

Bestemmingsplan

Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:500

Datum:

December 2013

Vastgesteld:

17 december 2013

Projectgegevens:

TOE03-0252499-01b

REG03-0252499-01b

TEK03-0252499-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.BPOI2WONPRINCEEHOF-VAST

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Vigerend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	5
3	Beleidskader	7
3.1	Nationaal ruimtelijk beleid	7
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	11
3.4	Conclusie	13
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	15
4.1	Water	15
4.2	Natuur	18
4.3	Archeologie	18
4.4	Cultuurhistorie	19
4.5	Bedrijfshinder	20
4.6	Geluid	20
4.7	Luchtkwaliteit	21
4.8	Bodemkwaliteit	21
4.9	Externe veiligheid	22
4.10	Technische infrastructuur	23
4.11	Totaalbeeld aspecten	23
5	Planbeschrijving	25
5.1	Het initiatief	25
5.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	27
6	Juridische planbeschrijving	29
6.1	Inleiding	29
6.2	Toelichting bestemmingen	30
7	Haalbaarheid	33
7.1	Financieel	33
7.2	Maatschappelijk	33

Bijlagen

- 1 Toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, Croonen Adviseurs, 7 juni 2013
- 2 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 10 oktober 2011.
- 3 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, BAAC, 4 juli 2011
- 4 Verkennend bodemonderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 23 mei 2011
- 5 Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Centrum Oirschot, 2 woningen Princéeohof (herziening 2012-01), 1 november 2013
- 6 Raadsvoorstel en raadsbesluit, 17 december 2013



Globale ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Oirschot is een verzoek ingediend om in de achtertuin van de woningen aan de Kloosterstraat 3 en het Kapelpad 14 twee woningen te realiseren. De woningen worden georiënteerd op het Princéehof. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidige geldend bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een passende juridische en planologische regeling te creëren, dat de ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk maakt en tevens een kader biedt voor toekomstige ontwikkelingen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van Oirschot, ten westen van de Markt, in het gebied dat wordt ingesloten door de Markt, Koestraat, Kloosterstraat en het Kapelpad. Het Princéehof ligt middenin dit gebied en wordt voornamelijk omsloten door achtertuinen van de omliggende bebouwing. Ook het plangebied bestaat uit twee achtertuinen, behorende bij de woningen aan de Kloosterstraat 3 en het Kapelpad 14. Ten behoeve van de ontwikkeling worden de bestaande kadastrale percelen Kloosterstraat 3 en het Kapelpad 14 op ongeveer de helft van elk perceel gesplitst. Het plangebied betreft zodoende een deel van de kadastrale percelen met de nummers 4721 en 6198.

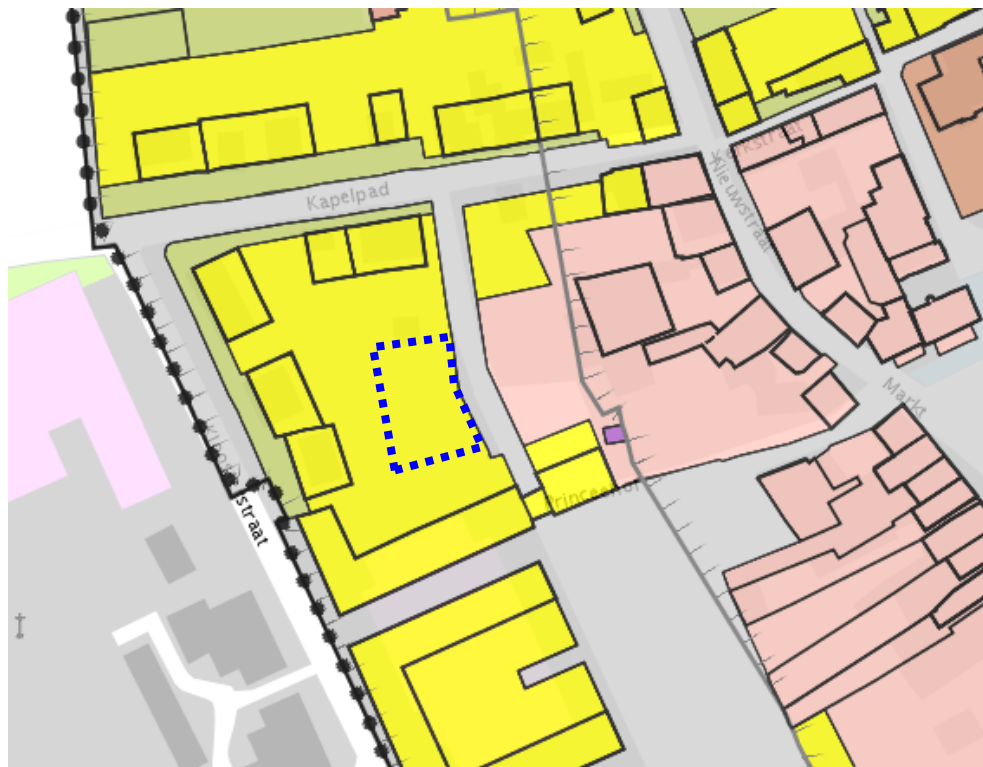
De begrenzing van het plangebied wordt grotendeels gevormd door de huidige perceelsgrenzen, ofwel in het westen door de percelen Kloosterstraat 1a en Kapelpad 16 en in het oosten het Princéehof. In het zuiden vormt de nieuwe woningbouwontwikkeling rondom het Princéehof de grens. Tot slot vormen de nieuwe perceelsgrenzen door de splitsing van de huidige kadastrale percelen de noordelijke respectievelijk westelijke begrenzing van het plangebied.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.



Uitsnede bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' met begrenzing plangebied (Bron: Gemeente Oirschot, 2008)

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'. Dit bestemmingsplan is op 30 september 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor beide percelen waar het plangebied in ligt geldt reeds de bestemming 'Wonen'. Er ontbreekt echter een bouwvlak, zodat de voorgenomen realisatie van de twee woningen niet mogelijk is. Verder is vrijwel het gehele centrumgebied van Oirschot aangeduid als 'historisch stedenbouwkundig waardevol gebied'.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en in hoofdstuk 8 is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.

2 Bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangssituatie, ofwel de bestaande situatie, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze situatie.

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied ligt ten westen van de Markt in Oirschot. De Markt en het gebied er direct omheen vormen de historische kom van het dorp. De zone rondom de historische kom bestaat uit de uitwaaiende radiaalwegen (o.a. Rijksluisstraat, Koestraat – Den Heuvel, Molenstraat, St. Jorisstraat, Oude Grintweg, Nieuwstraat en Gasthuisstraat), van oorsprong agrarische bebouwingslinten, die vanuit de Markt in alle richtingen voeren met daartussen gelegen nieuwere bebouwing. In de loop der eeuwen is in eerste aanleg aan deze landwegen gebouwd en ontstond er lintvormige bebouwing met daartussenin de agrarische gronden.

De Koestraat en het Kapelpad vormen beide een historisch bebouwingslint. In het gebied ertussen ligt het Princéehof, bereikbaar vanaf de Markt, Kloosterstraat en het Kapelpad. Het Princéehof bestaat grotendeels uit een parkeerterrein, dat omsloten is door achtertuinen van de omliggende woningen. Van oudsher hadden de woningen aan de Markt aan de achterzijde diepe tuinen. In de loop der jaren zijn deze tuinen gedeeltelijk bebouwd en veelal verhard. Met name tegen de achterste perceelsgrens zijn opslagruimten gebouwd en op de erfgrans zijn schuttingen en poorten geplaatst. Naar het centraal gelegen parkeerterrein toe is het groene karakter van deze tuinen grotendeels verdwenen. Het parkeerterrein zelf heeft met boombeplanting wel een groene uitstraling. Tot voor kort was er direct ten zuiden van het plangebied een bouwmaterialenhandel aanwezig. De bebouwing is inmiddels gesloopt en ervoor in de plaats komen 27 woningen. De kleinschalige structuur in dit gebied wordt hiermee hersteld en aangevuld.

Het plangebied zelf maakt momenteel onderdeel uit van de achtertuinen van de woning aan de Kloosterstraat 3 en de woning aan het Kapelpad 14. In het plangebied staan een aantal volwassen bomen. De grens met het Princéehof bestaat uit een manshoge haag met een poort voor de woning aan de Kloosterstraat 3. In de achtertuin van de woning aan het Kapelpad 14 staat een bijgebouw van één laag met kap, waarin twee garages zijn gesitueerd. Aan de zuidzijde van dit bijgebouw loopt na de splitsing van het perceel de nieuwe perceelsgrens. Afgezien van het bijgebouw van Kapelpad 14 bevindt zich in de directe omgeving van het plangebied aan het Princéehof momenteel geen andere bebouwing. Wel is direct ten zuiden van het plangebied het woningbouwproject 't Withof (ter plaatse van de voormalige bouwmaterialenhandel) in ontwikkeling. In dit project komt langs de zuidzijde van het plangebied een rij woningen te staan, die in oostelijke richting doorloopt tot aan de achtertuinen van de woningen aan de Markt.



Plangebied en bijgebouw Kapelpad 14
17 juni 2013



Kapelpad 14
(Bron: Google Maps, 2011)



Vogelvluchtperspectief woningbouwproject 't Withof met aanduiding plangebied
(Bron: Berlaere Vastgoedontwikkeling, 2011)

Een onderdoorgang zorgt ervoor dat het parkeerterrein vanaf het Kapelpad bereikbaar blijft. Wel sluit de nieuwe bebouwing hiermee het parkeerterrein visueel af, gezien vanuit het plangebied. De nieuwe woningen in de rij langs het plangebied bestaan uit twee-onder-één-kapwoningen, met een hoogte van twee bouwlagen met kap. De huidige woningen aan de Kloosterstraat en het Kapelpad bestaan ter hoogte van het plangebied uit vrijstaande woningen van één laag met kap. Aan de overzijde van de Kloosterstraat is recentelijk het appartementencomplex Torenzicht opgeleverd.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonpercelen Kloosterstraat 3 en het Kapelpad 14. Ook in de directe omgeving staan woningen en deze functie wordt verder versterkt met het woningbouwproject 't Withof, ten zuiden van het plangebied. Het parkeerterrein op het Princéehof vervult een parkeerfunctie voor het centrum van Oirschot.

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Nationaal ruimtelijk beleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, doormiddel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

De SVIR bevat een kaart waarop de nationale ruimtelijke hoofdstructuur is weergegeven. De kaart bevat een samenvatting van de nationale belangen, waarvoor het Rijk verantwoordelijk is. Op de kaart is op hoofdlijnen aangegeven welke gebieden en structuren van nationaal belang zijn bij de geformuleerde rijksdoelen rond concurrentiekracht, bereikbaarheid en leefbaarheid en veiligheid. De gemeente Oirschot, en derhalve ook het onderhavig projectgebied, is onderdeel van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur in de stedelijke regio's van Brainport Zuidoost-Nederland, met een concentratie van topsectoren. Het doel van dit nationaal belang is de ontwikkeling van een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat en goede internationale te realiseren.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), waarvan een gedeelte gelijktijdig met de SVIR in werking is getreden. In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen, bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwingen. Het voorliggend initiatief is niet van invloed op de opgenomen nationale belangen. Aanvullende maatregelen hoeven derhalve niet getroffen te worden.

3.1.3 Monumentenwet

Het centrum van Oirschot is in de loop der eeuwen gegroeid. Dit heeft geleid tot een waardevol beeld, dat bescherming nodig heeft. Dat heeft uiteindelijk geleid in de aanwijzing van het centrum van Oirschot als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet op 3 oktober 1967. Deze bescherming betekent niet dat er niets mag veranderen. Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast. Met instandhouding van het historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Het beschermd dorpsgezicht is niet van toepassing voor het plangebied. Wel valt het plangebied binnen een gebied van hoge historische stedenbouwkundige waarde. Het gebied dat van hoge historische stedenbouwkundige waarde is, is ietwat ruimer dan het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Zo hebben beide zijden van de Gasthuisstraat, een groter deel van de Koestraat en een groter deel van de Rijkeluistraat een hoge historisch stedenbouwkundige waardering gekregen. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' is de hoge historische stedenbouwkundige waarde vertaald naar een beschermende juridisch-planologische regeling.

Conclusie

In het bouwplan is de hoge historische stedenbouwkundige waarde gerespecteerd. In de paragrafen 4.4 en 5.1 wordt hierop nader ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De herstructurering van het projectgebied en de daarbij behorende ontwikkeling van woningbouw sluit op deze uitgangspunten aan.

3.2.2 Verordening Ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte) op 11 mei 2012 en is in werking getreden op 1 juni 2012.

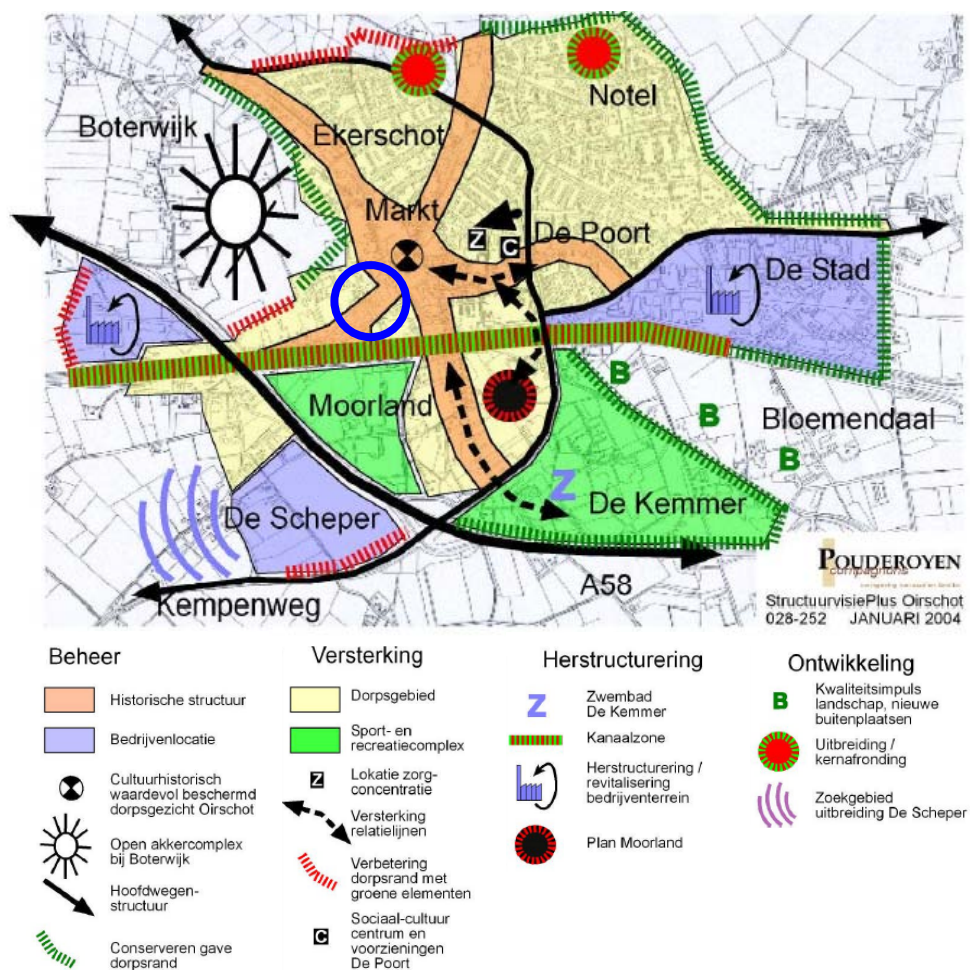
In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied – kernen in landelijk gebied'. Binnen dit gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied is een inbreidingsplan, dat past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid.



StructuurvisiePlus gemeente Oirschot – Strategiekaart kern Oirschot (Bron: gemeente Oirschot, 2004)

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie Oirschot 2030

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. De titel van de toekomstvisie luidt: 'Monument in het Groen, Kwalitatief Leven'. De visie omvat drie ambities voor Oirschot: een kwalitatieve, groene gemeente, een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving en een zelfredzame samenleving. Vanuit de ambitie 'kwaliteit en groen' wordt het wonen, leven en werken in Oirschot gekenmerkt door de combinatie van cultuurhistorie, een groene omgeving en verbinding met de top-technologische regio.

Oirschot als kwalitatieve, groene gemeente vindt ondermeer zijn uitwerking in de kwaliteit van het wonen, waarbij het (fysieke) wonen in Oirschot mogelijk is voor iedereen. Hierbij vormt woningbouw voor diversiteit door het bieden van voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen. Het voorliggend initiatief sluit aan op deze doelstelling middels de realisatie van twee levensloopbestendige woningen.

3.3.2 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Dit document vormt een belangrijk beleidskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. In het navolgende wordt alleen ingegaan op die aspecten in de StructuurvisiePlus die van invloed kunnen zijn op het centrum en het daarin gelegen plangebied. Het ruimtelijk/functioneel streefbeeld voor de gemeente Oirschot is gebaseerd op een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld.

Het realiseren van dit streefbeeld vergt een aantal maatregelen die voor een belangrijk deel te rangschikken zijn onder het begrip stedelijke vernieuwing. Het streefbeeld geeft daarmee duidelijk richting aan het formuleren van de vernieuwingsopgave binnen de kernen. In het streefbeeld wordt voor de dorpskernen in het algemeen een zwaar accent gelegd op inbreiding voor uitbreiding. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen is dit wel gebonden aan voorwaarden:

- Inbreidingsplannen mogen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dienen het groene beeld zo mogelijk te versterken;
- De inbreidingsplannen dienen qua vormgeving te passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen behoort tot de mogelijkheden, maar dient zorgvuldig te worden vormgegeven, waarbij cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en kwetsbare dorpsranden worden ontzien.

- Nieuwe ontwikkelingen moeten zich verhouden tot de ruimtelijke uitstraling van het huidige dorpskarakter. In geval van nieuwe woningen moet worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:
 - locaties die binnen het op de plankaart aangeduide beschermd dorpsgezicht liggen moeten voldoen aan de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden die volgen uit de “aanwijzing beschermd dorpsgezicht”;
 - voor locaties in de schil erom heen, het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, geldt dat deze aan moeten sluiten bij de omgeving, en de volgende uitgangspunten:
 - woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de voorwaarden uit het stroomschema particuliere woningbouw;
 - woningen mogen uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaan;

In beide gevallen kan uitsluitend met toestemming van de gemeenteraad hiervan worden afgeweken. In het streefbeeld voor de kern Oirschot is de locatie Kloosterstraat/Koestraat specifiek benoemd als herontwikkelingslocatie die primair bij moet dragen aan het versterken van de woonfunctie binnen de kern.

Conclusie

Het plangebied ligt in de schil rondom de historische kern van Oirschot, binnen het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied. Conform het streefbeeld voor de dorpskern is het inbreidingsplan getoetst aan het stroomschema particuliere woningbouw en voldoet het initiatief hieraan. Ook voldoet het bouwplan aan de eis dat de woningen uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaan. De gewenste versterking van de woonfunctie in het gebied Kloosterstraat/Koestraat is reeds in gang gezet met het woningbouwproject 't Withof, ter plaatse van de voormalige bouwmaterialenhandel. De realisatie van de twee woningen in het plangebied sluit eveneens aan op de transformatie van de locatie naar een woongebied.

3.3.3 Woningbouwprogramma 2007-2015

In het gemeentelijk woningbouwprogramma 2007-2015 is een overzicht gegeven van de beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Oirschot. De te ontwikkelen bouwlocaties zijn grotendeels ontleend aan de in het kader van de StructuurvisiePlus opgestelde nota Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief en de nota's “Kaderstelling voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties” en “Kaderstelling en prioritering woningbouwlocaties”.

Ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vier woonkernen en er wordt een overzicht gegeven van potentiële uitbreidings- en verdichtinglocaties. In de kern Oirschot dienen tot 2015 519 woningen te worden gerealiseerd. Het aan het plangebied grenzende terrein van het voormalige bouwbedrijf van de Wal / Doeland (herstructurering naar woningbouw) is in het woningbouwprogramma als één van de inbreidingslocaties opgenomen. Aansluitend hierop is het voorliggend initiatief (realisatie van twee woningen) eveneens opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Conclusie

De ontwikkeling van de woningen in het plangebied draagt bij aan de realisatie van het gemeentelijk woningbouwprogramma.

3.4 Conclusie

Het plangebied ligt in het centrum van Oirschot. De realisatie van de twee woningen is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma. De inbreiding is op grond van het provinciaal ruimtelijk beleid passend. Daarnaast is in het bouwplan de hoge historisch stedenbouwkundige waarde van het plangebied en omgeving gerespecteerd. Dit komt nader aan bod in paragraaf 4.4 en 5.1.

Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs in november 2011 navolgende waterparagraaf opgesteld.

4.1.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen). De werkzaamheden in of nabij de watergangen en waterkeringen worden getoetst aan de beleidsregels. De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Oirschot voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Oirschot opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied.

Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan "Krachtig water" en het Waterplan Oirschot gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.1.2 Locatiestudie

De locatie aan de Princéehof ligt op een maaiveldniveau van circa 15,8m + NAP (www.ahn.nl), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 60 tot 80 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 100cm onder maaiveld (Watertoetsviewer De Dommel). De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort lemig fijn zand (www.bodemdata.nl), welke geschikt is voor infiltratie, derhalve is uitgegaan van een theoretische k-waarde van 1.0 m/dag. Deze gronden zijn geclassificeerd als een hoge zwarte enkeerdgrond. Op basis van de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant, is (de omgeving van) het plangebied te kenmerken als een gebied welke geschikt is voor infiltratie.

In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin en is er, in beperkte mate, verharding aanwezig. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van twee woningen in combinatie met de bijbehorende voorzieningen. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	0	310
Terreinverharding	25	180
Onverhard terrein	650	185
Totaal	675	675

* indicatieve maatvoering

4.1.3 Conclusie en aanbevelingen

Waterkwantiteit

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van circa 465 m² tot gevolg hebben. Om het voorliggend planvoornemen te realiseren, dient onderzocht te worden of de buffering van hemelwater tot de mogelijkheden behoort. Tot dit doel is op basis van de HNO-tool de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 19 m³ te beschikken. Conform de ambitie van de gemeente Oirschot wordt bij een herinrichting of vitalisering van het stedelijk gebied maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein.

Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het planvoornemen, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Op deze wijze wordt een voorziening gerealiseerd waarbinnen het hemelwater wordt opgevangen, waarna deze (vertraagd) kan infiltreren in de ondergrond. In het geval van een extreme neerslagsituatie of het disfunctioneren van de infiltratievoorziening is een (nood)overloop aanwezig naar het gemeentelijk rioolstelsel zodat er geen wateroverlast optreedt op eigen terrein of bij derden.

Deze ondergrondse infiltratievoorziening heeft een benodigde oppervlakte van circa 47 m², waarvan de uiteindelijke situering en maatvoering in een later stadium, in overleg met het Waterschap, nader wordt bepaald.

Waterkwaliteit

Het stedelijk gebied binnen de gemeente Oirschot is in de bestaande situatie grotendeels aangesloten op een gemengd rioolstelsel. De doelstelling van de gemeente is op termijn het bestaande rioolstelsel te vervangen door een gescheiden riolsysteem voor hemel- en vuilwater. Tot dit doel wordt de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel binnen het plangebied gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater.

Tot slot wordt ten behoeve van de waterkwaliteit bij de realisatie van de voorgestelde ontwikkeling geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Proces

In het kader van het vooroverleg, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, zijn de bovenstaande conclusies en bevindingen bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Op basis van de ontvangen vooroverlegreactie, d.d. 1 mei 2013, is de waterparagraaf aangepast en definitief gemaakt.

4.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom in oktober 2010 een quickscan flora en fauna uitgevoerd.

Naar aanleiding van het bureauonderzoek heeft is 28 juli 2011 een verkennend veldbezoek uitgevoerd voor het plangebied en de directe invloedssfeer van de locatie. Tijdens dit terreinbezoek zijn aanwezige biotopen vastgesteld en is geïnventariseerd of beschermde soorten in het plangebied en directe omgeving voorkomen. Uit de veldinventarisatie blijkt dat in het plangebied geen beschermde plant- of diersoorten voorkomen of zijn te verwachten.

Er is daarom geen noodzaak voor een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een compensatieplan in het kader van de Verordening Ruimte.

4.3 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Het plangebied heeft een hoge archeologische waarde gezien de ligging in een gebied dat is aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevol, nabij de historische kern van Oirschot. Tot dit doel is door BAAC een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verricht. De rapportage, d.d. 4 juli 2011, is als bijlage opgenomen, hierna is een samenvatting van het onderzoek weergegeven.

Het plangebied was in de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw in gebruik als tuin. Dit grondgebruik correspondeert met de resultaten van een proefsleuvenonderzoek dat net ten zuiden van het plangebied uitgevoerd, waarbij moesbedden werden aangetroffen. Deze zouden dateren vanaf de zeventiende eeuw.

Dit neemt evenwel niet weg dat er binnen de grenzen van het plangebied in een eerder stadium wel bebouwing kan hebben bestaan, gezien de dorpskernen in de middeleeuwen een dynamischer karakter hebben vertoond. Ten oosten van het plangebied zijn dan ook verschillende onderzoeken uitgevoerd die een veelheid aan bewoningssporen en vondsten uit de vroege en late middeleeuwen hebben opgeleverd. Aldus geldt een middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen vanaf het midden-paleolithicum tot en met Romeinse periode, en een hoge verwachting voor het aantreffen van vindplaatsen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd.

Tijdens het veldonderzoek zijn nergens in het plangebied sporen van diepe bodemverstoringen aangetroffen zoals ontgroningen, afgravingen, verstoringen veroorzaakt door funderingen of onderkeldering of ruilverkaveling en dergelijke, waardoor diepere grondsporen zoals paalgaten, kuilen en waterputten nog intact in de ondergrond aanwezig kunnen zijn. De middelhoge verwachting voor vindplaatsen vanaf de bronstijd en in het bijzonder de hoge verwachting op vindplaatsen uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd blijft als gevolg hiervan gehandhaafd. De aanwezigheid van archeologische vindplaatsen uit deze periode binnen de grenzen van het plangebied kan dan ook niet worden uitgesloten.

Conclusie

Teneinde de aanwezigheid van vindplaatsen in het plangebied te bevestigen dan wel uit te sluiten, en de eventueel aanwezige vindplaatsen te inventariseren, begrenzen en waarderen, wordt een vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven aanbevolen. Voorafgaand aan dit proefsleuvenonderzoek dient een door het bevoegd gezag te accorderen Programma van Eisen te worden geschreven. De gemeente Oirschot, als bevoegd gezag, heeft aangegeven dat het proefsleuvenonderzoek, alsmede de bijbehorende rapportage en bevindingen, uitgevoerd dient te zijn voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.

Om te borgen dat archeologisch waarden worden onderzocht voor het starten van enige werkzaamheden op de beoogde locatie is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.

4.4 Cultuurhistorie

Zoals in hoofdstuk 3 al is beschreven is een groot deel van het centrum van Oirschot aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt buiten deze zone, maar valt wel binnen een gebied van hoge historisch stedenbouwkundige waarde. In het geldende bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' is de hoge historische stedenbouwkundige waarde vertaald naar een beschermende juridisch-planologische regeling. Aangegeven is dat binnen dit gebied de voorkomende cultuurhistorische waarden in standgehouden, beschermd en hersteld moeten worden. Bij elke (ruimtelijke) ontwikkeling dient derhalve het initiatief voorgelegd te worden aan de monumenten- en welstandscommissie Oirschot.

Het desbetreffende bouwplan is op 14 maart 2012 voorgelegd aan de monumentencommissie Oirschot en akkoord bevonden. Hierbij is geconcludeerd dat met de vormgeving van de nieuwe woningen in het plangebied aandacht is besteed aan een kleinschalige uitstraling. De woningen lijken namelijk twee vrijstaande woningen te zijn. Dit kleinschalige karakter past bij de omliggende historisch gegroeide bebouwing aan de rand van het centrum van Oirschot. Ook is een enigszins historische architectuur toegepast, zodat de woningen passen in het historisch dorpsbeeld van de omgeving.

Conclusie

Het cultuurhistorische karakter van het westelijk gedeelte van het centrum van Oirschot wordt met de planontwikkeling niet aangetast. Om ook in de toekomst de cultuurhistorische waarden te beschermen is in voorliggend bestemmingsplan voor het gehele plangebied de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen.

4.5 Bedrijfshinder

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Hoewel het plangebied op korte afstand van het centrum van Oirschot met al haar voorzieningen ligt, zijn in de directe omgeving van het plangebied alleen woningen aanwezig. Wel bevinden zich op de tegenover het plangebied gelegen percelen aan de Markt enkele detailhandelsvestigingen. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) geldt voor detailhandelsvestigingen een milieucategorie A ter plaatse van een gebied met functiemenging (waartoe het centrumgebied van Oirschot gekarakteriseerd kan worden). Activiteiten van milieucategorie A zijn zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De nieuwe woningen in het plangebied ondervinden zodoende geen hinder van de detailhandelsvestigingen.

Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijfshinder'.

4.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone. In het plangebied worden woningen gerealiseerd. Dit is een geluidsgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor het bestemmingsplan aan de orde.

4.7 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- a ontwikkelingen en ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bodemkwaliteit

Door Lankelma Ingenieursbureau is in het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 23 mei 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. De aangetroffen licht verhoogde gehalten aan zware metalen in de bovengrond overschrijden de desbetreffende lokale achtergrondwaarden echter niet. Gezien de aard en mate van de verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

Conclusie

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron is een buisleiding van Defensie, ten zuiden van het Wilhelminakanaal. De afstand tot deze bron is echter zodanig groot (circa 340 meter) dat er geen sprake is van een risico voor de planontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.



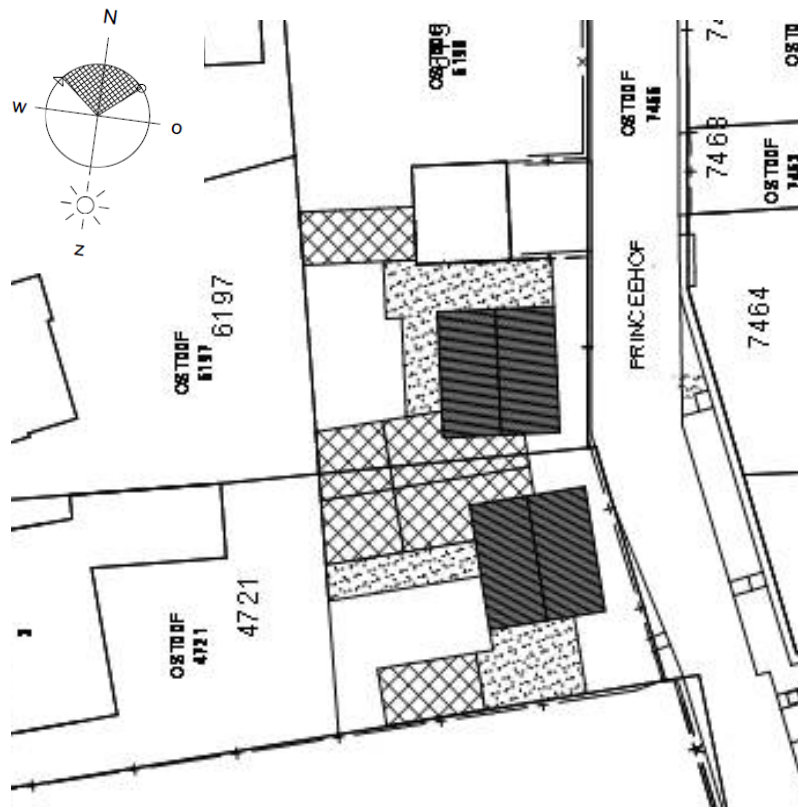
Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

4.10 Technische infrastructuur

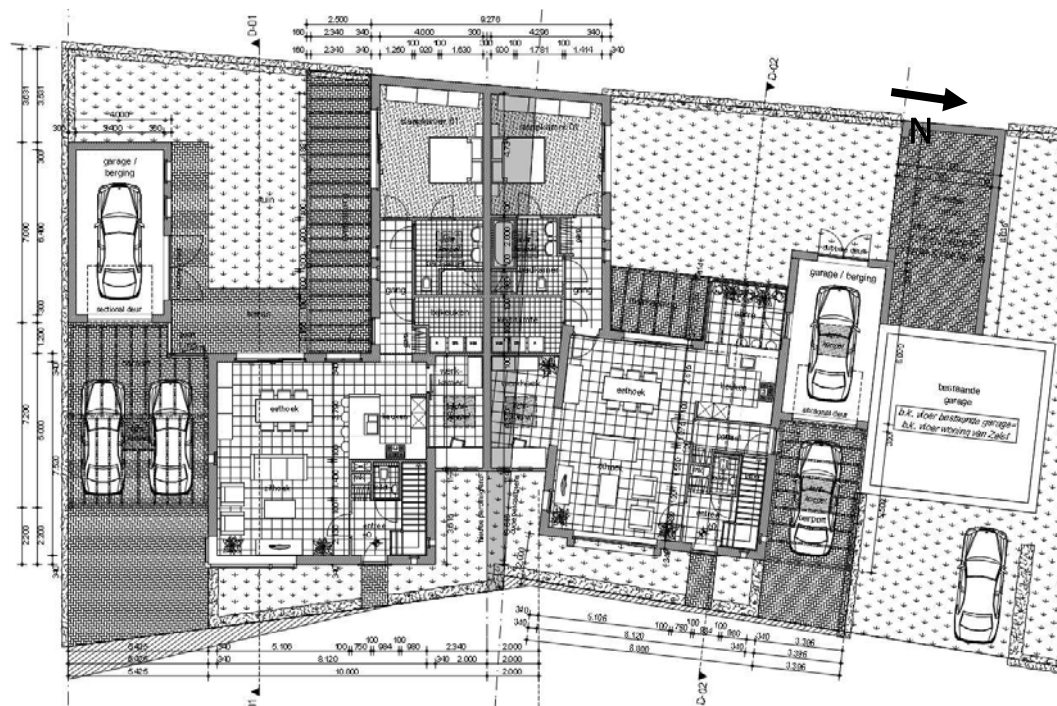
In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aanvang van graafwerkzaamheden dient nog wel een KLIC-melding te worden gedaan.

4.11 Totaalbeeld aspecten

Vanuit alle aspecten gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling of zijn deze in voorliggend bestemmingsplan al voldoende afgekaart en/of beschermd.



Situering (Bron: Andre van de Ven Architecten, 2011)



Plattegrond begane grond (Bron: Andre van de Ven Architecten, 2011)

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

5.1 Het initiatief

In het plangebied is de realisatie van twee woningen voorzien, beide georiënteerd op het Princéehof. De woningen lijken te zijn uitgevoerd als een vrijstaande woning, maar zijn onderling geschakeld door middel van een aanbouw. De situering van de woningen is vrij speels, doordat de voorgevelrooilijn van elke woning het verloop van de Princéehof volgt. De straat heeft ter hoogte van het plangebied een kleine knik, zodat beide woningen enigszins verdraaid ten opzichte van elkaar komen te staan. Met de situering sluiten de woningen aan op de aangrenzende bebouwing: de noordelijke woning heeft dezelfde oriëntatie als (het bijgebouw van) de woning aan het Kapelpad 14, de zuidelijke woning staat haaks op de bebouwingsrichting van de nieuwe woningen in project 't Withof.

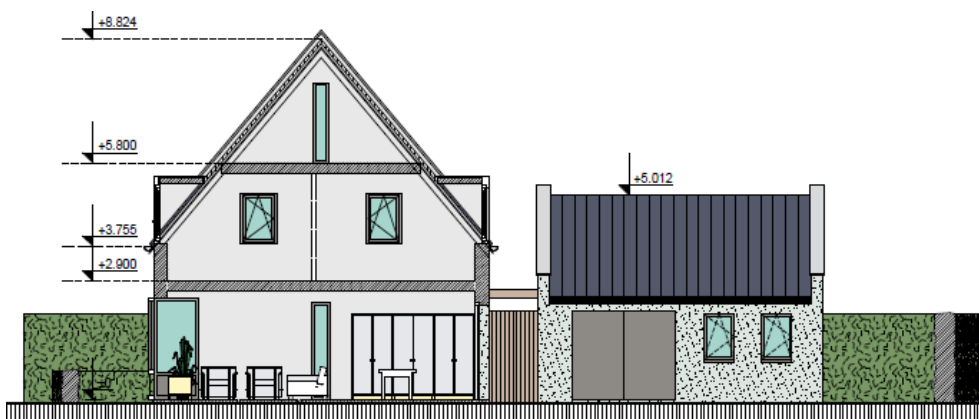
In het straatbeeld van het Princéehof zullen de twee woningen als vrijstaande woningen naar voren komen. De woningen zijn weliswaar onderling geschakeld met aanbouwen, maar deze zijn enkele meters naar achteren gesitueerd en hebben bovendien een beperkte hoogte van circa 3 meter. De hoofdmassa's zijn opgebouwd uit één bouwlaag met kap, de nokhoogte bedraagt circa 9 meter. De nokrichting volgt het verloop van het Princéehof. Doordat de goothoogte op 3,8 meter ligt ontstaat een vrij forse kap, die daardoor ruimte biedt voor twee verdiepingen. Aan zowel de voor- als achterzijde komen dakkapellen. Eén dakkapel ligt in het verlengde van de voordeur, zodat de entree van de woning in het gevelbeeld geaccentueerd wordt. De gevels van beide woningen zijn nagenoeg hetzelfde, maar variëren op enkele punten (bijvoorbeeld de situering van raampartijen).

De aanbouwen tussen beide woningen in krijgen een woonfunctie. Het voorste gedeelte van beide aanbouwen wordt uitgevoerd met plat dak, zodat de aanbouwen in het gevelbeeld ondergeschikt aanwezig zijn. Het achterste gedeelte van beide aanbouwen wordt uitgevoerd met een kap, waarvan de nokrichting haaks op de bijbehorende woning staat. De nokhoogte ligt op circa 5 meter. Behalve in ruimtelijk opzicht wordt ook in het materiaalgebruik onderscheid tussen de aanbouwen en de aangrenzende hoofdmassa's gemaakt.

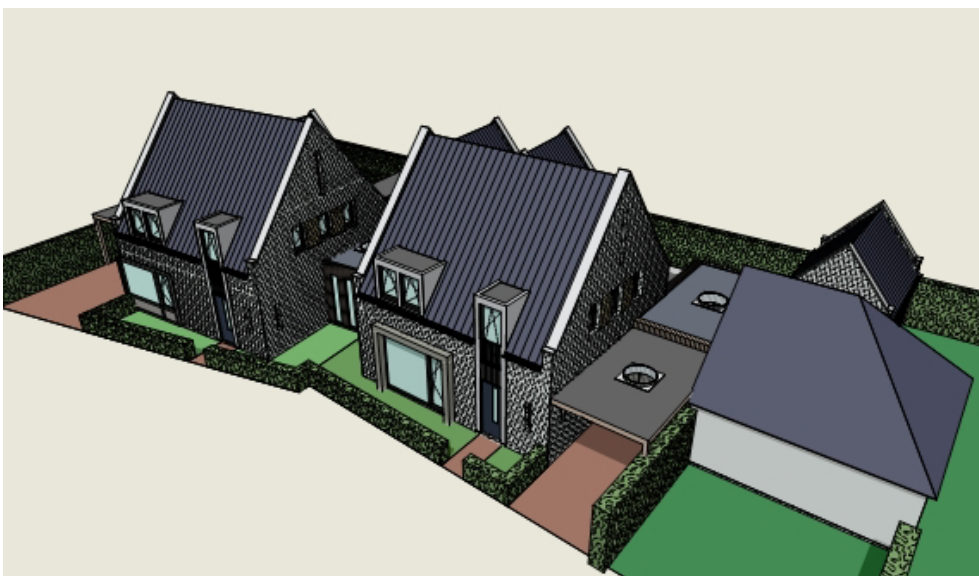
Aan de 'buitenzijde' van elke woning komt een bijgebouw, dat wordt uitgevoerd als een garage. Ervoor komt een carport. De carport van de zuidelijke woning is breder dan die van de noordelijke woning en biedt plaats aan het parkeren van twee auto's.



Vooraanzicht (Bron: Andre van de Ven Architecten, 2011)



Doorsnede zuidelijke woning (Bron: Andre van de Ven Architecten, 2011)



Vogelvluichtperspectief vanuit noordoosten (Bron: Andre van de Ven Architecten, 2011)

De garage van de noordelijke woning grenst aan het bestaande bijgebouw in de achtertuin van de woning aan het Kapelpad 14. De bijgebouwen worden net als het achterste gedeelte van de middelste aanbouwen uitgevoerd met een kap.

Doordat beide woningen bijgebouwen aan beide zijden van de woning hebben, ontstaat een omsloten achtertuin en krijgen de woningen daarmee het karakter van een patiowoning. Dit karakter wordt versterkt doordat in de aanbouw van elke woning woonruimtes aanwezig zijn, die uitkijken op de tuin. De aanbouwen lopen door tot aan de achterste perceelsgrenzen. Dit geldt ook voor het bijgebouw van de noordelijke woning, aangezien achter de garage nog een overdekt terras wordt gerealiseerd.

Ondanks dat beide woningen een groot woonoppervlak krijgen, is met de vormgeving van de woningen aandacht besteed aan een kleinschalige uitstraling. Dit kleinschalige karakter past bij de omliggende historisch gegroeide bebouwing aan de rand van het centrum van Oirschot.

5.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen (handboek Kempengemeenten) en het vigerend bestemmingsplan 'Centrum Oirschot'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2012.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is zowel om de hoofdmassa als de aanbouwen met de woonruimtes getrokken. Daarnaast is op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden (2) opgenomen. Verder is met maatvoeringsaanduidingen de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd, waarbij onderscheid is gemaakt tussen de hoofdmassa's en de aanbouwen om de uitstraling van twee 'vrijstaande' woningen te waarborgen. De toegestane woningtypologie is 'twee-aaneen'. Aan de voorzijde van de woningen is de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarmee wordt voorkomen dat deze ruimte wordt bebouwd.

Om te borgen dat archeologisch waarden worden onderzocht voor het starten van enige werkzaamheden op de beoogde locatie is de archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Deze dubbelbestemming is inhoudelijk afgestemd op recent vastgestelde bestemmingsplannen binnen de gemeente Oirschot.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad. Uitgangspunt is ook het geldende bestemmingsplan Centrum Oirschot (vastgesteld op 30 september 2008) geweest, van welk bestemmingsplan het plangebied in de geldende juridisch-planologische deel uit maakt.

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. In de SVBP 2012 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels. Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel en algemene gebruiksregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning is de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels voldoet de terminologie aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen. Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden. Voor onderhavig plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen, welke in de navolgende paragraaf worden besproken.

6.2 Toelichting bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de gronden, waar in beginsel geen gebouwen zijn toegestaan. Het komt hier voornamelijk neer op de voortuinen bij woningen. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Uitsluitend kunnen er bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd, zoals erf- en terreinafscheidingen. Hiervoor zijn bouwregels opgenomen.

Wonen

Het gedeelte van de woonpercelen waar de gebouwen (woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mogen komen, is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op deze gronden zijn de woonhuizen al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports toegestaan. De gronden zijn verder bestemd voor tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de bebouwingsregeling geldt dat de hoofdgebouwen binnen bouwvlakken moeten worden gebouwd. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en carports mogen ook op de overige gronden binnen de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de bouwregels zijn hiervoor nadere bepalingen opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het gebruik van de gronden ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep. Sommige gebruiksmogelijkheden kunnen pas worden toegestaan, nadat er van geval tot geval een nadere afweging heeft plaats gevonden. Voor deze gebruiksmogelijkheden bestaat via het bestemmingsplan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen bij het bevoegde gezag voor het afwijken van de gebruiksregels. Het gaat hier om de mogelijkheid voor aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteiten, het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg en voorzieningen voor bed & breakfast. De afwijkingsregels geeft nadere voorwaarden voor het toestaan van deze gebruiksmogelijkheden.

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is van toepassing op het gehele plangebied ter bescherming van aanwezige archeologische waarden. Hierdoor dient in de omgevingsvergunningsprocedure eerst aangetoond te worden dat eventuele archeologische waarden niet worden geroerd. Er is tevens een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, en activiteiten opgenomen om de waarden te beschermen.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

7.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

7.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties, die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke bij het plan in geding zijn.

Twee vooroverleginstanties hebben gereageerd op het plan:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap de Dommel

7.2.2 Ter visie legging

Naar aanleiding van de reacties vanuit de vooroverleginstanties en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast en is de status veranderd naar 'ontwerp'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening in de periode van 18 juli 2013 tot en met 28 augustus 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging 5 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Wel zijn er een tweetal ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.

In de als bijlage toegevoegde 'Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke wijzigingen Bestemmingsplan Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord en zijn de ambtelijke wijzigingen benoemd.

7.2.3 Vaststelling

De gemeenteraad heeft in haar de raadsvergadering op 17 december 2013 het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot, 2 woningen Princéehof (herziening 2012-01)' gewijzigd vastgesteld. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.