

Bestemmingsplan Hoogdijk 32 te Middelbeers

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



BRO

Bestemmingsplan Hoogdijk 32 te Middelbeers

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	P01286_7
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0823.BPMIHOOGDIJK32-VAST
Datum:	3 maart 2023
Opdrachtgever:	M2M Architectuur
Projectteam BRO:	TSc, JRi, TAU
Concept:	september 2020
Ontwerp:	september 2022
Vaststelling:	28 februari 2023
Bron foto kافت:	BRO
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan ten behoeve van de sloop van de bestaande bebouwing van Café de Zwaan en de realisatie van 18 appartementen aan de Hoogdijk 32 te Middelbeers (gemeente Oirschot).

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



BRO

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
 2.PLANBESCHRIJVING	 7
 3.BELEIDSKADER	 10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	10
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.3 Gemeentelijk beleid	14
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	14
3.3.2 De Nieuwe Woonvisie 2016	15
 4.OMGEVINGSASPECTEN	 16
4.1 Verkeer en parkeren	16
4.1.1 Toetsingskader	16
4.1.2 Onderzoek	16
4.1.3 Conclusie	18
4.2 Geluid wegverkeer	18
4.2.1 Toetsingskader	18
4.2.2 Onderzoek	19
4.2.3 Conclusie	20
4.3 Luchtkwaliteit	21
4.3.1 Toetsingskader	21
4.3.2 Onderzoek	21
4.3.3 Conclusie	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	22
4.4.1 Toetsingskader	22
4.4.2 Onderzoek	23
4.4.3 Conclusie	25

4.5 Geur agrarisch	25
4.5.1 Toetsingskader	25
4.5.2 Onderzoek	25
4.5.3 Conclusie	26
4.6 Externe veiligheid	26
4.6.1 Toetsingskader	26
4.6.2 Onderzoek	27
4.6.3 Conclusie	28
4.7 Ecologie	28
4.7.1 Toetsingskader	28
4.7.2 Onderzoek	30
4.7.3 Conclusie	31
4.8 Bodem	32
4.8.1 Toetsingskader	32
4.8.2 Onderzoek	32
4.8.3 Conclusie	33
4.9 Water	34
4.9.1 Toetsingskader	34
4.9.2 Onderzoek	35
4.9.3 Conclusie	36
4.10 Archeologie	36
4.10.1 Toetsingskader	36
4.10.2 Onderzoek	36
4.10.3 Conclusie	37
4.11 Cultuurhistorie	38
4.11.1 Toetsingskader	38
4.11.2 Onderzoek	38
4.11.3 Conclusie	38
4.12 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	40
4.13 Gezondheid (geitenhouderijen)	41
4.13.1 Toetsingskader	41
4.13.2 Onderzoek	41
4.13.3 Conclusie	41
4.14 Spuitzones	41
 5.JURIDISCHE PLANOPZET	 42
5.1 Inleiding	42
5.2 Plansystematiek	42
5.3 Bestemmingen	44

6. UITVOERBAARHEID	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1 Kostenverhaal	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.2.1 Omgevingsdialoog	46
6.2.2 Vooroverleg	46
6.2.3 Inspraak	46
6.2.4 Vaststellingsprocedure	46
6.2.5 Beroep en onherroepelijk	47

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 2: Quickscan flora en fauna
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4: Aeries-berekening
- Bijlage 5: Parkeeronderbouwing
- Bijlage 6: Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 7: M.e.r.-besluit kleinschalige woningbouw
- Bijlage 8: Vervolgonderzoek huismus en vleermuis
- Bijlage 9: Memo effectenbeoordeling laatvlieger
- Bijlage 10: Nota van zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om 18 woningen te realiseren op het perceel aan het adres Hoogdijk 32 te Middelbeers. In de huidige situatie bevindt zich een horecagelegenheid op deze locatie, namelijk Café De Zwaan. Dit café is recent geleden verplaatst naar een andere locatie in Middelbeers. De huidige bebouwing in het plangebied wordt gesloopt om de gewenste woningen te realiseren. In totaal gaat het om 9 seniorenappartementen en 9 startersappartementen. Tussen de appartementen en aan de voorzijde van het plangebied (aan de Oranjestraat) is ruimte voor parkeren voorzien.

De gewenste woningen kunnen niet gerealiseerd worden conform de geldende beheersverordening “Oirschot” (d.d. 27 februari 2018) of het bestemmingsplan ‘Kom Middelbeers’ (d.d. 23 juni 2008). Voor het plangebied geldt namelijk deels een horecabestemming en deels een verkeersbestemming. Woningen zijn niet toegestaan binnen deze bestemming. Om deze reden is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk op deze locatie. Onderhavig bestemmingsplan geeft de nieuwe kaders aan het plangebied en maakt het juridisch/planologisch mogelijk om de gewenste woningen te realiseren.

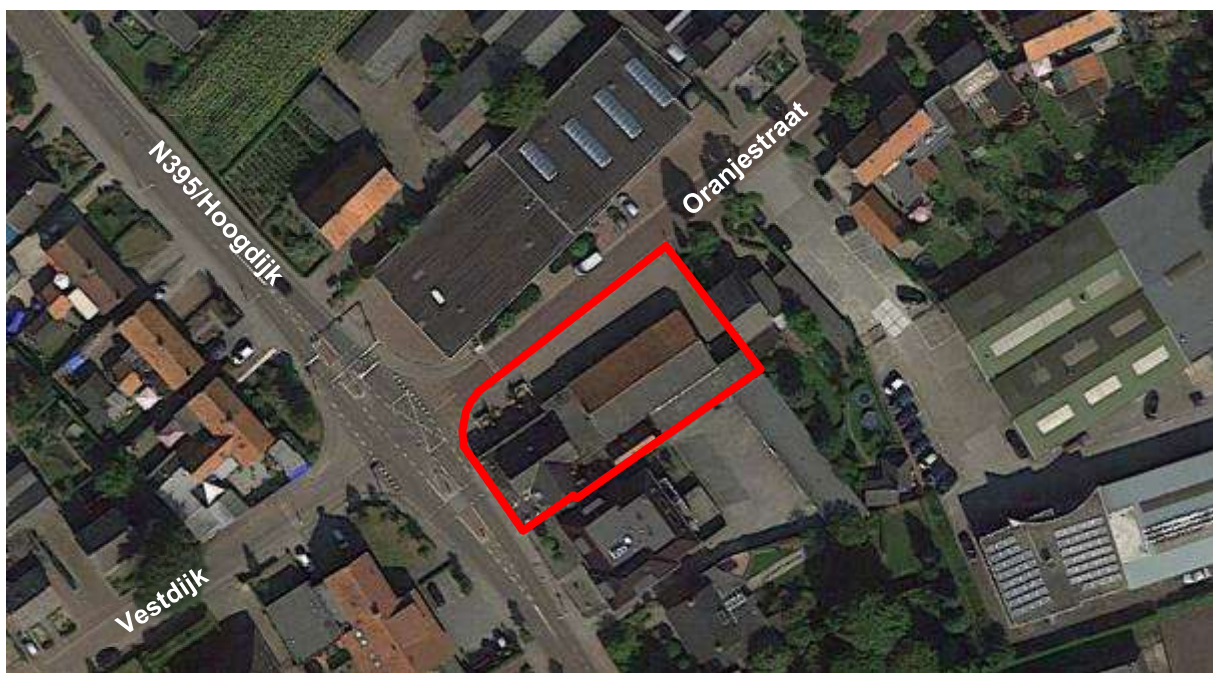
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan het adres Hoogdijk 32 te Middelbeers. Middelbeers is een dorp in de gemeente Oirschot, gelegen in de regio de Kempen en telt zo'n 5.400 inwoners.

In het noorden wordt het plangebied begrensd door de Oranjestraat en in het westen door de straat Hoogdijk. Ten zuiden van het plangebied staat een vrijstaand pand met 6 appartementen (Hoogdijk 30). Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door een vrijstaande woning (Oranjestraat 51). Tussen het plangebied en deze woning ligt nog een inrit. Deze inrit valt binnen het plangebied.

Kadastraal staat het plangebied bekend als de gemeente Middelbeers, sectie D en perceelnummers 2321 en 3549 (gedeeltelijk). Binnen perceel 3549 ligt de Oranjestraat. Een deel van dit perceel wordt gebruikt om gewenste parkeerplaatsen aan te leggen. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.180 m².

In figuur 1.1 is de ligging en globale begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 1.1: Ligging en globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied is de beheersverordening “Oirschot” (d.d. 27 februari 2018) vigerend. De beheersverordening verklaart dat de verbeelding en regels van het bestemmingsplan ‘Kom Middelbeers’ van toepassing zijn. Een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan met de ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.2. In dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied de bestemmingen ‘Horeca’ en ‘Verkeer’ opgenomen. De gewenste woningen worden gerealiseerd binnen

de huidige horecabestemming. De parkeerplaatsen worden binnen de verkeerbestemming gerealiseerd. De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van:

- horecavoorzieningen;
- bedrijfswoningen, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';
- een woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';

met daaraan ondergeschikte voorzieningen.

De gewenste woningen kunnen gezien bovenstaande bestemmingsomschrijving niet worden gerealiseerd binnen de huidige horecabestemming. Tevens wordt met de nieuwbouw het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte overschreden. Om de woningen mogelijk te maken is daarom een bestemmingsplanherziening op grond van artikel 3.1 Wro noodzakelijk. De gewenste parkeerplaatsen die binnen de verkeerbestemming gerealiseerd worden zijn al wel toegestaan conform de het vigerende bestemmingsplan. Dit gedeelte van het plangebied wordt wel meegenomen in dit bestemmingsplan.



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

1.4 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

Op het perceel aan de Hoogdijk 32 te Middelbeers bevond zich horecagelegenheid Café De Zwaan. Het café is recent verplaatst naar een locatie elders in Middelbeers. Op deze manier is het huidige pand leeg komen te staan. De huidige bebouwing bestaat uit twee onderdelen: het café/restaurant met bovenliggende bedrijfswoning en de feestzaal aan de achterzijde. De bebouwing heeft een bruto vloeroppervlakte van circa 750 m². Aanzichten van de huidige bebouwing zijn weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1: Weergaven huidige situatie plangebied (bron: Google Maps)

Initiatiefnemer heeft het voornemen om de huidige (relatief verouderde) bebouwing te slopen, de horecabestemming te wijzigen naar 'wonen' en 18 koop- en huurappartementen te realiseren. Er worden in totaal 9 seniorenappartementen en 9 startersappartementen gerealiseerd. In figuur 2.2 is een sfeerimpressie van de toekomstige bebouwing weergegeven. Beide blokken krijgen een maximale goothoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 11 meter. Op deze manier sluiten de nieuwe panden aan op de naastgelegen bebouwing aan de Hoogdijk.



Figuur 2.2: Sfeerimpressie toekomstige woningbouw (Bron: M2M Architectuur)

De 18 huurwoningen worden gerealiseerd in twee verschillende woonblokken. Op de hoek van de Oranjestraat en Hoogdijk wordt een pand gerealiseerd waarin zich 9 seniorenappartementen zullen bevinden. Tussen de panden is een gebouwde verbinding beoogd. Het uitgangspunt is om 3 appartementen per verdieping te realiseren. Aan de Oranjestraat zal een blok met 9 startersappartementen worden gerealiseerd, globaal op de locatie van de huidige feestzaal. De plannen zijn in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de welstandcommissie en deze heeft geoordeeld dat het plan in basis passend is en heeft enkele aanbevelingen gedaan voor verdere uitwerking. Deze zaken hebben met name betrekking op de detaillering van o.a. de loopbruggen en kolommen.

De woningen worden op dezelfde manier ontsloten als het huidige café. Zowel in de zone tussen de Oranjestraat en de woonblokken als in de zone tussen de woonblokken is ruimte aanwezig waarin geparkeerd kan worden. Op de hoek Vestdijk/Hoogdijk worden nog eens 3 haaksparkeervakken aangelegd. In totaal worden er 22 parkeerplaatsen aangelegd. Voor voetgangers zijn de woningen gemakkelijk te bereiken over de stoep. Een plattegrond van de inrichting van het terrein en de locatie van de woningen is in figuur 2.3 opgenomen.



Figuur 2.3: Impressie toekomstige inrichting terrein (Bron: M2M Architectuur)

Stedenbouwkundige onderbouwing

In de gemeente Oirschot is een grote behoefte aan sociale woningen. Voor ontwikkelingen wordt er gekeken naar de aanwezigheid en nabijheid van (dorpse)faciliteiten zoals een supermarkt, huisarts, winkels en een bushalte. De hoek van de kruising Oranjestraat-Hoogdijk is een geschikte locatie aangezien alle benodigde faciliteiten, zoals hiervoor benoemd, hierbij in de buurt liggen. Op deze locatie komen woningen welke geschikt zijn voor zowel starters als alleenstaanden en ouderen.

De wens bestaat om twee woningblokken te realiseren waarbij er een aantal van achttien appartementen gerealiseerd zullen worden. Er wordt gekozen voor twee woningblokken omdat dit beter past in het dorpse straatbeeld van de Middelbeers waarin er geen grote woningblokken aanwezig zijn.

Een woonblok zal gericht worden op de Hoogdijk. Dit woonblok zal bestaan uit twee bouwlagen plus een kap welke evenwijdig aan de Hoogdijk zal worden gerealiseerd.

Het tweede blok (eveneens bestaande uit twee bouwlagen met een kap) zal worden gericht op de Oranjestraat. Voor de twee woonblokken zal één gezamenlijke entree worden gerealiseerd waarbij een lift en trappenhuis gerealiseerd worden. De twee woonblokken zullen via een (glazen)brug aan elkaar worden gekoppeld. Direct naast de woonblokken (zijde van de Oranjestraat) zal een stoep worden aangelegd om de doorstroming van voetgangers efficiënt en veilig in te richten.

Op de locatie Oranjestraat-Hoogdijk zullen negentien parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen grond. Haaks op de Vestdijk/Hoogdijk zullen drie reeds bestaande (particuliere en op eigen terrein gelegen) parkeerplaatsen voor het plan gebruikt worden, waardoor het totaal aan parkeerplaatsen tweentwintig bedraagt. Door de ontwikkeling zal de parkeersituatie ten opzichte van de huidige situatie verbeteren. Ook zal de ontwikkeling een positief effect hebben op de verkeersveiligheid aangezien het bestaande gebouw (inclusief serre) gesloopt gaat worden. Dit gebouw staat dicht op de weg waardoor het overzicht vanaf de Hoogdijk op de Oranjestraat relatief gevaarlijk is. De nieuwbouw wordt verder van de Hoogdijk geplaatst waardoor er een overzichtelijkere situatie ontstaat met betrekking tot het overzicht over de Oranjestraat.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doorwerking plangebied

Het initiatief aan de Hoogdijk 32 te Middelbeers heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening,

Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹ Bij woningbouw gaat het om meer dan 11 woningen.

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

Doorwerking plangebied

Met dit initiatief worden 18 woningen gerealiseerd in de bebouwde kom (en het bestaand stedelijk gebied) van Middelbeers. Om de woningen te realiseren wordt de bestaande horecafunctie en –bebouwing op de locatie verwijderd. Bij de gemeente Oirschot vindt pas regionale afstemming plaats na de uitgifte van 25 woningen. Dit aantal wordt niet bereikt. Hierna wordt kort ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte van dit initiatief in de gemeente Oirschot. Het beleidsdocument 'De Nieuwe Woonvisie, de inwoners centraal' (april 2016) van de gemeente Oirschot wordt hierbij als uitgangspunt aangehouden.

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

Kwantitatieve behoefte

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 (2016-2026) ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Dit komt neer op 79 woningen per jaar.

Met dit initiatief worden 18 woningen gerealiseerd. Deze 18 woningen passen binnen de maximaal toe te voegen 790 woningen tot 2026. Ook wordt het richtaantal van 79 woningen per jaar in de gemeente Oirschot niet overschreden. Het plan past daarom ook in kwantitatieve zin in het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot.

Kwalitatieve behoefte

Bij het woningbouwprogramma 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. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunding zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk. Het uitvoeringsprogramma ziet er als volgt uit:

- Monitoren lokale woonbehoefte;
- Bij projectmatige ontwikkeling woningen minimaal 40% sociale bouw realiseren;
- Samen met corporatie(s) mogelijkheden onderzoeken om “scheefwoners” sociale huurwoningen te verleiden naar een passende (sociale huur)woning te verhuizen;
- Herijking volkshuisvestingsfonds;
- Opstellen richtlijnen verkoop sociale huurwoningen;
- Opstellen richtlijnen acceptatie nieuwe woningbouwinitiatieven (zie ook bewustwording);
- Oprichten werkgroep nieuwe woningbouw initiatieven (zie ook bewustwording).

Met dit initiatief worden 18 woningen gerealiseerd. In totaal gaat het om 18 appartementen: 9 bedoeld voor senioren en 9 voor starters. De appartementen variëren in oppervlakte, waardoor wordt ingespeeld op de lokale behoefte. Wel kan worden gezegd dat de appartementen allen een oppervlakte < 50 m² krijgen. Hierdoor zijn de appartementen vooral geschikt voor senioren en starters. Hiermee wordt aangesloten op de uitgangspunten uit de woonvisie omtrent de kwalitatieve behoefte. Daarnaast wordt gezorgd dat minimaal 40% (minimaal 8 woningen) als sociale huurwoningen worden gerealiseerd. De appartementen zijn hier in basis allen geschikt voor gezien de oppervlakte < 50 m². Geconcludeerd kan worden dat sprake is van zowel een kwalitatieve als kwantitatieve behoefte van dit initiatief in de gemeente Oirschot. Daarnaast wordt gezorgd dat de woningen als nul-op-de-meter woningen worden opgeleverd.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de voorheen geldende structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij

stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

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

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

Doorwerking plangebied

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

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

Doorwerking plangebied

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

Lid 1

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

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

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

In dit geval wordt voorzien in een stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling aangezien bij het plan sprake is van een goede omgevingskwaliteit en een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen en omliggende woningen. Dit is nader onderbouwd in hoofdstuk 4. Hier wordt dan ook naar verwezen. Daarnaast is er sprake van zorgvuldig ruimtegebruik aangezien de huidige leegstaande horecabebouwing wordt gesloopt en ruimte vrij komt binnen bestaand stedelijk gebied voor een nieuwe functie. De woningen worden als nul-op-de-meter-woningen opgeleverd en zijn energiezuinig. Er is daarom sprake van duurzame bebouwing. Er wordt geen extra verharding gerealiseerd op het terrein. De parkeerbehoefte van de woningen wordt op eigen terrein opgevangen en het toekomstige verkeer is makkelijk te verweken op de omliggende wegen.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

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

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

- integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
- 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;
- een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving;

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de ontwikkeling van 18 kwalitatieve woningen in de bebouwde kom van Middelbeers. Het zijn verschillende type appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen (ouderen en jonge gezinnen) met de voorzieningen van Middelbeers op loopafstand. Het planvoornemen draagt daardoor bij aan een passende en toekomstbestendige woningvoorraad en de vitaliteit van de kern. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie.

3.3.2 De Nieuwe Woonvisie 2016

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

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

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

Doorwerking plangebied

Het initiatief maakt de ontwikkeling van 18 woningen mogelijk. Van deze woningen dienen er 8 voor de sociale sector ontwikkeld te worden. De overige woningen worden uitgegeven voor de vrije sector. Het initiatief is in lijn met De Nieuwe Woonvisie.

4. OMGEVINGSASPECTEN

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

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie. In dit geval wordt een café omgezet naar 18 woningen. De effecten van deze ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren kunnen achterhaald worden middels de CROW-publicatie 381. Met behulp hiervan wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een hogere verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook mag het initiatief geen onevenredig negatieve invloed hebben op de verkeersdruk en –veiligheid. In de gemeente Oirschot gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de “Nota Parkeernormen Oirschot 2018” (d.d. 1 januari 2019). In dit plan is dan ook getoetst aan deze cijfers.

Het huidige trottoir dat langs de Hoogdijk en Oranjestraat loopt zal worden verlegd. De stoep wordt naast te toekomstige nieuwbouw gelegd, waardoor voetgangers veilig vanaf de Hoogdijk naar de Oranjestraat kunnen wandelen.

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

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

Huidige situatie

Functie	Oppervlakte	Kengetal	Verkeersgeneratie (max.)
Café	751 m ² bvo	7,0 mvt/etmaal/100m ² bvo	52,57 mvt/etmaal
Totaal			53 mvt/etmaal

Toekomstige situatie

Functie	Aantal	Kengetal	Verkeersgeneratie (max.)
Woning, huur, appartement, goedkoop/midden (incl. sociale huur)	18 appartementen	4,0 mvt/etmaal/woning	72 mvt/etmaal
Totaal			72 mvt/etmaal

Uit bovenstaande tabellen kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling van de woningen zorgt voor een toename van de verkeersgeneratie van circa 19 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Gezien deze zeer beperkte toename worden geen onevenredig negatieve effecten op de verkeersdruk ver-

wacht. Aanpassingen aan de omliggende wegen zijn dan ook niet noodzakelijk. De huidige ontsluitingswijze van het perceel blijft daarnaast gehandhaafd, waardoor (samen met de beperkte verkeers-toename) geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid zullen ontstaan.

Parkeren

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

In dit geval is sprake van vervangende nieuwbouw. In de huidige situatie is op deze locatie een café/restaurant aanwezig met een bruto vloeroppervlak van circa 751 m². Volgens de parkeernormen van de gemeente Oirschot heeft dit café/restaurant een parkeerbehoefte van 60 pp. Deze behoefte volgt uit de parkeernorm van 8,0 pp voor een café/bar/cafetaria per 100 m² bvo. Voor een restaurant geldt zelfs een parkeernorm van 16,0 pp/100 m² bvo in de zone ‘rest bebouwde kom’. Het huidige café/restaurant heeft in de bestaande situatie slechts 10 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig en heeft dus een theoretisch parkeertekort van 50 parkeerplaatsen. In theorie zouden dus bij het verdwijnen van het café/restaurant 50 parkeerplekken in de omgeving vrij komen. De gehele parkeerbehoefte van het plan (32 pp) zou hierin al opvangen kunnen worden. In de praktijk zal dit echter niet zo uitpakken, aangezien de feitelijke parkeerbehoefte van het café/restaurant lager ligt. Om deze reden is de toekomstige parkeerbehoefte in kaart gebracht.

Op basis van het richtprogramma van in totaal 18 appartementen (9 appartementen voor senioren en 9 appartementen bedoeld voor starters, waarbij de appartementen een oppervlakte van circa 40-60 m² bvo kennen en allen vallen onder de goedkopere (sociale) huurwoningen) bestaat de normatieve parkeerbehoefte 36 parkeerplaatsen. Wanneer gekeken wordt naar dubbelgebruik van parkeerplaatsen door bewoners en bezoekers, bedraagt de parkeerbehoefte 32 plaatsen.

Echter worden in dit geval kleine startersappartementen en seniorenappartementen gerealiseerd, terwijl er in de gemeentelijke parkeernota geen onderscheid gemaakt wordt in bijvoorbeeld soorten seniorenwoningen (etagewoningen, patio's, etc.) of oppervlaktes van de appartementen (grote appartementen koopsector, kleine sociale huurappartementen, etc.). De seniorenappartementen in dit plan kunnen door maximaal 1 a 2 personen bewoond worden. Het autobezit is dan ook beperkt. Ook de startersappartementen zijn beperkt qua omvang en geschikt voor alleenstaande starters of koppels of een klein gezin. Het is mede daarom aanvaardbaar dat in dit geval van een lagere parkeernorm wordt uitgegaan en dat wordt afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm.

Om een reële parkeerbalans te maken, wordt daarom in dit geval aansluiting bij de CROW-parkeernormen (publicatie 381) gezocht. Voor de seniorenappartementen is aansluiting gezocht bij de categorie ‘serviceflat’ of bij ‘kamerverhuur zelfstandig’. Voor deze functies geldt een parkeernorm (in rest bebouwde kom) van respectievelijk 1,4 pp en 0,8 pp per woning (incl. bezoekers). Wanneer hier een gemiddelde parkeernorm van wordt genomen, komt dit neer op 1,1 parkeerplaatsen per appartement. In dit geval zouden dan dus 9,9 (afgerond 10) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de seniorenwoningen, om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Wanneer naar de CROW-normen wordt gekeken zijn de startersappartementen uit dit plan het beste onder te verdelen bij een ‘huurappartement midden/goedkoop (incl. sociale huur’ of bij ‘kamerverhuur zelfstandig’). Voor deze functies

geldt een parkeernorm (in rest bebouwde kom) van respectievelijk 1,8 pp en 0,8 pp per woning (incl. bezoekers). Wanneer hier een gemiddelde parkeernorm van wordt genomen, komt dit neer op 1,3 parkeerplaatsen per appartement. In dit geval zouden dan dus 11,7 (afgerond 12) parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden voor de starterswoningen, om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. In totaal worden 22 parkeerplaatsen gerealiseerd voor de toekomstige woningen. De beoogde ligging van de parkeerplaatsen zijn weergegeven in figuur 4.1. Er is voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte van het plan te voorzien. Hiermee is sprake van een gesloten parkeerbalans. Negatieve effecten van het plan op de parkeerdruk in de omgeving zijn dan ook uit te sluiten.

Bij het aanleggen van de parkeerplaatsen zullen eventuele lokale kabels en leidingen verlegd worden.



Figuur 4.1: Toekomstige parkeerplaatsen in beeld

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer en parkeren' niet voor belemmeringen zorgt. Er zijn geen onevenredig negatieve effecten te verwachten met betrekking tot de verkeersdruk en -veiligheid.

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

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

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

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

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

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

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld. Indien uit de ontheffingsprocedure blijkt dat het nodig is, zal er bij de aanvraag omgevingsvergunning alsnog een onderzoek geluidwering gevels door de initiatiefnemer moeten worden uitgevoerd en toegevoegd.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

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

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

4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Hoogdijk (N395)

De maximumsnelheid bedraagt 50 km/h, daarmee is het een gezoneerde weg, er moet worden voldaan aan de eisen van de Wet geluidhinder. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 64 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Bij de gemeente Oirschot kan een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde worden ingediend. In de

voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat de woningen komen ter vervanging van bestaande gebouwen. Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee niet worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. Daarbij wordt opgemerkt dat de locatie ligt ter hoogte van de kruising met de Oranjestraat en geluidarm asfalt in verband met duurzaamheid niet wordt aangebracht op kruisingen. De kosten voor degelijke maatregelen worden geraamd op € 35.000,- ($100 \text{ m} * 7 \text{ m} * €50,-$) en stuit daarmee op bezwaren van financiële aard. Indien een hogere waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel. Hieronder wordt veelal verstaan dat de gevelbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Het voorliggende plan voldoet hieraan, de achtergevel is de geluidluwe gevel. Daarnaast dient ermee rekening te worden gehouden dat er eisen zwaardere eisen worden gesteld aan de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie. In een separaat onderzoek dienen de geluidwerende maatregelen bepaald te worden om te kunnen voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit. In bijlage IIb van het onderzoek is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde gevelbelasting en op de grond van het Bouwbesluit vereiste minimale gevel geluidwering en de gevel geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen om de comforteis.

Oranjestraat

De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h, daarmee betreft het een niet gezoneerde weg en gelden de eisen van de Wet geluidhinder niet. Uit de rekenresultaten blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gevelbelasting bedraagt maximaal 50 dB. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB voor vervangende nieuwbouw wordt niet overschreden. Maatregelen gericht op het terugbrengen van de gevelbelasting stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en financiële aard. Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen zouden gevelmaatregelen kunnen worden getroffen overeenkomstig de systematiek van het Bouwbesluit. In dat kader wordt aanbevolen om de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de gevels af te stemmen op afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. In bijlage IIb is een overzicht opgenomen van de gecumuleerde gevelbelasting en op de grond van het Bouwbesluit vereiste minimale gevel geluidwering en de gevel geluidwering afgestemd op de gecumuleerde gevelbelasting (comforteis). Geadviseerd wordt om de gevelmaatregelen af te stemmen om de comforteis.

Vestdijk

De maximumsnelheid bedraagt 30 km/h, daarmee betreft het een niet gezoneerde weg en gelden de eisen van de Wet geluidhinder niet. In het kader van de goede ruimtelijke ordening moet wel een afweging worden gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gevelbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Vanwege wegverkeerslawaaï van de Vestdijk is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.2.3 Conclusie

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde zal worden overschreden vanwege verkeerslawaaï van de Hoogdijk (N395). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. Het treffen van maatregelen om de gevelbelasting terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde stuit op bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige en financiële aard. Bij de gemeente Oir-

schot is een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde ingediend. Het hogere waarden besluit is, vergezeld met een aantal voorwaarden, daarnaast toegevoegd als bijlage bij de regels. In de regels is daarnaast een voorwaardelijke verplichting hiervoor opgenomen. Ook is de geluidwering in de vorm van een geluidsscherm geborgd in de regels en plankkaart. Er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

4.3.2 Onderzoek

In paragraaf 4.1 is de toekomstige verkeersgeneratie van het plangebied vergeleken met de huidige verkeersgeneratie. Hier werd geconcludeerd dat het initiatief zal zorgen voor een toename van circa 19 motorvoertuigen per etmaal. Voor een dusdanig kleine toename kan op voorhand worden gezegd dat de toename aan concentratie NO_2 en PM_{10} minder dan 3% is van het jaargemiddelde. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit. Een luchtkwaliteitsonderzoek is daarom ook niet noodzakelijk.

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



Figuur 4.2: Achtergrondwaarden luchtkwaliteit (bron: NSL-monitoringstool)

Meetpunt	Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrijdingsdagen	PM2.5 µg/m3	Jaar
1	15854800	21.8	18.9	6.8	11.5	2017
2	15854801	22.9	19.1	6.9	11.6	2017
3	15854797	22.1	18.9	6.8	11.5	2017
4	15854799	24.2	19.4	7.2	11.7	2017
5	15858073	22.5	19.0	6.9	11.6	2017
6	15858074	23.1	19.2	7.0	11.6	2017
7	15858703	23.1	19.2	7.0	11.6	2017
8	15858705	22.5	19.0	6.9	11.6	2017
Norm		40	40	35	25	

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

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

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien

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

bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

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

4.4.2 Onderzoek

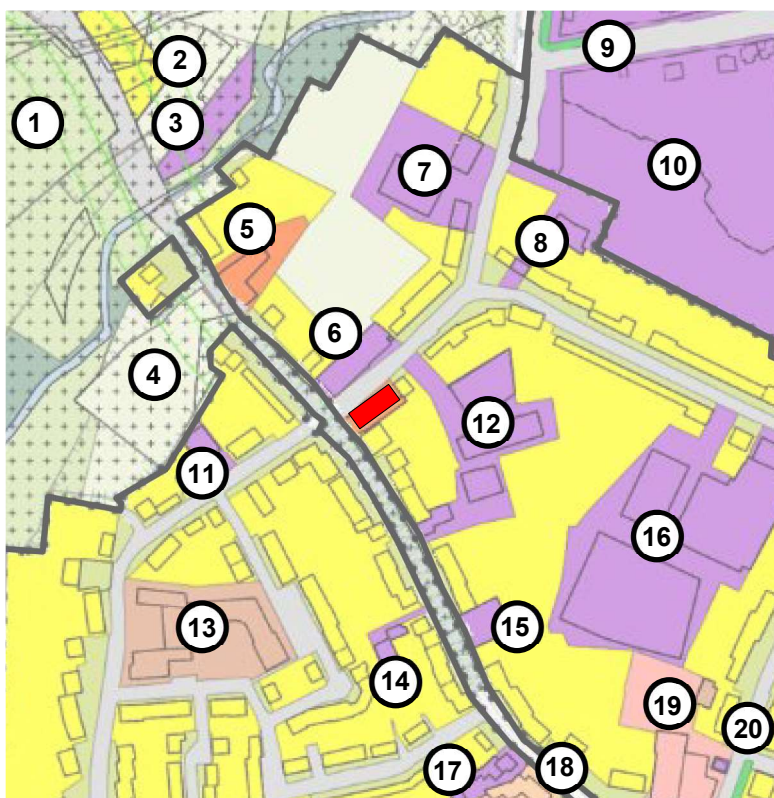
Omgevingstype

In voorgaande paragraaf zijn de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied' beschreven. Aan de hand van deze omschrijvingen kan het omgevingstype van het plangebied worden beschouwd als een 'gemengd gebied'. In de omgeving van en aangrenzend aan het plangebied liggen verschillende niet-woonfuncties, zoals horeca en bedrijven (zie figuur 4.3). Daarnaast is het plangebied gelegen aan de hoofdontsluiting van Middelbeers. Dit gedeelte van Middelbeers kan om deze redenen (in tegenstelling tot bijvoorbeeld de wijk in het zuidoosten van de kern) aangemerkt worden als een 'gemengd gebied'. Om deze reden worden de richtafstanden behorende bij de milieucategorieën van de milieubelastende functies in de omgeving met één trap verlaagd.

Invloed omgeving op initiatief

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende bedrijven en andere milieubelastende functies. In figuur 4.3 is de ligging van deze functies weergegeven. De daaropvolgende tabel geeft de eigenschappen en richtafstanden behorende bij deze functies weer.

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



Figuur 4.3: Ligging milieubelastende functies in de omgeving van de toekomstige milieugevoelige woningen (in rood globaal weergegeven)

	Functie	Milieucategorie ³	Richtafstand (m) ⁴	Daadw. afstand (m) ⁵
1	Agrarisch bedrijf	4.1	100	270
2	Agrarisch bedrijf	4.1	100	230
3	Grondwerkbedrijf en bomenrooierij	3.1	30	210
4	Agrarisch bedrijf	4.1	100	100
5	Café/restaurant	1	0	100
6	Meubelzaak	2	10	15
7	Metaalbewerkingsbedrijf	3.2	50	120
8	Houtbewerkingsbedrijf	3.2	50	110
9	Bedrijventerrein	3.2	50	290
10	Bedrijventerrein	3.2	50	180
11	Autobedrijf	2	10	90
12	Groothandel in kleding en loodgietersbedrijf	2	10	20
13	Verzorgingshuis	2	10	130
14	Aannemersbedrijf	3.1	30	140
15	Bedrijfswoning	2	10	150
16	Opslag en handelsbedrijf	3.1	30	150
17	Bedrijf in gazonmaaiers	1	0	250
18	Tankstation zonder LPG	2	10	270
19	Supermarkt	1	0	260
20	Nutsvoorziening	2	10	350

Aan het adres Hoogdijk 57/57a bevindt zich een agrarisch bedrijf. Het bedrijf betreft geen veehouderij, maar slechts een groentekweker. Aangezien dit bedrijf is gelegen op 100 meter van het plangebied zijn negatieve effecten ervan op het woon- en leefklimaat bij de woningen uit te sluiten. Daarnaast beperken de woningen dit bedrijf niet. Het perceel heeft een bestemming waarbinnen functies tot categorie 4.1 met een richtafstand van 100 meter zijn toegestaan. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

³ Dit is de milieucategorie die conform het vigerende bestemmingsplan maximaal is toegestaan op deze locatie

⁴ Dit is de richtafstand behorende bij de milieucategorie verlaagd met één trap, gezien de ligging in een gemengd gebied

⁵ Dit is de daadwerkelijke afstand gemeten vanaf de bestemmingsgrens van de omliggende functie tot de gevel van de dichtstbij zijnde woning in het plangebied

Ook liggen er al andere woningen op een kortere afstand. Voor het onderdeel geur wordt verwezen naar paragraaf 4.5.

Invloed initiatief op omgeving

Met dit initiatief worden 18 woningen mogelijk gemaakt (9 appartementen voor starters en 9 appartementen voor senioren). Woningen kunnen niet gezien worden als milieubelastende functies. Het initiatief heeft daarom geen negatieve effecten op het woon- en leefklimaat ter plaatse van milieugevoelige functies in de omgeving.

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Geur agrarisch

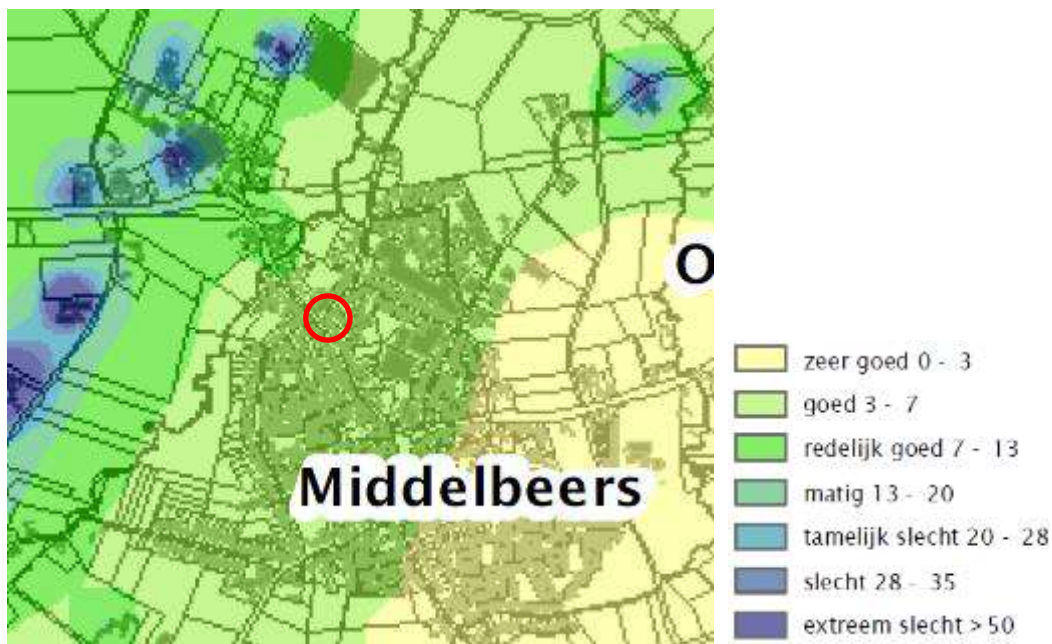
4.5.1 Toetsingskader

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

4.5.2 Onderzoek

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. Binnen 50 of 100 meter van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen. Daarmee is geen sprake van een belemmering voor de belangen van een veehouderij.



Figuur 4.4: Kaart achtergrondbelasting geur gemeente Oirschot (plangebied rood omcirkeld)
(bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

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

Op de geurkaart van de gemeente Oirschot is te zien dat het plangebied is gelegen in een gebied met als achtergrondwaarde 3-7 ouE/m³, wat gezien kan worden als 'goed'. Dit is te zien in figuur 4.4.

4.5.3 Conclusie

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

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Toetsingskader

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

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

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

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

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

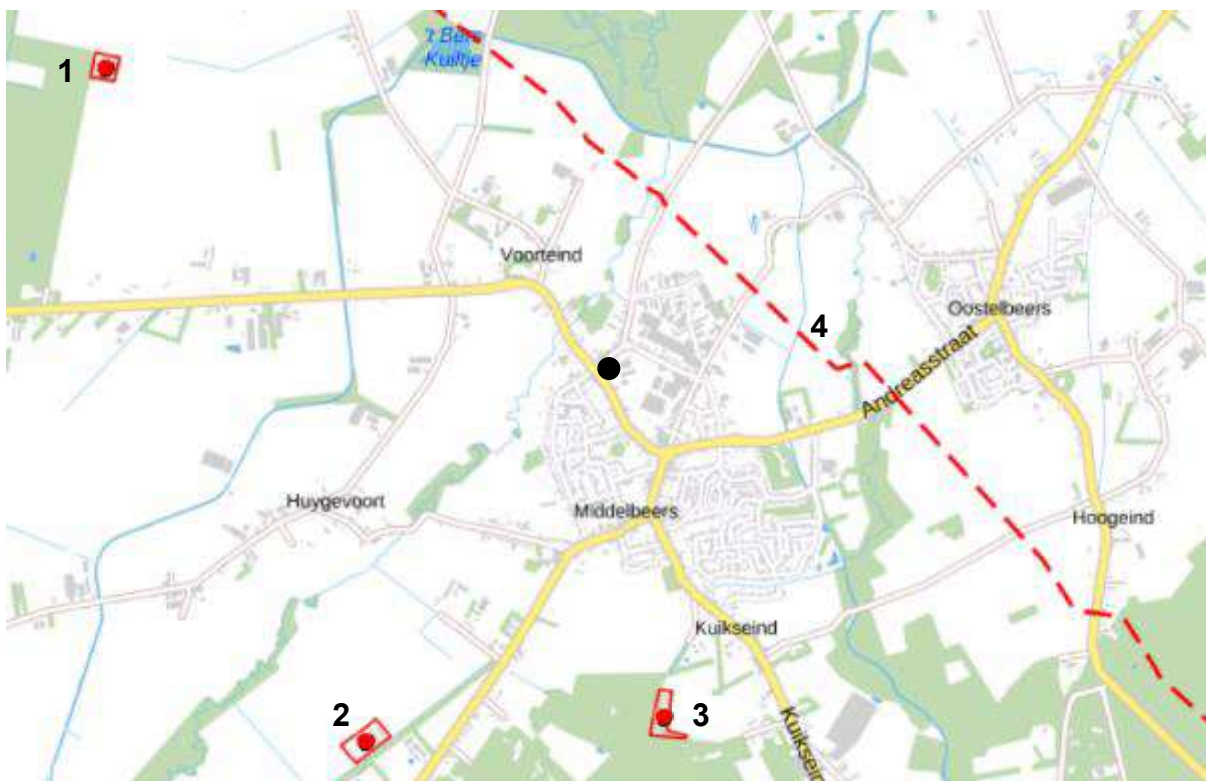
Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.
--

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

4.6.2 Onderzoek

Om aan te tonen wat de invloed is van eventuele risicobronnen in de omgeving van het plangebied op de nieuwe woningen wordt gekeken naar de Risicokaart. In figuur 4.4 is een uitsnede van deze kaart met de ligging van de potentiële risicobronnen in de omgeving weergegeven.

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



Figuur 4.4: Ligging risicobronnen in de omgeving (bron: risicokaart.nl)

	Naam inrichting	Adres	Risicoafstand	Daadw. afstand
1	M.E. de Kort	Zandstraat 6 (gemeente Hilvarenbeek)	10 m	2.180 m
2	J. Huybers	Straatsedijk 2a (gemeente Oirschot)	10 m	1.600 m
3	De La Colline BV	Konijnenberg 1 (gemeente Oirschot)	10 m	1.250 m
4	Leiding PPS	PRB (Pijpleiding Rotterdam – Beek)	PR 13 m / GR 29 m	600 m

4.6.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' zorgt niet voor belemmeringen.

4.7 Ecologie

4.7.1 Toetsingskader

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

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

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

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

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

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

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

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

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

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

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

Soortenbescherming

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

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

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven

in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.7.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Met betrekking tot de sloop zijn overtredingen ten aanzien van het verstoren/vernietigen van nestlocaties van huismus en verblijfplaatsen van een vleermuissoort op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitend te geven.
- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten
- In het kader van de algemene zorgplicht dient voldoende zorg te worden gedragen voor (onverhoopt) aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Op basis van de quickscan wordt vervolgonderzoek naar effecten op beschermde gebieden (Natura 2000/NNN) niet noodzakelijk geacht. Evenmin is er sprake van een noodzaak tot het indienen van een ontheffingsaanvraag ten aanzien van houtopstanden dan wel een vergunningsaanvraag in het kader van gebiedsbescherming.

Stikstof

Zorgvuldigheidshalve is voor dit plan een Aeries-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase van het plan. Hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

Vervolgonderzoek huismus en vleermuis

Middels een verkennend flora- en faunaonderzoek (quickscan), uitgevoerd door BRO⁶, is vastgesteld dat de gebouwen binnen het plangebied geschikte nest- en verblijfplaatsen bevatten voor huismus en vleermuizen. Naar aanleiding hiervan is huismus- en vleermuisonderzoek uitgevoerd in het seizoen van 2021, om nesten van huismus en verblijfplaatsen van vleermuizen vast te stellen dan wel met voldoende zekerheid uit te sluiten. Dit rapport is opgenomen in de bijlagen.

⁶ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek. Dit onderzoek is op zorgvuldige wijze uitgevoerd conform de toepasselijke en van kracht zijnde protocollen en richtlijnen voor onderzoek.

Huismus

Binnen het plangebied en direct aangrenzend zijn geen nestlocaties van huismus waargenomen. Ook bevindt zich geen geschikt foerageergebied binnen de plangrenzen. Negatieve effecten op een of meerdere nestlocaties van de huismus zijn daarmee uitgesloten.

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn geen rust- en verblijfplaatsen van een vleermuissoort waargenomen. Er gaan geen verblijfplaatsen direct verloren door de werkzaamheden. De zomerverblijfplaats van de laatvlieger in Oranjestraat 51 kan bij de werkzaamheden echter wel verstoord worden. De nieuwbouw komt daarnaast dicht bij de woning te staan, en wordt hoger, waardoor de klimatologische omstandigheden van de verblijfplaats kunnen veranderen. Verlichting schijnend of uitstralend op de zuidwestgevel dient voorkomen te worden, gezien licht een verstorende en afstotende werking heeft. Daarnaast dient er voldoende in- en uitvliegruimte aanwezig te zijn om de verblijfplaats toegankelijk te houden. In een straal van 3 meter vanaf de gevel dienen geen grote objecten, zoals auto's of bouwketen, te worden geplaatst. Aanvullende maatregelen dienen te worden genomen, in overleg met een ter zake kundige ecoloog, om verstoring en verandering in binnenklimaat te voorkomen. Er gaan bij werkzaamheden geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vliegroutes verloren. Overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming met betrekking tot een vleermuissoort is uitgesloten.

Overige soorten

Andere diersoorten als vogels, zoogdieren en amfibieën kunnen in het plangebied aanwezig zijn. Hiervoor geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat men zorg moet dragen voor aanwezige individuen, ook algemene soorten. Men moet deze dieren de tijd geven om het plangebied te verlaten. Weinig mobiele soorten als egel of pad kunnen met beleid naar buiten het plangebied worden verplaatst.

Daarnaast zijn broedende vogels en hun nesten tijdens het broedseizoen beschermd. Geadviseerd wordt om het opgaand groen binnen het plangebied buiten het broedseizoen te verwijderen, om verstoring van broedende vogels te voorkomen. Het broedseizoen loopt gemiddeld van half maart tot half augustus. Geldend is echter de aanwezigheid van een broedgeval.

4.7.3 Conclusie

Het onderdeel ecologie zorgt niet voor belemmeringen. Uit het vervolgonderzoek naar huismussen en vleermuizen is aangetoond dat in het plangebied geen nest- of verblijfplaatsen van huismus of vleermuizen aanwezig zijn. Echter bevindt zich direct aangrenzend in de Oranjestraat 51 een zomerverblijfplaats van laatvlieger. Om deze verblijfplaats als zodanig te kunnen behouden dienen aanvullende maatregelen te worden genomen om verstoring en verandering in binnenklimaat te voorkomen. Deze maatregelen zijn opgenomen in een mitigatieplan in de bijlagen.

4.8 Bodem

4.8.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.8.2 Onderzoek

Verkenkend bodemonderzoek

Op 8 juni 2018 is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek verricht voor de locatie Hoogdijk 32 te Middelbeers. Dit verkennend onderzoek is in de bijlagen opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies beschreven.

In de sporen baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zwak baksteenhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG2-BG3) zijn, naast gehalten aan koper, kobalt, nikkel, zink en lood, gehalten aan cadmium, kwik en molybdeen gemeten boven de achtergrondwaarden. De gehalten aan zware metalen in BG2-BG3 zijn gerelateerd aan zinkassen en vormen aanleiding voor nader onderzoek.

In het grondwater ter plaatse van 01 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

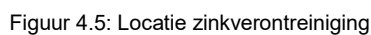
De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een verontreiniging met zware metalen aangetoond die aanleiding vormt voor het uitvoeren van nader bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, een belemmering voor de beoogde aankoop en nieuwbouw.

Nader onderzoek

Naar aanleiding van de conclusie uit het verkennend onderzoek is door Bodeminzicht op 24 september 2018 ter plaatse van de verontreiniging een nader onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

In de meest verdachte laag van de vaste bodem in respectievelijk noordelijke en oostelijke richting (102 en 103, tegen de buitenmuur van het horecapand) zijn geen gehalten aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. In de ondergrond van meetpunt 101 (kern) is verontreiniging aangetoond boven interventiewaarde tot een diepte van 1,30 m-maaiveld. De bovengrond ter plaatse van meetpunten 104 en 105 is verontreinigd met zware metalen boven interventiewaarden. Uit de analyse van de

Geadviseerd wordt de met zware metalen verontreinigde bodem te saneren. Voor de sanering plaatsvindt, zal een BUSmelding ter goedkeuring aan het bevoegd gezag moeten worden voorgelegd.



De met zware metalen verontreinigde bodem zal gesaneerd worden. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt (naar verwachting) een belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling mits een sanering is uitgevoerd. De sanering zal plaatsvinden met een BUS-melding. Hiervoor zal door de initiatiefnemer een BUS-melding ter goedkeuring aan het bevoegd gezag worden voorgelegd. De uitvoering en de evaluatie van de BUS-melding gebeurt tijdens het proces van de aanvraag omgevingsvergunning.

4.9 Water

4.9.1 Toetsingskader

Algemeen

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Water- en Milieuplan van Noord-Brabant, het Waterbeheerplan 2016-2021 Waardevol Water van het Waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, WB21, het Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Algemeen punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Hierdoor legt water een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden.

Andere belangrijke elementen uit de deze documenten zijn de driestapsstrategieën:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- schoon houden – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

De achterliggende gedachte hierbij is dat afwenteling zoveel mogelijk moet worden voorkomen en dat de problemen zoveel mogelijk aan de bron moeten worden aangepakt. Tenslotte is de “Beleidsbrief regenwater en riolering” nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan en wie waarvoor verantwoordelijk is.

Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan nieuwbouw. Op dit nieuwbouwplan in relatie tot duurzaam omgaan met water zijn de volgende beleidsuitgangspunten van het waterschap De Dommel van toepassing:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer.
- Hydrologisch Neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het ‘verlies’ van vierkante meters door de ruimte-vraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.
- Wateroverlastvrij bestemmen: bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBWnorm4). De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging ‘hoog en droog genoeg’ zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat ‘wateroverlastvrij bestemd’ wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

4.9.2 Onderzoek

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat conform de Bodematlas uit de Kaartbank Noord-Brabant' uit enkeerdgronden (hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand). Dergelijke gebieden kenmerken zich doorgaans als redelijk waterdoorlatende gronden. De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 80-120 cm-mv;
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand >140 cm-mv;
- Grondwatertrap VII.

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de bodem geschikt is om woningen te realiseren. De hoogste grondwaterstanden zijn diep genoeg voor de fundering van de woning en de enkeerdgronden in combinatie met het oppervlak van het plangebied biedt genoeg ruimte en capaciteit voor opvangen van hemelwater.

Beschermde gebieden

Het plangebied is niet binnen een van de beschermde gebieden gelegen (zoals een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied, waterbergingsgebied of een boringsvrije zone) zoals deze zijn vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening. Daarnaast liggen in het plangebied geen watergangen die in beheer zijn bij het waterschap.

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toename verhard oppervlak

In artikel 3.6 van de Keur is het volgende bepaald: “*Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen*”. Voor het bepalen van de compensatieopgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels. Daarin is het volgende opgenomen:

Artikel 15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a) Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;*
- b) De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;*
- c) De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.*
- d) De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). De voorziening voldoet aan de volgende eisen:*
 - 1. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);*
 - 2. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;*
 - 3. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.*

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 1.180 m². In de huidige situatie van het plangebied is dit oppervlakte al geheel verhard. Het initiatief zorgt daarom ook niet voor een toename aan

verharding. Er is daarom ook geen compensatie vereist. Het initiatief vormt dan ook geen problemen voor de afvoercapaciteit van het afwateringssysteem.

Verwerken hemel- afvalwater

Hemelwater van daken en verhardingen zal, net zoals in de huidige situatie, op het riool worden verwerkt. Het hemelwater dat terechtkomt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon wanneer geen uitlogende bouwmaterialen (zoals lood, koper, zink en zacht PVC) gebruikt worden. Dit schone hemelwater zal gescheiden van het vuilwater verwerkt te worden. Op het bestaande rioleringsstelsel.

Door onderhavig initiatief zal het afvalwater dat op de riolering wordt geloosd toenemen. Het huidige rioleringsstelsel kan dit verwerken. In de toekomstige situatie zal vuilwater gescheiden van het hemelwater worden aangeleverd. De kosten voor de nieuwe aansluiting op het rioolstelsel zijn voor initiatiefnemer.

Vergunningplicht Keur

Er is geen vergunning in het kader van de Keur noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de verschillende beleidsuitgangspunten op het gebied van water. Het aspect 'water' zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2023 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de tussenperiode een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van "de verstoorder betaalt" uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.10.2 Onderzoek

Op dit moment is het plangebied bebouwd. De bebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor nieuwbouw. Om aan te tonen wat de effecten zijn van de bodemingrepen op eventuele archeologie is een

onderzoek noodzakelijk. In dit geval is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder zijn de resultaten weergegeven.

Gezien de mogelijke ligging van het plangebied op dekzandruggen/lage zandgronden redelijk ver verwijderd van stromend water heeft het plangebied een lage archeologische verwachting voor de perioden Paleolithicum en Mesolithicum. Gezien de mogelijke ligging van het plangebied dekzand-ruggen/lage zandgronden heeft het plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting voor de perioden Neolithicum tot en met Vroege-Middeleeuwen. Voor Neolithicum en Bronstijd is deze middelhoog vanwege het ontbreken van sporen en vondsten uit deze perioden in het onderzoeksgebied. Aangezien er in de omgeving van het plangebied sporen van menselijke activiteit zijn waargenomen uit de IJzertijd tot en met Nieuwe tijd hebben de perioden IJzertijd tot en met Vroege-Middeleeuwen een hoger verwachting. Uit de archeologische gegevens die verzameld zijn uit het onderzoeksgebied blijkt dat er in de omgeving van het plangebied vooral sporen van menselijke activiteit zijn waar genomen uit de periode Middeleeuwen (vooral Late-) en Nieuwe tijd. Op de oudste historische kaart, uit 1830, ligt het plangebied aan twee wegen en staat er bebouwing in het plangebied (wat tot op heden het geval is) ven maakt onderdeel uit van het gehucht Middelbeers. Het plangebied heeft daarom een hoge archeologische verwachting voor de periode Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Gezien de in dit onderzoek opgestelde archeologische verwachting is binnen het plangebied vervolgonderzoek noodzakelijk om deze te toetsen. Het vervolgonderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek na bovengrondse sloop (inclusief vloeren) van de huidige bebouwing. Mocht het niet mogelijk zijn om de sloop in twee fases uit te voeren dan dient bij de ondergrondse sloop een proefsleuvenonderzoek - variant archeologische begeleiding uitgevoerd te worden.

Gezien de ligging van het plangebied in een historische kern is in dit stadium de meest geschikte onderzoeksmethode een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek. Booronderzoeken zijn in historische kernen minder geschikt gezien de grote kans op het voorkomen van puinlagen die aan historische bebouwing toegeschreven kunnen worden. Bij een proefsleuvenonderzoek dienen verspreid over het plangebied sleuven gegraven te worden met als doel om eventuele archeologische waarden te karteren en waarderen. Voor dit onderzoek dient een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen.

Bij een eventueel proefsleuvenonderzoek - variant archeologische begeleiding begeleidt de archeoloog de civieltechnische graafwerkzaamheden waarbij archeologische waarden bij het aantreffen direct geborgen worden en daarmee ex-situ worden behouden. Voor dit onderzoek dient eveneens een door de bevoegde overheid goedgekeurd Programma van Eisen te zijn opgesteld waarin is vastgelegd waaraan het onderzoek moet voldoen (dit kan in combinatie met het Programma van Eisen voor het proefsleuvenonderzoek).

4.10.3 Conclusie

Uit het archeologisch bureauonderzoek blijkt dat een vervolgonderzoek in de vorm van een karterend en waarderend proefsleuvenonderzoek nodig is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd na de sloop van de huidige bebouwing in het kader van de omgevingsvergunning voor bouwen. De dubbelbestemming ten aanzien van archeologie blijft op dit moment gehandhaafd op de verbeelding van het bestemmingsplan en in de regels. Op deze manier zijn eventuele archeologische resten in de bodem geborgd.

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 Toetsingskader

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

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

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De cultuurhistorische waarden in de gemeente Oirschot zijn weergegeven op de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

4.11.2 Onderzoek

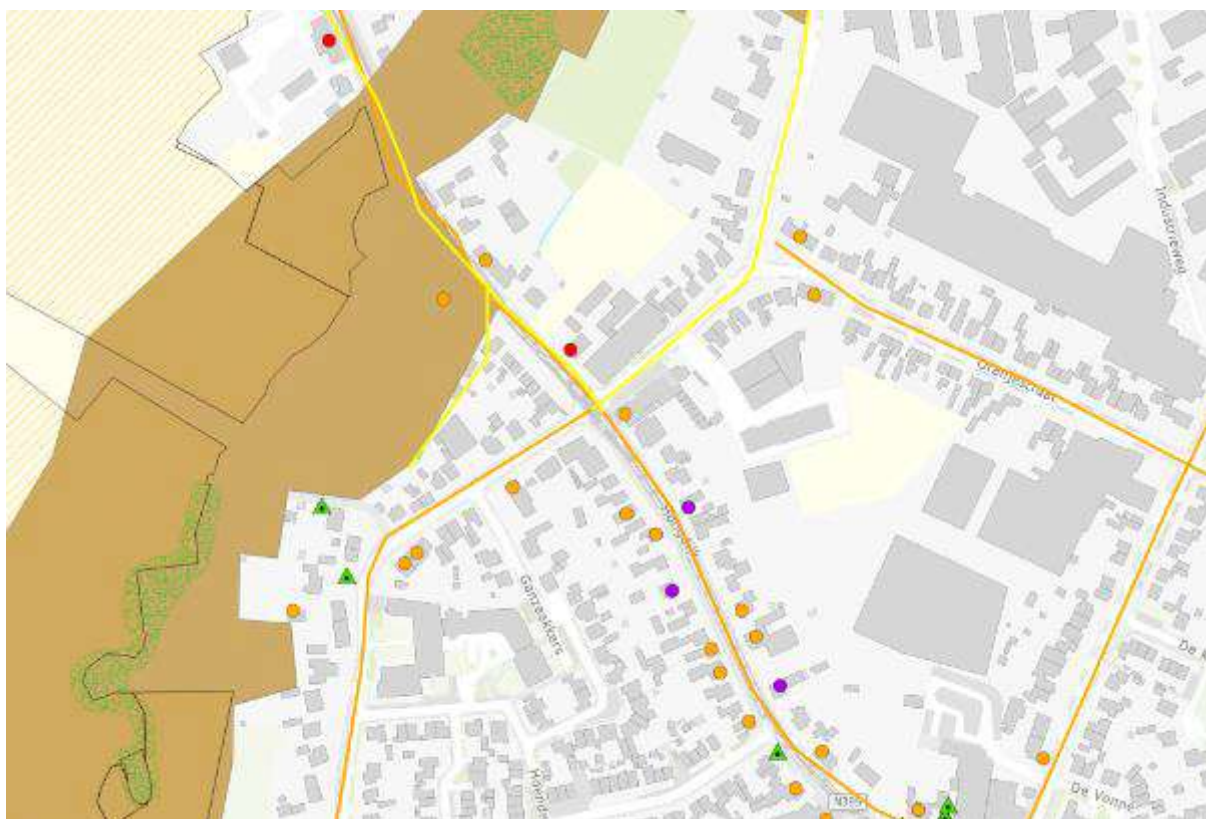
De gemeentelijk cultuurhistorische waarden zijn weergegeven op de Erfgoedkaart. Een uitsnede van deze kaart nabij het plangebied is weergegeven in figuur 4.6.

Hierop is te zien dat binnen het plangebied geen monumentale gebouwen voorkomen. De dichtstbijzijnde gemeentelijke monumenten zijn de woonhuizen aan de Hoogdijk 24 en 27. De realisatie van de woningen aan de Hoogdijk 32 zal geen negatieve gevolgen hebben op de cultuurhistorische waarden van deze panden. Het plangebied is daarnaast gelegen in de regio “Kempen”. Gezien de aard en omvang van dit project worden negatieve effecten op de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van dit gebied niet verwacht. Het plangebied is tevens niet gelegen in een molenbiotoop, aardkundig waardevol gebied, beschermd dorpsgezicht of ander waardevol cultuurhistorisch gebied.

Op de Erfgoedkaart is het horecapand (Hoogdijk 32) aangeduid als een historische bouwkunst – waarde ‘hoog’. Hoewel het gebouw vroeger wellicht een historisch karakter had op deze locatie (noordelijke entree van het dorp op de hoek Hoogdijk/Oranjestraat, die tevens zijn aangeduid als lijnstructuren met een redelijk hoge waarde) heeft het gebouw op dit moment geen waardevolle cultuurhistorische betekenis. De nieuwe invulling van het plangebied wordt dan ook aanvaardbaar geacht. Het woningbouwplan is daarnaast voorgelegd aan de welstandscommissie en door hen akkoord bevonden. Het kleur- en materiaalgebruik van het pand op de hoek sluit aan op de naastgelegen bebouwing aan de Hoogdijk 30. Ook lopen de goothoogte en de voorgevelrooilijn gelijk aan dit pand. Cultuurhistorisch gezien zijn er geen belemmeringen.

4.11.3 Conclusie

Het aspect ‘cultuurhistorie’ zorgt niet voor belemmeringen.



Cultuurhistorische waardenkaart 2021

1. Historische Bouwkunst

- Rijksmonument
- Gemeentelijk monument
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog
- Laag

2. Historische Stedenbouw

Rijksbeschermd Dorpsgezicht

□ Rijksbeschermd Dorpsgezicht

Provinciaal Cultuurhistorisch Complex



Historische stedenbouw

□ Zeer hoog

□ Hoog

□ Redelijk hoog

□ Laag

3. Cultuurhistorische Ensembles

□ Cultuurhistorische Ensembles

4. Historische zichtrelaties

Molenbiotop

□ Molenbiotop

Historische zichtlijn



5. Historische Geografie

5. Historische Geografie (lijn)

— Zeer hoog

— Hoog

— Redelijk hoog

— Laag

5. Historische Geografie (vlak)

■ Rijksmonument

■ Gemeentelijk monument

□ Zeer hoog

□ Hoog

□ Redelijk hoog

Provinciaal Cultuurhistorisch Vlak



6. Historisch Groen

Monumentale bomen

▲ Monumentale Bomen

Historisch groen (vlak)

■ Historisch Groen (vlak)

7. Aardkundig waardevolle gebieden

■ Aardkundig waardevolle gebieden

Figuur 4.6: Uitsnede Erfgoedkaart

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

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

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage (bijlage 7).

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

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

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt (na sloop van een café/restaurant) de nieuwbouw van 18 woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

Doorwerking plangebied

Met betrekking tot de ontwikkeling (realisatie woningen) is in onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: “De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen”. De vraag is of de bouw van de woningen op deze specifieke locatie (en gezien het feit dat het bestaande horecapand gesloopt wordt) gezien moet worden als stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (zie uitspraak 201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r., afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. De bouw van 18 woningen kan dus wel degelijk m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn, afhankelijk van de omstandigheden van het geval. De concrete omstandigheden in dit geval zijn de ontwikkeling van 18 woningen in een gebied dat grotendeels is ontwikkeld als woongebied. Daar komt bij dat er naast deze woningen geen andere voorzieningen worden aangelegd. Gezien de aard van de plannen zijn negatieve effecten op Natura 2000-gebieden redelijkerwijs uitgesloten. De wezenlijke kenmerken en waarden van het aangrenzende Natuurnetwerk Nederland zullen evenmin worden aangetast. Uit paragraaf 4.2 “Verkeer en parkeren” blijkt immers

dat de verkeersgeneratie van het plangebied met deze ontwikkeling nauwelijks zal toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Daarbij komt dat met dit initiatief wordt gezorgd dat het plangebied minder milieubelastend wordt. Een bestemming met milieucategorie 1 maakt namelijk plaats voor woningen (zonder milieucategorie).

Dit maakt dat de bouw van de woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelings-traject in de zin van categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. Om deze redenen is geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk. Er hoeft geen vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden.

Besluit

In de bijlage is het 'Besluit m.e.r. kleinschalige woningbouw' opgenomen, opgesteld door de gemeente Oirschot. In het besluit is het volgende beschreven:

Gelet op de beoordeling zijn wij van mening dat wij voor het voorgenomen kleinschalige woningbouwproject geen milieueffectrapport moet worden opgesteld. De inhoudelijke beoordeling van achterliggende rapportages, berekeningen, etc. vindt plaats bij de beoordeling van de voor dit project vereiste omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan dan wel de wijziging van het bestemmingsplan.

4.13 Gezondheid (geitenhouderijen)

4.13.1 Toetsingskader

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

4.13.2 Onderzoek

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

4.13.3 Conclusie

Er is geen verhoogd gevaar voor de volksgezondheid.

4.14 Spuitzones

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

5. JURIDISCHE PLANOPZET

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

5.1 Inleiding

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

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

5.2 Plansystematiek

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

De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Oirschot nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

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

Hoofdstuk 1: inleidende regels

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

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

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

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

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

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

Hoofdstuk 3: algemene regels

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

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

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

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

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Tuin

De beoogde groenvoorzieningen krijgen de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd en zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen ter plaatse van de huidige stoep van de Hoogdijk en de Oranjestraat en de toekomstige terreinverharding met parkeerplaatsen tussen de straat en de appartementengebouwen. De verkeersbestemming is onder andere bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en straatmeubilair.

Wonen

De geplande woningen worden gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is één bouwvlak opgenomen waarbinnen maximaal 18 gestapelde woningen zijn toegestaan. Ook de achtertuinen/het achterterrein van de woningen inclusief bergingen zijn opgenomen in de woonbestemming. Ter plaatse van de bouwvlakken gelden tevens maatvoeringseisen met betrekking tot het maximaal aantal wooneenheden, de maximale goothoogte en de maximum bouwhoogte. De onderdoorgang naar het achterterrein is middels een aanduiding aangegeven. Hier dient een onderdoorgang met voldoende doorrijdhoogte aanwezig te zijn in geval hier gebouwd wordt. Binnen de woonbestemming is het volgende mogelijk gemaakt: wonen in woningen, met de daarbij behorende: tuinen, erven en parkeervoorzieningen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Aanvullend is conform de gemeentelijke systematiek het hogere grenswaarden besluit gekoppeld in de regels. De (aanvullende) maatregelen, waaronder het realiseren van een geluidsschermbaan, is voorwaardelijk verplichtend gesteld in het bestemmingsplan. De beschrijving van de maatregelen zijn opgenomen in het (ontwerp) hogere grenswaarden besluit.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie

Om de mogelijke archeologische waarden in de bodem te borgen is er in het bestemmingsplan een dubbelbestemming met betrekking tot archeologie opgenomen.

6. UITVOERBAARHEID

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

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Kostenverhaal

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

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

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de bouw van 18 woningen. Er is derhalve sprake van een bouwplan als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

Ten behoeve van onderhavig grondexploitatie heeft de gemeente met de ontwikkelende partij een (anterieure) exploitatieovereenkomst gesloten waarin de kosten voor de grondexploitatie worden verhaald op deze ontwikkelende partij. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

- Vooroverleg;
- Inspraak;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Voor dit plan heeft daarnaast een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Initiatiefnemer heeft naar de omwonenden een brief gestuurd met de vraag of zij deel willen nemen aan de informatiebijeenkomst in Café de Zwaan. De omwonenden met interesse zijn op 22 augustus 2019 verwelkomt in het café. Hier zijn de plannen gepresenteerd. Onder andere is besproken hoe de gebouwen eruit komen te zien en hoe het parkeren wordt opgelost. Destijds was sprake van een plan wat bestond uit 9 appartementen en 4 grondgebonden rijwoningen. Eenieder heeft de mogelijkheid gekregen om zijn/haar reactie te geven op het plan. Ook vanuit de gemeente was een ambtenaar en wethouder aanwezig. Overwegend waren er positieve reacties. Een aantal punten, zoals privacy en parkeren, zijn nader toegelicht. Het was niet noodzakelijk om aanpassingen aan het plan te verrichten.

Op 19 maart 2021 is opnieuw contact gezocht met de omgeving. Het plan werd immers aangepast waarbij de 4 rijwoningen plaatsmaakten voor appartementen. Vanwege Covid-19 is geen informatieavond/-bijeenkomst gehouden, maar zijn omwonenden/belanghebbenden geïnformeerd via een flyer. Circa 40 flyers zijn verstuurd. Eventuele reacties en op-/aanmerkingen konden zij via de mail terugsturen. Er zijn 2 reacties via e-mail ontvangen. Er werd ten aanzien van de bouwkundige afmetingen en privacy een opmerking gemaakt. Beide aspecten zijn door initiatiefnemer telefonisch nader toegelicht. Een raam in het gebouw is naar aanleiding van de reactie verplaatst. Er waren geen redenen om andere aspecten uit het plan te wijzigen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan worden geïnformeerd. Te zijner tijd zullen de uitkomsten van het vooroverleg en de consequenties voor het bestemmingsplan worden beschreven in deze paragraaf.

6.2.3 Inspraak

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

6.2.4 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken voor eenieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Met ingang van 13 oktober 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 12 oktober 2022 gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er bij de gemeenteraad zeven schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de nota zienswijzen in de bijlagen bij deze toelichting zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Daarnaast is aangegeven of deze ontvankelijk en gegrond zijn en of de zienswijzen aanleiding geven tot wijziging van het bestemmingsplan. Op basis van de zienswijzen is geconcludeerd dat enkele punten (deels) gegrond zijn verklaard en andere punten ongegrond. Geen van de zienswijzen heeft geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan.

6.2.5 Beroep en onherroepelijk

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