

Vastgesteld

Bestemmingsplan “Doornboomstraat/Smidsstraat”
Gemeente “Oirschot”

Datum: 23 februari 2022

Status: Vastgesteld

plancode: NL.IMRO.0823.BPMIDOORNBOOMSMID-VAST

Toelichting

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	7
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	RUIMTELIJKE EN FUNCTIONELE STRUCTUUR	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	11
3.1	NIEUWE ONTWIKKELING	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
5.1	INLEIDING	19
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	19
5.3	WATER	20
5.4	NATUUR	23
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	26
5.6	MILIEUZONERING, GEUR EN SPUITZONES	29
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	31
5.8	GELUID	31
5.9	LUCHTKWALITEIT	33
5.10	BODEMKWALITEIT	34
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	37
5.13	GEZONDHEID	37
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1	VERANTWOORDING PLANVORM	39
6.2	SYSTEMATIEK BESTEMMINGEN	39
6.3	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	39
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	43
8.2	VOOROVERLEG	43
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	43
SEPARATE BIJLAGEN		44

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor het terrein gelegen op de hoek van de Doornboomstraat en Smidsstraat in Middelbeers wordt beoogd om in totaal 13 grondgebonden woningen te realiseren, bestaande uit één rijtje van 6 woningen en één rijtje van 7 woningen. Het plan voorziet daarmee in vier hoekwoningen en 9 tussenwoningen. 6 van de woningen zijn gesitueerd langs de Doornboomstraat en de overige 7 woningen langs de Smidsstraat. Een aanzienlijk deel van de woningen (minimaal 6) valt in de goedkope categorie

De gronden ter plaatse van het plangebied zijn op grond van de beheersverordening Oirschot vastgesteld door de gemeenteraad op 27 februari 2018, waarin de bestemmingen uit het bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' van toepassing zijn verklaard, deels met 'Wonen' bestemd en deels met 'Tuin' en 'Detailhandel'. Het is niet mogelijk om het beoogde plan binnen deze bestemming(en) te realiseren. Daarom dient het bestemmingsplan voor het gehele terrein te worden herzien.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, centraal in de kern van Middelbeers en bestaat uit de kadastrale percelen met nr. 2678, 3760 en 4349 (sectie D te Middelbeers). Het plangebied is gelegen op de hoek van de Doornboomstraat en de Smidsstraat. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door het woonperceel aan de Doornboomstraat 6 en de woonpercelen aan de Pijpestrootje 15 en 13. Aan de oostkant grenst het plangebied aan een pleinvormige ruimte dat het eindpunt vormt van de Smidsstraat. Onderstaande luchtfoto's geven zicht op Middelbeers en de ligging van de locatie.



Luchtfoto van Middelbeers met in rood aangeduid het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl



Luchtfoto met de ligging van de locatie in rood aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.3 Doel

Het doel van dit nieuwe bestemmingsplan is het tot stand brengen van een juridisch regeling om de realisatie van 13 nieuwe woningen planologisch mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

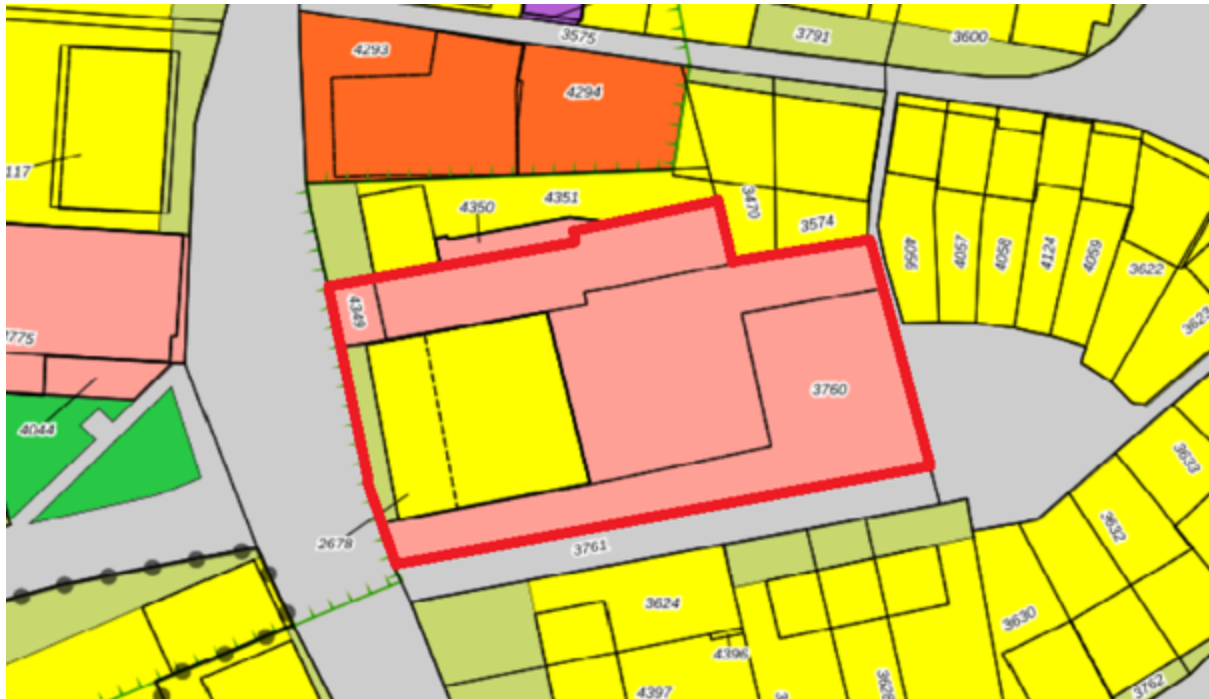
Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Kom Middelbeers", vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 23 juni 2008 welke middels de beheersverordening Oirschot, vastgesteld op 27 februari 2018 nog steeds van toepassing is verklaard.

De bestemmingen van het perceel aan de Doornboomstraat respectievelijk Smidsstraat zijn 'Wonen', 'Tuin' en 'Detailhandel'. Binnen de bestemming 'Wonen', die aan de Doornboomstraat is gelegen, is een bouwvlak opgenomen. De bestemming 'Detailhandel' is voor een groot deel langs de Smidsstraat van toepassing, maar ook voor twee kleine strookjes naast de woonbestemming aan de Doornboomstraat.

Ter plaatse van de bestemming 'Wonen' is een specifieke maatvoering opgenomen. Voor het voorste deel van het woonperceel geldt een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Voor het achterliggende deel van het woonperceel geldt bouw- en goothoogte van maximaal 6 meter.

Voor een deel van de bestemming 'Detailhandel' is een specifieke maatvoering opgenomen. Zo mag ter plaatse van de specifieke aanduiding het bebouwingspercentage 100% bedragen en geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter, respectievelijk een maximale goothoogte van 6 meter.

Verder kennen de gronden van het plangebied geen dubbelbestemmingen.



Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Middelbeers", bron: ruimtelijkeplannen.nl

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan "Doornboomstraat" bestaat uit een set regels en verbeelding en een toelichting daarop. Voorliggende toelichting bevat bovendien de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde nieuwe bestemmingsplan.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de ontwikkeling past binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de ontwikkeling negatieve effecten heeft op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke en functionele structuur

Het plangebied is gelegen in het dorpshart van Middelbeers en is centraal in de bebouwde kom gelegen. Het plangebied begrenst de zuidelijke zijde van het dorpshart. In de bebouwde kom van Middelbeers domineert de woonfunctie met her en der gemengde functies in het centrum zoals als detailhandel, maatschappelijk, horeca en kleine bedrijven.



Foto bestaande situatie met zicht plangebied vanaf zuidelijker richting van de Doorboomstraat gezien; bron: GoogleStreetview 2020



Foto bestaande situatie met zicht plangebied vanaf noordelijker richting van de Doornboomstraat gezien; bron: GoogleStreetview 2020

In de huidige situatie bevindt zich ter plaatse van het plangebied een groot leegstaand gebouw. Het gehele plangebied is zo goed als bebouwd. De bebouwing die is gesitueerd aan de Doornboomstraat bestaat uit twee bouwlagen met kap.

Aan de zijkant en de achterkant van het perceel, langs de Smidsstraat, bevinden zich een aantal parkeerplaatsen. Aan de achterkant van het perceel is voornamelijk laagbouw en een klein stukje tuin aanwezig.



Foto bestaande situatie met zicht op achterliggend terrein (vanuit brinkje Smidsstraat gezien) ; bron: GoogleStreetview 2020

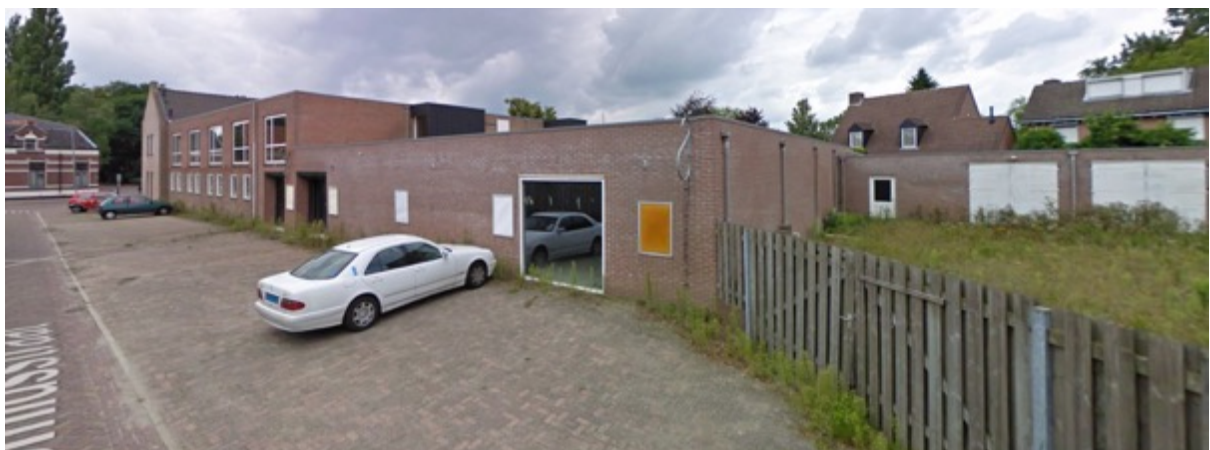


Foto bestaande situatie met zicht op achterliggend terrein (vanuit Smidsstraat gezien); bron: GoogleStreetview 2020

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Nieuwe ontwikkeling

Dit bestemmingsplan voorziet in een juridische regeling op basis waarvan de bouw van maximaal 13 grondgebonden woningen mogelijk kan worden gemaakt. Het plan voorziet in een duurzame en passende ruimtelijke en stedenbouwkundige invulling van een deel van Middelbeers dat reeds lange tijd op een nieuwe invulling wacht.

Een zestal woningen worden in het bebouwingslint van de Doornboomstraat gerealiseerd. De woningen hebben een voor- en achtertuin. Concreet gaat het om 4 tussenwoningen en 2 hoekwoningen. De woningen langs de Doornboomstraat zijn ruimer (breder en dieper) in opzet dan de percelen aan de Smidsstraat. De overige 7 woningen worden langs de Smidsstraat gesitueerd en betreffen 2 hoekwoningen en 5 tussenwoningen. Alle woningen bestaan uit twee lagen. De woningen aan de Doornboomstraat hebben daarop nog een kap. De woningen aan de Smidsstraat hebben dat niet. Alle woningen hebben voor- en achtertuinen. Hierdoor ontstaan als het ware twee woonrijen waarvan één langs de Doornboomstraat en één langs de Smidsstraat is gesitueerd.



Illustratie van de beoogde nieuwe situatie bron: Quadrant architecten)

Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Tussen de twee woonrijen in wordt een in-, en uitrit en 7 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Alle woningen zijn via deze in-, en uitrit ontsloten en beschikken over een eigen parkeerplaats. Woning nummer 6 heeft twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Daarnaast worden 5 openbare parkeerplaatsen langs de Smidsstraat gerealiseerd.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid. Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

In de SVIR zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

Relevantie voor het plangebied

De structuurvisie regelt geen specifieke zaken op provinciaal of lokaal niveau. Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven. Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder te worden getoetst aan het Barro. Het onderhavige plan behoort niet tot 1 van de 13 belangen waarvoor decentrale overheden geen beleidsvrijheid hebben. Het beleid inzake het mogelijk maken van een functiewijziging wordt dan ook neergelegd bij de decentrale overheden.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de Structuurvisie Infrastructuur (SVIR) en Ruimte heeft de Rijksoverheid de nationale belangen omschreven waarvoor het Rijk zelf verantwoordelijkheid draagt. Een goede doorwerking van deze nationale belangen wordt juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De nationale belangen betreffen onder meer onderwerpen op het gebied van de hoofdinfrastructuur (reserveringen rond hoofdwegen en hoofdspoorwegen, vrijwaring rond rijksvaarwegen en hoofdbuisleidingen), de elektriciteitsvoorziening, het vereenvoudigde regime van de ecologische hoofdstructuur en waterveiligheid (bescherming van primaire waterkeringen en bouwbeperkingen in het IJsselmeergebied).

Relevantie voor het plangebied

In het onderhavige plan is geen van bovengenoemde belangen aan de orde.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in 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.

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, tweede lid, Bro).

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een woningbouwlocatie (meer dan 11 woningen) en daarom van een "stedelijke ontwikkeling". Een beschrijving van de behoefte is daarom nodig. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De behoefte aan nieuwe woningen in Oirschot is groot. Daarbij is het zo dat het bouwplan in grondgebonden woningen voorziet en daarmee een belangrijke doelgroep binnen de gemeente bediend zal worden. Er is een actuele behoefte waardoor sprake is van duurzame verstedelijking.

In paragraaf 4.3 (Volkshuisvesting) wordt nader beschreven dat het plan bijdraagt aan het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transities. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling betreft een goede bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit doordat met het woningbouwplan sprake is van een nieuwe, duurzame inpassing met een stedenbouwkundige en ruimtelijke structuur die past bij de bestaande omgeving. Hiermee is sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit. Omdat het bouwplan voorziet in verschillende woningkavels met grondgebonden woningen, is sprake van een bouwplan voor een belangrijke doelgroep binnen de gemeente. Er is sprake van een grote mate van sociale inclusiviteit. De beoogde ontwikkeling past binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 juli 2022 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in een “Landelijke kern” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42 van de Interim Omgevingsverordening). Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de bouw van 13 woningen. Een dergelijke ontwikkeling past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma zoals beschreven in paragraaf 4.3 en is daarmee in het regionaal ruimtelijk overleg afgezet tegen de actuele behoefte.

Met de beoogde ontwikkeling wordt het bestaand stedelijk gebied beter benut waardoor sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woonfunctie is passend binnen de omgeving die gedomineerd wordt door woningen. Hierdoor wordt er aangesloten op de bestaande lagen (ondergrond- netwerk- en bovenste laag). Met de bouw van verschillende woonkavels én grondgebonden woningen waarvan bovendien een aanzienlijk deel aansluit bij de goedkope categorie wordt een sociale meerwaarde gecreëerd doordat woningen voor verschillende doelgroepen worden gerealiseerd.

De provincie stelt in het tweede lid van artikel 3.42 dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. De woningen bieden de gelegenheid om middels het dakvlak door middel van zonnepanelen duurzame energie te produceren. De woningen in het plangebied hebben een optimale situatie voor bezonning. Op die manier wordt optimaal invulling gegeven aan mogelijkheden voor de productie van en het gebruik van duurzame energie. Ook zal met het plan de totale verharding binnen het plangebied afnemen. Dit vermindert eventuele toekomstige hittestress als gevolg van

klimaatverandering. In het plan wordt het hemelwater dat op het dakvlak en terreinverharding valt opgevangen. Dat is in de huidige situatie niet het geval. De druk op de riolering wordt bij zware buien verkleind wat de kans op overstromingen zal doen afnemen. Het project betreft een binnenstedelijk woningbouwplan. Op het eigen terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Dit biedt de mogelijkheid om in de toekomst een bijdrage te kunnen leveren aan mogelijkheden voor duurzame mobiliteit bijvoorbeeld in de vorm van (elektrische) deelauto's. De in de Interim Omgevingsverordening genoemde bijdrage aan een duurzame economie is in dit geval (woningbouw) geen relevant thema.

Ten aanzien van de bevordering van een goede omgevingskwaliteit is als volgt in het plan opgenomen;

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling vindt plaats in een bestaand woongebied met her en der gemengde functies. Met de beoogde ontwikkeling wordt leegstaande bebouwing gesloopt en wordt de nieuwe bebouwing opnieuw en op passende wijze in de bestaande omgeving ingepast. Het gaat om grondgebonden woningen die qua hoogte passen binnen de bestaande omgeving.

De ontwikkeling past binnen de omgeving en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door het beter en opnieuw benutten van gronden in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oirschot

De gemeente Oirschot wenst de ruimtevraag en toekomstige uitdagingen voor de leefomgeving in zijn geheel te bekijken en daar een allesomvattend beleid voor hebben. Deze ambitie heeft zijn beslag gekregen in de Omgevingsvisie Oirschot.

De omgevingsvisie richt zich op de ontwikkeling van Oirschot. Hierbij volgen we de lijn van kwaliteiten in Oirschot. Deze zijn ontstaan in het verleden en hebben zich vertaald in het huidige landschap en cultuurhistorisch waardevolle elementen. De kwaliteiten die het heden bepalen, bieden zowel de voorwaarden als het perspectief voor de toekomst. Dit perspectief wil de gemeente met de samenleving verder uitbouwen. De kwaliteiten uit het verleden worden gewaardeerd door een gemeenschap die trots is, maar die kwaliteiten niet alleen koestert. De opbrengst uit het heden is dat gemeente en samenleving openstaan voor verbetering, transformatie en innovatie. De visie is tot stand gekomen in samenspraak met de samenleving en is een interactief proces geweest.

In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied is het volgende thema uit de omgevingsvisie relevant; "veilige en gezonde woon- en leefomgeving". De omgevingsvisie heeft daarover het volgende bepaald;

Thema "veilige en gezonde woon- en leefomgeving".

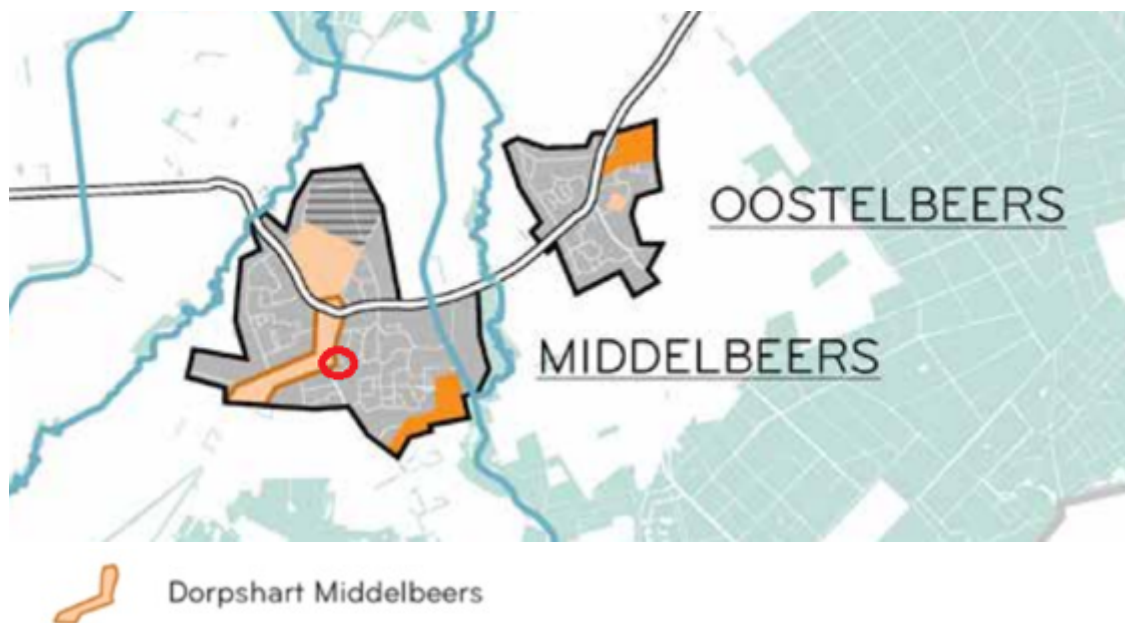
Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar

iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Onder andere de volgende punten zijn benoemd die bereikt willen worden:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te 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;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties prevaleren voor uitbreiding.

Dorpshart Middelbeers, identiteit en ambitiedocument

De onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de themakaart. Hieruit blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als "Dorpshart Middelbeers". Middelbeers heeft haar eigen visie op het dorpshart opgesteld. Voor Middelbeers is het belangrijkste doel een vitaal dorp. Voor Middelbeers betekent dit onder andere een aantrekkelijk dorpshart, waar mensen elkaar ontmoeten, voldoende woningbouwmogelijkheden gebaseerd op de lokale behoeften en toegang tot bereikbare voorzieningen, bij voorkeur in het dorp. Concreet betekent dat voor Dorpshart Middelbeers (gebied rond Doornboomstraat en Willibrordstraat; herbestemming, herontwikkeling, openbaar gebied, routing, groen en verkeer).



Uitsnede themakaart "veilige en gezonde woon-, en leefomgeving. Bron: gemeente Oirschot

In de visie is een hoofdambitie voor het dorpshart beschreven. 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, zoals 'Leegstaande panden herontwikkelen tot een functie die aansluit op de versterking van het dorpshart' en 'Dorpshart bestaat uit een mix van woonfuncties en dorpsfuncties'.

De Locatie Doornboomstraat/Smidsstraat (Locatie van Aaken) wordt in het ambitiedocument nadrukkelijk genoemd als leegstaande plek in het dorp waar herontwikkeling als wenselijk wordt geacht. Voor de meeste inwoners is de locatie een doorn in het oog. Wonen als nieuwe functie is voor de meeste inwoners de meest logische keuze. De meeste mensen willen graag het pand slopen en

woningen met voortuinen daarvoor in de plaats.

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een terrein met leegstaande bebouwing. De ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande leegstaande bebouwing en de inpassing van 13 nieuwe grondgebonden woningen met tuinen op de hoek van de Doornboomstraat en de Smidsstraat.

De ontwikkeling past binnen de relevante beleidsuitgangspunten voor het thema “Dorpshart Middelbeers”, is uitdrukkelijk als herontwikkelingslocatie benoemd en past daarmee ook binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Oirschot.

Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid beschreven in haar “Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal”. De kern van deze visie luidt als volgt:

“Het 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”

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners;
2. Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteer ruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie. Het plan voorziet in 13 woningen, waarvan 4 hoekwoningen en 9 tussenwoningen op de hoek van de Doornboomstraat en de Smidsstraat worden ingepast. Minimaal vier van de woningen worden in het goedkope prijssegment gerealiseerd conform het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van de gemeente Oirschot. Het bouwplan geeft vorm aan de visie en ambities (‘Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners’, ‘Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten’, ‘Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties’ en ‘Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad’) zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

Toekomstige behoefte

Uit een enquête onder de Oirschotse bevolking uit 2014 en 2015, die in het kader van de Nieuwe Woonvisie is uitgevoerd blijkt dat er grote behoefte is aan nieuwe woningen. De Nieuwe Woonvisie zegt daarover het volgende:

“In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen.”

Het bouwplan voorziet in verschillende woontypen en is bedoeld voor verschillende doelgroepen. Het woningbouwplan is in het regionaal overleg door de gemeente ingebracht en afgestemd.

Woondeal Stedelijk Gebied Eindhoven

Op 7 maart 2019 heeft Stedelijk Gebied Eindhoven een Woondeal ondertekend. Deze Woondeal is gesloten tussen de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), het ministerie van Binnenlandse Zaken en de provincie Noord-Brabant. Met de ondertekening van de Woondeal zetten partijen zich langjarig in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Het biedt in de regio de

mogelijkheid te gaan versnellen. In de regio moeten er de komende vijf jaar 27.000 woningen bijkomen, plus zo'n 1000 tijdelijke woningen. De 13 nieuwe woningen zijn een bijdrage aan de afspraak in de Woondeal.

Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Oirschot streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Oirschot de “Nota Parkeernormen 2018” vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde ontwikkeling speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast.

Voor het bepalen van de parkeervraag heeft de gemeente Oirschot haar parkeernormen gebaseerd op de CROW-publicatie (Publicatie 317: Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie). Deze veelgebruikte systematiek berekent het aantal benodigde parkeerplaatsen door het aantal woningen van een bepaalde categorie wordt vermenigvuldigd met de norm per woning.

Berekening benodigd aantal parkeerplaatsen

Voor het plan hanteert de CROW een norm van 2, parkeerplaatsen per woning. Voor het totale woningbouwplan betekent dit een parkeerbehoefte van (13 x 2,0) 26 parkeerplaatsen.



Situatietekening met daarin zichtbaar de beoogde parkeerplaatsen

Conclusie

Op basis van de parkeernormen is berekend dat er 26 parkeerplaatsen benodigd zijn. Het plan voorziet hierin. Er is daarom voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Ontsluiting

Alle woningen zijn voorzien van een parkeerplaats op eigen terrein in de achtertuin. Om deze-, en de 7 overige parkeerplaatsen te kunnen bereiken, wordt een nieuwe in-, en uitrit aangelegd. Met de rehabilitatie van de Doornboomstraat is een nieuwe groenzone gerealiseerd. Eventuele aanpassingen hieraan, als dat noodzakelijk zou zijn voor de ontsluiting zal gedurende het vergunning traject door de ontwikkelaar worden opgepakt.

Het aspect “parkeren” en “ontsluiting” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Water

Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, sinds 1 november 2003 verankerd in het ‘Besluit op de ruimtelijke ordening 1985’.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW).

De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het streven naar een veilig, gezond en duurzaam waterbeheer staat in de belangstelling. Thema's zoals 'water in de stad' en 'water als ordenend principe' zijn beleidsspeerpunten op alle overheidsniveaus. Het belangrijkste instrument vanuit het Waterschap is de Keur van Waterschap de Dommel.

Het bovenstaande resulteert in een voorkeursvolgorde voor het verwerken van hemelwater waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Aan de hand van deze waterparagraaf wordt duidelijk gemaakt wat het vigerend waterbeleid betekend voor de voorgenomen ontwikkeling, hoe met water in dit plan wordt omgegaan en op welke wijze de inrichtingsmaatregelen bijdragen aan 'Veiligheid, Voldoende en Schoon Water'.

Beschrijving van het watersysteem (huidige situatie)

Grondwater

Op basis van de bodemdata.nl is duidelijk dat het gebied geheel is gelegen binnen de bebouwde kom. En dat de omliggende gronden rond de bebouwde kom allen zijn gelegen in grondwatertrap VI. Voor deze grondwatertrap geldt dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is gelegen tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld. Deze ontwateringsdiepte is voldoende om grondwateroverlast te voorkomen.

Het plangebied bevindt zich op basis van de watertoetskaart van Waterschap de Dommel niet binnen de grenzen van een waterwingebied of haar beschermzone. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats. Binnen het plangebied zullen geen industriële of andere milieubelastende activiteiten worden ontplooid. De dreiging van grondwaterverontreiniging zal daarom nihil zijn.



Uitsnede Keur Waterschap De Dommel; bron: dommel.nl

Bodem

Op basis van de bodemdata.nl is duidelijk dat de bebouwde kom van Middelbeels en dus ook het plangebied geheel is gelegen in een gebied benoemd als “enkeerdgronden, bestaand uit fijn zand”. Zand is uitermate geschikt voor de infiltratie van hemelwater.

Beschermingsgebieden

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen aanwezig. Op grond van de Keur van waterschap De Dommel is de locatie niet gelegen in een beschermd gebied of attentiegebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Het plangebied zal geen invloed hebben op het kanaal.

Water in relatie tot de toekomstige situatie

Planvorming

Met het planvoornemen zal de verharding van het terrein toenemen als gevolg van verhardingen in het openbaar gebied (rijbaan, parkeervakken en voetpaden). Ook zal op de nieuwe woonpercelen de verharding ten opzichte de huidige situatie toenemen als gevolg van dakvlak en terreinverhardingen. Voor de nieuwe ontwikkeling is een berekening gemaakt van de verharding in de nieuwe situatie en wat dit betekent voor de opvang van hemelwater. Deze berekening is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd. Daarnaast zijn de algemene regels vastgelegd binnen de “Algemene regels waterschap De Dommel”. De beleidsregels aanvullend op de Keur zijn verder vastgelegd binnen de “Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater”. Aanvullend op de beleidsregel 13 is het stuk “Hydrologische uitgangspunten bij de keurregel voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen”. De waterschappen hanteren bij het beoordelen van plannen voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak een grenswaarde van 500 m².

Omdat er sprake is van nieuwe verharding boven de grenswaarde van 500 m² is rekening gehouden met de aanleg van een berging.

De totale verharding van de beoogde ontwikkeling bedraagt 1.975 m². Voor een zware bui betekent dit dat een bergingscapaciteit benodigd is van 86 m³. In het plan wordt een ondergrondse berging met een totale capaciteit van 86 m³ aangelegd. In de regels is hiervoor een verplichting opgenomen.

Op basis van het gemeentelijk waterbeleid vastgelegd in het “Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019” (VGRP) is het volgende bepaald;

“Een belangrijke maatregel is het afkoppelen van hemelwater van gemengde rioolbuizen. Het hemelwater komt dan niet bij het afvalwater terecht en ook niet bij de zuivering. In plaats daarvan wordt het naar het oppervlaktewater of in de grond (door middel van een wadi) gebracht. Minder hemelwater in het gemengde rioelstelsel betekent minder vervuilende overstortende op het oppervlaktewater.

In de afgelopen planperiode is jaarlijks verhard oppervlak afgekoppeld. Het afkoppelen gebeurt alleen wanneer een straat op de schop gaat, of wanneer een rioolbuis moet worden vervangen. Het is geen zelfstandige activiteit, want dat is te duur. Dat leidt tot losliggende afgekoppelde gebiedjes in de kernen. De technische grenzen zijn inmiddels bereikt. Het is steeds moeilijker om het hemelwater af te voeren tot buiten de komgrenzen. Daar zijn aanvullende maatregelen voor nodig die alleen met een masterplan afkoppelen inzichtelijk kunnen worden gemaakt. Oirschot beschikt (nog) niet over zo'n

masterplan. Intussen wordt wel bij ieder nieuw gebouw of grootschalige reconstructie van een gebouw verlangd dat de eigenaar het hemelwater en het afvalwater gescheiden aanlevert. Op die manier nemen we de kansen waar wanneer ze zich voordoen.”

De voorkeursvolgorde (hergebruik, vasthouden/ infiltreren, bergen en afvoeren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar de riolering); betekent in dit project dat er een concrete mogelijkheid is om het hemelwater in de bodem te infiltreren middels de aanleg van een ondergrondse berging. De technische uitwerking wordt in een later stadium verder uitgewerkt. Het hemelwater zal apart van het afvalwater aan het gemeentelijk rioleringstelsel worden aangeboden. Hiermee wordt voldaan aan het gestelde in het VGRP.

Riolering

Het vuilwater zal worden aangesloten op het bestaande gemeentelijk riool. Het hemelwater zal gescheiden worden opgevangen. Het vuilwater en schoon water zal gescheiden worden aangeboden op het recent aangelegde gescheiden stelsel in de straat.

Goede structuur diversiteit (SU)

Bij de inrichting van het watersysteem wordt gestreefd naar het realiseren van een ecologisch gezond watersysteem. Hiertoe worden de volgende maatregelen genomen.

Goede oppervlaktewaterkwaliteit

Er worden geen uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) gebruikt. Voor de waterhuishoudkundige kunstwerken worden alleen milieuvriendelijke en niet-uitlopende materialen gebruikt. Binnen het plangebied vindt geen permanente grondwateronttrekking plaats. Bij de bouw is mogelijk een tijdelijke grondwateronttrekking noodzakelijk. Het planvoornemen is dat hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld, waardoor de waterhuishouding ter plaatse niet zal worden aangetast.

5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Deze wet heeft 3 wetten vervangen: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een natuuronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in zijn geheel toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

Natura 2000-gebieden

Op de kaart van de provincie is te zien dat het plangebied niet binnen het Natuurnetwerk van Brabant is gelegen. In de nabije omgeving van het plangebied is het Natura 2000-gebied 'Kempenland West' op 1,6 kilometer afstand aanwezig. Uitlopers van dit Natura 2000-gebied bevinden zich echter op ruim 600 meter ten westen van het plangebied (beekloop Grote Beerze) en op ongeveer 700 meter ten oosten van het plangebied (uitloper Kleine Beerze). Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' bevindt zich op 8,4 kilometer afstand ten noorden van het plangebied.

Natuurnetwerk Brabant

De hiervoor genoemde beeklopen Grote Beerze en Kleine Beerze (uitlopers van Natura-2000 gebied 'Kempenland-West') zijn tevens de dichtst bij het plangebied gelegen onderdelen van Natuurnetwerk Brabant (NNB). Het dichtstbij het plangebied gelegen deel van NNB bevindt zich op 620 meter ten zuidoosten van het plangebied.



Uitsnede Natuurnetwerk Brabant (Bron: Kaartbank Noord-Brabant)

Beschermde dieren en planten

De te slopen gebouwen zijn grotendeels voorzien van een plat dak, dat is afgedekt met zeil (zie figuur 4.4.1). De daktrimmen op deze daken sluiten overal nauw op de gevels aan. In de platte daken zijn daardoor geen vogelnesten of vleermuisverblijven aanwezig.

Het meest zuidwestelijk gelegen gebouw heeft een pannendak, waarbij de onderste rij dakpannen aan de voorzijde te hoog was om tijdens het veldbezoek te kunnen inspecteren. Het is mogelijk dat er aan de voorzijde huismusnesten aanwezig zijn. Doordat er geen overstekende gevelpannen zijn, is het uitgesloten dat er vleermuisverblijven of gierzwaluwnesten in het pannendak aanwezig zijn. Vanaf het trottoir gezien lijkt de voorgevel van het zuidwestelijk gebouw een aantal openingen te bevatten. Uit de nadere inspectie blijkt echter dat dit niet het geval is.

In het meest zuidoostelijk gelegen gebouw bevinden zich aan de straatzijde echter 2 open stootvoegen, op circa 2 meter hoogte boven een raam. Naar deze open stootvoegen is over een afstand van meer dan 30 meter echter geen opgaande begroeiing in de vorm van grotere bomen aanwezig. Uit nadere inspectie met ladder en zaklamp bleek dan ook dat in deze open stootvoegen geen vleermuisuitwerpselen aanwezig waren. Het is dus niet te verwachten dat er vleermuizen in de te slopen gebouwen aanwezig zijn. In de tuin kunnen echter verblijven van kleine, grondgebonden zoogdieren aanwezig zijn.

Sporen, wissels, uitwerpselen, nesten etc. van zoogdieren, die behoren tot de categorieën 'Internationaal beschermde soorten' of overige beschermde (maar niet vrijgestelde) zoogdiersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen. Overige algemene zoogdieren zoals de veldmuis kunnen wel in het plangebied voorkomen.

Planten

In het plangebied zijn alleen algemene, niet beschermde planten waargenomen.

Amfibieën en andere soorten

Wateren (die als voortplantingswater voor amfibieën kunnen dienen) zijn afwezig. Het is mogelijk dat meerdere algemene amfibieënsoorten de begroeide delen van het plangebied als landhabitat gebruiken. Reptielen zijn afwezig en andere soorten, die beschermd zijn onder de Wnb, zijn niet te verwachten in het plangebied.

Conclusie

De plannen zullen naar verwachting geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Indien daaruit blijkt dat er een significante toename is te verwachten, is er een vergunning nodig op grond van de Wnb. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de opgaande vegetaties komen in het broedseizoen mogelijk beschermde vogelnesten voor. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd en waarvoor geen omgevingscheck nodig is. Doden en vernielen van broedvogels/eieren/jongen moet worden voorkomen door het verwijderen van opgaande vegetaties buiten het broedseizoen uit te voeren (buiten de periode 15 maart – 15 juli). Door naleving van deze mitigerende maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen van de Wnb begaan.

In het daken van het meest zuidwestelijk gebouw broeden mogelijk jaarlijks huismussen. Nesten van de huismus zijn jaarrond beschermd. Voordat dit gebouw wordt gesloopt, dient daarom eerst het voorkomen van huismusnesten conform Kennisdocument Huismus (BIJ12, 2017) te worden onderzocht. Hierbij wordt voor de huismus uitgegaan van 2 ochtendbezoeken in de periode 1 april – 15 mei.

Indien blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dan dienen voor elk nest dat verloren gaat meerdere alternatieve nestlocaties voor de huismus te worden gerealiseerd (BIJ12, 2017). Dat kan door het plaatsen van nestkasten in niet te slopen gebouwen rond het plangebied en onder begeleiding van een deskundige. Huismussen hebben de tijd nodig om aan nieuwe nestplaatsen te wennen. Gedurende deze gewenningsperiode moeten zowel de oorspronkelijke situatie als de nieuw aangebrachte vervangende voorzieningen beiden aanwezig zijn (minimaal 3 maanden voor de sloopwerkzaamheden). Indien daarnaast blijkt dat er huismusnesten aanwezig zijn, dient er buiten de periode 1 maart - 1 oktober te worden gesloopt (om schade aan jongen en eieren van de huismus te voorkomen).

Het nader onderzoek naar het voorkomen van huismusnesten is vervolgens uitgevoerd. De rapportage hiervan (Huismusonderzoek Doornboomstraat 2 te Middelbeers, Aeres Milieu, dd 20 mei 2021) is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. Op een tweetal ochtenden op 6 april 2021 en 11 mei 2021 is het plangebied bezocht. Tijdens deze veldbezoeken werden in, rond en buiten het plangebied geen huismussen of huismusnesten waargenomen. Bij de sloop van de bestaande bebouwing hoeft daarom geen ontheffing op de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename, (groter dan 0,00 mol/ha/jaar) van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie.

Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Voor het project is daarom een AERIUS berekening opgesteld. De berekening is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt:

Uit de AERIUS berekening blijkt dat geen rekenresultaten zijn hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Dit betekent dat er op het Natura 2000-gebied Kempenland-West geen sprake is van toename van stikstofdepositie ten gevolge van deze ontwikkeling.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

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

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Voor het plangebied is volgens de archeologische verwachtingen- en waardenkaart de volgende aspecten van toepassing: 'Historische kern'. Dit betekent dat de verwachting voor de trefkans op/voor archeologie hoog is.



Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart (Bron: Erfgoedkaart Kempengemeenten, Rijkdienst voor het Cultureel Erfgoed)

Voor de projectlocatie is daarom een onderzoek gedaan naar de archeologische waarden in het gebied (Aeres Milieu B.V. d.d. 27 januari 2020). Het rapport is in zijn geheel als bijlage aan de toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Uit het gespecificeerde archeologische verwachtingsmodel blijkt dat voor het plangebied een lage verwachting geldt voor resten uit het laat-paleolithicum tot en met mesolithicum. Er geldt een middelhoge archeologische verwachting voor nederzittingsresten uit de periode neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd.

Uit de gegevens blijkt dat het plangebied grotendeels is bebouwd. Deze huidige bebouwing stamt uit 2000. In de jaren zeventig en tachtig van de 20e eeuw was ter plaatse ook meerdere bebouwing aanwezig en vonden meerdere malen verbouwingen en/of nieuwbouw plaats. Ter plaatse van de onbebouwde delen bevinden zich meerdere kabels en leidingen. Als gevolg hiervan zal het plangebied grotendeels tot geheel verstoord zijn geraakt, hetgeen ook tot uiting komt op de Archeologische beleidskaart en de Archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Oirschot. Hierop staat de huidige bebouwing aangegeven als een gebied zonder archeologische verwachting: gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgroningen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Op de genoemde gemeentelijke kaarten staat het zuidoostelijke deel van het plangebied aangegeven met een hoge archeologische verwachting. Dit deelgebied heeft echter een gering oppervlak en zal bovendien zijn verstoord als gevolg van kabels en leidingen en de voormalige bebouwing.

De toekomstige verstoringsdiepte zal tot circa 0,75 meter –mv reiken. De kans wordt zeer klein geacht dat hierbij op basis van bovenstaande gegevens nog archeologische resten zouden kunnen worden aangetroffen. Om die reden wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek nodig geacht.

Echter kan door de aard van het onderzoek niet volledig worden uitgesloten dat er archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten of sporen aangetroffen worden, moet hiervan terstond melding worden gemaakt bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente Oirschot (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11). Als blijkt dat de aangetroffen resten of sporen gedocumenteerd dienen te worden, zal overleg plaatsvinden tussen de initiatiefnemer en de bevoegde overheid waarin besproken wordt welke tijd en ruimte beschikbaar is om op een gedegen manier waarnemingen te verrichten. Op deze manier zijn toevalsvondsten ook tijdens de bouw op een goede manier verzekerd.

Cultuurhistorie

De provincie ziet het Brabantse erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Prominent op de CHW is het provinciaal cultuurhistorisch belang. Het gaat hierbij om erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. Dit belang hangt nauw samen met het provinciaal ruimtelijk belang, zoals benoemd in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het provinciaal belang is beperkt tot het landelijk gebied, waar de provincie haar belangrijkste taak heeft.

Volgens de cultuurhistorische waardenkaart betreft het plangebied een gebied zonder cultuurhistorische verwachtingswaarde. Het plangebied grenst echter wel aan een gebied met zeer hoge cultuurhistorische verwachtingswaarden. Ook bevinden zich tal van verschillende cultuurhistorische objecten en beschermde cultuurhistorische objecten in de directe omgeving. Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of gebouwen aanwezig.

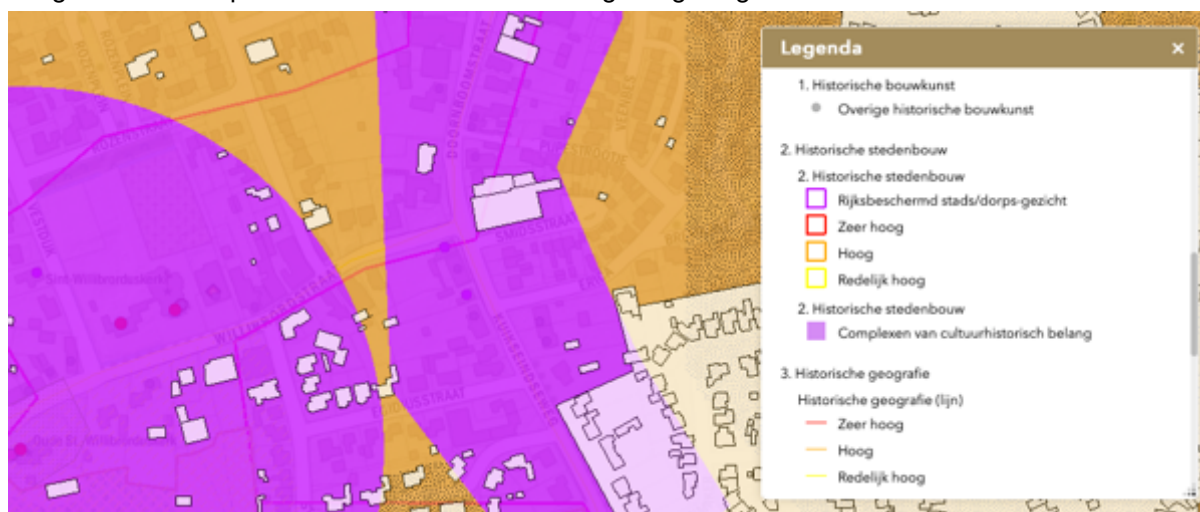


Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (Bron: Provincie Noord-Brabant)

Met de beoogde ontwikkeling wordt aan de aanwezige cultuurhistorische waarden rondom het plangebied geen afbreuk gedaan.

Erfgoednota Oirschot 2018-2028 en Erfgoedkaart Oirschot

De gemeente Oirschot hecht groot belang aan het cultureel erfgoed. De identiteit van Oirschot wordt voor een belangrijk deel bepaald door het erfgoed. Dit is vertaald naar een merkstrategie met het motto 'Oirschot, monumentaal, ondernemend en groen' en heeft beleidsmatig geleid tot een door de raad vastgestelde erfgoednota met de titel 'Erfgoed als identiteit. Erfgoednota Oirschot 2018-2028.' In dit beleidsstuk wordt het behouden en zo mogelijk versterken van het monumentale karakter van de gemeente als een belangrijke factor gezien om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden. De Erfgoedkaart Oirschot brengt op een heldere wijze verschillende waardevolle cultuurhistorische elementen in de nabijheid van het plangebied in beeld. Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen aanwezig. Wel is aangeduid dat het gebied is gelegen in een zone dat is aangeduid al 'Complex van cultuurhistorisch belang' als gevolg van historische stedenbouw.



Uitsnede Erfgoedkaart (Bron: Odzob)

De beoogde ontwikkeling vervangt een bestaand gebouw en past nieuwe bebouwing met een dorpsmaat en schaal in binnen het oorspronkelijk dorpslint. Hiermee wordt vormgegeven aan de historische stedenbouwkundige waarde van dit deel van Middelbeers.

Het aspect “archeologie en cultuurhistorie” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Milieuzonering, geur en spuitzones

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van woningen (gevoelig object)/ verdient het aspect “milieuzonering” aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand. Bij het bepalen van de afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd.

Gemengd gebied

De VNG-brochure kent een tweetal omgevingstypen. Het gemengd gebied wordt als volgt beschreven: “Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingsgebied gemengd. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.”

Het gebied is te beschouwen als een “gemengd gebied”. De afstand mag in dit geval met één afstandsmaat worden verlaagd.

Zonering

In de nabijheid van het plangebied zijn 2 bedrijven aanwezig, te weten een drogisterij (Doornboomstraat 1) op circa 17 meter van het plangebied en een restaurant (Doornboomstraat 8) op circa 7 meter van het plangebied. Voor detailhandel geldt een richtafstand van 10 meter. Met de verlaging van de richtafstand met stap, tot 0 meter wordt aan deze afstand voldaan. Voor horeca geldt dezelfde richtafstand. Er kan in beiden gevallen worden voldaan aan de richtafstand.

Het aspect “Milieuzonering” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Geurhinder agrarische bedrijvigheid

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet

algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaats een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

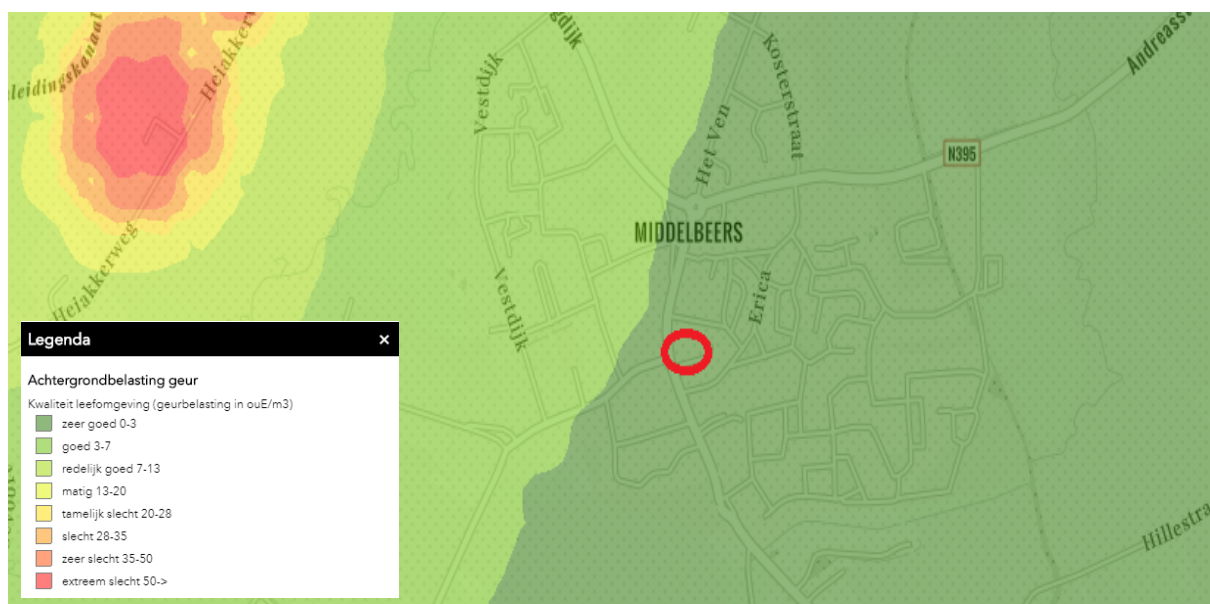
Op basis van de kaartbank van de provincie Noord-Brabant is gekeken of en zo ja wat voor agrarische bedrijven in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Rechten van bestaande bedrijven

In de nabijheid van het plangebied liggen geen veehouderijbedrijven. Het bedrijf dat het dichtst bij het plangebied is gelegen, ligt aan de Langegracht 4. De afstand tot deze intensieve veehouderij betreft 800 meter. Tussen het plangebied en het bedrijf aan Langegracht 4 is de bebouwde kom van Middelbeers en daarmee vele burgerwoningen gelegen. De nieuwe woningen vormen daarom geen beperking voor de bedrijfsactiviteiten van het veehoudersbedrijf aan de Langegracht 4.

Beoordeling van het leefklimaat

Voor de beoordeling of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat is inzicht in de achtergrondbelasting nodig. Op basis van de kaart achtergrondbelasting geur van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (Odzob) blijkt dat de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is. Onderstaande afbeelding is een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur. Bron: Odzob

Sputzones open teelten

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen agrarische bedrijvigheden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Het aspect “milieuzonering, geur en spuitzones” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder wijzigingsplannen en bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een ‘vormvrije m.e.r.-beoordeling’ uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Voorafgaand aan de terinzagelegging van onderhavig bestemmingsplan, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd om na te gaan of het planvoornemen mogelijk tot significant negatieve milieueffecten zou kunnen leiden. De beoordeling, d.d. 25-05-2020, is als bijlage toegevoegd. Gelet op de kenmerken van de bestemmingsplanwijzigingen en de hiermee samenhangende (potentiële) milieueffecten, is geconcludeerd dat het planvoornemen van dusdanig beperkte invloed op het milieu is dat allerminst sprake kan zijn van ‘belangrijke nadelige milieugevolgen’. Er is dan ook geen aanleiding of noodzaak is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure dan wel een formele m.e.r.-beoordelingsprocedure. Hiertoe is het Besluit milieueffectrapportage genomen (dd 30 november 2020). In dit besluit is bepaald dat geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het besluit is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

5.8 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een zone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling nieuwe woningen (geluidsgevoelig objecten) worden toegevoegd, is aandacht nodig voor het aspect geluid;

Wegverkeerslawaaï

Normen met betrekking tot verkeerslawaaï worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen. Binnen de zones wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaaï.

De projectlocatie is niet gelegen binnen de zone van een weg. De Doornboomstraat/ Kuikseindseweg, Willibrordstraat, Erica, Pijpestrootje en Smidsstraat kennen allen een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor deze wegen is een geluidsonderzoek niet verplicht. In het kader van de beoordeling van het leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening is de geluidssituatie echter wel middels een geluidsonderzoek beoordeeld. Dit rapport is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie luidt als volgt;

Doornboomstraat/ Kuikseindseweg

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 64 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 59 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.*

Willibrordstraat

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt de weg wel beschouwd en wordt ook het toetsingskader van de Wet geluidhinder gehanteerd.*
- *In een aantal waarneempunten zijn gevelbelastingen vastgesteld hoger dan de ‘voorkeursgrenswaarde’.*
- *De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 55 dB, zonder aftrek artikel 110g. Zou die aftrek wel worden gehanteerd, dan is de geluidbelasting 50 dB waarmee deze boven de voorkeursgrenswaarde zou liggen wanneer getoetst zou worden aan de Wet geluidhinder. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.*
- *Omdat geen sprake is van een gezoneerde weg, hoeft ook geen hogere waarde ten aanzien van deze weg te worden aangevraagd. Formeel hoeven ten gevolge van deze weg geen maatregelen te worden getroffen aan de gevel. Uit het oogpunt van wooncomfort en gezondheid wordt echter geadviseerd wel maatregelen te treffen om een binnenniveau van 33 dB te garanderen.*

Erica

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 38 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 33 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Pijpestrootje

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 34 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

Smidsstraat

- *Er is sprake van een 30 km/zone, zodat niet hoeft te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de weg wel meegenomen en zijn de optredende gevelbelastingen beschouwd volgens de systematiek van de Wet geluidhinder.*
- *De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden zou getoetst worden aan de Wet geluidhinder. De geluidbelasting is ten hoogste 39 dB (excl. art. 110g Wgh). Zou de aftrek gehanteerd mogen worden is de belasting 34 dB (incl. art. 110g) waarmee deze waarde onder de voorkeursgrenswaarde ligt.*
- *Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.*

De overige aspecten zoals spoorweglawaai, vliegtuiglawaai en industrielawaai zijn niet aan de orde.

Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbeterd;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan "niet in betekenende mate" begrip

Projecten die "niet in betekenende mate" bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij

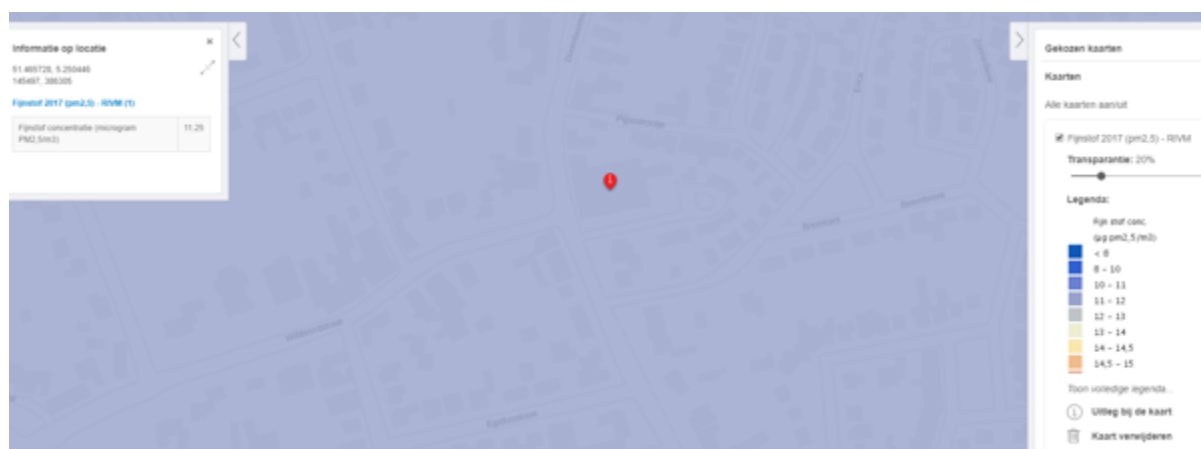
een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van “niet in betekende mate” ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van “niet in betekende mate” sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Dit bestemmingsplan ziet toe op een bestemmingsplanherziening waarbij 13 woningen juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt. Deze herziening is daarom een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of sprake is van een goed woon-, en leefklimaat en daarmee of sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De GGD geeft op lokaal niveau advies over luchtkwaliteit in relatie tot gezondheid en ruimtelijke ordening. Juist bij gevoelige bestemmingen nabij drukke wegen is het wenselijk dat de gemeente om advies vraagt aan de GGD. De ontwikkeling betreft een gevoelige bestemming die niet in de nabijheid van een drukke weg is gelegen.

Toch is inzicht gezocht in de luchtkwaliteit. Dit is onderzocht door middel van de actuele kaartgegevens met betrekking tot de aspecten stikstofdioxide, fijnstof, zeer fijnstof en roet. (nsl-monitoring.nl). Hieruit blijkt dat ter plaatse van de meetpunten aan de Kempenweg ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide en PM10 is de achtergrondwaarde gelegen tussen 18 en $19 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM2,5) is de waarde gelegen tussen 11 en $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede luchtkwaliteit ter plaatse.



Uitsnede nsl-viewer met in rood de projectlocatie; bron: atlasleefomgeving.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Voor inzicht in de actuele bodemkwaliteit op het perceel zijn verschillende onderzoeken gedaan. Zo is er een historisch, een verkennend, een actualiserend en een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De

verslaglegging en conclusies van deze onderzoeken zijn verwoord in het bodemrapport dat als geheel als bijlage is toegevoegd aan de toelichting. De algehele conclusie en aanbevelingen luidt als volgt;

Met het uitgevoerde actualiserend en afperkend bodemonderzoek is de verontreinigingssituatie ter plaatse van de locatie Doornboomstraat 2-4 te Middelbeers in voldoende mate geactualiseerd.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de bodemverontreiniging met zware metalen binnen de perceelsgrenzen in voldoende mate in beeld gebracht. De eerder aangetoonde verontreiniging met minerale olie is tijdens onderhavig onderzoek niet bevestigd.

Zowel de grond- als grondwaterverontreiniging met metalen zijn buiten de perceelsgrenzen (westelijke en noordelijke richting) in onvoldoende mate afgeperkt. De locatie is echter gelegen in het gebied De Kempen, waar vaker bodemverontreinigingen met zware metalen voor komen in grond- en grondwater als gevolg van het vroegere productieproces, thermische raffinage, van de zinkindustrie in de regio. De bodemverontreiniging met metalen op de onderzoekslocatie is derhalve onderdeel van een groter geval van ernstige bodemverontreiniging met metalen.

Conform het vigerende beleid van de stichting Actief Bodembeheer De Kempen is aanvullend grondwateronderzoek niet noodzakelijk en behoeft buiten de perceelsgrenzen niet verder naar verspreidingsrisico's te worden gekeken. Derhalve is het niet zinvol om de omvang ernstig verontreinigd grondwater met metalen binnen de perceelsgrenzen aan te geven en is geen verontreinigingscontour opgenomen.

In onderstaande tabel 1 is de omvang van de ernstig verontreinigde grond met metalen, binnen de perceelsgrenzen schematisch weergegeven.

Tabel 1: Verontreinigingssituatie grond

Deellocatie	Stof		> I
Doornboomstraat 2-4 (trottoir)	Zware metalen	Oppervlakte (m ²)	± 175
		Traject (m-mv)	± 0,10 -2,50
		Gemiddelde dikte	2,0 meter
		Omvang (m ³)	± 350

I: Interventiewaarde.

Tabel 1 uit het bodemrapport

Op basis van de beschikbare gegevens is verondersteld dat alle verontreinigingen vóór 1987 zijn ontstaan en zodoende worden ondergebracht bij de Wet bodembescherming.

Voor de voorgenomen herontwikkeling zijn sanerende maatregelen noodzakelijk in verband met de aangetroffen gehalten voor zware metalen in de verontreinigde bodem.

Alle sanerende maatregelen dienen plaats te vinden conform de beoordelingsrichtlijnen SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsanering en nazorg" en SIKB 7000 "Uitvoering van (water)bodemsaneringen en ingrepen in de waterbodem". Voorgesteld wordt een BUS-melding 'De Kempen' op te stellen voor de gehele projectlocatie en in te dienen bij het bevoegd gezag.

Tijdens de grondsanering dient wel rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van een grondwaterverontreiniging, aangezien de ernstige grondverontreinigingen ook onder de grondwaterstand aanwezig zijn (bemaling verontreinigd grondwater). Mogelijk dat hiervoor aanvullend ook representatieve grondwatermonsters moeten worden genomen, tevens onder de dan voormalige bebouwing om een (stabiele) eindsituatie vast te leggen.

Met het treffen van de nodige saneringsmaatregelen is het aspect "Bodemkwaliteit" geen belemmering

voor de beoogde ontwikkeling. Binnen 12 weken na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan moet een BUS-melding bij de provincie ter beoordeling ingediend worden. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gecontroleerd of de BUS-melding tijdig is ingediend en goedgekeurd. In de regels is dit als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning opgenomen. Het concept - saneringsplan is als bijlage aan de toelichting toegevoegd.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Ten behoeve van het realiseren van 13 woningen de beoogde planlocatie is er op basis van de Risicokaart geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving.



Uitsnede uit de Risicokaart; bron: risicokaart.nl

Op basis van de risicokaart is er één relevante risicobron gevonden. Het betreft een buisleiding in

beheer van Petrochemical Pipeline Services B.V. De risicocontour voor het plaatsgebonden risico is 0 meter. Het invloedsgebied voor het groepsrisico reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de risicocontour. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot de buisleiding (> 840 meter) is een verantwoording vormt de buisleiding geen belemmering voor de boogde ontwikkeling.

Verder zijn er geen risicobronnen in de directe omgeving aanwezig.

Voor de ontwikkeling is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Op 21 januari 2021 heeft de brandweer beoordeeld dat voor wat betreft de bereikbaarheid de bestaande doodlopende weg (Smidsstraat) voldoet aan een van de mogelijke situaties (een doodlopende route tot 80 meter met een minimale wegbreedte van 4,5 meter en een keermogelijkheid) waarop sprake is van een goede bereikbaarheid. Ook is beoordeeld dat de aanwezige ondergrondse brandkraan in de Smidsstraat over voldoende bluscapaciteit beschikt.

Het aspect "externe veiligheid" is geen belemmering.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn, behalve de buisleiding zoals genoemd in paragraaf 5.11 geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

5.13 Gezondheid

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) en geitenhouderijen.

Varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen)

Een veehouderij in de omgeving van een woning kan effecten hebben op de gezondheid. Omwonenden van veehouderijbedrijven worden blootgesteld aan bepaalde micro-organismen en endotoxinen. Zowel micro-organismen en endotoxinen kunnen effecten op de gezondheid hebben. Het gaat dan vooral om effecten op de luchtwegen.

Op basis van de "Notitie endotoxine toetsingskader 1.0" kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. In de nabijheid van het plangebied zijn geen varkens-, en pluimveehouderijen (endotoxinen) aanwezig. Het toetsingskader wordt derhalve buiten beschouwing gelaten.

Geitenhouderijen

Mogelijk is er een verband tussen het langdurig verblijven in de nabijheid van een geitenhouderij en het krijgen van longontsteking. In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek (VGO-2) zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29%

verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het plangebied is niet binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij gelegen.

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Verantwoording planvorm

Het bestemmingsplan is een juridisch plan, dat bindend is voor de burgers en voor de overheid. Wat betreft systematiek van de integrale herziening is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP).

Er is sprake van een specifiek bestemmingsplan voor meerdere aaneengesloten kadastrale percelen, een postzegelplan. Het plangebied ligt in het plangebied van de beheersverordening Oirschot, vastgesteld door de raad op 27 februari 2018. Deze planherziening sluit qua systematiek en bestemming zo veel mogelijk aan op dit bestemmingsplan.

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de verbeelding vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst. Op de verbeelding zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

6.2 Systematiek bestemmingen

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

1. Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels' gaat in op de begripsomschrijvingen en de wijze van meten.
2. In hoofdstuk 2 van de regels - 'Bestemmingsregels'- worden de op de kaart aangegeven bestemmingen en aanduidingen nader verklaard en voorzien van een regeling. Bepaald is welke vormen van gebruik en bouwwerken rechtstreeks (dus zonder voorafgaande wijziging of afwijking) zijn toegestaan. Indien een bepaalde vorm van bebouwing past binnen de doeleinden van de bestemming en voldaan is aan de bouwregels, dan kan hiervoor in de regel zonder meer een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend.
3. In hoofdstuk 3 zijn de algemene regels weergegeven (anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels etc.).
4. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotbepalingen opgenomen.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen

In dit artikel is omschreven wat in onderhavig plan onder een aantal van de in de regels gebruikte begrippen wordt verstaan.

Wijze van meten

In dit artikel is vastgelegd hoe bij de toepassing van de bouwregels van onderhavig plan moet worden gemeten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Het bestemmingsplan kent de bestemmingen Wonen, Tuin en Verkeer. Hierna volgt een korte toelichting op deze bestemmingen.

Tuin

De bestemming betreft de voortuinen van de woningen aan het Doornboomstraat en de Smidstraat. De juridische regeling voor de 13 woningen sluit aan bij het vigerende bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' en de regeling zoals die geldt voor de woonbestemming in andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Volgens de systematiek van het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten, is de tuin aan de voorzijde van woningen niet binnen de woonbestemming zelf, maar binnen een aparte bestemming opgenomen. Hier zijn beperkt aan- en uitbouwen (erkers) bij de woning toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De bestemming betreft de wegen, paden en dergelijke voor het verkeer, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen. Bouwwerken op, over, onder of bij een weg ten behoeve van bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, verlichting of tolheffing zijn bouwvergunningsvrij op basis van het Besluit bouwvergunningsvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Voor eventuele niet vergunningsvrije bouwwerken, is in de regels een maximale bouwhoogte opgenomen.

Wonen

De bestemming Wonen betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen. De regeling voor de woningen sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor het vigerende bestemmingsplan 'Kom Middelbeers'. Zo is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, voorzieningen voor bed & breakfast en mantelzorgvoorzieningen. In de begripsbepalingen is aangegeven dat het bij aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten moet gaan om in de bedrijvenlijst (bijlage bij de regels) in categorie 1 en 2 opgenomen bedrijvigheid. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op lijst 1 uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Voor de bebouwingsregeling geldt dat de hoofdgebouwen binnen bouwvlakken zijn vastgelegd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen zijn met een aanduiding aangegeven (zie de verbeelding). Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt 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 opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is de verbodsbepaling opgenomen voor het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen het gehele plangebied.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om afwijking te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen te wijzigen.

Overige regels

In de overige regels is bepaald dat voldaan moet worden aan de eisen ten aanzien van parkeren en nadere eisen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond en het pand is in eigendom van een ontwikkelaar waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt ook de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- anterieure overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Omgevingsdialoog

Op 30 juni 2020 en 29 september 2020 is door de ontwikkelaar een tweetal informatieavonden georganiseerd voor de omwonenden van het plangebied. Tijdens deze avonden zijn ideeën over de ontwikkeling uitgewisseld. De dialoog heeft geleid tot een andere situering van het de geplande voetgangersstrook en enkele wijzigingen die betrekking hebben op de aansluiting op het binnenterrein. Een geanonimiseerd verslag van de gehouden informatieavonden is als bijlage aan de toelichting gevoegd.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het bestemmingsplan “Doornboomstraat/Smidsstraat” aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. De Provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met de plannen en beschouwt het wettelijk vooroverleg als afgerond. Ook Waterschap de Dommel heeft ingestemd met de plannen. Daarbij is opgemerkt om de actuele regels van de Keur te hanteren en heeft het Waterschap verlangt een verplichting op te nemen in de planregels die de aanleg en instandhouding van de benodigde waterberging verzekerd. Beide punten zijn verwerkt.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken van 11 november 2021 tot en met 22 december 2021 ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open voor belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn van zes weken een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist. Zonder beroep is het plan na de beroepstermijn van zes weken onherroepelijk.

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Quickscan natuurwetgeving, uitgevoerd door Aeres milieu, d.d. 9 januari 2020;
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek, uitgevoerd door Aeres milieu, d.d. 27 januari 2020;
- Bijlage 3: Notitie stikstofberekening, uitgevoerd door Accent Adviseurs, d.d. 26 februari 2021;
- Bijlage 4: Huismusonderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, dd 20 mei 2021
- Bijlage 5: Akoestisch onderzoek, uitgevoerd door K+Adviesgroep, dd 12 mei 2020;
- Bijlage 6: Bodemonderzoeken, uitgevoerd door Verhoeven Milieutechniek, dd 15 april 2020;
- Bijlage 7: Waterbergingsbalans, uitgevoerd door Bert Rog, dd 25 mei 2020;
- Bijlage 8: Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgesteld door BuroGkracht, dd 25 mei 2020.
- Bijlage 9: Besluit Milieueffectrapportage, dd 30 november 2020.
- Bijlage 10: Geanonimiseerd verslag Inloopavonden Doornboomstraat
- Bijlage 11: Concept - saneringsplan, opgesteld door Hoste Milieutechniek, dd 29 maart 2021.