon een waterparagraaf gemaakt⁹. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen, hieronder volgen de conclusies uit dit rapport. De onderzoekslocatie beperkt zich tot het gedeelte van het plangebied waar de bebouwing is gesitueerd.

Beleid

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

De notitie geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische gevolgen ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische gevolgen te compenseren binnen de ontwikkeling.

Keur Waterschap 2015

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben waterregels vastgesteld. De regels (Keur) zijn eenvoudiger en er is minder vaak een vergunning nodig dan voorheen. Activiteiten

⁹ Waterparagraaf Montfortlaan 12, Milon., kenmerk: 20161687, d.d. 11 april 2017

rondom kleine watergangen zijn in veel gevallen zelfs vrijgesteld van regels. De Keur is een verordening waarin staat wat wel en niet mag rond watergangen, dijken en grondwater. Voor veel zaken hoeven burgers en bedrijven geen vergunning meer aan te vragen. Een melding aan het waterschap volstaat. Alle ingrepen welke een grote impact hebben op belangrijke watergangen en keringen blijven vergunningplichtig.

Vanaf 1 maart 2015 geldt de nieuwe keur in de drie waterschappen. Het doel van de regels is om de wateraanvoer en waterafvoer te waarborgen, Noord-Brabant te beschermen tegen overstromingen en de gevolgen van droogte te beperken. Eén van de instrumenten om dit te bereiken is de watertoets; het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het centrale uitgangspunt hierbij is het principe 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen', waarbij de geohydrologische situatie als gevolg van de ontwikkelingen niet mag verslechteren. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de notitie 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' (9 december 2014) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eisen de waterschappen daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel.

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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: infiltreren, retentie binnen plangebied, retentie buiten plangebied of berging in bestaand watersysteem. Als een voorziening wordt aangelegd, kan een (indicatief) onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem noodzakelijk zijn.

In de waterparagraaf wordt ingegaan op wateraspecten in en in de omgeving van het plangebied.

Waterhuishouding

Geologie

De onderzoekslocatie heeft een globale hoogteligging van 15,5 m+NAP. De regionale bodemopbouw in de gemeente Oirschot kan in onderstaand schema als volgt geschematiseerd.

Diepte m-mv	Geologische omschrijving	Lithostratigrafie	Bodemsoort
0-4	Deklaag	Nuenengroep	Matig grof tot middelfijn zand. Onderbroken leem of zandige klei en veen.
4-8	1 ^e watervoerende pakket	Formatie van Sterksel	Uiterst grof tot middelgrof zand met plantenresten.
8-45	1 ^e scheidende laag	Formatie van Kedichem en Tegelen	Zandige leem of kleilagen.

Grondwater

Tijdens een drietal grondwatermonitoringsonderzoeken in 2012, 2014 en 2016 zijn de grondwaterstanden gemeten, uiteenlopend van 0,39 tot 1,59 m-mv. De gemeten grondwaterstanden betreffen schijngrondwaterstand die veroorzaakt wordt door hangwater op de aanwezige leemlaag (veroorzaakt door de grote hoeveelheid neerslag).

Het freatisch grondwater bevindt zich op een diepte van circa 2,5 m-mv. Het grondwater in het eerste watervoerend pakket stroomt regionaal in noordelijke richting. Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het plangebied wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttekkings in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

In de digitale Wateratlas van provincie Noord-Brabant is de gemiddelde grondwaterstand aangegeven. De locatie is op deze kaart niet gekarteerd. De meest voorkomende gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de directe omgeving varieert echter tussen 0,6-0,8 m-mv. De locatie is op deze kaart is evenmin gekarteerd voor de GLG. De meest voorkomende gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) varieert tussen 2,00-2,50 m-mv.

Daarnaast heeft de gemeente Oirschot twee kaarten verstrekt aangaande de GHG en GLG. De kaarten geven een indicatie over de gemiddeld hoogste en laagste grondwaterstand aan. Het betreffen interpolaties van resultaten van zowel berekende, geschatte en gemeten grondwaterstanden.

Op basis van voorgaande kaarten kunnen voor de GHG en GLG respectievelijk de volgende indicatieve waarden worden genoemd: 0,7-0,9 m-mv en 2,3-2,5 m-mv. Het is aannemelijk om een GHG 0,7 m-mv aan te houden.

Kwel en infiltratie

In de digitale Wateratlas is te herleiden dat de locatie zich in een infiltratiegebied bevindt.

Oppervlaktewater

Uit de watertoetskaart van het waterschap komt naar voren dat aan de west- en zuidzijde van de onderzoekslocatie watergangen zijn gelegen met in het uiterste noorden van de locatie een stuw, zie Figuur 12.



Figuur 12 Weergaven oppervlaktewater in het plangebied

Wateradvies

Verharding verhard oppervlak

De onderzoekslocatie wordt herontwikkeld. Daarbij worden (delen van) gebouwen gesloopt en worden nieuwe gebouwen opgericht. Dit is van invloed op het verhard oppervlak in de onderzoekslocatie. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Huidig	m ²		Nieuw	m ²
Stal	28		Achterbouw	912
Stal	25		Oostvleugel	400
Boerderijcomplex	714		Verbinding	50
Schuur	183		Hoofdgebouw	865
Kippenhok	10		Verbinding	50
Garages	165		Kapel	355
Oostvleugel	350		Serre	150
Verbinding	30		Verharding	4.480
Hoofdgebouw	865			
Laagbouw	125			
Verbinding	180			
Kapel	355			
Verharding	3.495			
Totaal	6.525			7.262

De ontwikkeling op heeft tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 737 m².

Bergings- of infiltratie-eis

Om de bergings- of infiltratie-eis te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken, is door het Waterschap een rekenregel vastgesteld.

Omdat de toename in verhard oppervlak lager is dan 2.000 m², is deze rekenregel echter niet van toepassing voor de dimensionering van de infiltratie- of bergingsvoorziening. De bergingseis (verkregen van de gemeente) die wordt toegepast, is het uitgangspunt van 60 mm. Deze eis is overigens gelijk aan de eis uit voornoemde rekenregel van het waterschap.

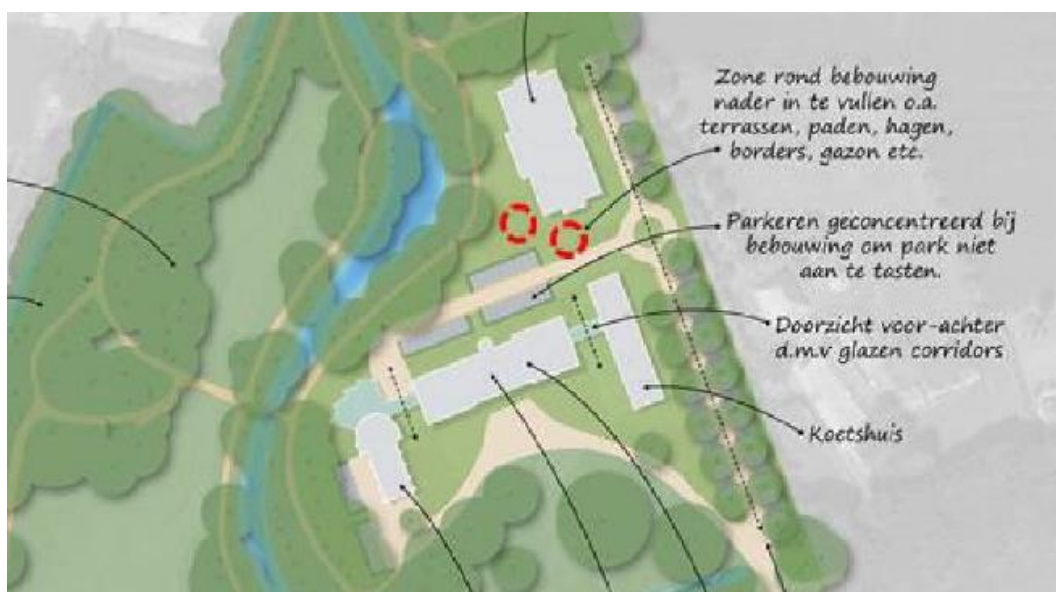
Infiltratie- en bergingsvoorziening

Hemelwater wordt te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegen gegaan. Hergebruik van hemelwater voor huishoudelijke doeleinden op een dergelijke kleine schaal is niet rendabel en wordt dan ook niet gestimuleerd. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze voldoet aan de bergingseis van 60 mm van het extra aangesloten verhard oppervlak. Bij een extra verhard oppervlak van 737 m² dient er 44,2 m³ (737*0,06) hemelwater te worden geborgen.

De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de aan te houden GHG van 0,70 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater vanuit de voorziening te laten infiltreren in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling wordt verwacht dat de bodem voldoende infiltratievermogen heeft. De zakvijver heeft grofweg een oppervlakte van 63 m² (33,6/0,7).

Regenwatervoorziening

In de huidige situatie kan regenwater ter plaatse al redelijk in de bodem infiltreren of het stroomt af naar de nabijgelegen watergangen. Om deze reden wordt voor onderhavige ontwikkeling uitgegaan van een oplossingsrichting in de vorm van een zakvijver. In onderstaande figuur zijn zoekzones voor deze een zakvijver aangegeven.



Figuur 13 Zoekaebieden zakvijver

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de verschillende beleidsuitgangspunten op het gebied van water.

4.8 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Door Brouwers Groenaanemers is in 2015 een flora- en faunaonderzoek voor het gehele landgoed uitgevoerd¹⁰. Uit dit onderzoek blijkt dat er binnen het plangebied een aantal vleermuissoorten voorkomen. Daarnaast is de aanwezigheid van de Kerk- en Steenuil vastgesteld. Enkele bouwdelen worden in de nieuwe situatie gesloopt en rondom het deel van het landgoed wat wordt herbestemd en bebouwd vinden kapwerkzaamheden plaats. Aanvullend onderzoek is noodzakelijk om uitsluitsel te kunnen geven of een ontheffingsvraag voor de geplande werkzaamheden noodzakelijk is. Verder zijn in het plangebied de Tongvaren aanwezig aan de westzijde van de brug die toegang biedt tot het kloostercomplex. Gezien het feit dat deze brug intact gelaten wordt, en deze standplaats met rust gelaten wordt, is verdere actie ten aanzien van de aanwezige Tongvaren niet nodig.

Het aspect flora en fauna kan gezien de aanwezigheid van een aantal vleermuissoorten en de Kerk- en Steenuil restricties leggen op de werkzaamheden die horen bij het project. Daarvoor wordt momenteel een aanvullend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Vooralsnog vormt dit aspect geen belemmering voor het wijzigen van de functie van het plangebied en dus voor de bestemmingsplanprocedure.

4.9 Cultuurhistorische- landschappelijke en archeologische waarden

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

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

¹⁰ Flora- en faunaonderzoek Groot Bijstervelt Gemeente Oirschot, *Brouwers Groenaanemers*, rapportnummer 15/0920-003, d.d. 12 november 2015

Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant en op de Erfgoedkaart van de Kempengemeenten zijn voor het plangebied, en voor de directe omgeving, diverse archeologische- en cultuurhistorische waarden aangegeven. De Montfortlaan is een lijn van redelijk hoge waarde, in het plangebied geldt een hoge archeologische trefkans en het plangebied geldt als een complex van provinciaal cultuurhistorisch belang. In hoofdstuk 3.3 is verantwoord hoe de waarden van een complex van provinciaal cultuurhistorisch belang worden beschermd.

Het plangebied ligt in het gebied 'Akkercomplex Straten en Notel'. Het akkercomplex van Straten en Notel is ruim 200 ha groot. Het was vroeger geheel als bouwland in gebruik, tegenwoordig is het ook in gebruik als grasland of als boomkwekerij. Het gebied heeft een karakteristieke bolle ligging, ontstaan door eeuwenlange bemesting met heideplaggen en stalmest. Het is een typische kransakker, geheel omgeven door bebouwingslinten van Straten, Snepscheut, Helder, Kasteren en Notel. In deze buurtschappen staan veel oude (langgevel)boerderijen. Het plangebied wordt specifiek benoemd: "De buitenplaats Bijsterveld, op het zuidelijke deel van de akker, is aangelegd in 1775. In het landschapspark staan onder andere twee oude beuken. De buitenplaats is nu in gebruik als klooster." Het initiatief draagt bij aan de (ruimtelijke) kwaliteit van het 'Akkercomplex Straten en Notel' door de ontwikkeling, onderhoud en herstel van de buitenplaats.

Een gedeelte van de bebouwing in het plangebied is aangemerkt als historische bouwkunst en historische stedenbouw (Kasteel Oud-Beysterveld). Dit is een rijksmonument. Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling (deels sloop, restauratie en nieuwbouw) van het complex. Het initiatief voorziet in het behoud en kwaliteitsverbetering van het totale gebied. Het landschapsonontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitsplan (bijlage bij de regels) voorzien in de verantwoording hiervan.

Het plangebied is ook gelegen in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Het kloostercomplex heeft zich vanuit een landhuis ontwikkeld tot landgoed-kloostercomplex met een eigenheid. Daarbij is het contrast aan de randen van landgoed groot. Door onderhavige ontwikkeling blijft het complex en landgoed met zijn eigenheid behouden. De cultuurhistorische waarden van de regio worden door het initiatief niet belemmerd, maar juist versterkt.

Landschap

Voor het kloosterpark geldt een hoge cultuurhistorische waarde, dit gedeelte van het plangebied is dan ook aangemerkt als Historisch groen. Het voormalige klooster ligt in een parkachtige omgeving

met veel houtopstanden. Van het ontwerp voor het park in Engelse landschapsstijl wat dateert van rond 1900 zijn nog vele elementen behouden gebleven. Zo staan er ook verschillende oude bomen in diverse soorten, waarvan er 14 opgenomen zijn in de gemeentelijke bomenverordening¹¹, zie paragraaf 3.4. Het kloosterpark wordt conform het landschapsontwikkelingsplan en beheersplan (zie bijlage regels) ingericht en onderhouden. In het kader van de omgevingsvergunning voor de sloop- en bouwwerkzaamheden dient nader uitgezocht te worden hoe met de waardevolle bomen wordt omgegaan. Dit is niet van invloed op de bestemmingsplanprocedure.

Archeologie

Door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en het gegeven dat het plangebied in de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische trefkans is in het verleden in en rondom het plangebied archeologisch onderzoek uitgevoerd. In het vooronderzoek wordt een IVO Proefsleuven geadviseerd. Door Aeres Milieu wordt een Programma van Eisen voor het uitvoeren van IVO Proefsleuven opgesteld. Door het opnemen van een dubbelbestemming worden de gronden in voldoende mate beschermd, het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de bestemmingsplanprocedure. Wanneer de omgevingsvergunning voor de graaf- en bouwwerkzaamheden (onder andere ten behoeve van aanleg bebouwing en de noodzakelijke waterretentievoorziening) wordt aangevraagd dient het IVO Proefsleuvenonderzoek conform het Plan van Eisen te worden uitgevoerd.

4.10 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'¹². Bedrijven zijn hierin opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Wanneer aan de afstanden worden voldaan is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In de ruimtelijke ordening wordt onderscheidt gemaakt tussen milieuzoneringen met betrekking tot het aspect geur afkomstig van veehouderijbedrijven en alle andere aspecten. Voor het aspect geur geldt aparte wetgeving (Wet geurhinder en veehouderij en de Wro) en daardoor specifieke afstanden. Deze afstanden komen niet overeen met de afstanden die in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van

¹¹ Bomenverordening Oirschot 2010

¹² Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

de VNG zijn opgenomen. Het aspect geur wordt daarom in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten behandeld in paragraaf 4.11.

Doorwerking plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende milieubelastende activiteiten relevant:

Bijsterveld 2

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'rundveehouderij' aanwezig. Dit type bedrijf valt onder milieucategorie 3.2. en heeft een grootste richtafstand van 100 meter. Deze afstand is van toepassing voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een maximale afstand van 30 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.11.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en het gedeelte van het plangebied waar de woningen worden gerealiseerd bedraagt circa 75 meter. Deze afstand is groter dan 30 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie

Montfortlaan 6

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'rundveehouderij' en 'paardenfokkerij' aanwezig. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.2 en 3.1 en hebben een grootste richtafstand van 100 meter. Deze afstand is van toepassing voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een maximale afstand van 30 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.11.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en het gedeelte van het plangebied waar de nieuwbouw van het zorgcomplex wordt gerealiseerd bedraagt circa 180 meter. Deze afstand is groter dan 30 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie.

Bestseweg 49

Op dit perceel is een agrarisch bedrijf in de vorm van 'rundveehouderij', 'legkippen' en 'paardenfokkerij' aanwezig. Deze type bedrijven vallen onder milieucategorie 3.2, 4.1 en 3.1. Voor deze locatie geldt een maximale richtafstand van 200 meter. Deze afstand is van toepassing voor het aspect geur. Voor de overige aspecten geldt een maximale afstand van 50 meter. Voor het aspect geur is aparte wetgeving van belang bij de afweging, namelijk de Wet geurhinder en veehouderij. Zie hiervoor paragraaf 4.11.

De werkelijke afstand tussen het perceel van het agrarisch bedrijf en het gedeelte van het plangebied waar de nieuwbouw van het zorgcomplex wordt gerealiseerd bedraagt circa 190 meter. Deze afstand is groter dan 50 meter waardoor wordt voldaan aan de indicatieve afstanden en is geen sprake van een onderzoeksplicht en een belemmering voor deze functie

Geconcludeerd wordt dat er geen milieucontouren over het plangebied zijn gelegen. Het onderhavige plan zelf bevat eveneens geen milieucontouren die mogelijk andere gevoelige objecten kunnen belemmeren. Het plan is in het kader van bedrijven en milieuzonering acceptabel.

4.11 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wvg is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wvg de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wvg wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wvg vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Door onderzoeksbureau De Roever Omgevingsadvies is een onderzoek naar geurhinder uitgevoerd¹³. Hieronder volgen de conclusies van het onderzoek, de volledige rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

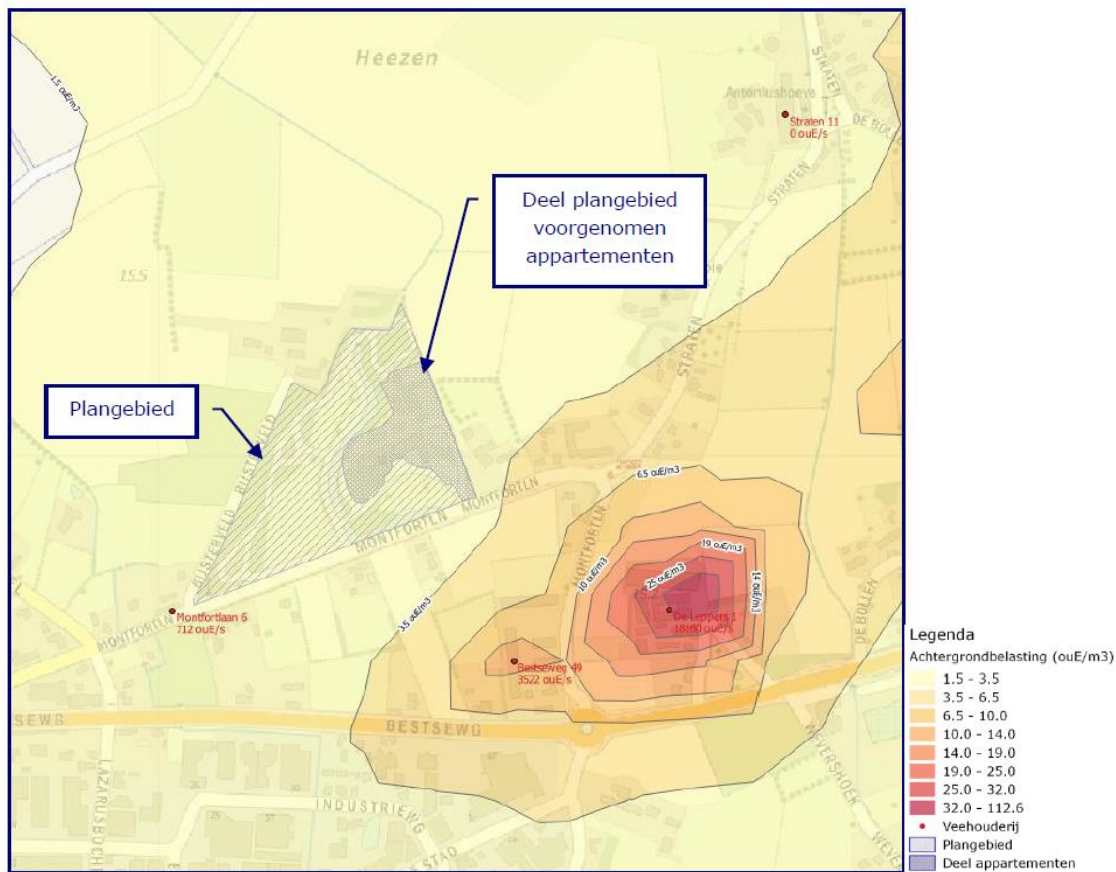
Het woon- en leefklimaat in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij (voorgroondbelasting) ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Deze paragraaf is daarom opgesplitst in twee delen, een beschrijving van de achtergrondbelasting en een beschrijving van de voorgroondbelasting.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. De geuremissie is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. Met het verspreidingsmodel V-Stacks Gebied is de achtergrondbelasting berekend (Figuur 14). De achtergrondbelasting is weergegeven in verschillende klassen van het woon- en verblijfsklimaat.

¹³ Onderzoek geur veehouderijen Groot Beijstervelt te Oirschot, *De Roever Omgevingsadvies*, documentnummer 20170179/C01/LB, .d.d. 3 maart 2017

Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied bedraagt minder dan 3,5 ouE/m³ en is derhalve aan te merken als 'goed'. Daarmee vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 14 Geurcontouren achtergrondbelasting omgeving plangebied.

Voorgrondbelasting

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 10 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 10 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er

gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het college van burgemeester en wethouders van Oirschot heeft op 28 februari 2012 de 'Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012' vastgesteld. Deze is op 15 maart 2012 in werking getreden. Ter plaatse van het plangebied gelden afwijkende geurnormen. Voor het deel van het plangebied waar de appartementen gerealiseerd worden geldt norm van 10,0 ouE/m³ (Buitengebied). Deze geurnorm geldt ook voor het plangebied.

Uit de berekening van de achtergrondbelasting blijkt dat ter plaatse van het plangebied de cumulatieve geurbelasting minder dan 3,5 ouE/m³ bedraagt. Het is daarom niet aannemelijk dat de individuele geurbelasting van één van de veehouderijen groter is dan 3,5 ouE/m³. Bovendien bevinden zich bestaande woningen tussen de veehouderijen en het plangebied. Omdat bij die woningen aan de geurnormen moet worden voldaan, zal ter plaatse van het plangebied (ook in een toekomstige situatie) zeker geen sprake zijn van een te hoge voorgrondbelasting.

Daarnaast is binnen een contour van 50 meter rondom het plangebied geen (bouwvlak van een) veehouderij gelegen. De afstand tot het bouwvlak van de dichtstbijzijnde veehouderij, aan de Bestseweg 49 te Oirschot, bedraagt circa 80 meter.

Ten aanzien van de voorgrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Tevens vormen de te realiseren woningen geen belemmering voor de omliggende veehouderijen.

Aanvullende beoordeling

Naar aanleiding van een beoordeling van de rapportage "Onderzoek geur veehouderijen bestemmingswijziging Groot Beijstervelt te Oirschot" door de ODZOB zijn de veehouderijen aan De Leppers 1 en de Bestseweg 49 te Oirschot individueel beoordeeld. Deze beoordeling "Aanvulling onderzoek geur veehouderijen" is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de voorgrondbelasting voldoet in een worst-case situatie aan de geurnorm van 10,0 ouE/m³ ter plaatse van het plangebied. Ook deze veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad en kan ter plaatse van het projectgebied een acceptabel woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt gezien het bovenstaande geen belemmering voor onderhavig initiatief.

4.12 Verkeer en parkeren

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

Parkeren

Uitgangspunt voor het plan Groot Bijstervelt is parkeren op eigen terrein. In de huidige situatie zijn er aan de voorzijde, oostzijde en aan de achterzijde langs het gebouw mogelijkheden om te parkeren. Het aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie is berekend op de voormalige functie (klooster) en het gebruik van de kapel voor bijeenkomsten en kleinschalige activiteiten (lezingen en kleine concerten).

Functioneel gebruik nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden latere toevoegingen aan het complex gesloopt en deels vervangen door nieuwbouw (zogenaamde koetshuis). Aan de achterzijde van het terrein wordt de kleinschalige bebouwing gesloopt en vervangen door een nieuwe massa, de zogenaamde Achterbouw.

Het hoofdhuis, de oostvleugel en de Achterbouw worden onderdeel van een zorgconcept. In het hoofdhuis is dat ten alle tijden te zien als verpleeghuis. Hier is de doelgroep PG en Somatisch. Het koetshuis wordt bewoond door somatische bewoners. De Achterbouw wordt bewoond door mensen met een lichte zorgbehoefte. De kapel blijft zijn functie als bijeenkomstgebouw behouden. Wel wordt aan de achterzijde van de kapel een horecapaviljoen gerealiseerd. Het paviljoen staat in dienst van de kapel en de zorgwoningen. Bewoners op het terrein bezoeken het paviljoen voor koffie/thee en een warme maaltijd. Bezoekers aan de kapel gebruiken het paviljoen voor een drankje voor of na de bijeenkomst in de kapel. Bezoekers aan het park kunnen in het paviljoen ook een koffie/thee drinken.

Parkeeropgave algemeen

Bij de berekening van de parkeeropgave is gebruik gemaakt van de CROW, publicatie 317. De gemeente Oirschot heeft geen eigen parkeerbeleid en hanteert voor de berekening van de parkeeropgave de normen zoals in de CROW zijn omschreven. De parkeercijfers gaan uit van een minimale en maximale norm. In onderstaande tabel is de parkeerbehoefte uiteen gezet in de minimale, maximale en gemiddelde parkeerbehoefte uiteen gezet. De locatie en het gebied is te typeren als 'Weinig stedelijk' en 'Buitengebied'. Uit de tabel blijkt dat er behoefte is aan minimaal 68 en maximaal 120 parkeerplaatsen. De gemeente Oirschot heeft aangegeven dat in zijn algemeenheid de parkeerbehoefte in de gemeente doorgaans groot is.

Specifieke parkeeropgave zorgconcept

Zoals aangegeven zijn het hoofdhuis, Oostvleugel en de Achterbouw onderdeel van een levensloopbestendig zorgconcept. Zowel bewoners met een licht indicatie (ouderenzorg) als zware zorgindicatie (psychische geriatrie/somatiek) wonen straks op het complex. Ook is het mogelijk dat een echtpaar in een bepaalde fase gescheiden van elkaar worden en dat ene partner in de Achterbouw verblijft en de andere partner verzorgd wordt in het hoofdhuis. Zo zijn er verschillende varianten mogelijk. De parkeervraag voor bewoners zal daarbij lager liggen dan maximale parkeervraag zoals op basis van de CROW-normen is berekend. Bewoners van het hoofdgebouw hebben in het zorgconcept de meest intensieve zorg. Er zal nauwelijks sprake zijn van autogebruik. Ook zal het autogebruik van de bewoners van het koetshuis beperkt zijn.

Dit maakt het legitiem om voor het plan Groot Bijstervelt niet met de maximale parkeeropgave te rekenen. In dit geval zal de gemiddelde parkeernorm (94 parkeerplaatsen) voor het plan voldoende zijn.

Functie	Parkeernorm minimaal	Parkeernorm maximaal	Aantal (vierkante me- ters)/eenheden/zit plaatsen	Aantal parkeer- plaatsen mini- maal	Aantal parkeer- plaatsen maxi- maal
Verpleeg- en verzorgingstehuis (hoofdgebouw)	n.v.t. (0,5 per woning voor rest be- bouwde kom)	n.v.t. (0,7 per woning voor rest be- bouwde kom)	28 appartementen	14 pp	20 pp
Wonen (Oostvleugel en Achterbouw) – mid- den/goedkoop	1,0 per woning	1,8 per woning	42 appartementen	42 pp	76 pp
Religiegebouw	n.v.t. (0,1 per zitplaats voor rest be- bouwde kom)	n.v.t. (0,2 voor rest bebouwde kom)	120 zitplaatsen	12 pp	24 pp
Totaal				68 pp	120 pp
Gemiddelde parkeerbehoefte Groot Bijstervelt				94 pp	

Uit bovenstaande tabel blijkt dat 94 parkeerplaatsen op het terrein van Groot Bijstervelt realiseerbaar zijn. De parkeerplaatsen worden met aandacht voor de omgeving van het landgoed ingepast.



Figuur 15 Parkeervoorzieningen Groot Bijstervelt

Verkeer

Bij de berekening van het de verkeersgeneratie van het plan wordt gebruikt gemaakt van de CROW, publicatie 317. Daarin is het plangebied te typeren als 'Weinig stedelijk' en 'Buitengebied'. In het plangebied zijn drie functies aanwezig: 'Verpleeg en verzorgingstehuis', 'Huur, etage, midden/goedkoop' en 'Religiegebouw'. Per functie wordt de verkeersgeneratie van het initiatief bepaald.

- Verpleeg- en verzorgingstehuis: Het aantal verkeersbewegingen per wooneenheid is zeer beperkt, volgens de CROW, publicatie 317 valt het aantal verkeersbewegingen zelfs te verwaarlozen.
- Huur, etage, midden/goedkoop: De minimale verkeersgeneratie is 3,7 per wooneenheid, de maximale verkeersgeneratie is 4,5 per wooneenheid. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie per wooneenheid betekent dit een totaal van 180 verkeersbewegingen per etmaal met 40 wooneenheden.
- Religiegebouw: De verkeersgeneratie is zeer beperkt en valt volgens de CROW, publicatie 317 te verwaarlozen.

Het kloosterpark wordt een openbaar park. Het initiatief is er op gericht dat fietsers of voetgangers het park komen bezoeken. De verkeersgeneratie van het park valt daarmee ook te verwaarlozen.

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande inrit aan de Montfortlaan. De Montfortlaan zal de totale verkeersgeneratie van 180 verkeersbewegingen per etmaal ruimschoots kunnen verwerken.

Conclusie

Er ontstaan geen belemmeringen omtrent verkeer en parkeren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.

4.13 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor het initiatief.

5. JURIDISCHE TOELICHTING

Bij het ontwerpen van de planmethodiek is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten welke ten grondslag hebben gelegen aan de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- decentraal wat kan, centraal wat moet;
- regel slechts datgene wat noodzakelijk is, maar regel het noodzakelijke goed;
- uniforme regelgeving. In dit bestemmingsplan is voor zover mogelijk aansluiting gezocht bij de RO-standaarden.

Voor wat betreft de planmethodiek kan worden opgemerkt, dat op de verbeelding de bestemmingen zijn aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouw- en gebruiksregels gekoppeld. Hierbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het handboek van de gemeente Oirschot. Deze bouw- en gebruiksregels maken direct inzichtelijk welke ontwikkelingen worden toegestaan. Verbeelding en planregels bieden daardoor een titel voor bebouwing en gebruik. Voor wat betreft een dergelijke wijze van bestemmen is aangesloten bij de gebruikelijke praktijk.

5.1 De regels

Systematiek van de regels

Onderhavig bestemmingsplan omvat de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Wonen' en enkele dubbelbestemmingen.

Naar gelang het meer of minder ingrijpende karakter is gekozen voor:

1. *Een positieve bestemming:* de ontwikkeling van nieuwbouw is mogelijk nadat door het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend. Deze vergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de regels en de verbeelding, het Bouwbesluit en de bouwverordening. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het beeldkwaliteitsplan, landschapsplan en landschapsbeheerplan als toetsingskader gebruikt dient te worden om de cultuur-historische waarden te waarborgen en te beschermen.
2. *Een afwijkingsprocedure:* deze procedure geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De afwijkingsprocedure biedt voor het bevoegd gezag de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieu hygiënisch belang. Tevens schept deze procedure voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen.



Figuur 16 Overzicht van gebieden waar beeldkwaliteitsplan, landschapsontwikkelplan en beheerplan Groenwacht gelden

Leeswijzer bij de regels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen.

- Artikel 1: Begripsbepalingen. Dit artikel bevat alle noodzakelijke begripsomschrijvingen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- Artikel 2: Wijze van meten. Dit artikel geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat de bepalingen die direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Per bestemming en per artikel geldt in de meeste gevallen het volgende stramien:

- bestemmingsregels;
- bouwregels: regels voor het bouwen van woningen, aan- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- specifieke gebruiksregels;
- een afwijkingsbevoegdheid van het bevoegd gezag met betrekking tot de gebruiksregels;
- eventueel vereiste omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Dit hoofdstuk bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. In concreto gaat het om:

- anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels: bepalingen t.a.v. ondergeschikte bouwdelen en nadere eisen;
- algemene gebruiksregels: hierin zijn de regels aangegeven voor beroep- en bedrijf aan huis, daarnaast is aangegeven wat in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor landschappelijke inpassing en inrichting van het landgoed;
- algemene afwijkingsregels.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat de volgende artikelen:

- overangsrecht: bouwwerken welke op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven. Een uitzondering op deze laatste regel geldt voor gebruik dat reeds in strijd is met het plan dat aan het onderhavige vooraf gaat en waartegen wordt of alsnog kan worden opgetreden;
- slotregel: de naam van het bestemmingsplan is hierin opgenomen.

5.2 Bestemmingen

Maatschappelijk:

Het landgoed en de kapel hebben de maatschappelijke bestemming gekregen. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen en een multifunctionele ruimte toegestaan. Daarnaast wordt er maximaal 300 m² ondersteunende horeca mogelijk gemaakt (binnen kapel, aangrenzende ruimten en terras). Deze horeca is ten behoeve van de voorzieningen binnen de maatschappelijke bestemming.

Wonen:

De woningen in het plangebied krijgen de bestemming wonen, waarbij voor de zorgeenheden de aanduiding 'specifieke vorm van Wonen – Woonzorg' is opgenomen. De tweede categorie zijn zelfstandige wooneenheden. Dit zijn wooneenheden voor personen met een beperkte zorgbehoefte en zijn niet specifiek aangeduid.

Dubbelbestemmingen:

Waarde - Archeologie 3 en 4

In het gebied zijn twee archeologische waarden aanwezig. Gronden hebben deze dubbelbestemming gekregen om de verwachte archeologische waarden in het gebied te beschermen en in stand te houden. Een omgevingsvergunning is noodzakelijk voor werken of werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² of in het geval van 'Waarde – Archeologie 4' groter dan 500 m².

Waarde - Cultuurhistorie

De waarde cultuurhistorie is opgenomen om de cultuurhistorische waarden van het landschap, zowel als de bebouwing te beschermen en in stand te houden. Binnen deze dubbelbestemming is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin staat dat bij de verlening van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen het beeldkwaliteitsplan, landschapsplan en landschapsbeheerplan als toetsingskader gebruikt dient te worden om de cultuurhistorische waarden te waarborgen en te beschermen.

6. UITVOERBAARHEID

Dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

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

De gemeente Oirschot stelt voor dit initiatief krediet beschikbaar. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

6.2 Maatschappelijk

Participatie

In het kader van burgerparticipatie zijn op 20, 21 en 23 maart bijeenkomsten georganiseerd voor omwonenden en andere belanghebbenden en groeperingen. Uit de bijeenkomsten en gesprekken blijkt dat het plan in hoofdlijnen positief wordt ontvangen. Daarnaast zijn de plannen in een bijeenkomst op 3 maart uitvoerig besproken met de provincie Noord-Brabant (afdelingen ruimtelijke ordening, cultuurhistorie en monumenten), Hylkema consultants, Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed, Welstand, Monumenten en gemeente Oirschot (afdelingen erfgoed en monumenten en ruimtelijke ordening). Verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De uitwerking en concrete plannen van het initiatief zijn door de aanwezige partijen als positief beoordeeld. De verschillende detailopmerkingen zijn of worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het plan. Deze opmerkingen hebben geen invloed op de hoofdopzet van het plan dat met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het ontwikkelingsplan is daarnaast met de direct aangrenzende burens (Montfortlaan 14 en Bijsterveld 2) individuele gesprekken gevoerd. Met de bewoners van het adres Bijsterveld 2 is afgesproken om de bebossing aan de achterzijde van het park ter hoogte van het perceel minimaal te snoeien. Verder is de intentie uitgesproken om de omliggende sloot als waterdoorgang te laten fungeren.

Met de bewoners van het adres Montfortlaan 14 is afgesproken bij de inrichting van de ruimte rondom de nieuwe gebouwen rekening te houden met het verlichtingsniveau van de openbare verlichting. De erfafscheiding op de perceelsgrens wordt samen met de bewoners bepaald.

Bestemmingsplanprocedure

In het kader van het wettelijk vooroverleg is dit plan verstuurd naar Waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. Beide partijen hebben ingestemd met onderhavig bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Groot Bijstervelt' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegd, waarbij gelegenheid wordt geboden tot het indienen van zienswijzen.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking**
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeersaantrekkende werking /
parkeervoorziening**
- Bijlage 4: Verkennend en nader bodemonderzoek 2008**
- Bijlage 5: Beschikking bodem**
- Bijlage 6: Water**
- Bijlage 7: Flora en Fauna onderzoek**
- Bijlage 8: Inspectierapport groene elementen**
- Bijlage 9: Geur**
- Bijlage 10: Aanvulling onderzoek geur veehouderijen**
- Bijlage 11: Gespreks- en bijeenkomst verslagen**

Regels

