

Bestemmingsplan De Doornboom

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan De Doornboom

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	P04423
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0823.BPMIDEDOORNBOOM-VAST
Datum:	30 januari 2024
Opdrachtgever:	Houta Projectontwikkeling B.V.
Projectteam BRO:	JRi, AVi, TAU
Concept:	17 mei 2023
Ontwerp:	september 2023
Vaststelling:	30 januari 2024
Bron foto kaft:	BRO
Beknopte inhoud:	--

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



BRO

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing	10
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	17
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	17
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	19
3.3.2 De Nieuwe Woonvisie 2016	20
3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0	20
3.3.4 Dorpshart Middelbeers	22
4. OMGEVINGSASPECTEN	24
4.1 Verkeer en parkeren	24
4.1.1 Toetsingskader	24
4.1.2 Onderzoek	24
4.1.3 Conclusie	28
4.2 Geluid wegverkeer	28
4.2.1 Toetsingskader	28
4.2.2 Onderzoek	29
4.2.3 Conclusie	30
4.3 Luchtkwaliteit	30
4.3.1 Toetsingskader	30
4.3.2 Onderzoek	30
4.3.3 Conclusie	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.4.1 Toetsingskader	31
4.4.2 Onderzoek	31

4.4.3 Conclusie	33
4.5 Geur agrarisch	33
4.5.1 Toetsingskader	33
4.5.2 Onderzoek	34
4.5.3 Conclusie	35
4.6 Externe veiligheid	35
4.6.1 Toetsingskader	35
4.6.2 Onderzoek	36
4.6.3 Conclusie	36
4.7 Ecologie	37
4.7.1 Toetsingskader	37
4.7.2 Onderzoek	38
4.7.3 Conclusie	41
4.8 Bodem	41
4.8.1 Toetsingskader	41
4.8.2 Onderzoek	41
4.8.3 Conclusie	44
4.9 Water	45
4.9.1 Toetsingskader	45
4.9.2 Onderzoek	46
4.9.3 Conclusie	48
4.10 Archeologie	49
4.10.1 Toetsingskader	49
4.10.2 Onderzoek	49
4.10.3 Conclusie	51
4.11 Cultuurhistorie	51
4.11.1 Toetsingskader	51
4.11.2 Onderzoek	52
4.11.3 Conclusie	54
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	55
4.12.1 Toetsingskader	55
4.12.2 Doorwerking plangebied	56
4.12.3 Conclusie	56
4.13 Gezondheid (geitenhouderijen)	56
4.13.1 Toetsingskader	56
4.13.2 Onderzoek	56
4.13.3 Conclusie	57
4.14 Spuitzones	57
4.15 Stikstof	57
4.15.1 Toetsingskader	57
4.15.2 Onderzoek	57
4.15.3 Conclusie	57
4.16 Groen	58
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 60
5.1 Inleiding	60
5.2 Plansystematiek	60
5.3 Bestemmingen	62

6. UITVOERBAARHEID	64
6.1 Economische uitvoerbaarheid	64
6.1.1 Kostenverhaal	64
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64
6.2.1 Vooroverleg	64
6.2.2 Inspraak	65
6.2.3 Vaststellingsprocedure	65

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Notitie woonprogramma
Bijlage 2: Besluit Poho Wonen SGE en advies toetsresultaat
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï
Bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrieelawaai
Bijlage 5: Advies veiligheidsregio
Bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna & nader onderzoek beschermde soorten
Bijlage 7: Bodemonderzoek zinkassen
Bijlage 8: Aanvullend bodemonderzoek, BUS-melding en evaluatie sanering
Bijlage 9: Waterparagraaf
Bijlage 10: Archeologisch onderzoek & Programma van Eisen en evaluatieverslag
Archeologisch proefsleuvenonderzoek en opgraving
Bijlage 11: Bouwhistorische verkenning
Bijlage 12: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
Bijlage 13: Stikstofonderzoek
Bijlage 14: Inrichtingsplan Groen en Openbare ruimte
Bijlage 15: Samenvatting Omgevingsdialoog
Bijlage 16: Kaart inmeting terrein
Bijlage 17: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om maximaal 29 woningen te realiseren (waarvan 1 bestaande woning, de bestaande villa betreft) aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers. De woningen worden gerealiseerd in de bestaande villa, op het achterterrein en op het perceel ten noorden van de villa. In de huidige situatie bevindt er zich 1 woning op het perceel Doornboomstraat 5 (de villa) en bevindt zich op het naastgelegen perceel een leegstaand bedrijfsgebouw, de voormalige limonadefabriek. In totaal worden er 4 appartementen/studio's in de villa, 20 woningen op het achterterrein en 5 appartementen/studio's ten noorden van de villa op de locatie van de te herbouwen limonadefabriek gerealiseerd. Binnen het plangebied wordt ook in parkeerplaatsen voorzien. Het plan is reeds voorgelegd aan het college van de gemeente Oirschot en in maart 2021, januari en november 2022 is, onder voorwaarden, principedewerking voor de plannen verleend.

De gewenste woningen kunnen niet gerealiseerd worden conform de geldende beheersverordening "Oirschot" (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018) of het bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' (vastgesteld door de gemeenteraad op 23 juni 2008). Voor de huidige locatie van de limonadefabriek geldt een bedrijfsbestemming en het bouwvlak ter plaatse van het perceel Doornboomstraat 5 reikt niet over het gehele perceel. Om deze redenen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk op deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan geeft de nieuwe kaders aan het plangebied en maakt het juridisch/planologisch mogelijk om de gewenste woningen te realiseren.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het adres Doornboomstraat 5 te Middelbeers. Middelbeers is een dorp in de gemeente Oirschot, gelegen in de regio de Kempen en telt zo'n 5.400 inwoners.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door café De Doornboom en door de woonhuizen met tuinen aan de Anjerstraat, in het oosten door de Doornboomstraat en woonhuizen. In het zuiden en westen wordt het plangebied door achtertuinen van woonhuizen aan de Margrietstraat, de Willibrordstraat en de Doornboomstraat begrensd.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Middelbeers, sectie D en perceelnummers 4194, 4193 en 3375. Dit laatstgenoemde perceel zal als uitrit dienen. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 5.697 m².

In figuur 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.



Figuur 1.1 Ligging en globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is de beheersverordening “Oirschot” (vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018) vigerend. De beheersverordening verklaart dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan ‘Kom Middelbeers’ van toepassing zijn. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met de ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.2.

In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen ‘Wonen’, ‘Tuin’, en ‘Bedrijf’ opgenomen.

Bedrijf (Artikel 4)

De bedrijfsbestemming is gelegen op de gronden waar de voormalige limonadefabriek heeft gestaan. Ter plaatse van de bestemming ‘Bedrijf’ ligt tevens de aanduiding ‘bottelarij’ op de locatie. Ter plaatse van deze aanduiding mag een bottelarij van categorie 2 gevestigd worden. Daarbij geldt voor de gronden met de bestemming ‘Bedrijf’ dat deze volledig bebouwd mogen worden, dat de bouwhoogte maximaal 7,5 meter mag zijn en de goothoogte maximaal 4,5 meter.

Wonen (Artikel 15)

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Deze mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd en moeten voldoen aan de maatvoering zoals aangegeven op de plankaart. Ter plaatse van de villa mag de maximum bouwhoogte 9 meter bedragen en de maximum goothoogte 6 meter.

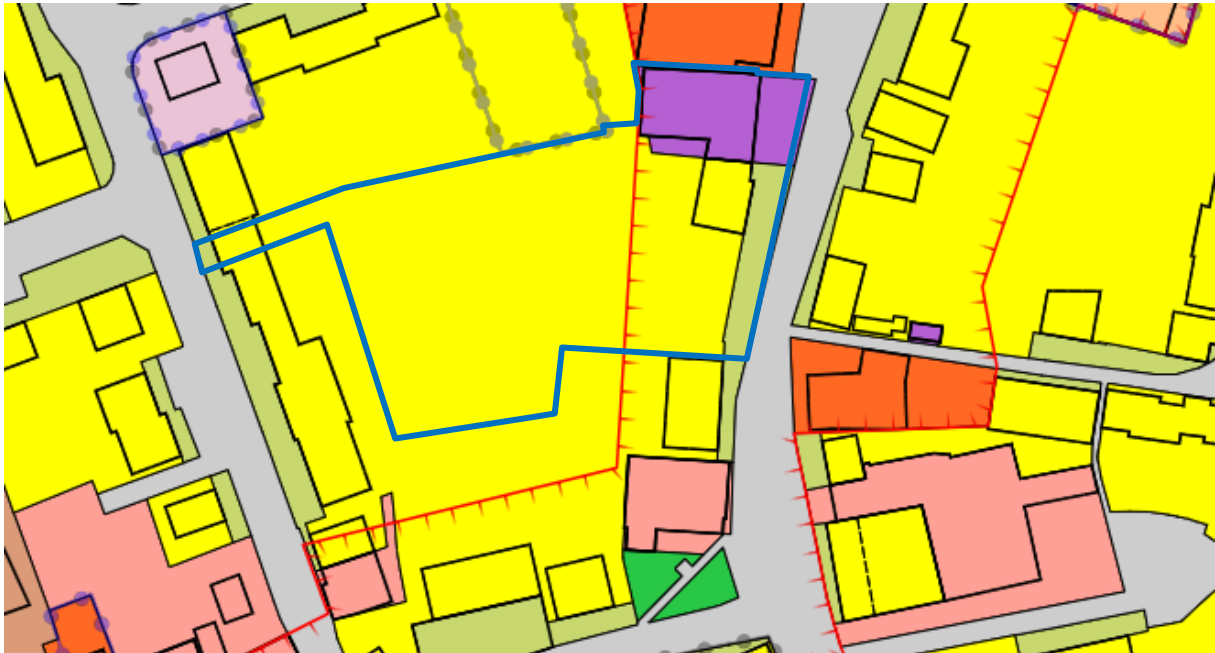
Tuin (Artikel 12)

De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen en cultuurhistorisch waardevolle tuin (voor zover de aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevolle tuin’ op de plankaart is opgenomen).

Afwijking

De gewenste studio's/appartementen beoogd in de bestaande villa kunnen gezien de bestemmingsomschrijving niet worden gerealiseerd binnen de huidige woonbestemming. Het aantal woningen binnen de bestemming mag namelijk niet meer bedragen dan het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige woningen. Gezien er zich 1 woning op het perceel Doornboomstraat 5 (de villa) bevindt, zijn de vier beoogde studio's/appartementen in strijd met het bestemmingsplan. Daarnaast kunnen de gewenste 25 woningen rondom de villa gezien bovenstaande bestemmingsomschrijving niet worden gerealiseerd binnen de huidige woon- en bedrijfsbestemming. De functie is niet toegestaan binnen de bedrijfsbestemming en op de villa en de limonadefabriek na is er over het perceel geen bouwvlak gelegen. De beoogde woningbouwontwikkeling rondom de villa is daarom niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

Om de bouw van de 29 woningen juridisch/planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.



Figuur 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' met ligging plangebied (blauw omkaderd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers bevindt zich momenteel één vrijstaande woning met bijgebouwen (de villa). Het achtergelegen terrein bestaat grotendeels uit gras met hier en daar wat hogere begroeiing. Op het naastgelegen perceel staat momenteel bedrijfsbebouwing (de limonadefabriek). Beide bouwwerken (villa en limonadefabriek) worden momenteel met elkaar verbonden middels een gemetselde koetspoort, die afgesloten is met een houten poort. Op de locatie van de limonadefabriek bevinden zich de restanten van de oude brouwerij de Kroon, de voormalige Primeur Limonadefabriek en bottelarij de Kroon. Ooit stond hier in een ver verleden een schuurkerk. De kenmerkende raampuien met witte omlijsting zijn (pas) in de periode 1959 en 1963 aangebracht en na 1981 is de voorgevel van de limonadefabriek nogmaals gewijzigd door plaatsing van een stalentratodeur en twee ventilatieroosters aan de rechterzijde. Hetgeen de voorgevel bijzonder maakt is de breed gedragen herinneringswaarde van de raampuien met witte omlijsting vanwege haar markante verschijningsvorm en de historisch/ruimtelijke waarden zoals de markante ligging aan een hoofdstraat en de ensemblewaarde met de naastgelegen bebouwing. Het gehele bedrijfsgebouw verkeert zich momenteel in erbarmelijke toestand.

Een impressie van de huidige bebouwing is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Impressie huidige bebouwing (bron: Google Maps)

2.2 Toekomstige situatie

Programma en verkaveling

De initiatiefnemer heeft het voornemen om de bedrijfsbestemming, waarmee een deel van het plangebied is bestemd, te wijzigen naar 'wonen' en binnen het gehele plangebied in totaal 29 woningen te realiseren. De woningen zullen variëren in grootte, prijsklasse en doelgroep. Deze woningen zullen

worden verdeeld over de bestaande villa (vier woningen) en vijf nieuw te realiseren bebouwingsblokken (25 woningen). Vier bebouwingsblokken met in totaal 20 woningen zullen gerealiseerd worden rondom een 'hofje' op het achterterrein van de bestaande woning aan de Doornboomstraat 5.

De bestaande bedrijfsbebouwing (limonadefabriek) zal worden geamoveerd vanwege de slechte toestand waarin deze bebouwing zich bevindt. In dit nieuw te realiseren gebouw komen vijf woningen. Door de breed gedragen herinneringswaarde van de limonadefabriek zal het te herbouwen pand in verschijning, situering, materiaalgebruik en volume naar de te amoveren bebouwing refereren.

In figuur 2.2 is een afbeelding van de verkaveling met de bestaande villa en de vijf bouwblokken weergegeven.



Figuur 2.2 Verkaveling

Parkeren

Op het terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte van de totale ontwikkeling. Het parkeren zal grotendeels openbaar in parkeerkoffers plaatsvinden. Gezien beoogd wordt zoveel mogelijk groen binnen het perceel te behouden en er een doelgroep gehuisvest zal worden met een relatief laag autobezit wordt er afgeweken van de parkeernormen opgenomen in de Nota Parkeernormen 2018 van de gemeente Oirschot. In totaal wordt voor het hele plan voorzien in 52 parkeerplaatsen. Voor een nadere toelichting op dit onderdeel zie paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren'.

Groen in het plan

Beoogd wordt zoveel mogelijk groen in het plangebied te behouden. Zo worden enkele zones groen bestemd en worden de parkeerkoffers in halfverharding uitgevoerd. In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) wordt een richtlijn aangedragen van 30% groen binnen het plangebied. Hoewel gestreefd wordt in zoveel mogelijk groen binnen het plangebied te voorzien, wordt hier deels van afgeweken (zie voor een toelichting paragraaf 4.16 'Groen').

2.3 Ruimtelijk-stedenbouwkundige inpassing

Vanuit burgerinitiatieven (waaronder Buurtbeheer Middelbeers Westelbeers en Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers) zijn er de afgelopen jaren initiatieven geweest om de leefbaarheid in Middelbeers en Westelbeers een nieuwe impuls te geven. De aandacht werd voornamelijk gericht op het dorpshart en het centrum van Middelbeers. Doel was dit gebied nieuw leven in te blazen nadat er jaren te weinig aandacht was geweest voor de leefbaarheid, stedenbouwkundige samenhang en leegstand van locaties. Voor een toelichting op deze kwalitatieve impuls, zie ook paragraaf 3.3.4 'Dorpshart Middelbeers'.

De nieuw te realiseren bebouwing krijgt een dorpse uitstraling, passend bij de omgeving en het karakter van Middelbeers. Dit wordt onder andere gerealiseerd door de bebouwing met kap uit te voeren in materialen die reeds voorkomen in de omgeving. De kopse kant van de bebouwing gelegen aan de entree van het plangebied (aan de Doornboomstraat) vormt een afgeleide van de bestaande villa en versterkt het bestaande straatbeeld. Het "dorpse gevoel" is dus de leidraad voor het plan. De verschillende woningtypologieën dragen hun steentje bij aan het gevoel dat (passend binnen de sfeer van Middelbeers) hier een nieuwe buurtje kan ontstaan. Samen met de beeldbepalende gebouwen die hier al van oudsher staan wordt een nieuwe karakteristiek toegevoegd aan de Doornboomstraat.

De wederopbouw van de limonadefabriek maakt het mogelijk om te voorzien in 5 vernieuwde woningtypes de 'studio-loftwoningen'. De studiolofts zijn kleine woningen met een grootte van circa 45-55 m² en zijn voorzien van een slaapvertrek en badkamer op een entresol die in openverbinding staat met de woonkamer/keuken op de begane grond. De 5 kenmerkende ramen met betonnen omlijsting worden in groter formaat teruggebracht, zodat er achter elke pui 1 studio-loft kan worden gerealiseerd. Ook wordt de bestaande poort met metselwerkboog gehandhaafd als bijzonder element in de voorgevel. De poort geeft toegang tot het terrein achter de loftwoningen, op dit achterterrein worden parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor het parkeren aan de straatzijde van de Doornboomstraat uit het zicht wordt gehouden.

Naast de villa en de voormalige limonadefabriek ligt (rechts) café de Doornboom welke is voorzien van een veranda. Het vormt een leuk en bijzonder punt in de kern van het dorp. Vóór de veranda is ook nog een buitenterras gelegen op de verbrede stoep ter plaatse.

Naast de limonadefabriek is de bestaande karakteristieke villa ook beeldbepalend voor de Doornboomstraat. De invulling van de planlocatie dient dan ook een zorgvuldige inbreiding te zijn en niet een 'afslag' naar een nieuwe buurt. De visie is dan ook om een nieuwe villa te bouwen die samen met de bestaande villa als poortwachter fungeert voor deze nieuwe buurt. De bestaande penanten blijven behouden, worden 'op gepakt' en markeren opnieuw de toegang tot het achterterrein en begeleiden het nieuw dorpse straatje. Die nieuwe villa wordt gevormd door woningen C1 en C2, er ontstaat samen met de bestaande villa en de limonadefabriek een nieuw ensemble. De rijwoningen (C3 t/m C8) achter de nieuwe villa (C1 en C2) kunnen gezien worden als "secundair" en ze begeleiden samen met de seniorenwoningen (blokken A) het dorpse straatje dat het plangebied in gaat. Iets verderop in het straatje is er ruimte voor een plantsoen en aan het einde bevindt zich een compact aangelegde parkeercoffer in het groen met een ontsluiting naar de Margrietstraat.

De bestaande villa wordt gerenoveerd, waarbij de huidige uitstraling behouden blijft en de aansluiting op het nieuwe plan en de bestaande omgeving geborgd blijft. Binnen de karakteristieke plattegrond van de villa worden 4 studio's/appartementen gemaakt, 2 op de begane grond en 2 op de 1^e en 2^e verdieping.

De woningen C3 tot en met C8 en de seniorenwoningen type A1 tot en met A8 zijn één laag met kap (refererend aan de dorpse sfeer). Deze zijn gedacht in een wat lichtere kleurstelling om het gevoel van ruimte wat te vergroten en wat minder pregnant aanwezig te zijn (dit in tegenstelling tot de beide villa's). Beoogd wordt de seniorenwoningen naast een eigen achtertuin ook te voorzien van een (kleine) voortuin, wellicht in de vorm van een terrasje/veranda, dit is momenteel voorzien voor blok A1 t/m A4. Dit met name vanuit het oogpunt om de doelgroep van senioren letterlijk en figuurlijk "bij het plan te betrekken" en deel uit te laten maken van de nieuwe buurt. Blok B bestaat uit eengezinswoningen bestaande uit 2 lagen en een kap.



Figuur 2.3 Overzicht verkaveling incl. woningtypes



Figuur 2.4 Impressie van de te behouden villa (type E)



Figuur 2.5 Impressie toekomstige bebouwing (type A)



Figuur 2.6 Impressie toekomstige bebouwing (type B)



Figuur 2.7 Impressie toekomstige bebouwing (type C)



Figuur 2.8 Impressie toekomstige bebouwing (type C)



Figuur 2.9 Impressie toekomstige bebouwing (type D)

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Deze is vastgesteld op 9 september 2020. De NOVI is vastgesteld op grond van de huidige regelgeving (dus als structuurvisie) en zal bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden als Nationale omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. De NOVI vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die met uitzondering van paragraaf 4.9 Caribisch Nederland en Caribische Exclusieve Economische Zone is komen te vervallen. Daarnaast vervangt de NOVI delen van het Nationaal Waterplan, de Natuurvisie en het Nationaal Milieubeleidsplan.

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

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

1. Combinaties van functies gaan voor eenvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen

Doorwerking plangebied

Het initiatief aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien." (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Woningbouwontwikkelingen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt als per saldo wordt voorzien in de toevoeging van meer dan 11 woningen.

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

Doorwerking plangebied

In onderhavig geval wordt voorzien in de planologische toevoeging van maximaal 28 nieuwe woon-eenheden binnen het bestaand stedelijk gebied. De bestaande woning in de villa wordt eveneens betrokken bij de planontwikkeling waardoor in totaal 29 woningen mogelijk worden gemaakt. Derhalve is het noodzakelijk om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen. Deze onderbouwing is opgenomen in de separate bijlagen (bijlage 1: Notitie woonprogramma). Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Kwantitatieve behoefte

Met de realisatie van maximaal 29 woningen (waarvan 1 bestaande woning, de bestaande villa betreft) voorziet het initiatief aan de Doornboomstraat 5 in Middelbeers in een kwantitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- In de periode 2016-2026 heeft de gemeente Oirschot behoefte aan 790 woningen. Dit gegeven is bepaald door het huidige woningaanbod te confronteren met de demografische ontwikkeling. Met onderhavige ontwikkeling wordt in een deel van deze behoefte voorzien.
- Kwantitatief neemt Oirschot zich voor de komende jaren gemiddeld 135 nieuwbouwwoningen per jaar toe te voegen. De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 29 woningen, waarvan 25 nieuwbouwwoningen en de realisatie van 4 woningen in de bestaande villa.

Kwalitatieve behoefte

Met de realisatie van maximaal 29 woningen, waarvan 25 nieuwbouwwoningen en de realisatie van 4 woningen in de bestaande villa voor diverse doelgroepen voorziet het initiatief aan de Doornboomstraat 5 in Oirschot in een kwalitatieve behoefte, zoals opgenomen in het beleid:

- Provinciaal, regionaal en op gemeentelijk niveau is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk benut wordt. Op gemeentelijk niveau wordt nadrukkelijk benoemd dat inbreiding boven uitbreiding verkozen wordt.
- Door de sterke toename van 1-persoonshuishoudens en senioren is er een grote opgave voor de realisatie van (kleinere) wooneenheden ontstaan. Het initiatief bevat maximaal 9 studio/loftwoningen en voorziet hiermee in deze behoefte. Daarnaast bestaat in de regio een tekort aan eengezinswoningen. Met onderhavig initiatief worden circa 12 grondgebonden eengezins- en starterswoningen gerealiseerd. Tot slot bestaat er in de regio een tekort aan nultredenwoningen. Met het plan wordt voorzien in 8 levensloopbestendige woningen. Dit betreft niet specifiek een nultredenwoning, maar het volledige woonprogramma bevindt zich op de begane grond. Op de verdieping daarboven is ruimte voor een hobbyruimte en/of tweede slaapkamer.
- Een gevarieerd woningbouwprogramma in de regio is van belang zodat kan worden ingespeeld op de woningbehoefte op de korte en lange termijn. Binnen de gemeente Oirschot doen de woningtekorten zich voor in zowel de huur- als koopsector en voor zowel eengezinswoningen als appartementen.
 - In de koopsector zitten de tekorten met name in de (goedkopere) starterswoningen. 20% van het woningbouwprogramma bestaat uit goedkopere starterswoningen.
 - Het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit één of tweepersoonshuishoudens en er zijn meer mensen die een kleinere woning zoeken dan een grotere woning. In het plan wordt voorzien in kleinere, goedkopere starters- en eengezinswoningen.
- In het woningbouwprogramma van de gemeente is opgenomen dat er een behoefte bestaat aan sociale woningen. Volgens het programma dient bij projectmatige ontwikkelingen voor minimaal 20 % sociale huurwoningen en 20 % goedkope woningen tot € 210.000 worden gerealiseerd. Met

een gemotiveerde afwijking is het mogelijk om deze prijsgrens op te rekken naar € 325.000 conform NHG-grens (prijsgrens voor de periode 1-1-2020 tot 1-1-2022). Met het plan wordt voldaan aan de uitgangspunten 20 % sociale huur en 20% goedkope woningen tot NHG-grens.

- Het programma voldoet aan de programmatische uitgangspunten voor nieuwbouw, opgenomen in het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogaven staan ten dienste van de basisopgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Doorwerking plangebied

De betreffende ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet daarmee aan de provinciale omgevingsvisie van zorgvuldig ruimtegebruik. Nadere regels van de provincie Noord-Brabant voor ruimtelijke projecten zijn opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Hierna wordt ingegaan op deze verordening.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Doorwerking plangebied

In de 'Interim omgevingsverordening' is het plangebied aangeduid als 'landelijke kern' en 'stedelijk gebied'. Voor het plangebied is voornamelijk afdeling 3.5 'Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit' en daarbij behorende artikel 3.42 'Duurzame stedelijke ontwikkeling' van belang. Het volgende wordt beschreven in de regels behorende bij dit artikel uit de omgevingsverordening.

Lid 1

Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*

In dit geval wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling aangezien de bestaande villa herontwikkeld wordt en er bij het plan sprake is van een goede omgevingskwaliteit en een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en omliggende woningen (nader onderbouwd in hoofdstuk 4, hier wordt dan ook naar verwezen).

Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de huidige leegstaande bedrijfsbebouwing vervangen wordt voor een nieuwe functie en gebruik wordt gemaakt van leegstaand terrein binnen stedelijk gebied. De woningen worden (conform vereiste vanuit de gemeente) als nul-op-de-meter-woningen opgeleverd en zijn energiezuinig. Er is daarom sprake van duurzame bebouwing. De parkeerbehoefte van de woningen wordt op eigen terrein opgevangen en het toekomstige verkeer is goed te verwerken op de omliggende wegen (zie voor toelichting paragraaf 4.1 'Verkeer en parkeren'). Tevens is in paragraaf 4.9 'Water' opgenomen hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Tot slot past de ontwikkeling binnen de regionale afspraken, als bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken. Onderhavig plan betreft een inbreidingslocatie. Binnen het Stedelijk gebied Eindhoven (hierna: SGE) is afgesproken dat voor binnenstedelijke plannen groter dan 25 woningen in de kleinere kernen de kwalitatieve toetsing door het Coördinatieteam Wonen van het SGE wordt uitgevoerd. Deze toetsing aan de Brainport Principes wordt verricht om de kwaliteit van de inbreidingslocaties te blijven garanderen. Toetsing door het Coördinatieteam heeft uitgewezen dat het plan voldoende invulling geeft aan de Brainport Principes en scoort als volgt op de verschillende principes:

- Koesteren van identiteit: voldoende
- Ruimte voor innovatie: matig

- Invloed voor bewoners: voldoende
- Vraaggericht ontwikkelen: zeer goed
- Aantrekkelijke en gevarieerde woonmilieus: de wauw-factor: voldoende
- Benutting regionaal schaalniveau: goed
- Gezonde verstedelijking: matig

Om de regionale afstemming te bekrachtigen is advies toetsresultaat voorgelegd aan het portefeuillehoudersoverleg (hierna: Poho) Wonen SGE. Het Poho Wonen heeft de kwalitatieve toets van het plan behandeld en heeft per besluit ingestemd met verdere planontwikkeling. Hiermee heeft regionale afstemming plaatsgevonden. Voor zowel het volledige besluit als het volledige advies toetsresultaat wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 2: Besluit Poho Wonen SGE en advies toetsresultaat).

Om bovengenoemde redenen is het plan in lijn met de regels uit de Interim omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

Op 6 september 2017 is de Omgevingsvisie vastgesteld, deze visie heeft de Toekomstvisie 2030 en de StructuurvisiePlus vervangen.

Het beleid met betrekking tot wonen is vastgelegd in de Woonvisie en het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0. Deze gaat met name in op kwalitatieve en kwantitatieve aspecten van wonen. De omgevingsvisie voegt daar (voorwaarden met betrekking tot) locaties aan toe. De woningmarkt in Oirschot is redelijk in evenwicht en heeft kwaliteit. Ten aanzien van een veilige en gezonde leefomgeving wil de gemeente het volgende bereiken:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
- Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;
- Bevordering van een gezonde en veilige leefomgeving. Uitnodiging tot gezond gedrag, een omgeving die uitnodigt tot bewegen en ontmoeten;
- Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
- Ontmoeten en onthaasten faciliteren, onder meer door de hoeveelheid groen in de kernen uit te breiden (op basis van een inspiratieatlas).

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van 29 woningen in de bebouwde kom van Middelbeers. De bestaande villa zal worden opgesplitst in vier wooneenheden. De nieuw te realiseren bebouwing krijgt een dorpse uitstraling, passend bij de omgeving en het karakter van Middelbeers. Dit

wordt onder andere gerealiseerd door de bebouwing met kap uit te voeren in materialen die reeds voorkomen in de omgeving. Het zijn verschillende type woningen, geschikt voor verschillende doelgroepen (ouderen, starters, gezinnen) met de voorzieningen van Middelbeers op loopafstand. Voor de seniorendoelgroep wordt voorzien in levensloopbestendige woningen. De woningen worden in verschillende prijsklassen opgeleverd, zie hiervoor ook paragraaf 3.3.3 'Actieplan Woningbouw Oirschot'. Het planvoornemen draagt daardoor bij aan een passende en toekomstbestendige woningvoorraad en de vitaliteit van de kern en zorgt voor doorstroming op de bestaande woningmarkt.

Ook wordt met het plan sterk ingezet op een kwalitatieve verbetering in de kern van Middelbeers. De woningbouwontwikkeling vormt als het ware een uitbreiding van de kern en de omgeving van het plangebied nodigt dan ook uit tot ontmoeten. Binnen het plangebied zelf wordt dit ook aangemoedigd, met name door de opstelling van de 20 woningen op het achterterrein van de bestaande villa. Deze zijn in een hofje geplaatst waardoor ontmoeting centraal staat. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie.

3.3.2 De Nieuwe Woonvisie 2016

De Nieuwe Woonvisie volgt de Woonvisie 2009-2013 van gemeente Oirschot op. In De Nieuwe Woonvisie staan de visie en ambities van de gemeente Oirschot op het beleidsveld Volkshuisvesting (en Woningbouw) voor de komende jaren. In dit toekomstperspectief is rekening gehouden met het specifieke DNA van de gemeente Oirschot en haar inwoners, de nieuwe rol van huurdersverenigingen en woningcorporaties alsmede veranderde wet- en regelgeving. De gemeentelijke woonvisie heeft het doel om de gemeente te voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot en om het aantal inwoners te behouden of eventueel uit te breiden. De Nieuwe Woonvisie stelt de volgende conclusies ten aanzien van uitbreiding van de woningvoorraad:

Uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen

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

Doorwerking plangebied

Het initiatief maakt de ontwikkeling van 29 woningen mogelijk. Kwalitatief zullen deze deels in de segmenten vallen waarvoor in de woonvisie is beschreven dat hier behoefte aan is. Het gaat hier met om de woningen die in het sociale segment worden opgeleverd, de levensloopbestendige woningen en de betaalbare en kleine woningen. Recent is echter het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 vastgesteld (d.d. 22 juni 2021). Op basis van dit actieplan dienen nieuwe programmatische uitgangspunten te worden gehanteerd. Deze zijn onderstaand beschreven. Onderstaand wordt ook beschreven wat het programma van de ontwikkeling is.

Tevens is de locatie aangemerkt als woningbouw versnellingslocatie. Deze locaties zijn opgenomen in de "Versnellingsopgave Woningbouw".

3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Er is actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van de kernen een aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het Actieplan Woningbouw draagt

daar aan bij. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende tien jaar. Het is opgesteld vanuit de woningbouwopgave en integraal benaderd vanuit een bredere thematiek.

Voor nieuwbouw zijn in het actieplan programmatische uitgangspunten opgenomen. Dit is met name om meer betaalbare woningen beschikbaar te stellen in Oirschot. Dit kan onder andere door het aandeel sociale huurwoningen en middensegment koopwoningen te vergroten. De volgende uitgangspunten worden door de gemeente gehanteerd:

- a. 20% sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens (€ 752,33 prijspeil 2021). Daarbinnen moet minimaal tweederde een huurprijs hebben onder de tweede aftoppingsgrens (€ 678,66 prijspeil 2021). Daarnaast geldt de verplichting de woningen voor een periode van minimaal 20 jaar te verhuren in de afgesproken prijsklasse.
- b. 20% goedkope koopwoningen tot € 210.000. Met een gemotiveerde afwijking is het mogelijk deze prijsgrens op te rekken naar € 325.000 (conform NHG-grens).

Daarbij geldt dat de categorieën a. en b. samen minimaal 40% van het programma per locatie moeten vormen.

- a. 45% koopwoningen tussen € 210.000 en € 360.000 of huurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en maximaal € 1000 per maand.
- b. 15% koopwoningen vanaf € 360.000.

De onder a. tot en met d. genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd conform de wetgeving / NHG-grens.

Doorwerking plangebied

Het programma van de ontwikkeling is bepaald op basis van bovenstaande programmatische uitgangspunten. Beoogd wordt onderstaand programma te realiseren. Het plan is hiermee in lijn met het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0.

Categorie	Aantal	Percentage	Typologie en prijsklasse	Beoogde doelgroep
a. + b. Goedkope woningen (doel 40%)	9	31%	Sociale huurwoningen	Starter 2x Senioren(villa)
	4	14%	Koopwoningen	Starters
	13	45%		
c. Koopwoningen tussen 210.000,---360.000,- of huur tot 1.000,- (doel 45%)	4	14%	Koopwoningen	Senioren
	5	17%	Koopwoningen	Starters / alleenstaande / gezinshouders
	2	7%	Koopwoningen	Senioren
	11	38%		
d. Koopwoningen vanaf 360.000,- (doel 15%)	1	3%	Vrijesector huurwoning óf koopwo- ning vrije sector	Gezinshouden
	2	7%	Vrijesector koopwoningen	Gezinshouden

Categorie	Aantal	Percentage	Typologie en prijsklasse	Beoogde doelgroep
	2	7%	Vrijesector koopwoningen	Senioren
	5	17%		
Totaal	29	100%		

Tabel 1 Richtprogramma woningbouw (in cursief en grijs gerubriceerd)

3.3.4 Dorpshart Middelbeers

In het kader van het verbeteren van de leefbaarheid van het dorpshart van Middelbeers heeft de Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers in afstemming met de gemeente Oirschot het visiedocument Dorpshart Middelbeers laten opstellen. Dit document kan als uitgangspunt dienen in gesprekken met overheden, verenigingen en dorpsbewoners over de toekomst van het dorpshart. Tevens is een actielijst opgesteld voor het verbeteren van het dorpshart. De volgende hoofdambitie is verwoord:

“Het dorpshart van Middelbeers moet uitnodigender, toekomstbestendig en verkeersveiliger worden. Hierbij moet de identiteit van Middelbeers duidelijk herkenbaar zijn.”

Deze hoofdambitie is de samenvatting van vele specifieke ambities:

- Leegstaande panden herontwikkelen tot een functie die aansluit op de versterking van het dorpshart.
- Dorpshart bestaat uit een mix van woonfuncties en dorpsfuncties.
- Voorkomen van blinde gevels aan de straatzijde.
- Representatief beeld als entree van het Dorpshart. Met name een aantrekkelijk front aan het Doornboomplein.
- Toeristen beter faciliteren, het creëren van een centrale op- en afstapplaats in het dorpshart voor toeristen en recreanten.
- Mensen bewust laten ervaren dat men het dorpshart binnenkomt of verlaat.
- Er is een overgangsgebied (dorpscentrum) waar de centrumfunctie voldoende beleefbaar is.
- Creëren van een logische ruimtelijke verbinding tussen de Doornboomstraat en de Willibrordstraat.
- Het Doornboomplein omvormen tot aantrekkelijk verblijfsplein en visitekaartje van het dorpshart van Middelbeers.
- Toevoegen van groen op een eenduidige manier in het totale dorpshart. Wens: in de vorm van robuust groen (landelijk en kleurrijk).
- Verkeersveiliger maken van de Doornboomstraat en Willibrordstraat voor met name fietsers en voetgangers. Groene snelheidsverlagende maatregelen treffen ter voorkoming van te hard rijden.
- Parkeren duidelijk organiseren langs de weg of op parkeerplaatsen achter de Doornboomstraat en Willibrordstraat.

Doorwerking plangebied

In het kader van het uitwerken van het toekomstbeeld voor het dorpshart van Middelbeers is een visiekaart opgesteld. In figuur 3.1 is een uitsnede van deze visiekaart weergegeven ter plaatse van het plangebied. Delen van het plangebied en de omgeving van het plangebied (Doornboomplein) worden aangemerkt als ‘huiskamer (kern)’. De wens bestaat het Doornboomplein om te vormen tot de groene huiskamer en de voortuin van Middelbeers. Het plein is het centrale plein van het dorp. Hier vinden alle belangrijke activiteiten plaats en ontmoeten bewoners elkaar in hun vrije tijd.

Met de herbouw van de (momenteel leegstaande) limonadefabriek en met de invulling van de braakliggende gronden achter de bestaande villa 'De Doornboom' wordt een kans gezien om het dorps hart van Middelbeers middels het toevoegen van woningen van meer levendigheid te voorzien.



Figuur 3.1 Uitsnede visiekaart

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie. In dit geval wordt een bedrijfspand omgezet naar woningen en worden er woningen op het achterterrein van een bestaand pand gerealiseerd. De effecten van deze ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren kunnen achterhaald worden middels de CROW-publicatie 381. Met behulp hiervan wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een hogere verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook mag het initiatief geen onevenredig negatieve invloed hebben op de verkeersdrukte en –veiligheid. In de gemeente Oirschot gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de “Nota Parkeernormen Oirschot 2018” (d.d. 1 januari 2019). In dit plan is dan ook getoetst aan deze cijfers.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

In navolgende tabellen is de verkeergeneratie van de huidige functie in het plangebied (bottelarij) en de toekomstige functies (woningen) berekend. Voor de bottelarij is uitgegaan van een bedrijf dat arbeidsintensief en bezoekersextensief is. Voor de kengetallen is uitgegaan van de maximale situatie rekening houdende met een ligging in ‘rest bebouwde kom’ in een ‘weinig stedelijk’ gebied.

Huidige situatie

Functie	Oppervlakte	Kengetal	Verkeersgeneratie (max.)
Bedrijf arbeidsintensief/bezoekersextensief	360 m ² bvo	10,9 mvt/etmaal/100m ² bvo	39,24 mvt/etmaal
Totaal			40 mvt/etmaal

Toekomstige situatie

Functie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie (max.)
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	9	4,5	40,5
Koop, huis, tussen/hoek	20	7,8	156
Totaal			197 mvt/etmaal

Uit bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de woningen zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie van circa 157 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Gezien deze toename wordt verwacht dat de verkeersdrukte in de Doornboomstraat toe zal nemen. Hierom is een extra ontsluiting beoogd naar de Margrietstraat toe. Het verkeer zal één richting aanhouden, waarbij de entree zich aan de Doornboomstraat bevindt, en de uitgang aan de Margrietstraat.

Aangezien het verkeer één richting aan houdt, wordt verkeer goed over de wegen verdeeld en wordt hinder geminimaliseerd. Daarbij zal de gekozen route het inschijnen van koplampen in de bestaande bebouwing tegengaan.

Parkeren

Om te bepalen of voor de toekomstige woningen voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden is gekeken naar de parkeernormen per woningtype. Het parkeerbeleid van de gemeente Oirschot is opgenomen in de “Nota Parkeernormen Oirschot 2018” (d.d. 1 januari 2019). In de parkeernota wordt onderscheid gemaakt tussen de normatieve parkeerbehoefte, de maatgevende parkeerbehoefte en de parkeereis.

In dit geval is sprake van nieuwbouw en een functiewijziging van een bestaand pand en schuren/opslag. In de huidige situatie is op deze locatie een leegstaand bedrijfsgebouw aanwezig met een bruto vloeroppervlak van circa 360 m². Volgens de parkeernormen van de gemeente Oirschot heeft dit bedrijf (arbeidsextensief/bezoekersextensief) een parkeerbehoefte van (afgerond) 5 parkeerplaatsen. Deze behoefte volgt uit de parkeernorm van 1,3 pp voor een arbeids- en bezoekersextensief bedrijf per 100 m² bvo.

In de “Nota Parkeernormen Oirschot 2018” wordt een onderscheid gemaakt in het type woning. De navolgende tabel geeft de relevante woningtypen en de parkeernorm weer.

Categorie	Aantal	Eenheid	Bezoekersaandeel	Bezoekers parkeerplaatsen benodigd	Bewonersaandeel	Bewoners parkeerplaatsen benodigd	
Appartement/studio	9	Per appartement/studio	0,3	2,7	1,9	17,1	
Seniorenwoning	8	Per woning	0,3	2,4	1,5	12	
Woonhuis	12	Per woning	0,3	3,6	2,1	25,2	
Totaal	29			8,7		54,3	63

Tabel 4.1 Normatieve parkeerbehoefte

Op basis van het richtprogramma van in totaal 29 woningen bestaat de normatieve parkeerbehoefte uit 63 parkeerplaatsen. Wanneer echter gekeken wordt naar de maatgevende parkeerbehoefte blijkt dat er minder parkeerplaatsen benodigd zijn.

De maatgevende parkeerbehoefte is het totaal aantal parkeerplaatsen van een bouwplan waarbij rekening gehouden wordt met eventueel gedeeld gebruik van de parkeerplaatsen. De maatgevende parkeerbehoefte (het moment met de hoogste gesommeerde parkeerbelasting van alle aanwezige functies) wordt bepaald aan de hand van de normatieve parkeerbehoefte (zoals in tabel 4.1 berekend) en aanwezigheidspercentages (zie tabel 4.2). Deze aanwezigheidspercentages zijn afkomstig uit CROW-publicatie 317 en zijn tevens opgenomen in de Nota Parkeernormen Oirschot 2018. Aangezien er sprake is van meerdere functieonderdelen (seniorenwoningen, gezinswoningen, starterswoningen; waarbij met name de doelgroep senioren doorgaans een ander ritme aanhoudt dan gezinnen en starters) en de parkeerplaatsen zich (grotendeels) in het openbaar gebied bevinden, is de maatgevende

parkeerbehoefte meegenomen in onderhavige parkeerberekening. Als er wordt gekeken naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bewoners en bezoekers, bedraagt de maatgevende parkeerbehoefte maximaal (afgerond) 56 plaatsen op een werkdagavond (zie tabel 4.2).

	Werkdag ochtend	Werkdag middag	Werkdag avond	Koop- avond	Werkdag nacht	Zaterdag middag	Zaterdag avond	Zondag middag
Woningen bewoners	50%	50%	90%	80%	100%	60%	80%	70%
	27,15	27,15	48,87	43,44	54,3	32,58	43,44	38,01
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	70%	0%	60%	100%	70%
	0,87	1,74	6,96	6,09	0	5,22	8,7	6,09
Totaal	28,02	28,89	55,83	49,53	54,3	37,80	52,14	44,10

Tabel 4.2 Maatgevende parkeerbehoefte

Afwijken parkeernormennota

Echter worden in dit geval appartementen/studio's en seniorenwoningen gerealiseerd, terwijl er in de gemeentelijke parkeernota geen onderscheid gemaakt wordt in bijvoorbeeld soorten seniorenwoningen (etagewoningen, patio's, etc.) of oppervlaktes van de appartementen (grote appartementen koopsector, kleine sociale huurappartementen, etc.). De seniorenwoningen in dit plan kunnen door maximaal 1 à 2 personen bewoond worden. Het autobezit is dan ook beperkt. Ook is er geen specifieke norm voor het vernieuwende woningtype 'de studio-loft', deze studio's hebben slechts een grootte van circa 45-55 m² en zijn voorzien van een slaapvertrek op een entresol die in openverbinding staat met de woonkamer/keuken. De studio-lofts zijn vooral bedoeld en geschikt voor (jonge) eenpersoonshuishoudens in de sociale sector. Daarnaast zijn de starterswoningen beperkt qua omvang en geschikt voor alleenstaande starters of koppels. Het daadwerkelijk aantal benodigde parkeerplaatsen kan daarom lager liggen. Het afwijken van de parkeernorm (en het realiseren van minder parkeerplaatsen binnen het plangebied dan berekend met de huidige parkeernorm) zorgt ervoor dat er meer kwaliteit in het gebied kan worden opgenomen. Hierbij kan onder andere worden gedacht aan meer groen.

Op basis van het bovenstaande heeft de gemeente principemedewerking verleend voor het afwijken van de parkeernormennota en bij de negen appartementen/studio's een parkeernorm van maximaal één parkeerplaats per studio aan te houden. Uitgaande dat in deze norm een bezoekersdeel van 0,3 parkeerplaatsen is opgenomen, zijn er 2,7 parkeerplaatsen voor bezoekers en 6,3 parkeerplaatsen voor bewoners benodigd voor deze studio's. In totaal zijn er dan 8,7 bezoekersparkeerplaatsen en 43,5 bewonersparkeerplaatsen benodigd. Hiermee komt de normatieve parkeerbehoefte op 52,2 (afgerond 53) parkeerplaatsen (zie ook de navolgende tabel). De maatgevende parkeerbehoefte komt hierbij op 46,1 (afgerond 47) parkeerplaatsen.

Categorie	Aantal	Eenheid	Bezoekersaan-deel	Bezoekers parkeerplaatsen benodigd	Bewonersaan-deel	Bewoners parkeerplaatsen benodigd	
Appartement/studio	9	Per appartement/studio	0,3	2,7	0,7	6,3	
Seniorenwoning	8	Per woning	0,3	2,4	1,5	12	
Woonhuis	12	Per woning	0,3	3,6	2,1	25,2	
Totaal	29			8,7		43,5	52,2

In overleg met de gemeente en de projectontwikkelaar is afgesproken dat er in totaal 52 parkeerplaatsen, waarvan 49 in het plangebied en 3 bestaande parkeerplaatsen aan de westkant van de Doornboomstraat, ter hoogte van de Limonadefabriek gerealiseerd worden (zie ook navolgende figuur). Hierbij geldt dat de maatvoering van de (niet openbare) parkeerplaatsen gelegen in de zuidwesthoek smaller zijn dan de CROW voorschrijft.



Figuur 4.1: Verkaveling incl. de toekomstige parkeerplaatsen in beeld

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect ‘verkeer en parkeren’ niet voor belemmeringen zorgt. Er zijn geen onevenredig negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de verkeersdrukte en –veiligheid.

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Door de Roever is een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd (d.d. 8 december 2022). De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai).

Hogere waarden

Het aanvragen van een hogere waarde is niet aan de orde, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege een gezoneerde weg wordt niet overschreden.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaai)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de beoogde woningen bedraagt ten hoogste 63 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $63 - 33 = 30$ dB. Een dergelijke gevelwering is bij nieuwbouw doorgaans haalbaar.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 61 dB ter plaatse van de bestaande woning aan de Doornboomstraat 5. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $61 - 33 = 28$ dB. Aangezien het gaat om een bestaande woning, gaat het Bouwbesluit van het 'rechtens verkregen niveau'.

Het bevoegd gezag zal bepalen of een nader onderzoek naar de geluidwering noodzakelijk wordt geacht.

Woon- en leefklimaat

De geluidniveaus ter plaatse van de gewenste woningen variëren van 35 tot 63 dB. De milieukwaliteit wordt daarom over het algemeen gekwalificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Slecht'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in het onderzoek kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect 'geluid wegverkeer' zijn geen belemmeringen voor onderhavig planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM_{10} en $PM_{2,5}$) en stikstofdioxide (NO_2) de belangrijkste stoffen.

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

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

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

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} ($1,2\mu g/m^3$).

4.3.2 Onderzoek

In paragraaf 4.1 is de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied vergeleken met de huidige verkeersgeneratie. Hier werd geconcludeerd dat het initiatief zal zorgen voor een toename van circa 157 motorvoertuigen per etmaal. Voor een toename van deze omvang kan op voorhand worden gezegd dat de toename aan concentratie NO_2 en PM_{10} minder dan 3% is van het jaargemiddelde. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

Wel moet worden aangetoond of sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels Atlasleefomgeving. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in figuur 4.2 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van de luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woningen

	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM2.5 µg/m3
	10,7	15,8	9,0
Norm	40	40	25

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Omgevingstype

In voorgaande paragraaf zijn de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' beschreven. Aan de hand van deze omschrijvingen kan het omgevingstype van het plangebied worden beschouwd

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

als een 'gemengd gebied'. In de omgeving van en aangrenzend aan het plangebied liggen verschillende niet-woonfuncties, zoals horeca en bedrijven. Dit gedeelte van Middelbeers kan om deze redenen (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de wijk in het zuidoosten van de kern) aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Om deze reden worden de richtafstanden behorende bij de milieucategorieën van de milieubelastende functies in de omgeving met één trap verlaagd.

Invloed omgeving op initiatief

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende bedrijven en andere milieubelastende functies. Deze zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Functie	Adres	Milieucategorie	Richtafstand (gemengd gebied, m)	Feitelijke afstand (m)
Café	Doornboomstraat 7	1	0	0
Drogisterij	Doornboomstraat 1	1	0	25
Restaurant	Doornboomstraat 8	1	0	18
Schilderbedrijf	Margrietstraat 61	1	0	41
Woonwinkel	Willibrordstraat 6	1	0	80
Hotel / Café	Doornboomstraat 22	1	0	65

Uit de tabel blijkt dat de toekomstige woningen zijn gelegen buiten de richtafstanden van alle milieubelastende functies in de omgeving. Om deze reden kan worden gezegd dat de omliggende milieubelastende functies geen onevenredig negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen.

Vanwege de ligging van het plangebied en de woningen in de te herbouwen limonadefabriek, is wel een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd.

Akoestisch onderzoek industrielawaai

Gezien de horecabestemming die direct grenst aan de noordkant van het plangebied is een akoestisch onderzoek industrielawaai (d.d. 8 december 2022) door de Roever uitgevoerd. Voor het volledige rapport wordt naar de bijlagen verwezen (bijlage 4: Akoestisch onderzoek industrielawaai). Onderstaand worden de conclusies van het onderzoek toegelicht.

Om de gewenste woningen mogelijk te maken is een nader onderzoek industrielawaai nodig naar de horecabestemming (café aan de Doornboomstraat 7 te Middelbeers) die direct aan de noordgrens van het plangebied is gelegen. De afstanden tussen de woningen binnen blok D en de horecabestemming aan de Doornboomstraat 7 zijn dermate kort dat op voorhand gekozen is om de noordgevel van bouwblok D uit te voeren als 'dove gevel'.

Om de geluidbelasting vanwege de horecabestemming aan de Doornboomstraat 7 ter plaatse van het plangebied vast te stellen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het akoestisch onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai, 1999.

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en indirecte hinder

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen aan alle richt- en grenswaarden wordt voldaan. De gewenste woningen vormen geen belemmering voor de naastgelegen horecabestemming en ter plaatse van de gewenste woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Maximale geluidniveaus

Uit het onderzoek is gebleken dat ter plaatse van de gewenste woningen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. De gewenste woningen vormen geen belemmering voor de naastgelegen horecabestemming.

Uit het onderzoek is daarnaast gebleken dat ter plaatse van de oostgevel van bouwblok D (enkel begane grond) in de dagperiode niet wordt voldaan aan de richt- en grenswaarde uit stap 2 en 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering.

In het onderzoek is toegelicht dat bron- en overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn. De gemeente kan via stap 4 van de handreiking de overschrijdingen op de gevels toestaan. De standaard gevelwering van 20 dB die geëist wordt vanuit het Bouwbesluit 2012 is voldoende om een aanvaardbaar binnen niveau in de woningen te garanderen.

Gelet op voorgaande vormt industrielawaai geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Invloed initiatief op omgeving

Met dit initiatief worden 29 woningen mogelijk gemaakt. Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Het initiatief heeft daarom geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige functies in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

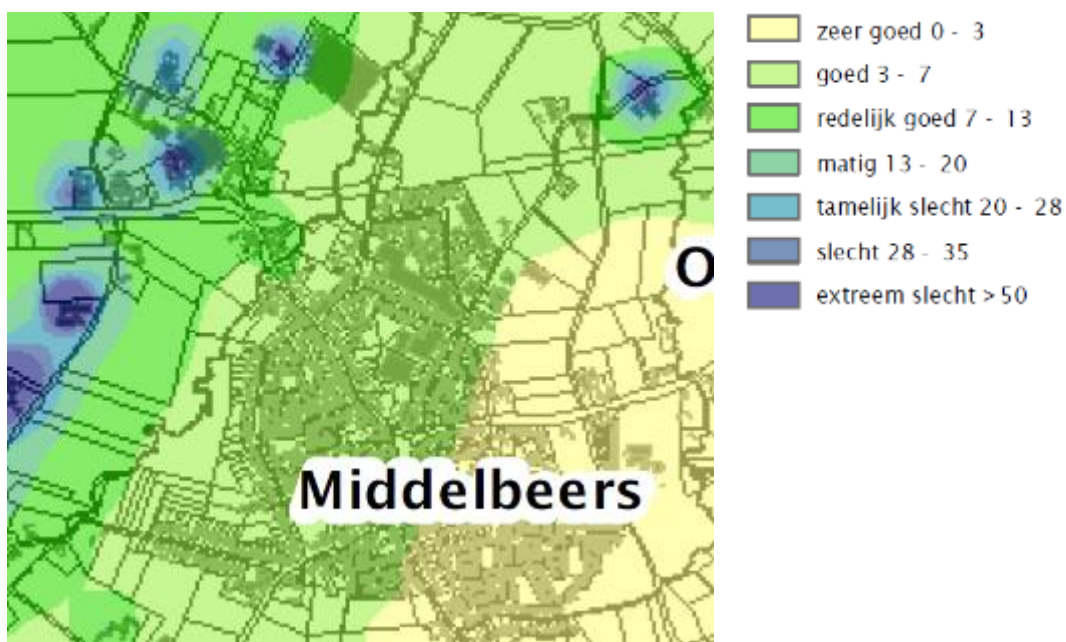
4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

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 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 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. Binnen 50 of 100 meter van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Daarmee is geen sprake van een belemmering voor de belangen van een veehouderij.



Figuur 4.2: Kaart achtergrondbelasting geur gemeente Oirschot (plangebied rood omcirkeld)
(bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

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

Op de geurkaart van de gemeente Oirschot is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met als achtergrondwaarde 3-7 ouE/m³, wat gezien kan worden als 'goed'. Dit is te zien in figuur 4.2.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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

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

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

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

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

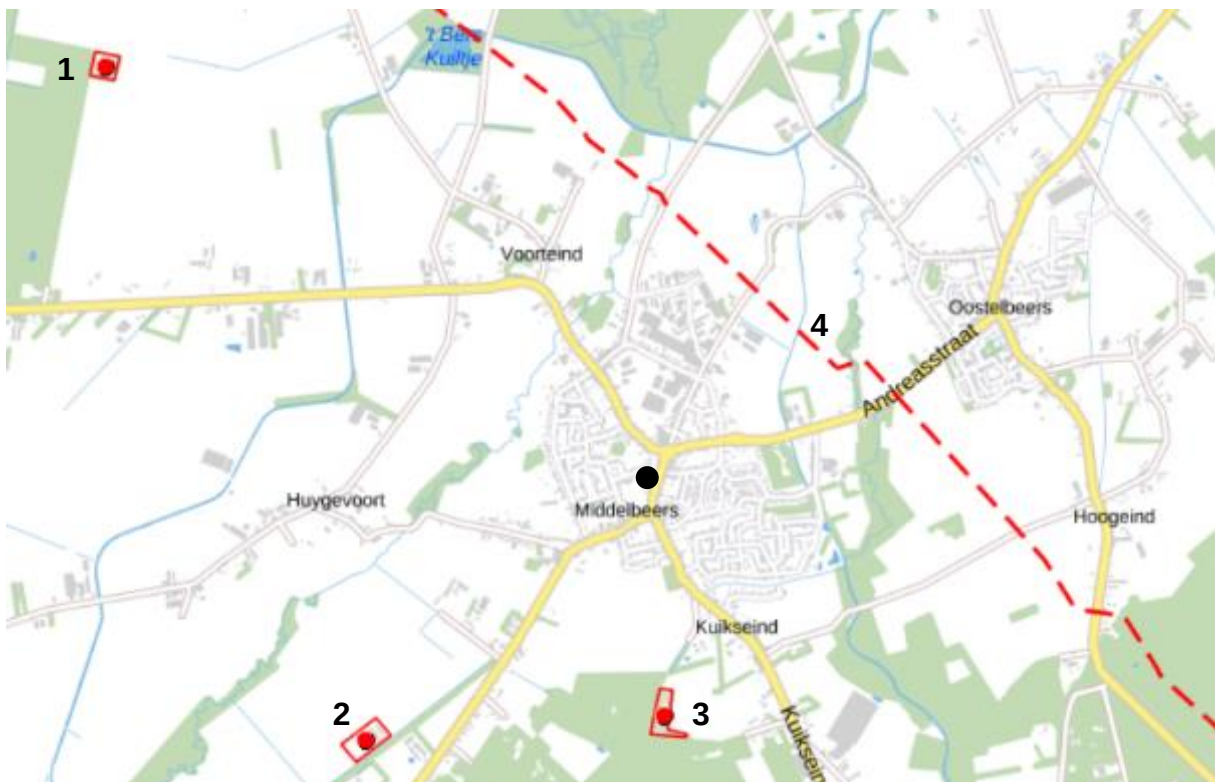
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.6.2 Onderzoek

Om aan te tonen wat de invloed is van eventuele risicobronnen in de omgeving van het plangebied op de nieuwe woningen wordt gekeken naar de Risicokaart. In figuur 4.3 is een uitsnede van deze kaart met de ligging van de potentiële risicobronnen in de omgeving weergegeven.

De daaropvolgende tabel laat zien dat de toekomstige woningen zijn gelegen buiten de risicoafstanden van deze risicobronnen. Een verantwoording van het groepsrisico, nader onderzoek of maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk.



Figuur 4.3: Ligging risicobronnen in de omgeving (plangebied aangegeven met zwarte stip) (bron: risicokaart.nl)

	Naam inrichting	Adres	Risicoafstand	Daadw. afstand
1	M.E. de Kort	Zandstraat 6 (gemeente Hilvarenbeek)	10 m	2.560 m
2	J. Huybers	Straatsedijk 2a (gemeente Oirschot)	10 m	1.390 m
3	De La Colline BV	Konijnenberg 1 (gemeente Oirschot)	10 m	790 m
4	Leiding PPS	PRB (Pijpleiding Rotterdam – Beek)	PR 13 m / GR 29 m	810 m

4.6.3 Conclusie

De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft advies uitgebracht over de aspecten 'bereikbaarheid' en 'bluswatervoorziening' en heeft geconcludeerd dat het plan aan de voorwaarden voldoet. Het advies is opgenomen in de bijlagen (bijlage 5: Advies Veiligheidsregio). Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkereeds significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. de noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de gehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk,

genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Er is door BNL advies een quickscan flora en fauna (d.d. 20-11-2020) uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting (onder het kopje 'toetsing beschermde soorten') worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna & nader onderzoek beschermde soorten).

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van 29 woningen betreft, is een toename aan stikstof-uitstoot te verwachten. Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Kempenland-West. Dit natuurgebied is gelegen op een afstand van ca. 0,43 kilometer in westelijke richting en ca. 0,77 kilometer in oostelijke richting. Gezien de afstand tot het Natura 2000-gebied is een toename aan stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied niet op voorhand uit te sluiten. Uit het onderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening zijn bij zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. Voor een nadere toelichting op het onderdeel stikstof wordt verwezen naar paragraaf 4.15 'Stikstof'.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 390 meter ten westen van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Toetsing beschermde houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom en er gaan geen (onderdelen van) houtopstanden verloren waardoor toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde is.

Toetsing beschermde soorten

Soorten Vogelrichtlijn

- Vogels met jaarrond beschermde nesten
Het plangebied is geschikt bevonden voor de aanwezigheid van de huismus en gierzwaluw. De aanwezigheid van deze soorten zal dus nader onderzocht moeten worden.
- Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten (Categorie 5)
Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet-jaarrond beschermde nesten, waaronder boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Vogels met niet-jaarrond beschermde nesten (Categorie 5) zijn vogels die weliswaar vaak terugkeren naar de plaats waar zij het jaar daarvoor hebben gebroed of de directe omgeving daarvan en die wel over voldoende flexibiliteit beschikken om, als de broedplaats verloren is gegaan, zich elders te vestigen. Deze zijn buiten het broedseizoen niet beschermd.
- Algemene broedvogels
Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. Zij kunnen nesten in de bomen en struiken welke aanwezig zijn binnen het plangebied. Schadelijke effecten op algemene broedvogels door uitvoering van de werkzaamheden op bezette nesten zijn te voorkomen (in gebruik zijnde vogelnesten mogen in principe nooit worden verstoord) door buiten het broedseizoen te werken (buiten grofweg de periode 15 maart – 15 augustus). Werken binnen het broedseizoen is enkel mogelijk indien er geen bezette nesten worden verstoord. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt is voorafgaand aan de werkzaamheden een controle door een deskundig ecooloog noodzakelijk.

Soorten Habitatrichtlijn

- Vleermuizen
De voorgenomen ontwikkelingen kunnen leiden tot een negatief effect op vleermuizen. Hierdoor kunnen de verbodsbepalingen Art 3.5 lid 2 en 4 van de Wnb worden overtreden. Aanvullend onderzoek wordt nodig geacht.
- Overige habitatrichtlijnsoorten.
Voor overige habitatrichtlijnsoorten is het plangebied (redelijkerwijs) ongeschikt door het ontbreken van geschikte habitat. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk.

Nationaal beschermde soorten

In het plangebied zijn mogelijk nationaal beschermde soorten aanwezig, waarvoor géén provinciale vrijstelling geldt. Nader onderzoek zal uit moeten wijzen of soorten ook daadwerkelijk voorkomen in het gebied.

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden

Op basis van bovenstaande informatie welke uit de quickscan flora en fauna naar voren is gekomen, dient nader onderzoek uitgevoerd te worden m.b.t. de aanwezigheid van de volgende soorten:

- Huismus
- Gierzwaluw
- Vleermuizen
- Marterachtigen (steenmarter)

Nader onderzoek beschermde soorten flora en fauna

Dit onderzoek is door BNL advies uitgevoerd (d.d. 30 november 2021). Onderstaand zijn de conclusies opgenomen. Voor het gehele onderzoek wordt naar de bijlagen verwezen (bijlage 6: Quickscan Flora en Fauna & nader onderzoek beschermde soorten)..

Effectanalyse en maatregelen

Effectanalyse vleermuizen

Door het ontbreken van verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen zijn effecten op deze beschermde onderdelen van het leefgebied van vleermuizen uitgesloten. Er worden ten aanzien van de verblijfplaatsen en essentieel foerageergebied van vleermuizen zodoende geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden.

Maatregelen t.a.v. foerageer- en vliegroute vleermuizen

Sloop- en bouwwerkzaamheden dienen bij daglicht te worden uitgevoerd en verlichting van de bomenrijen en achtertuin tijdens de nacht dient vermeden te worden, om tijdelijke aantasting van mogelijke foerageer- en vliegroutes te voorkomen. Dit betreffen mitigerende maatregelen waarmee overtreding van de Wet natuurbescherming (en een ontheffingsplicht) voorkomen wordt.

Effectanalyse huismussen

Gezien de resultaten uit het veldonderzoek, zijn negatieve effecten op huismussen gedurende de geplande werkzaamheden uitgesloten. Er worden geen vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van de huismus aangetast, zodoende worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden en is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig. Verdere maatregelen om deze soort te beschermen worden niet nodig geacht.

Effectanalyse gierzwaluwen

Gezien de resultaten uit het veldonderzoek, zijn negatieve effecten op de gierzwaluw gedurende de geplande werkzaamheden uitgesloten. Er worden geen vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van de gierzwaluw aangetast, zodoende worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden en is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig. Verdere maatregelen om deze soort te beschermen worden niet nodig geacht.

Effectanalyse kleine marters

Gezien de resultaten uit het veldonderzoek, zijn negatieve effecten op de steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel gedurende de geplande werkzaamheden uitgesloten. Er worden geen vaste rust-, voortplantings- en verblijfplaatsen van deze soorten aangetast, zodoende worden geen verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming overtreden en is een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming niet nodig. Verdere maatregelen om deze soorten te beschermen worden niet nodig geacht.

Onderzoekconclusie

Gezien de conclusies uit het nader onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna, worden nadelige effecten op beschermde soorten flora en fauna niet verwacht. Er is in het kader van de Wet natuurbescherming dus geen ontheffing nodig om de geplande werkzaamheden uit te mogen voeren.

4.7.3 Conclusie

Het aspect 'ecologie' zorgt niet voor belemmeringen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

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

4.8.2 Onderzoek

Voor de locatie is door Econsultancy een bodemonderzoek zinkassen uitgevoerd aangezien de locatie binnen een structuur ligt waar omvangrijke bodemverontreiniging is ontstaan als gevolgen van zinkertsverwerkende industrie. Het doel van het bodemonderzoek was dan ook om vast te stellen waar zinkassen liggen of hebben gelegen en in hoeverre de bodem hierdoor is verontreinigd. Tevens is ook indicatief vastgesteld wat de milieuhygiënische kwaliteit is van het grondwater en worden er uitspraken gedaan over de bodemkwaliteit van de overige terreindelen van de onderzoekslocatie. Voor het gehele rapport wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 7: Bodemonderzoek zinkassen). De belangrijkste conclusies worden hieronder beschreven.

Aanleiding bodemonderzoek zinkassen

In de Kempen is in de vorige eeuw een omvangrijke bodemverontreiniging ontstaan als gevolg van de activiteiten van de voormalige zinkertsverwerkende industrie. Hierbij kwamen onder andere aanzienlijke hoeveelheden zinkassen vrij die in een groot gebied zijn verspreid door toepassing als fundingsmateriaal voor wegen en erven. De zinkassen vormen een bron van verspreiding van metalen, zoals cadmium, koper, zink, lood en arseen naar de omliggende bodem en het grondwater. Als gevolg van blootstelling aan zinkassen en aan verontreinigde grond en grondwater kunnen zinkassen leiden tot gezondheidsrisico's voor de mens, dier en plant.

Eind 2001 is het projectbureau Actief Bodembeheer de Kempen (ABdK) gestart. In dit project wordt via verschillende maatregelen gestreefd naar een maatschappelijke verantwoorde wijze van beheer van bodemverontreiniging met zware metalen in de Kempen. De overheid heeft zich tot doel gesteld de bodemverontreiniging in de Kempen uiterlijk in 2015 gesaneerd dan wel beheersbaar te hebben. Om een integrale milieukwaliteitsverbetering te bereiken wordt de zinkassenproblematiek aangepakt

door het zoveel mogelijk verwijderen van de zinkassen. Om dit te realiseren is een zinkassenverwijderingsstructuur (Zivest) ontwikkeld.

Voorafgaand aan de sanering van de zinkassen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd teneinde de (verontreinigings-)situatie in beeld te brengen. Het onderzoek vindt plaats op (delen van) locaties waar zinkassen aanwezig zijn, in het verleden aanwezig zijn geweest, of de zinkassen naartoe verspreid kunnen zijn

Conclusies en aanbevelingen

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek blijkt dat:

- Er op de onderzoekslocatie sprake is van een aaneengesloten zinkassenlaag. Vanuit deze laag is onder meer door uitloging, verspreiding via wind en/of erosie een verontreiniging met zware metalen in de grond ontstaan;
- Als gevolg hiervan sterk verhoogde gehalten zware metalen (met name arseen, koper, lood en zink) in de grond aangetoond zijn. In de grond zijn plaatselijk tevens licht verhoogde gehalten arseen aangetoond;
- In de grond buiten het door zinkassen beïnvloede terrein (plaatselijk) licht verhoogde gehalten koper, kwik, lood, zink, PAK en minerale olie aanwezig zijn;
- De omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond binnen de perceelsgrenzen afdoende is afgeperkt. Zowel in horizontale als in verticale richting is de verontreiniging met zware metalen ingekaderd tot aan de terugsaneerwaarde voor de functie Wonen met moestuin (MT-waarde);
- In het grondwater licht verhoogde concentraties zink en xylenen aangetoond zijn. De omvang van de verontreiniging met zink en xylenen in het grondwater is in het kader van dit bodemonderzoek niet vastgesteld;
- Gezien de mate en omvang van de verontreiniging (904 m³ grond verontreinigd met gehalten gemiddeld boven de interventiewaarde) er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging.
- Er sprake is van het voorkomen van asbestverdachte materialen in de grond en in een plaatselijk aanwezige puinlaag (laag van 0,0 tot 0,6 m -mv).

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies is aanbevolen om:

- De onderzoekslocatie of delen ervan die als tuin in gebruik zijn door middel van ontgraving van verontreinigde grond te saneren. De terugsaneerwaarden voor de functie Wonen met (sier)tuin (ST-waarden) gelden hierbij als minimaal te behalen kwaliteitsniveau;
- Gezien het feit dat asbesthoudend materiaal in de bodem is aangetroffen (traject 0,0-0,5 m -mv) wordt geadviseerd een nader onderzoek asbest in bodem uit te voeren om de totale omvang van de verontreiniging met asbest in de bodem vast te stellen en het, indien noodzakelijk, geven van uitsluitsel of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- Het grondwater gezien de ligging van de onderzoekslocatie binnen De Kempen niet te gebruiken als drinkwater, voor veedrenking en/of als sproeiwater. Gebaseerd op de specifieke situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarbij een maximale ontgravingsdiepte van 2,0 m -mv en een oppervlakte van 1.238 m² is vastgesteld op basis van de verontreinigingssituatie, betekent dit tevens dat archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is.

Aanvullend onderzoek

Gezien bovenstaande conclusies en aanbevelingen (en het feit dat voorgaand onderzoek 5 jaar oud is) is nader onderzoek naar asbest uitgevoerd en is aanvullend de verontreinigingssituatie van de bodem geanalyseerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek B.V. Voor het gehele rapport wordt naar de bijlagen verwezen (bijlage 8: Aanvullend bodemonderzoek, BUS-melding en evaluatie sanering). De belangrijkste conclusies worden hieronder besproken.

Conclusies aanvullend bodemonderzoek

Algemene kwaliteit

Voor de algemene kwaliteit van de onderzoekslocatie werd de hypothese gesteld van een verdachte locatie met betrekking tot de aanwezigheid van een bodemverontreiniging gerelateerd aan de aanwezige zinkassen. Op basis van de onderzoeksresultaten dient de gestelde hypothese aangenomen te worden. In de verdachte grond, binnen de tijdens voorgaand vastgestelde verontreinigingscontouren, zijn licht tot sterk verhoogde gehalten voor zware metalen aangetoond, die de norm voor nader onderzoek ($> \text{index } 0,5$), dan wel de interventiewaarden overschrijden.

De verontreiniging zoals vastgesteld tijdens voorgaand onderzoek wordt hiermee bevestigd. Aangezien de omvang van de verontreiniging tijdens voorgaand onderzoek reeds voldoende in beeld was gebracht en op basis van onderhavig onderzoek geen vermoeden bestaat de verontreinigingssituatie is gewijzigd, dienen de verontreinigingscontouren uit voorgaand onderzoek te worden gehandhaafd en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

In de zintuiglijk schone grond, net buiten de tijdens voorgaand vastgestelde verontreinigingscontouren, is maximaal een licht verhoogd gehalte voor kobalt aangetoond. In het grondwater zijn maximaal licht verhoogde gehalten voor zware metalen (nikkel en zink).

PFAS

In de onderzochte grond, binnen de tijdens voorgaand vastgestelde verontreinigingscontouren, zijn voor PFAS geen gehalten voor PFAS aangetoond boven de toepassingsnorm voor de functieklasse "landbouw/natuur" (achtergrondwaarde), uit het tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond.

Conclusies nader onderzoek naar asbest

Tijdens het nader onderzoek naar asbest is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de gegraven proefsleuven zijn enkel in drie sleuven asbestverdachte (plaat)materialen in grove fractie ($> 20 \text{ mm}$) aangetroffen.

Analytisch is in de fijne fractie ($< 20 \text{ mm}$) enkel asbest aangetoond in de asbesthoudende bovengrond uit twee sleuven. Op basis van de berekende totaal gewogen gehalten overschrijdt het gehalte aan asbest de interventiewaarde voor één sleuf.

In de overige onderzochte proefsleuven is zintuiglijk en/of analytisch geen asbest aangetroffen.

De verontreiniging met asbest in de benoemde sleuf is op basis van de onderzoeksresultaten in combinatie met de zintuiglijke waarnemingen in voldoende mate zowel horizontaal als verticaal afgeperkt. De verontreiniging is aanwezig tot circa 0,5 m-mv over een totale oppervlakte van circa 30 m^2 . De omvang van de sterk verontreiniging met asbest wordt derhalve geschat op circa 15 m^3 . Over de contactzone kan echter nog geen definitieve uitspraak worden gedaan, aangezien in afwijking op de SIKB

BRL 2000, protocol 2018, geen efficiënte maaiveldinspectie is uitgevoerd in verband met de aanwezige vegetatie op het maaiveld.

Algehele conclusie en aanbevelingen

Met voorgaande en de uitgevoerde aanvullende onderzoeken is verontreinigingssituatie met zware metalen en asbest in de bodem ter plaatse van de locatie aan Doornboomstraat 5 te Middelbeers, in voldoende mate in beeld gebracht.

Op basis van voorgaand onderzoek de omvang van de verontreiniging met zware metalen in de grond (tot maximaal 1,5 m-mv) is binnen de perceelsgrenzen in voldoende mate afgeperkt en werd geschat op circa 904 m³, waardoor sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;

Op basis van onderhavig aanvullend onderzoek kan worden geconcludeerd dat plaatselijk het aangetroffen asbestplaatmateriaal heeft geleid tot een ernstige bodemverontreiniging met asbest.

De asbestverontreiniging is aanwezig tot maximaal 0,5 m-mv en bevindt zich binnen de verontreinigingscontouren van grondverontreiniging met zware metalen. Uitgaande van een oppervlakte van maximaal 30 m² is binnen het bekende geval circa 15 m³ sterk met asbest verontreinigde grond aanwezig, voornamelijk veroorzaakt door het plaatmateriaal in de grove fractie (> 20 mm).

De verontreinigingen zijn voldoende mate in beeld ten behoeve van de sanering en de sanering is uitgevoerd. De saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Voorafgaand is een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag en als afsluiting van de sanering is een evaluatieverslag opgesteld (zie bijlage). In de evaluatie is aangegeven dat de sanering goed is uitgevoerd. Aandachtspunten waren dat de resultaten van controlemonster CW27 voor lood niet voldoen aan de terugsaneerwaarde van de BUS melding "De Kempen, wonen met siertuin". Verder graven was niet mogelijk aangezien er bebouwing aanwezig is (woonhuis ter plaatse van nr. 5). Er is echter geen sterk verhoogd gehalte achtergebleven waardoor geen nazorg of kadastrale aantekening van toepassing is. Alle overige grondmonsters en parameters voldoen wel aan de terugsaneerwaarden. Putbodems CB07, CB09 en CB10 zijn uitgekeurd en voldoen aan de terugsaneerwaarden. Wegens de archeologische begeleiding was het echter noodzakelijk om dieper te graven voor de archeologie. Tijdens het dieper graven is een oude vijver aangetroffen die gedempt was met zinkassen. Derhalve is de aanwezige verontreinigde grond aanvullend ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker.

Rekening diende gehouden te worden met circa 904 m³ sterk met zware metalen verontreinigde grond, waarvan plaatselijk circa 15 m³ eveneens sterk verontreinigd is met asbest op basis van plaatmateriaal.

4.8.3 Conclusie

Op basis van de hierboven gestelde conclusies en aanbevelingen is de locatie gesaneerd. In dit kader is een BUS-melding ingediend bij het bevoegd gezag, is de sanering in het najaar van 2022 uitgevoerd en er is als afsluiting van de sanering een evaluatieverslag opgesteld (zie bijlage 8: Aanvullend bodemonderzoek, BUS-melding en evaluatie sanering).

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem.

Naast dit beleidskader is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022 - 2027 ook geldend beleid. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 - 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma 2022 – 2027. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050).

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig (onder het kopje 'onderzoek' onderstaand wordt ingegaan op de klimaatbestendigheid van onderhavig plan). Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omge-

ving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke weevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn.

Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw(her/ver)bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

De gemeente heeft een 'Hemelwaterverordening gemeente Oirschot' opgesteld per ingang van 2021. Hierin zijn de beleidsregels ten aanzien van hemel- en grondwater opgesteld, zodat de gemeente haar doel kan bereiken om in 2045 klimaatbestendig te zijn. Dit beleid komt overeen met het Programma Water en Riolerings Oirschot 2021-2025, waarin ook het rioleringsbeleid is opgenomen.

4.9.2 Onderzoek

Om de toekomstige waterhuishouding in beeld te brengen, is door Aeres Milieu een infiltratieonderzoek uitgevoerd en een waterparagraaf opgesteld. De volledige rapportage is in de bijlagen opgenomen (bijlage 9: Waterparagraaf). De belangrijkste conclusies worden onderstaand vermeld.

Voor de bouw van de woningen is reeds voldoende drooglegging aanwezig bij een bouwpeil boven de omliggende wegpeilen van 18,6 en 19,1 m +NAP (>0,7 m-mv, GHG op 17,3 m +NAP). Ter plaatse wordt derhalve geen grondwateroverlast verwacht. Geadviseerd wordt om de woningen circa 20 centimeter boven de kruin van de weg/maaiveld te bouwen om eventuele instroom bij hevige neerslag te voorkomen. Hierdoor wordt ter plaatse geen grondwateroverlast verwacht.

Binnen of vlakbij het onderzoeksgebied zijn geen grondwateronttrekkingen bekend. De onderzoekslocatie ligt niet in een (grond)waterbeschermingsgebied. Ook is er op en nabij de onderzoekslocatie geen grondwateroverlast aanwezig. Door de bouw van de woningen is er geen direct nadelig effect te verwachten zijn op de grondwaterkwaliteit bij infiltratie, mits er wordt gebouwd met duurzame materialen.

Binnen en nabij het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig waarop aangesloten kan worden. Het gemeentelijk rioolstelsel onder de Doornboomstraat is recent vervangen voor een gescheiden rioolstelsel. Bij de nieuwbouw dient en zal ook een gescheiden rioolstelsel aangelegd worden. Door het planvoornemen zal de afvalwaterstroom toenemen ten opzichte van de huidige situatie. In totaal zullen er maximaal 29 wooneenheden afvalwater lozen op het gemeentelijk rioolstelsel. Hierdoor zal de totale afvalwaterstroom toenemen naar circa 0,7-0,8 m³/uur. Naar verwachting kan dit verwerkt worden in het huidige stelsel. Voor de nieuwe aansluiting dient bij de gemeente Oirschot ten zijner tijd een aanvraag te worden ingediend.

In de huidige situatie is het plangebied grotendeels braakliggend en kan het hemelwater op natuurlijke wijze worden verwerkt. Bij nieuwbouw wordt bij voorkeur het hemelwater niet aangesloten op het gescheiden stelsel, maar verwerkt op eigen terrein. Door het uitvoeren van het planvoornemen zal het verhard oppervlak toenemen. Deze toename is vastgesteld op basis van de (concept)plantekeningen. Hierbij is rekening gehouden met circa 70 % verharding van het uitgeefbare terrein, bijvoorbeeld voor de aanleg van terrassen, schuren en opritten. De huidige verharding is vastgesteld op basis van topografische kaarten en satellietbeelden. De verharding rondom de huidige bebouwing is opgenomen onder verharde tuinen en paden. Onderstaande tabel geeft het verschil in verharding tussen de huidige en toekomstige situatie weer.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Daken, circa	715	Woningen: 1.500
Verharde tuinen en paden, circa	1.200	760
Parkeervakken, circa	-	450
Wegen, rijvlak en oprit, circa	130	Weg west: 640 Oranje: 360 Grijs (zonder parkeervakken): 560
Totaal verhard, circa	2.045	4.270 (+2.225)
Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie [m ²]	Toekomstige situatie [m ²]
Totaal onverhard, circa	3.666	1.441
Oppervlak plangebied	5.711	5.711

Uit de tabel is af te leiden dat door het voorgenomen bouwplan het verhard oppervlak toeneemt met circa 2.225 m². Voor deze toename dient gecompenseerd te worden volgens het geldende beleid van de gemeente en Waterschap De Dommel. De benodigde hemelwaterretentie voor de toename in verharding dient berekend te worden op een bui van 60 mm en komt overeen met een watercompensatie van 133,5 m³. Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het juridisch borgen van voldoende waterberging.

Door de ligging in stedelijk gebied en beperkte bovengrondse ruimte binnen het plangebied, zijn er binnen het huidige planvoornemen weinig mogelijkheden tot bovengrondse waterretentie of afvoer naar oppervlaktewater. Er is voldoende ontwateringsdiepte aanwezig voor een ondergrondse hemelwatervoorziening. Bij een ondergrondse voorziening dient een bovengrondse noodoverloop, bijvoorbeeld via een kolk, aangelegd te worden die oppervlakkig afstroomt naar het gemeentelijk stelsel. Verder dient rekening gehouden te worden met de benodigde gronddekking op een ondergrondse voorziening en de aanleg boven de GHG. Tevens wordt een voorzuivering geadviseerd om dichtslibben van de voorziening te vermijden.

Uit het infiltratieonderzoek blijkt dat er een matige horizontale infiltratiesnelheid aanwezig is en een slechte verticale doorlatendheid. De aanleg van een infiltratievoorziening is mogelijk, deze dient echter voldoende bergend vermogen te hebben om een bui van 60 mm tijdelijk te kunnen bergen. Op basis van het infiltratie onderzoek blijkt dat het mogelijk is om een voorziening te realiseren onder de parkeerplaatsen.

Door de aanleg van een ondergrondse hemelwatervoorziening is het mogelijk om te voldoen aan de benodigde hemelwatercompensatie. Dit kan onder andere gerealiseerd worden door de aanleg van een IT-riool onder de ontsluitingswegen en de parkeerplaats. Ter plaatse van de parkeervakken kan gebruik gemaakt worden van waterpasserende bestrating en een waterdoorlatende funderingslaag. In combinatie met een IT-riool in bijvoorbeeld een grindkoffer kan met circa 218 meter voldoende capaciteit gecreëerd worden. Deze leidingafstand is net haalbaar binnen het planvoornemen.

Aanvullende berging kan gerealiseerd worden door de aanleg van bovengrondse waterberging, infiltratiekratten, Rockflow of grindkoffers onder de parkeervakken of op eigen terrein. Ook kan, bijvoorbeeld, het noordelijke parkeerterrein dienen als waterberging door deze te voorzien van halfverharding of een ondergelegen hemelwatervoorziening. Opgemerkt wordt dat alleen de verhardingstoename gecompenseerd wordt en er dus tevens een overloop naar het gemeentelijk RWA-stelsel aangelegd dient te worden, afhankelijk van de eisen van de gemeente voor een rioolaansluiting op het stelsel.

Door de aanleg van een gescheiden stelsel, de mogelijkheid tot infiltratie en aanleg van watercompensatie voor de verhardingstoename, de bestaande ontwateringsdiepte en rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien neutraal ontwikkeld en is er door het planvoornemen geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten. Bij het definitieve bouwplan dient een passende afval- en hemelwatervoorziening uitgewerkt te zijn. Het omliggend terrein dient zo aangelegd te worden dat excessief water geen overlast veroorzaken bij omliggende percelen en afstroomt naar de eigen wegen, parkeerterrein of het gemeentelijk RWA-stelsel.

4.9.3 Conclusie

Door rekening te houden met de genoemde aandachtspunten wordt hydrologisch gezien positief ontwikkeld. Hierdoor zal er door het planvoornemen geen wateroverlast optreden.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

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

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 10: Archeologisch onderzoek, Programma van Eisen en evaluatieverslag evaluatieverslag Archeologisch proefsleuvenonderzoek en opgraving). De belangrijkste conclusies zijn hieronder beschreven.

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat de oostelijke helft van het plangebied op een historisch erf ligt. Het maaiveld ligt ten hoogte van het historisch erf relatief hoger dan in de westelijke, onbebouwde, helft van het plangebied (circa 18,8 tegenover 18,5 meter +NAP). Het uitgevoerde verkennende veldonderzoek middels boringen laat zien dat binnen het plangebied de op grond van het bureauonderzoek verwachte hoge zwarte enkeerdgronden nog goeddeels aanwezig zijn. De dikte van het bouwlanddek varieert van 60 tot 95 centimeter. In geen van de boringen is een uit- en/of inspoelingshorizont aangetroffen. Het missen van bovenliggende horizonten kan wijzen op verstoring van de C-horizont door ploegactiviteiten, maar ook op natte omstandigheden waarin lastig bodemvorming kon plaatsvinden.

Omdat de top van de C-horizont is verstoord worden er geen archeologische resten uit het laat-paleolithicum tot mesolithicum meer verwacht. Het is onbekend of en tot welke diepte de C-horizont mogelijk verstoord is geraakt. Omdat onzeker is of en tot welke diepte de C-horizont is verstoord, blijft de hoge verwachting op vindplaatsen uit de periode van het neolithicum tot de vroege middeleeuwen gehandhaafd. Ook de hoge verwachting voor vindplaatsen uit de periode van de late middeleeuwen tot nieuwe tijd blijft voor het gehele plangebied gehandhaafd.

Met een verkennend booronderzoek wordt de intactheid van de bodem bepaald. Bij het verwachte historische erf heeft men echter te maken met bodemlagen die zich bij een booronderzoek ook als verstoring kunnen uiten. Bij het parallel uitgevoerde algemeen milieukundig bodemonderzoek is zeer waarschijnlijk bij toeval in een historisch spoor geboord. Er kunnen mogelijk meer historische (erf) structuren aanwezig zijn. Op basis van historisch kaartmateriaal en de hogere ligging van het maaiveld worden historische funderingen voornamelijk in de oostelijke helft van het plangebied verwacht.

Voorgangers van het historische erf hebben mogelijk meer westelijk op het huidige achtererf hebben gelegen. Een hoger maaiveld kan wijzen op een historisch erf dat over de tijd heen is opgehoogd. Met een marge van 30 centimeter zouden voormalige historische resten vanaf 20 centimeter beneden maaiveld kunnen worden verwacht. In de westelijke helft van het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de bovenzijde van de C-horizont worden aangetroffen, circa 30 beneden maaiveld.

Op basis van het uitgevoerde verkennend booronderzoek stelde Aeres dat er binnen het plangebied archeologische resten van landbouwende samenlevingen konden worden verwacht. In het oostelijke deel van het plangebied kunnen concreet restanten van de 18e-eeuwse brouwerij met woonhuis en bijgebouwen worden verwacht. In het westelijk deel van het plangebied geldt een hoge archeologische verwachting voor archeologische voorgangers van dit historische erf. Voor het plangebied werd door Aeres om bovenstaande redenen een proefsleuvenonderzoek geadviseerd. Voorafgaand aan een dergelijk onderzoek is een Programma van Eisen (PvE) ter goedkeuring aan het bevoegd gezag (Gemeente Oirschot) voorgelegd. Dit PvE is eveneens opgenomen in de bijlagen (bijlage 10: Archeologisch onderzoek & Programma van Eisen).

Proefsleuvenonderzoek

Op basis van een door het gemeentelijk gezag goedgekeurd PvE is in oktober 2022 door Aeres een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het evaluatierapport met voorlopige waardering is in conceptvorm als bijlage (onderdeel van bijlage 10: Archeologisch onderzoek, Programma van Eisen en evaluatieverslag evaluatieverslag Archeologisch proefsleuvenonderzoek en opgraving) toegevoegd. Aeres beschrijft ten aanzien van de behoudenswaardigheid het volgende:

‘Op basis van het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek en de begeleiding van de milieukundige sanering blijkt dat binnen het plangebied sprake is van drie afzonderlijke vindplaatsen. Vindplaats 1 betreft een schans in het zuidwesten van het plangebied. Dergelijke vindplaatsen zijn bekend in Nederland, maar gelden als uitzonderlijk voor Noord-Brabant. Van de schans is in twee proefsleuven de omsluitende greppel waargenomen evenals in het profiel van de sanering aan westzijde van het aangetroffen bassin. Vindplaats twee bestaat uit de mogelijk vindplaats van de historisch vermelde schuil- of schuurkerk. Deze lijkt te zijn gesitueerd aan de westzijde van de huidige bebouwing van de brouwerij. Hier zijn enkele paalkuilen aangetroffen die mogelijk behoren tot een wat zwaardere structuur die dienst gedaan kan hebben als schuil- of schuurkerk. Vindplaats drie is het meest prominent binnen het plangebied en is daarmee ook het meest omvangrijk. De sporen behoren tot de eerdere fasen van de aanwezige bebouwing van de brouwerij. De locatie geduid als ‘vijver’ herbergt een zeer goed bewaarde houten beschoeiing, wat bijzonder is voor het Brabants zandgebied. De aanwezige bebouwing vertoont in de funderingen diverse herstel en verbouwingsfasen. Daarnaast zijn er diverse waterputten aangetroffen evenals erfverhardingen. Deze vindplaats kan worden geduid als een binnenstedelijk onderzoek qua zwaarte, ondanks de ligging in een kleinere bewoningskern.

Alle drie de vindplaatsen zijn van belang voor de geschiedenis van Middelbeers en zullen toevoegen aan de kennis over de ontwikkeling van Middelbeers.’

Aeres stelt in haar voorlopige waardering en selectieadvies voor vindplaats 3 als niet - behoudenswaardig aan te merken. Tot het moment van het nemen van het selectiebesluit door het gemeentelijk gezag, wordt het plangebied als geheel echter als behoudenswaardig aangemerkt.

Uitgangspunt van internationale wet- en regelgeving is om zoveel mogelijk de archeologische waarden in de bodem (in situ) te behouden. Als dat niet kan, dienen archeologische waarden ex situ, dus

door opgraving. Er zal een behoudsplan archeologie opgesteld worden waarin de bouw- en inrichtingsplannen (met name de verstoringsdiepten in de drie dimensies) geconfronteerd worden met de bij het gravende onderzoek aangetroffen archeologie. Conform het archeologiebeleid van de gemeente Oirschot wordt voor het in situ behoud een bufferlaag van 50 cm tussen bovenzijde archeologie en onderzijde bodemverstoring aangehouden.

Op het moment van vaststelling is er nog geen sprake van vrijgave van (delen van) het plangebied. Om de archeologische waarden dan ook zo goed mogelijk te kunnen borgen in het bestemmingsplan is in de planregels een ondergrens in verstoringsdiepte opgenomen van 0 cm (onder het bestaande maaiveld) en een oppervlakte van 10 m². Voor bepaling van de bestaande maaiveldhoogtes wordt verwezen naar de als bijlage (bijlage 16: kaart inmeting terrein en bijlage 1 van de regels: bestaand maaiveld) opgenomen kaart met inmeting van de terreinhoogtes. Deze hoogten betreft de terreinhoogte vóórdat het proefsleuvenonderzoek en de sanering zijn uitgevoerd. In de rapportages over het proefsleuvenonderzoek en sanering kunnen afwijkende hoogten zijn opgenomen, waarbij deze gebaseerd zijn uit het door het bevoegd gezag vast te stellen evaluatie en selectierapport. Voor de bepaling van het bestaande maaiveld en de beoordeling of er voor grondroering een vergunningsplicht geldt, gelden de gemeten hoogtes zoals opgenomen in bijlage 16 van de toelichting: kaart inmeting terrein en bijlage 1 van de regels: bestaand maaiveld.

4.10.3 Conclusie

Met in achtneming van het behoudsplan en de hierin voorgestelde wijzen van behoud (in situ en ex situ), inclusief het op te stellen en door het gemeentelijk gezag goed te keren Programma van Eisen, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor het bestemmingsplan. Ter bescherming van de eventuele aanwezige archeologische waarden is een passende archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

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

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

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

4.11.2 Onderzoek

Een bouwhistorische verkenning is door Maikel Niël Bouwhistorie uitgevoerd gezien de cultuurhistorische waarden van zowel de oude limonadefabriek als de villa. Voor de gehele rapportage wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 11: Bouwhistorische verkenning). De belangrijkste conclusies worden hieronder toegelicht.

Aanleiding

De restanten van de limonadefabriek zijn door de gemeente Oirschot in haar cultuurhistorische inventarisatie uit 2021 aangemerkt als beeldbepalend en gewaardeerd als zeer hoog op de cultuurhistorische erfgoedkaart. Het woonhuis (villa) is ook in de cultuurhistorische inventarisatie opgenomen en tevens als zeer hoog gewaardeerd op de cultuurhistorische erfgoedkaart.

Waardestelling

Contextuele waarden

De woonhuisvilla met limonadefabriek aan de Doornboomstraat 5 te Middelbeers is op regionaal niveau van cultuurhistorische waarde als voorbeeld van de ontwikkeling van een kleinschalige ambachtelijke bierbrouwerij uit de negentiende eeuw tot limonadefabriek. Er zijn echter niet veel onderdelen meer die deze ontwikkeling goed zichtbaar maken, behalve de voorgevel en enkele restanten in de limonadefabriek en bottelarij. De oude brouwerij op het achterterrein heeft meer de uitstraling van een als bijgebouw functionerende schuur gekregen door verbouw rond het midden van de twintigste eeuw. In de woonhuisvilla herinnert slechts een glas in lood venster en een stichtingssteen aan die geschiedenis. De in de voorgevel opgenomen gemetselde poort met korfboog en de poort met korfboog aan de noordzijde van de bottelarij geven wel aan dat de gebouwen een industriële functie bezaten. Helaas is de ronde schoorsteen op het achterterrein niet meer aanwezig.

De woonhuisvilla en limonadefabriek hebben een historisch-ruimtelijke waarde vanwege haar markante ligging aan een van de hoofdstraten in het historische centrum van Middelbeers. De vermeende aanwezigheid van een schuurkerk op het achterterrein geeft aanleiding om een archeologische verwachtingswaarde te geven voor de locatie.

De woonhuisvilla en limonadefabriek hebben samen een ensemblewaarde waartoe ook de bottelarij, de voormalige brouwerij op het achterterrein en het naastgelegen café-zaal de Doornboom toe behoren. Het ensemble van de gebouwen wordt benadrukt door een op onderdelen gelijkvormige bouwkundige detaillering uit de periode 1922 en 1945. De gewijzigde voorgevel van de limonadefabriek uit de periode 1959-1963 wijkt daarvan af. De gewijzigde voorgevel van de limonadefabriek heeft een lichte architectuurhistorische waarde als verschijning van een industriële architectuur uit de jaren '60 van de twintigste eeuw. Deze beperkt zich echter uitsluitend tot een gedeelte van de voorgevel en is derhalve geen gaaf voorbeeld van deze architectuur. De combinatie met de vorm van het oudere zadeldak doet wat vreemd aan. Wel heeft de moderne voorgevel een hoge herinneringswaarde vanwege haar markante verschijningsvorm en refereert bovendien aan de ontwikkelingsgeschiedenis van de voormalige brouwerij tot limonadefabriek.

De woonhuisvilla heeft een architectonische waarde als gaaf voorbeeld van een regionale architectuuropvatting uit de jaren '20 van de twintigste eeuw. De zeldzaamheid is echter beperkt. De wijzigingen uit de periode van 1945 zijn van secundair belang en verstoren de gaafheid op enkele onderdelen. De wijzigingen uit de perioden daarna zijn vooral storend in de uniformiteit van het architectonisch beeld.

Interne waarden

Woonhuisvilla

- **Exterieur** – De gevels, gevelinvullingen en daken van de woonhuisvilla zijn hoog te waarderen als gaaf voorbeeld van de oorspronkelijke architectuur uit 1922. De latere toevoegingen zoals de pui aan de zuidgevel, de aanbouw-tjes en overkapping aan de achterzijde en de bijgeplaatste dakkapel aan het westelijke dakschild zijn indifferent te waarderen. Dit geldt ook voor de later aangebrachte voorzet- en achterzetbeglazingen en de met geïsoleerd glasgevuld raam bij het trappenhuis aan de achterzijde. De later herbouwde schoorsteen boven het zuidelijke dakschild is wat betreft materialisatie indifferent, qua vormgeving en detaillering is deze wel hoog te waarderen als zijnde betrouwbare kopie van het origineel. Het smeedijzeren hekwerk aan de voortuin kan positief gewaardeerd worden als herinnering aan de bewoningsgeschiedenis en vanwege haar historisch architectonische kwaliteit.
- **Interieur** – Wat betreft de indeling van de woonhuisvilla is de hoofdstructuur van de centrale gang en trappenhuis, ook op de eerste verdieping, hoog te waarderen vanwege haar authenticiteit. De indeling op de begane grond is van geen tot weinig belang vanwege desuccesievelijke wijzigingen in de loop der tijd. Wat betreft de indeling op de eerste verdieping is de oorspronkelijke indeling af te lezen aan de aanwezigheid van de oude paneeldeuren en bijbehorende geprofileerde architecturaalijsten. Hierin is met name de indeling van de overloop hoog te waarderen vanwege haar gaafheid. De indeling van de afzonderlijke ruimten zijn plaatselijk gewijzigd en van positieve waarde voor zover oorspronkelijk, tot indifferent voor wat betreft latere wijzigingen. Op de zolderverdieping heeft de scheidingswand uit kraaldelen een positieve waarde vanwege haar oorspronkelijke detaillering. De ruimte aan de voorzijde uit de jaren '60 kan indifferent gewaardeerd worden.
- **Constructie** – De balklagen van de vloeren zijn niet zichtbaar en kunnen derhalve niet beoordeeld worden. Verwacht mag worden dat deze bestaan uit de voor die tijd gangbare houten balklagen. Vanwege haar beperkte zeldzaamheid kunnen die positief gewaardeerd worden. De kapconstructie is niet zeldzaam, echter volledig gaaf. Vanwege haar gaafheid en onlosmakelijke relatie met de eigentijdse bouwpraktijk kan de kapconstructie op bouwhistorische gronden hoog gewaardeerd worden.
- **Afwerking** – In het interieur zijn verschillende afwerkingen uit meerdere perioden aanwezig waardoor het totale interieur een beperkte gaafheid bezit. De parketvloeren met visgraatmotief in de centrale gang, trapbordes en overloop zijn authentiek en vormen tezamen met de trap, deuren en aftimmeringen op de overloop wel een gaaf ensemble. Dit interieurensemble is derhalve hoog te waarderen. Ook hoog te waarderen zijn de glas in lood ramen in de voor- en achterdeur. Het glas in lood raam in de achterdeur is bovendien van historische waarde als herinnering aan de bierbrouwerij. De interieurafwerkingen in de noordelijke woonkamer uit de jaren '60 zijn licht positief te waarderen, eveneens vanwege haar ensemblewerking en als voorbeeld van een eigentijdse architectuuropvatting. Hierin zijn de parketvloer met dambordpatroon, de schouw met bijpassende wandkasten en de twee vitrinekasten met glas in lood van belang. De interieurafwerking in de zuidelijke woonkamer (verlaagd plafond uit hergebruikte balken) is indifferent te waarderen vanwege haar beperkte ouderdom en anachronistische benadering van het totale interieur. Op de eerste verdieping en zolder zijn verder geen belangwekkende afwerkingen aanwezig.

Limonadefabriek

- **Exterieur** – De voorgevel van de limonadefabriek heeft op basis van haar ontwikkelingsgeschiedenis van brouwerij tot limonadefabriek een positieve waarde. Alhoewel de vijf puien uit de periode 1959-1963 een markante verschijningsvorm hebben, mist de totale voorgevel, ook in relatie tot de woonhuisvilla, een uniforme architectonische uitstraling wat een hoge waardering belemmert. De grote poort met korfboog en overkapping is meer authentiek en passend bij de oorspronkelijke architectuur van het ensemble. De rechterzijde van de voorgevel en de beide zijgevels zijn door de verschillende wijzigingen gehavend hetgeen tevens een hoge waardering belemmert. De achtergevel is geheel indifferent te waarden door de vele opeenvolgende wijzigingen en slechte bouwkundige staat. Meer bijzonder is de oudere oorspronkelijke roldeur in de zuidelijke kopgevel.
- **Interieur** – De hoofdstructuur van de limonadefabriek bestaande uit een hoge open ruimte, ketelhuis, verlaagde kelders met troggewelven en trap met uitkragend bordesje naar de daarboven liggende verdieping is positief te waarden als uitdrukking van de bouwtypologie. Hierin is de oorspronkelijk functie van het gebouw afleesbaar. De oudere opgeklampte deuren in het interieur kunnen eveneens positief gewaardeerd worden op basis van een relatieve zeldzaamheid en ensemblewerking met de oorspronkelijke architectuur.
- **Constructie** – De oudere stalen IP-liggers die als moerbalken zijn toegepast kunnen hooggewaardeerd worden als onderdeel van de oorspronkelijke draagconstructie. Ook de in de noordelijke geïsoleerde ruimte aangebrachte gemetselde troggewelfjes zijn op vergelijkbare gronden hoog te waarden. De later aangebrachte HEA-liggers en stalen kolommen kunnen indifferent gewaardeerd worden vanwege haar beperkte ouderdom en zeldzaamheid. De houten balklagen van de vloeren zijn niet erg zeldzaam en kunnen als onderdeel van de oorspronkelijke bouwconstructie positief gewaardeerd worden. Dit geldt ook voor de houtenkapconstructie die bovendien niet meer gaaf is door verschillende herstellingen.
- **Afwerking** - In het interieur zijn geen belangwekkende interieurafwerkingen aanwezig. Bouwhistorisch interessant zijn de restanten van een blauw-groen geschilderde lambrisering in het bedrijfs-gedeelte. Nader kleuronderzoek kan een beter inzicht geven in de oorspronkelijke kleurafwerking.

4.11.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande conclusies zijn waardenkaarten opgesteld. Deze zijn te vinden in het rapport 'Bouwhistorische Verkenning' in de bijlagen. Geen van de onderdelen of bouwdelen vallen onder de bescherming van de Erfgoedwet. Zowel de villa als de limonadefabriek kennen momenteel geen monumentale status en zijn niet gelegen binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht, en genieten daarmee momenteel geen juridische bescherming.

Kijkend naar de bouwwerken separaat wordt de villa in het rapport, zowel voor wat betreft het exterieur als delen van het interieur, grotendeels bestempeld met een hoge en positieve waarde. De waarde van de limonadefabriek blijkt echter een stuk lager te zijn volgens het onderzoek. De vijf puien uit de periode 1959-1963 hebben een markante verschijningsvorm, maar de totale voorgevel mist, ook in relatie tot de woonhuisvilla, een uniforme architectonische uitstraling wat een hoge waardering belemmert. De zijgevels en delen van de voorgevel zijn in de loop van de tijd door verschillende wijzigingen gehavend, hetgeen tevens een hoge waardering belemmert, evenals het grootste deel van de inpandige constructie en in sterkere mate ook voor de achtergevel, die volgens het onderzoek in slechte bouwkundige staat verkeert. Het grootste deel van de limonadefabriek is in het onderzoek dan ook

slechts gewaardeerd als positief of neutraal. Uitzondering betreft een deel van de balklagen/kapconstructie en de structuur op de begane grond en de gemetselde poort met korfboog tussen de limonadefabriek en de villa in. Conform het bouwhistorisch onderzoek kunnen de structuur en de stalen liggers die als moerbalken zijn toegepast hoog gewaardeerd worden als onderdeel van de oorspronkelijke draagconstructie. De gemetselde poort met korfboog is volgens het onderzoek authentiek en passend bij de oorspronkelijke architectuur van het ensemble.

Conform het onderzoek heeft de voorgevel van de limonadefabriek geen hoge waarde en slechts alleen een positieve waarde. De voorgevel is rond 1959 en 1963 (aanbrengen raamomlijstingen) en 1981 (plaatsen stalen deur en ventilatieroosters) gewijzigd en heeft daarmee een deel van haar oorspronkelijke uitstraling verloren. Weliswaar heeft de voorgevel volgens het onderzoek een markante verschijningsvorm vanwege de vijf puien, maar mist een uniforme uitstraling wat een hoge waardering belemmert en krijgt de voorgevel volgens het onderzoek, in tegenstelling tot de villa, geen hoge waarde maar alleen een positieve waarde. De waarden van de (voorgevel van) de limonadefabriek die behoud van de gevel en het gevelbeeld interessant maken blijven beperkt tot de eerdergenoemde waarden, zoals de historisch/ruimtelijke waarden (markante ligging aan een belangrijke straat), herinneringswaarde (markante verschijningsvorm) en de ensemblewaarde met de naastgelegen villa.

In navolging van het bovenstaande heeft de gemeente Oirschot te kennen gegeven dat de sloop van de limonadefabriek en de wederopbouw van de voorgevel van de limonadefabriek enkel onder voorwaarden mag geschieden. In overleg tussen de gemeente en de projectontwikkelaar zijn de volgende uitgangspunten tot stand gekomen:

- De Limonadefabriek is in de bouwkundige staat waarin deze zich bevindt niet mogelijk te behouden. Mede in afstemming met de Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (SBEO) heeft de gemeente bepaald dat de Limonadefabriek nieuw herbouwd wordt.
- De bestaande villa aan de Doornboomstraat 5 en het muurdeel met daarin de gemetselde poort met korfboog tussen de villa en de limonadefabriek worden meegenomen in de planvorming en de gemetselde poort en korfboog worden gerenoveerd.
- De voorgevel op exact dezelfde locatie als de huidige locatie en met de markante verschijningsvorm (huidige voorgevel) fungeert als ontwerpuitgangspunt.
- Er is voorafgaand aan de aan te vragen omgevingsvergunning voor de wederopbouw van de voorgevel een ontwerp ter beoordeling en goedkeuring bij de gemeente en bij de plaatselijke monumentencommissie aangeleverd, waarbij behoud van het kenmerkende aanzicht van de huidige voorgevel het uitgangspunt is.

4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.12.2 Doorwerking plangebied

Met betrekking tot de ontwikkeling (realisatie woningen) is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De vraag is of de bouw van de woningen op deze specifieke locatie moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bouw van 29 woningen kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage (bijlage 12: Aanmeldingsnotitie m.e.r.).

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

- a. de kenmerken van het project;
- b. de plaats van het project; en
- c. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is.

Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat de activiteiten geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg hebben, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.12.3 Conclusie

Het bevoegd gezag wordt geadviseerd geen milieueffectrapportage te vereisen.

4.13 Gezondheid (geitenhouderijen)

4.13.1 Toetsingskader

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Toetsing aan het stappenplan moet plaatsvinden, zodat kan worden bepaald of een advies van de GGD nodig is voor de toevoeging van een nieuwe woning. De uiteindelijke keuze is een afweging welke wordt gemaakt door de gemeente.

4.13.2 Onderzoek

Het plangebied ligt buiten de richtafstanden die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico. Het blijkt dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen.

4.13.3 Conclusie

Er is geen verhoogd gevaar voor de volksgezondheid.

4.14 Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.15 Stikstof

4.15.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wnb is een Nederlandse wet die de bescherming regelt van gebieden in het kader van de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, waaronder de Natura 2000-gebieden. Natura 2000-gebieden maken onderdeel uit van het Europese netwerk van natuurgebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijkerwijs negatieve effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

4.15.2 Onderzoek

Middels een Aeries-berekening zijn de stikstofeffecten in beeld gebracht. Voor het gehele rapport wordt naar de bijlagen verwezen (bijlage 13: Stikstofonderzoek). Hieronder worden de belangrijkste conclusies toegelicht.

Het projectgebied ligt niet binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is Kempenland-West gelegen op ca. 0,43 kilometer in westelijke richting en ca. 0,77 kilometer in oostelijke richting. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van depositie van stikstof. Aangezien de voorgenoemde ontwikkeling de realisatie van 29 woningen betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase en gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j.

4.15.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor het plan vanuit het aspect 'stikstof'.

4.16 Groen

Bij uitwerking van het plan gelden de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR). Een van de onderdelen betreft de richtlijn dat 30% van het perceel een groene inrichting moet krijgen (GRN-SO-001).

Bij de invulling van het openbaar gebied wordt zoveel als mogelijk de geldende richtlijnen en klimaatdoelstelling voor het milieu, de natuur en de volksgezondheid nagestreefd. Waaronder het streven dat 30% van het openbaar gebied een groenbestemming krijgt. Daarbij worden enkele zones in half verharding uitgevoerd en wordt indien nodig en mogelijk beperkingen van het verharderen van oppervlakten van de privétuinen opgelegd. Bij de uitwerking van het plan gelden de richtlijnen zoals opgenomen in het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR).

Er is een ontwerp inrichtingsplan opgesteld door Grasveld tuin- en landschapsarchitecten (zie hiervoor ook de navolgende figuur). Voor het volledige "Inrichtingsplan Groen en Openbare ruimte" wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 14: Inrichtingsplan Groen en Openbare Ruimte).

Door de combinatie van verharding van gevel tot gevel, ongemarkeerde rijweg en vaste inrichtingselementen wordt een pleingevoel beoogd. Daarnaast wordt een jeu de boules-baan gerealiseerd als een aangename plek voor sociale cohesie en contact met het dorp. De verhoogde border fungeert als buffer tussen de limonadefabriek en de jeu de boules.



Figuur 4.4 Conceptuele inrichting openbare ruimte

Groenrichtlijn

In het Handboek Inrichting Openbare Ruimte (HIOR) wordt een richtlijn aangedragen van 30% groen binnen het plangebied. Hoewel gestreefd wordt in zoveel mogelijk groen binnen het plangebied te voorzien, wordt hier deels van afgeweken. Het ontwerp-inrichtingsplan behelst drie varianten voor wat betreft groen in de openbare ruimte. In latere planuitwerking volgt voor welke variant gekozen wordt. In alle gevallen zal sprake zijn van inpassing van groen in het plan. Het percentage groen varieert van 26 tot 30 procent. Hiermee wordt de groenrichtlijn van 30% benaderd. Het feit er een relatief intensief woonprogramma wordt beoogd maakt dat er een ruimtelijke afweging nodig is. Gezien beoogd wordt zoveel mogelijk groen binnen het perceel te behouden en er een doelgroep gehuisvest zal worden met een relatief laag autobezit wordt er bijvoorbeeld ook afgeweken van de parkeernormen. Daarnaast wordt door de welstandscommissie van de gemeente Oirschot aangegeven dat met het plan verwezen dient te worden naar het industriële verleden van het perceel. Dit houdt onder andere in dat met name de oostzijde van het plangebied meer verstaend is om in deze referentie te voorzien. Wel is het zo dat er meer dan 30% open ruimte in het plangebied aanwezig is. Deze wordt gevormd door de ontsluitingen, de groenstrook in het midden van het plangebied en de parkeervelden die overwegend in halfverharding worden uitgevoerd.

Bomen

Er zijn conform de bomenverordening Oirschot geen monumentale bomen in het plangebied aanwezig. De aanwezige bomen in het plangebied worden daar waar mogelijk gehandhaafd. Daarnaast staan er een aantal bomen op de erfgrens met buurpercelen. Deze bomen worden bij latere planvorming in overleg met de burens indien mogelijk behouden, dan wel in overleg met de burens verwijderd.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op andere (recente) bestemmingsplannen voor woningbouw in de gemeente Oirschot. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Oirschot nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages,

hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: in dit artikel is een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen. Deze vormt een toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor het bouwen.
- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- overige regels: dit artikel geeft aan op welke wijze naar wettelijke regelingen is verwezen in het plan.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De bestemming 'Groen' is opgenomen ter plaatse van het groenstrookje midden in het plangebied en aan de westelijke plangrens. Binnen deze bestemming zijn de gronden onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden en speelvoorzieningen. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parke- ren' zijn de gronden tevens bestemd voor parkeervoorzieningen. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen conform het vigerende bestemmingsplan. De voor 'Tuin' aange- wezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen ge- bouwen. Binnen deze gronden zijn erkers toegestaan alsmede bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de ontsluiting door het plangebied en de ont- sluiting van het parkeerterrein van de Limonadefabriek. Binnen deze gronden zijn naast verkeers- en parkeervoorzieningen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en waterhuishoudkundige voor- zieningen mogelijk.

Wonen

De geplande woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestem- ming zijn verschillende bouwvlakken opgenomen met de daarbij behorende maatvoeringen voor hoofdgebouwen aangeduid op de verbeelding. Binnen het gehele plangebied zijn maximaal 29 wonin- gen toegestaan. Ook de achtertuinen/het achterterrein van de woningen inclusief bergingen zijn opge- nomen in de woonbestemming. Binnen de woonbestemming is het volgende mogelijk gemaakt: wo- nen in woningen, met de daarbij behorende: tuinen, erven en parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Aanduiding 'Specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische waarde 1 en 2'

Op basis van de voorwaarden die de gemeente gesteld heeft is een beschermende aanduiding gelegd over de bestaande villa en naastgelegen poort waarbij sloop in beginsel verboden is en structurele wij- zigingen vergunningsplichtig zijn en moeten worden voorgelegd aan de plaatselijke monumentencom- missie. Ook is in onderhavig bestemmingsplan verplicht gesteld dat het ontwerp van de te herbouwen oostelijke gevel van de Limonadefabriek ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de gemeente en de plaatselijke monumentencommissie.

Waarde – Archeologie

Om de mogelijke archeologische waarden in de bodem te borgen zijn de huidige aanduidingen met betrekking tot archeologie vervangen door een passende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Voor bepaling van de bestaande maaiveldhoogtes wordt verwezen naar de als bijlage bij de regels (bijlage 1: bestaand maaiveld) opgenomen kaart met inmeting van de terreinhoogtes. Deze kaart betreft de aan te houden referentiehoogtes voor beoordeling van aanvragen die te maken hebben met het roeren van gronden binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 29 woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde. De kosten van de gemeente worden verhaald op de initiatiefnemer, middels een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en

waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. De uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan zijn verwerkt in de toelichting van onderhavig bestemmingsplan.

6.2.2 Inspraak

De Wro zelf bevat geen bepalingen omtrent inspraak. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd met zowel belangengroepen als omwonenden. De belanggroepen betreffen de 'Initiatiefgroep Dorpshart Middelbeers' en 'Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (SBEO)'. Het plan werd door deze twee groepen als positief beoordeeld. Het gaat hierbij zowel om ontwerpelementen van nieuw te realiseren woonbebouwing als de wederopbouw van de Limonadefabriek. Er wordt aangegeven dat het opstellen van parkeernormen op basis van maatwerk passend zou zijn voor de ontwikkeling en het belang van de ruimte vóór de Limonadefabriek wordt benadrukt. De voorkeur wordt uitgesproken hier openbaar groen aan te leggen en wellicht een jeu de boules-baan. Tot slot zijn de suggesties gedaan om het groen zo goed mogelijk door te trekken in het plangebied en om een eikenboom in het plantsoen toe te voegen.

Daarbij zijn de plannen ook gepresenteerd aan omwonenden. Reacties op het plan zijn verdeeld geweest, alhoewel overwegend positief. De reacties van omwonenden gingen bijvoorbeeld over hoe de verkoopprocedure in zijn werk gaat, hoe het bouwverkeer en de bouwlogistiek wordt geregeld en bijvoorbeeld over of er geheid gaat worden. Daarnaast zijn er enkele zorgen geuit bijvoorbeeld over verlies van privacy, geluidsoverlast van rijdend verkeer in de parkeerkoffer of zorgen over parkeren van nieuwe bewoners aan de Doornboomstraat. Daarnaast waren er bijvoorbeeld reacties omtrent het onderwerp 'groen'. Met name over hoe er wordt omgegaan met het aanleggen van groen in het plan en bomen in het plangebied.

Voor het volledige verslag wordt verwezen naar de bijlagen (bijlage 15: Samenvatting Omgevingsdialoog).

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken (12 oktober 2023 t/m 22 november 2023) ter inzage gelegd voor zienswijzen. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Voor de beantwoording en samenvatting van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota zienswijzen zoals opgenomen bij het raadsvoorstel. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn er geen wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan. Wel is een ambtshalve wijziging doorgevoerd ten aanzien van het aspect archeologie.

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking, tenzij een voorlopige voorziening is ingediend en toegewezen³.

Het bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzagen gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen, deze nota is als bijlage 17 toegevoegd in onderhavige toelichting.

³ Na afloop van de beroepstermijn treedt een bestemmingsplan normaal gesproken in werking. Een uitspraak op een beroepschrift tegen een bestemmingsplan kan enige tijd op zich laten wachten. In de tussentijd kunnen er onherstelbare gevolgen optreden. Om dat te voorkomen kan een voorlopige voorziening worden gevraagd. Deze wordt gevraagd bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. De bedoeling van het verzoek is om het besluit van het bestuursorgaan te laten schorsen. Een verzoek om voorlopige voorziening kan tegelijk met het beroepschrift worden ingediend. Het hele bestemmingsplan wordt daardoor geschorst totdat op verzoek is beslist (artikel 8.4 Wro). Een verzoek om voorlopige voorziening kan ook later in de beroepsprocedure worden ingediend.

