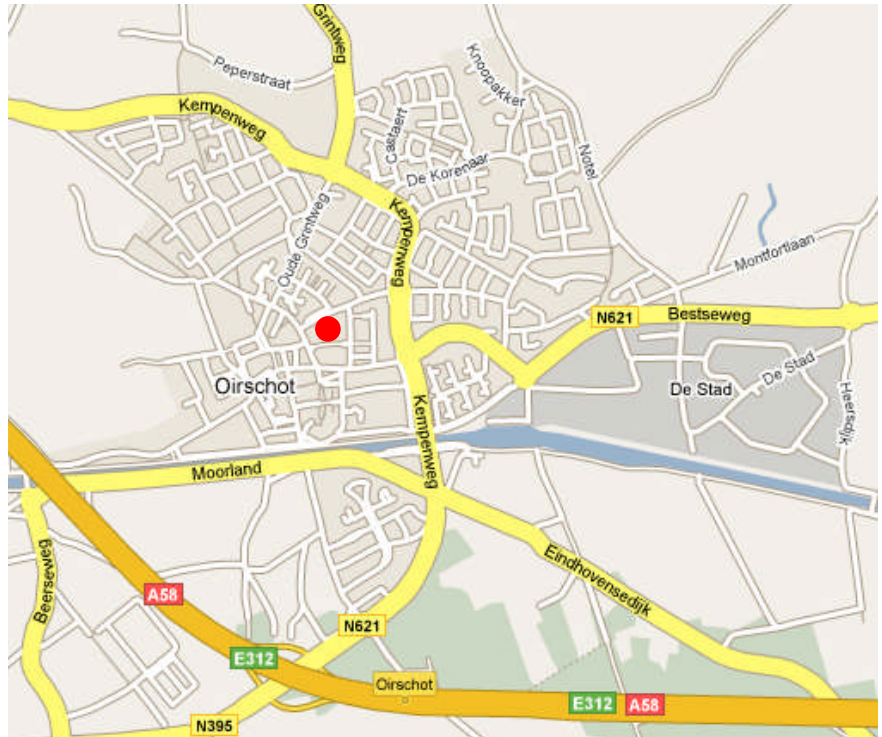


1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Doel	4
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	4
1.5	Planproces.....	4
1.6	Leeswijzer.....	5
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.2	Functionele structuur	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleidskader	15
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN ...	19
4.1	Waterhuishoudkundige aspecten	19
4.2	Natuurwaarden	20
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.4	Bedrijven.....	27
4.5	Geluid	27
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Bodemkwaliteit	29
4.8	Geur.....	29
4.9	Externe veiligheid	30
4.10	Kabels en leidingen	31
4.11	Samenvatting milieuhygiënische en planologische aspecten	31
5	PLANBESCHRIJVING	33
5.1	Uitgangspunten	33
5.2	Nieuwe ontwikkelingen	34
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	39
6.1	Inleiding	39
6.2	Algemene toelichting digitale verbeelding	40
6.3	Algemene toelichting regels	40
6.4	Toelichting bestemmingen	42
7	FINANCIEEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
8	OVERLEG EN RESULTATEN TERSIELEGGING	45



Ligging locatie in groter verband: ter plaatse van de rode stip ligt het verzorgingshuis Sint Joris



Luchtfoto, bestaande situatie verzorgingshuis Sint Joris met directe omgeving (De Poort is nog in aanbouw, de bibliotheek en het bankgebouw ten noorden van de zorginstelling zijn inmiddels gesloopt). Binnen de rode ovaal en cirkel zijn de uitbreiding van de entree en de zorgplaatsen gelegen.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Stichting Sint Joris heeft te maken met een toenemende vraag naar verpleeghuiszorg. In maart 2007 heeft Sint Joris haar Lange Termijn Huisvestings Plan vastgesteld. Op de hoofdlocatie van Sint Joris in Oirschot is daarin in een reorganisatie voorzien in verband met een uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit en het aanpassen van de bestaande zorgappartementen naar de hedendaagse eisen om ook in de toekomst goede zorg- en dienstverlening te kunnen bieden. Thans beschikt Sint Joris over een positief advies (zorgkantoor) voor de uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteit en is de ruimtelijke onderbouwing voldoende om de bestemmingsplanprocedure op te starten.

De uitbreidingsplannen bestaan uit:

- een uitbreiding van de verbindingsebouwen tussen de bestaande woonvleugels van het H-gebouw ten behoeve van het bestuurscentrum en daaronder gesitueerde restaurant;
- de uitbreiding en de vernieuwing van de entree van het zorgcentrum, tevens de herinrichting van het entreegebied;
- een aanbouw aan de zijde van de Dr. van Wamelstraat ten behoeve van het bieden van ruimte aan 30 plaatsen somatiek.
- een optionele uitbreiding van bestaande appartementen in het H-gebouw met balkons.

Bij deze ontwikkelingen waarmee een capaciteitsuitbreiding mogelijk wordt gemaakt, zijn voldoende doelmatige parkeervoorzieningen een uitgangspunt.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan voor deze bouwaanvraag geen bouwvergunning worden verleend. Daar de gemeente het algemeen belang van de uitbreidingsplannen onderkent, heeft deze medewerking toegezegd aan de benodigde planologische procedure. Er wordt een bestemmingsplanprocedure gevolgd op grond van artikel 3.1 Wet op de ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De zorginstelling Sint Joris is gelegen in het centrum van Oirschot, grenzend aan de achterzijde van het voorzieningencentrum van deze kern.

Omdat de uitbreidingen aan meerdere zijden van de zorginstelling plaatsvinden, wordt het plangebied begrensd door de trottoirs van de St. Jorisstraat en de Dr. van Wamelstraat, het St. Jorispad en het trottoir c.q. de achterste perceelsgrens van de woningen aan de Gasthuisstraat.

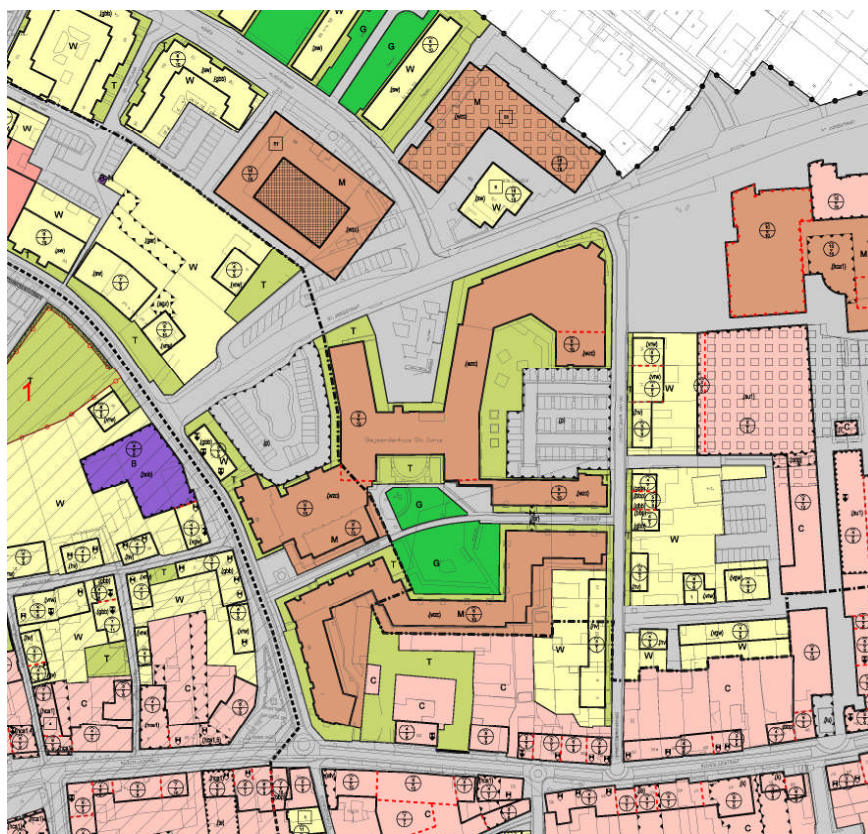
1.3 Doel

Doel van het voorliggende bestemmingsplan is het mogelijk maken van de aangevraagde uitbreidingen.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan Centrum Oirschot

Momenteel geldt het bestemmingsplan Centrum Oirschot (vastgesteld PM gemeente, goedgekeurd PM gemeente).



Uitsnede bestemmingsplankaart Centrum Oirschot

De voorgestane uitbreiding van het zorgcentrum past niet binnen dit bestemmingsplan. Het Bestemmingsplan Centrum Oirschot is een actualisatieplan waarin ontwikkelingen beperkt blijven tot kleinschalige ontwikkelingen als aan- en uitbouwen bij de bestaande bebouwing. Alle andere ontwikkelingen zullen via losse procedures mogelijk gemaakt worden.

1.5 Planproces

Door het college van burgemeester en wethouders is toestemming verleend om het voorontwerp-bestemmingsplan openbaar te maken. In deze voorontwerpfase is iedereen (bewoners, belanghebbenden en anderen) door middel van inspraak in de gelegenheid gesteld om zijn mening over het bestemmingsplan te geven.

Ook zijn zogenoemde overleginstanties (buurgemeenten, belangenorganisaties, nutsbedrijven, provincie en rijksoverheid) aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan (het zogenoemde "vooroverleg").

Na de inspraak en het vooroverleg zijn de inspraak- en overlegreacties in overweging genomen en waar van toepassing is het plan hierop aangepast.

Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan burgemeester en wethouders en de raadscommissie. Over het ontwerpbestemmingsplan kon iedereen wederom zijn mening, in de vorm van zienswijzen, richten aan de raad. De ingekomen zienswijzen zijn met de indieners besproken, met als resultaat dat alle zienswijzen zijn ingetrokken. Wel zijn in het plan enkele ambtelijke aanpassingen aangebracht:

- Een aanpassing van het bouwplan is doorgevoerd: uitbreiding van het bestuurscentrum en het ondergelegen restaurant. Dit heeft ook gevolgen voor de verbeelding en de regels;
- De resultaten van een actueel parkeeronderzoek zijn verwerkt;
- Ondersteunende horecafuncties zijn – conform de feitelijke situatie – beperkt tot uitsluitend de functie restaurant (aanpassing bestemming maatschappelijk);
- Op verzoek van het waterschap zijn enkele aanpassingen in de waterparagraaf en de regels aangebracht;
- Het aanpassen van een onjuiste verwijzing in de regels;
- De paragraaf financieel – economische uitvoerbaarheid is aangevuld.

Na deze fase is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Na de vaststelling is voor belanghebbenden de beroeps-procedure bij de Raad van State de laatste mogelijkheid om te reageren op het plan.

1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een korte analyse gegeven van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische aspecten, de watertoets, waarvoor in overleg met de gemeente en Sint Joris uitgangspunten zijn geformuleerd, archeologie en cultuurhistorie en natuurwaarden. Dit hoofdstuk wordt geëindigd met een overzicht van alle aspecten en de invloed van de diverse aspecten op de voorgestane uitbreidingen van de zorginstelling. Hoofdstuk 5 gaat dieper in op de voorgestane uitbreidingen. Er worden uitgewerkte schetsen van de plattegronden en de gevelaanzichten getoond. Opgemerkt wordt dat deze schetsen niet definitief zijn en dat hieraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Het juridisch plan wordt in hoofdstuk 6 beschreven. De hoofdstukken 7 en 8 beschrijven respectievelijk de economische uitvoerbaarheid en de resultaten van inspraak en vooroverleg.



Uitbreidingslocatie aan de entree aan de St. Jorisstraat



Dr. Van Wamelstraat vanuit zuidelijke richting gezien



Dr. Van Wamelstraat, links uitbreidingslocatie, rechts tegenoverstaande gevel



Bestaande gevel aanleunwoningen en zorgcentrum ten zuiden van de uitbreidingslocatie



Bestaande bebouwing waarop direct aangesloten wordt met de uitbreiding



Uitbreidingslocatie vanaf de Dr. Van Wamelstraat vanuit het zuiden gezien



Uitbreidingslocatie vanaf de Dr. Van Wamelstraat vanuit het noorden gezien

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

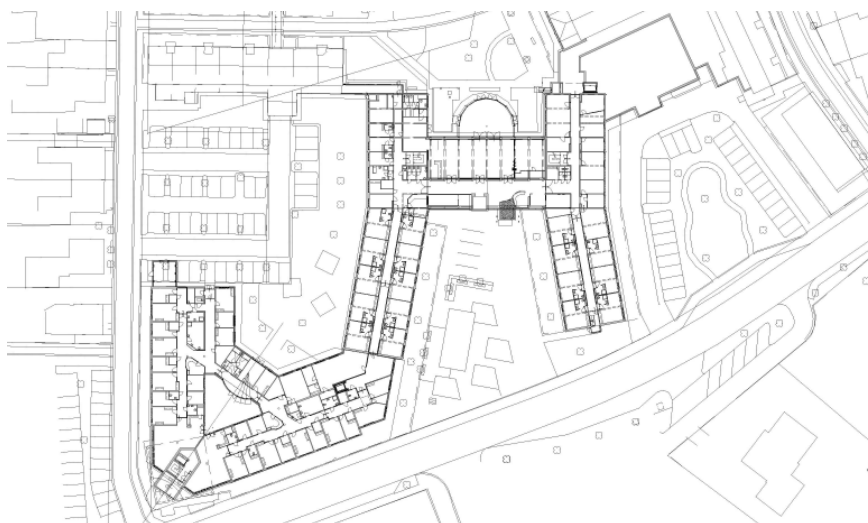
De voorliggende planlocatie is gelegen aan de Sint Jorisstraat en de Dr. van Wamelstraat in Oirschot.

De Sint Jorisstraat is één van de straten die het winkelcentrum van Oirschot ontsluit. Een klein deel van de bebouwing aan deze straat heeft een kleinschalig karakter (bijvoorbeeld villa aan de noordwestzijde). Daarnaast komt er ook relatief veel grootschaliger bebouwing voor zoals de bebouwing van de winkelconcentratie De Poort. Voor een deel van de noordzijde van deze straat worden momenteel de bebouwingsmogelijkheden onderzocht. Hierbij wordt gedacht aan gestapelde woonbebouwing.

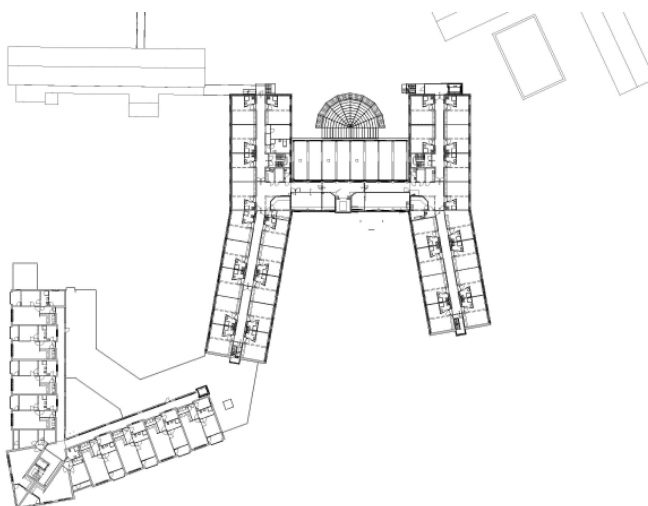
De Dr. van Wamelstraat maakt onderdeel uit van de historische structuur van het centrum van Oirschot. De overwegend kleinschalige woonbebouwing in deze straat staat tegen de rijbaan of tot circa 3 m uit de rand van de rijbaan. De woningen bestaan uit 1 en 2 lagen met kappen evenwijdig aan de straat en zijn vrijstaand en met twee aaneen gebouwd. Een uitzondering op de langskappen vormt een deel van de bebouwing van het zorgcomplex. De aanleunwoningen die langs het langzaamverkeerspad St. Jorishof staan, zijn vanaf de Dr. van Wamelstraat als haakskappen te zien. Deze woonstraat sluit aan de zuidzijde aan op de winkelstraat Rijkesluisstraat. Ten oosten van deze straat staat de bebouwing van winkelconcentratie De Poort.

De hoofdlocatie van Sint Joris is oorspronkelijk gerealiseerd in de zestiger jaren van de twintigste eeuw. In de loop van de negentiger jaren is een grootschalige renovatie uitgevoerd, waarbij tevens de huidige psychogeriatrische afdeling (hoek St. Jorisstraat – Dr. Van Wamelstraat) en een groot aantal aanleunwoningen zijn gerealiseerd.

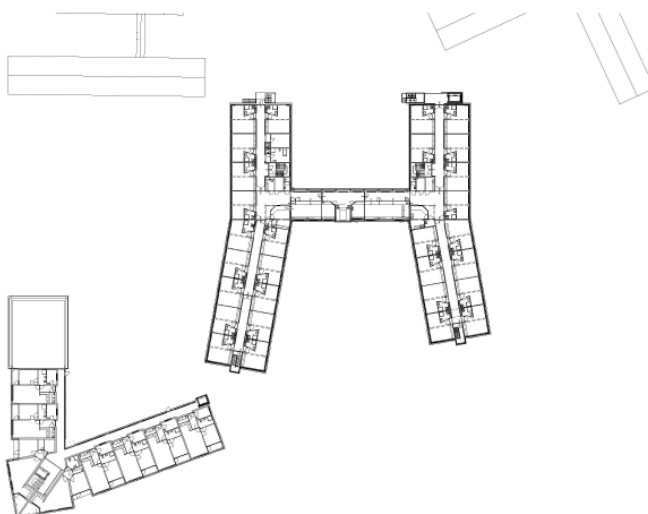
Het oorspronkelijke woongebouw van Sint Joris bestaat uit 2 woonvleugels die met een verbindingsgang verbonden zijn (het zogenaamde H-gebouw). Beide vleugels hebben 3 woonlagen. In de oostvleugel bevinden zich appartementen, in de westvleugel bevinden zich naast appartementen ook kantoren. De keuken en de kapel bevinden zich in 2 zelfstandige gebouwen, die evenals de aanleunwoningen via gangen, trappen en lift met Sint Joris zijn verbonden. In het H-gebouw bevindt zich het restaurant. Rondom Sint Joris bevinden zich op dit moment circa 72 aanleunwoningen.



Begane grond



1e verdieping



2e verdieping

Bij Sint Joris liggen een aantal grote parkeerterreinen. Het parkeerterrein aan de Dr. Van Wamelstraat kent een relatief groene aankleding. Het parkeerterrein voor de entree van het verzorgingshuis heeft alleen smalle groene randen.

2.2 Functionele structuur

De (toegelaten) capaciteit van Sint Joris bedraagt 75 verblijfsplaatsen licht en 30 verblijfsplaatsen zwaar psychogeriatric. Bovendien zijn er 5 appartementen voor kortdurend verblijf.

De verpleeghuisdependance bestaat uit 30 plaatsen: 10 éénpersoonskamers en 10 tweepersoonskamers. De dependance is gelegen op de begane grond en heeft twee vleugels gesitueerd in een V-vorm, met daartussen personeelsvoorzieningen. In het midden bevindt zich een patio. In elke vleugel bevindt zich een verpleegafdeling van 15 plaatsen met een huiskamer (het zogenaamde V-gebouw).

3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid

3.1.1 Rijksbeleid t.a.v. zorg

Zeer kort samengevat is de trend dat er door de dubbele vergrijzing (relatief steeds meer ouderen die ook steeds ouder worden) steeds meer zorgbehoevenden komen. Deze zorgbehoevenden willen zo zelfstandig mogelijk in de samenleving functioneren.

Het rijksbeleid is dan ook gericht op vraagsturing en vermaatschappelijking van de zorg. Het eerste wil zeggen dat de vraag van de zorgbehoevende bepalend is voor de geboden zorg. Het laatste wil zeggen dat de zorg en voorzieningen op het gebied van wonen, welzijn en vervoer zodanig worden ingericht dat zoveel mogelijk zorgbehoevenden buiten de instellingen en middenin de samenleving kunnen wonen.

Dit alles moet worden bewerkstelligd door enerzijds de zorgvrager meer keuzevrijheid te geven en hem anderzijds meer keuzemogelijkheden te bieden. Dit laatste door meer differentiatie en variatie tot stand te brengen in het aanbod. Dat wil men onder meer realiseren door nieuwe zorgaanbieders sneller toe te laten tot de markt en door het zoveel mogelijk wegnemen van de financiële en beleidsmatige schotten binnen de verschillende zorgsectoren, tussen de zorgsectoren onderling en tussen de zorg en aanpalende voorzieningen. Ook wil men zorg die geboden wordt binnen instellingen gaan aanbieden buiten de instellingen, dat wil zeggen het omzetten van klinische zorg in extramurale en ambulante zorg.

Dit beleid leidt ertoe, dat zorginstellingen in de sectoren verpleging en verzorging, geestelijke gezondheidszorg en lichamelijke en verstandelijke gehandicaptenzorg in toenemende mate combinaties van (zelfstandig) wonen, zorg en dienstverlening (woonzorgarrangementen) gaan ontwikkelen in reguliere woonwijken. De rijksoverheid streeft ernaar de financiering van wonen en zorg zoveel mogelijk te scheiden. Dit streven leidt ertoe dat zorgaanbieders voor het wonen van hun cliënten een beroep doen op de woningcorporaties. De rijksoverheid streeft er ook naar de financiële barrières binnen en tussen de zorgsectoren te slechten, zodat aanbieders in beginsel alle vormen van zorg kunnen bieden in de eigen en in de andere sectoren. Hierdoor zal het aanbod aan woonzorgarrangementen in toenemende mate tot stand komen in (wisselende) strategische coalities van meerdere zorgaanbieders uit dezelfde of verschillende zorgsectoren met één of meer woningbouwcorporaties en eventueel één of meer welzijnsinstellingen.

De gemeente wordt direct met deze ontwikkeling geconfronteerd door een toenemend beroep op aanpalende voorzieningen van de gemeente, zoals algemeen maatschappelijk werk, opbouwwerk, ouderenwerk, maaltijdvoorziening, Wvg-voorzieningen etc.

Ook zullen van de gemeente investeringen worden gevraagd in het toegankelijk maken van de openbare ruimte en openbare voorzieningen voor mensen met een beperking.

3.1.2 Rijksbeleid op het gebied van palliatieve zorg

Als gevolg van de toegenomen maatschappelijke belangstelling in de jaren negentig voor het onderwerp palliatieve zorg, heeft de landelijke overheid een stimuleringsprogramma palliatieve zorg ontwikkeld. Voor de periode 1999-2003 is hiervoor een bedrag van f 35 miljoen (f 7 miljoen per jaar; 3,2 miljoen per jaar) ter beschikking gesteld. Het programma bestond uit drie onderdelen:

- een onderzoeksprogramma Palliatieve Zorg bij Zorg Onderzoek Nederland (nu ZON/MW);
- de installatie van een projectgroep Integratie Hospicezorg om te adviseren over de integratie van hospices en hospicezorg in de reguliere gezondheidszorg;
- het stimuleren en ontwikkelen van palliatieve zorg vanuit zes aan academische ziekenhuizen verbonden Centra voor de Ontwikkeling van Palliatieve Zorg (COPZ-en).

Behalve op het gebied van deskundigheidsbevordering en stimulering van onderzoek initieert en ondersteunt het COPZ projecten en initiatieven gericht op structuuraanpassingen waarmee de kwaliteit van de palliatieve zorg wordt verbeterd.

Door middel van het hiervoor beschreven programma is gewerkt aan de ontwikkeling en de verbetering van de palliatieve zorg in Nederland. Voortbouwend op de resultaten van het programma heeft de toenmalige minister Borst in een tweetal beleidsbrieven (respectievelijk 20 december 2001 en 11 maart 2002) de beleidslijnen voor de toekomst uitgezet en hieraan invulling gegeven. Uitgangspunt hierbij is dat de palliatieve zorg geen apart en onderscheiden onderdeel is van de gezondheidszorg, maar onderdeel uitmaakt van de reguliere zorgketen.

In de lijn van de adviezen van de Projectgroep Integratie Hospicezorg is het rijksbeleid er de komende jaren op gericht om in het hele land netwerken voor palliatieve zorg tot stand te laten komen. Gedacht wordt aan 70 à 80 netwerken, waarbij, naar het oordeel van de (toenmalige) minister, de schaalgrootte overgelaten moet worden aan het veld. Een onafhankelijk persoon, een zogenaamde netwerkcoördinator, zal als trekker van het netwerk gaan fungeren. Als taken van een netwerk kunnen worden gezien het maken van verbindingen tussen de verschillende zorgvoorzieningen en het afstemmen van het aanbod op de vraag van de patiënt.

Op regionaal niveau zullen de verschillende netwerken ondersteund worden vanuit op te richten afdelingen palliatieve zorg bij de negen Integrale Kankercentra (IKC's). Binnen deze afdelingen zullen tevens de ondersteunende taken van de huidige COPZ'en worden ondergebracht.

3.2 Gemeentelijk beleidskader

3.2.1 Zorgvoorzieningen

De gemeente heeft specifiek beleid opgesteld ten aanzien van zorgvoorzieningen zoals de Stichting Sint Joris die verleent aan de Sint Jorisstraat. Dit beleid is verwoord in de nota "Woonzorgbeleid gemeente Oirschot" (maart 2004).

De nota is opgesteld om oplossingen te kunnen bieden voor de lokale woonzorgopgave in de periode tot het jaar 2015. Daartoe hebben de 3 organisaties (Stichting Sint Joris (verzorgingshuis), Stichting Amalia van Solms (kloosterverzorgingshuis), Woningbedrijf Oirschot) en de gemeente een convenant ondertekend op het terrein van wonen en zorg. Hierbij zijn afspraken gemaakt over:

- een aantal knelpunten die om concrete maatregelen vragen in 2003,
- de wens om beleidsmatig op toekomstige ontwikkelingen in wonen en zorg in te kunnen spelen,
- de wens om gezamenlijk activiteiten te ontwikkelen om de woonzorgopgaven de komende jaren aan te pakken.

Sint Joris streeft ernaar om erkend te worden als regulier verpleeghuis met 61 plaatsen als gevolg van de toename van de zorgzwaarte onder de bewoners van het verzorgingshuis. Sinds 1994 draait er al een PG-afdeling met 32 plaatsen en er is een toezegging van het hoofdkantoor voor 30 somatiekplaatsen.

In de nieuwbouwappartementen van het plan Leefdael (tegenover Sint Joris) wordt door Sint Joris extramurale zorg geleverd. De grootste behoefte in Oirschot onder ouderen is naar zelfstandig wonen met een garantie op zorg zoals in De Oude Enck.

De beleidsvisie is gericht op de toepassing van het concept van de woonzorgzone. Het sociaal cultureel centrum De Nieuwe Enck kan in de toekomst gaan functioneren als zorgkruispunt, het geografisch middelpunt van de woonzorgcentrum. Hierin zitten 3 soorten functies:

- haalfuncties: bijvoorbeeld lokaal loket en sociaal culturele activiteiten;
- brengfuncties: bijvoorbeeld maaltijden en alarmopvolging;
- interne functies: verzorging en verpleging die elders binnen de woonzorgzone geleverd worden.

Binnen het zorgkruispunt wordt door Sint Joris intramurale zorg geleverd.

Dit woonzorgzoneconcept moet in een periode van 10 jaar in fasen gerealiseerd worden (vanaf 2004 tot 2015). De woonzorgzone wordt geconcretiseerd in 10 deelprojecten. Uitgangspunten voor de projectenontwikkeling staan in de streefbeelden en keuzes voor de plannen van woonzorgvoorzieningen zullen mede gebaseerd worden op de lokale behoefteprognoses.

Voor de gemeente Oirschot geeft de behoefteprognose aan dat er in 2002 behoefte was aan 271 plaatsen in een intramuraal verblijf en dat deze behoefte in 2015 afgenomen is tot 116 plaatsen.

Opgemerkt wordt dat de uitbreidingsplannen van Sint Joris niet zijn gevat onder de 10 deelprojecten maar wel in de beschrijving van de ambities van het verzorgingshuis zijn opgenomen. Deze uitbreiding was feitelijk ook al in gang gezet ten tijde van de opstelling van het woonzorgbeleid.

De plannen zoals die worden voorgestaan door de stichting worden door de gemeente ondersteund. De gemeente is van mening dat de bewoners van Oirschot niet alleen nu maar ook in de toekomst moeten kunnen vertrouwen op een goed zorgvoorzieningsniveau in de gemeente. Daarbij draagt de uitbreiding van Sint Joris bij aan een toename van zelfstandige woningen voor ouderen in het plangebied van Sint Joris bij het groeiende tekort aan seniorenhuisvesting.

Opgemerkt wordt dat als gevolg van de uitbreiding van Sint Joris gedwongen verhuisbewegingen van cliënten tot een minimum beperkt worden en dat de afname van de intramurale verzorgingshuis-appartementen (categorie licht plaatsen) geminimaliseerd wordt. De feitelijke afname van intramurale verzorgingshuisappartementen als gevolg van uitbreiding van de verpleeghuiscapaciteiten kan worden geextramuraliseerd naar het plan Leefdael aan de overzijde van de Sint Jorisstraat.

3.2.2 Parkeren

De gemeente hanteert als algemene stelregel dat de ontstane parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein opgelost wordt. De parkeernormen van het CROW zijn hierbij maatgevend.

Resultaten parkeeronderzoek

Het ingenieursbureau Grontmij heeft het parkeervraagstuk aan een nadere bestudering onderworpen. Deze nadere bestudering houdt verband met de door de gemeente nieuw geformuleerde "Uitgangspunten Parkeeronderzoek Sint Joris"(memo dd. 15 januari 2010; aangepast 26 januari 2010). De conclusies zijn als volgt:

Sint Joris kan de eigen behoefte op het eigen terrein opvangen. Het terrein aan de Dr. Van Wamelstraat wordt echter kleiner.

Er blijken als gevolg van de beoogde uitbreiding van het zorgcomplex circa 23 parkeerplaatsen op het openbaar gebied te worden afgewenteld. De gemeente is zich bewust van het bestaande parkeerprobleem en ziet een afdoende parkeeroplossing in het gebied Sint Jorisstraat als gevolg van de in gang gezette en beoogde ontwikkelingen als speerpunt. Dat betekent dat de gemeente en Sint Joris afspraken hebben gemaakt over de compensatie van de op het openbaar gebied afgewentelde parkeerplaatsen. De gemeente zorgt voor een tijdelijke oplossing in het gebied Leefdael. De permanente oplossing moet eveneens gevonden worden in dat gebied. Het compenseren van 23 parkeerplaatsen is derhalve een van de randvoorwaarden bij de herontwikkeling van Leefdael.

Op basis van het bovenstaande kan de conclusie worden getrokken, dat het plan binnen het gemeentelijke beleid past.

Voor nader inzicht in de parkeerberekeningen en de daarbij gehanteerde uitgangspunten wordt verwezen naar het bijlagerapport "Parkeervraag Sint Joris te Oirschot" (Grontmij; projectnummer 288199; 2 februari 2010). Dit rapport is de aanpassing van de eerdere rapportage van 20 januari 2009; proj.nr. 2678970. De genoemde gemeentelijke memo is als bijlage in de aangepaste nota opgenomen.

3.2.3 Welstandstoets

De Woningwet (Ww), die 1 januari 2003 in werking is getreden, heeft ondermeer als doel, het inzichtelijk maken van de beoordeling van de aanvragen voor bouwplannen door de welstandscommissie. Hiertoe wordt door de gemeente een Welstandsnota vastgesteld. Deze nota bevat de criteria die gelden bij de beoordeling van bouwplannen door de welstandscommissie.

Waarnaar de commissie kijkt, hangt af van, behalve van het plan zelf, de omgeving van het plan. Betreft het een ontwikkeling binnen een bestaande omgeving, dan wordt het toetsingskader daaraan ontleend.



Fragment kaart deelgebieden Welstandsnota Oirschot

In de gemeentelijke "Welstandsnota 2007" (vastgesteld door de gemeenteraad op 29 mei 2007) valt de uitbreiding binnen het gebied aangeduid als "gemengd gebied" met een normaal welstandsniveau.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Waterhuishoudkundige aspecten

De waterhuishoudkundige aspecten van het voorliggende plan zijn onderzocht door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. uit Oirschot. Hun rapport "Geohydrologisch advies inzake de watertoets; Uitbreiding Sint Joris aan de Sint Jorisstraat te Oirschot" van 25 mei 2010 behandelt daartoe het van toepassing zijnde wettelijk beleidskader, alsmede de bodemopbouw en de (geo)hydrologie. Het rapport mondt uit in de watertoets, waarin concreet wordt aangegeven welke feitelijke maatregelen worden getroffen ten aanzien van de waterhuishouding. Na overleg met de opdrachtgever en raadpleging van de gemeente en het waterschap is besloten het hemelwater op de volgende wijze te verwerken op de locatie.

- Voor de huidige bebouwing blijft de situatie ongewijzigd.
- Hemelwater afkomstig van de parkeerverharding zal naar laagten in het maaiveld afvloeien, alwaar het infiltreert in de bodem. Momenteel kan de bodem het hemelwater zonder problemen verwerken.
- Hemelwater afkomstig van de uitbreiding zal via IT riool in een zandbed worden geborgen en geïnfiltreerd in de bodem.

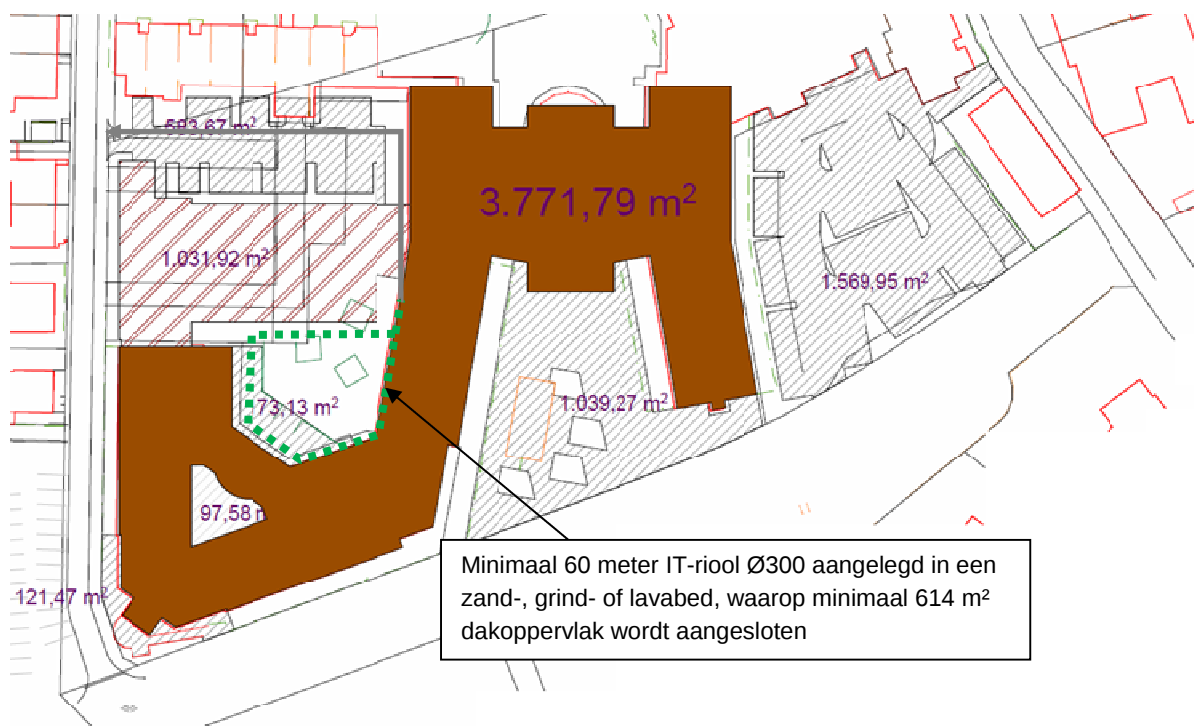
Teneinde aan de benodigde dimensies te voldoen zijn ter plaatse van de binnenplaats een ringleiding worden aangelegd van IT-riool (i.p.v. blinde buis), waar de regenpijpen van minimaal 614 m² dak op worden aangesloten.

Het systeem zal bestaan uit een IT-riool, geplaatst in een zand- grind- of lavasteenbed. Uitgaande van een poriegehalte van het bed van minimaal 35% zal circa 60 m IT riool worden aangelegd in een bed van circa $1 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^1$. Middels dit systeem zal minimaal 24 m³ berging worden gecreëerd.

Voor extreme neerslag T=100 zal het systeem worden voorzien van een bovengrondse overstort, waardoor het water tijdelijk op de binnenplaats kan worden geborgen. Uitgaande van een beschikbaar oppervlak van minimaal 200 m² en een toelaatbare waterspiegel van 5 cm zal circa 10 m³ dynamische berging worden gecreëerd, waarmee ruim wordt voldaan aan de eisen van het waterschap.



Figuur 4.1 Principe foto van toe te passen systeem van IT-riool in een bed



Figuur 4.2 Schematisch overzicht afkoppeltechnieken in het plan

Overleg met het waterschap

De keuze van het systeem is overlegd met waterschap de Dommel. Telefonisch is aangegeven dat hiermee kan worden ingestemd. Het hemelwater en vuilwater dienen gescheiden te worden aangeboden aan de perceelsgrens. Na vaststelling van het advies zijn de uitgangspunten van dit rapport taakstellend voor ontwerp. Het rapport is als bijlage integraal aan het bestemmingsplan toegevoegd.

In het rapport is tevens tegemoet gekomen aan de eerdere opmerkingen van het waterschap (mail dd. 1 oktober 2009). De gemaakte opmerkingen ten aanzien van de toelichting zijn allen in het rapport van Lankema verwerkt. De gevraagde aanpassingen in de planregels zijn doorgevoerd.

4.2 Natuurwaarden

Beleidskader

De kwaliteit van de leefgebieden in Nederland gaat achteruit. Belangrijke veroorzakende ontwikkelingen zijn verstedelijking, verblijfsrecreatie, infrastructuur, intensieve landbouw en verdroging. Door ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geprobeerd om de kwaliteit van de leefgebieden te verbeteren.

Om de kansen die er zijn goed te benutten dienen natuur- en ruimtelijke ordeningsbeleid goed op elkaar afgestemd te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de kwaliteit van de natuur en vice versa.

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving met ruimtelijke relevantie ten aanzien van de natuur in Nederland zijn de Flora en Faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

De *Europese Vogelrichtlijn* is in 1979 van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is de in het wild voorkomende vogelsoorten en hun leefgebieden beschermen. In 1992 werd ter aanvulling hierop de *Habitatrichtlijn* opgesteld om ook andere soorten planten en dieren en hun leefgebieden (habitats) te beschermen.

In Nederland zijn beide richtlijnen verankerd in de (*herziene*) *Natuurbeschermingswet 1998* (beschermde gebieden) en in de *Flora en Faunawet* (bescherming van soorten).

Alle aangewezen vogel- en habitatrichtlijn gebieden worden omvat door Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van Europese beschermde gebieden, waarvan er 162 in Nederland gelegen zijn en waarvoor instandhoudingsdoeleinden gelden.

Vogel- en habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een Natura 2000, Vogel- en/of Habitatrichtlijngebied en heeft hier dan ook geen invloed op.

Flora en faunawet

Op basis van de Flora en faunawet (april 2002) wordt een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten beschermd. Gezien de aard van het initiatief dient met name bepaald te worden, of zich in of in de directe nabijheid van de op te richten bebouwing natuurwaarden bevinden, die verstoord zouden kunnen worden.

Het natuurloket bevat voor geheel Nederland per kilometerhok gegevens over waargenomen natuurwaarden / soortgroepen en de volledigheid van het natuurwaarden onderzoek binnen dit kilometerhok. Op basis van deze gegevens is geen verder onderscheid te maken naar de exacte locatie van de waargenomen soorten binnen het kilometerhok. Met deze gegevens kan dan ook slechts een eerste indicatie worden aangeven van mogelijk aanwezige natuurwaarden.

Onderhavige uitbreidingslocatie is gelegen in kilometerhok 149-390 waar het slechts een gering deel van uitmaakt.



Rapportage voor kilometerhok X:149 / Y:390							* Legenda
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2				goed	-	1991-2004
Mossen					slecht		1996-2006
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006
Paddestoelen					slecht		1990-2005
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005
Broedvogels					niet onderzocht		1994-2005
Watervogels					niet onderzocht		96/97-03/04
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005
Amfibieën					niet onderzocht		1991-2005
Vissen					niet onderzocht		1991-2005
Dagvlinders				1	redelijk	0%	1995-2005
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005
Libellen					matig		1991-2005
Sprinkhanen					redelijk		1991-2005
Overige ongewervelden					slecht		1991-2005

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van dit hok](#)

Landelijke vegetatiedatabank: [gegevens inzien van de gezamenlijke kilometerhokken](#)

* Legenda
FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3
H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn
RL = Rode Lijst
 (*) = tevens meetnetgegevens verzameld.
Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een **toelichting** op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.
Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.
 ■ niet van toepassing

kilometerhok en tabel, de uitbreidingslocatie is met een rode ster aangeduid

Uit de basisgegevens van het betreffende kilometerhok blijkt dat de omgeving van de uitbreidingslocatie redelijk tot slecht of zelfs niet is onderzocht op aanwezige natuurwaarden, met uitzondering van het onderzoek naar vaatplanten (zie de tabel). Binnen het betreffende kilometerhok is het voor komen bekend van twee beschermde plantensoorten en één beschermde vlindersoort van de Rode lijst. De beschermde plantensoorten betreffen blijkens de landelijke vegetatiebank watervegetatie (*Ranunculetum hederacei*) in een greppel ten zuiden van de Boterwijk aangetroffen te zijn.

Veldinventarisatie

Door Faunaconsult is een flora- en faunaonderzoek met veldinventarisatie uitgevoerd: "Flora- en faunaonderzoek aan de Sint Jorisstraat 1 te Oirschot", november 2008.

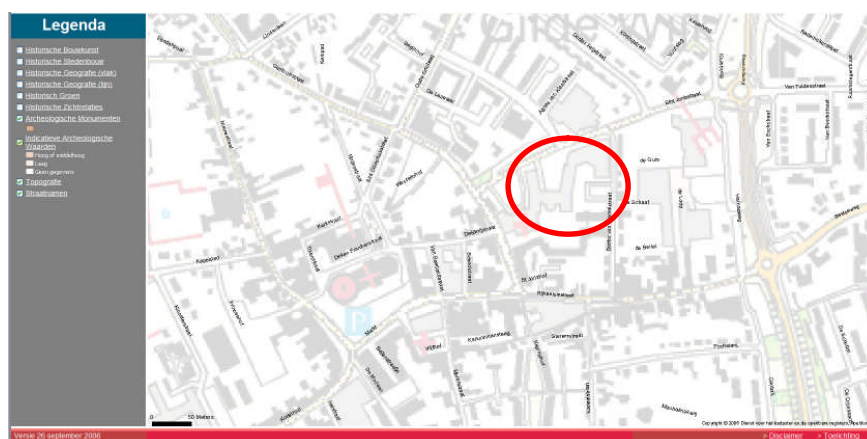
In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de uitbreiding van het verzorgingshuis weinig effect heeft op de natuurwaarden binnen het plangebied. In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels en zoogdieren zal (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied echter voldoende andere foerageergebieden. Door de beplanting buiten het broedseizoen (dus buiten de periode 15 maart – 15 juli) te verwijderen, wordt schade aan vogels, eieren of nesten voorkomen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

De provincie ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk element van de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Archeologische waardevolle gebieden

Op de 'Indicatieve Archeologische Waardenkaart' behorende bij de "Cultuurhistorische Waardenkaart" zijn de indicatieve archeologische waarden af te lezen; gebieden met een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde, een lage archeologische verwachtingswaarde en die waarvan geen verwachtingswaarde bekend is ('Geen gegevens').



Fragment Indicatieve Archeologische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant, de uitbreidingslocaties zijn gelegen binnen de rode cirkel

Voor de uitbreidingslocatie en de directe omgeving zijn geen verwachtingswaarden bekend.

Het onderhavige plangebied ligt direct tegen de historische kern van Oirschot. Van hieruit is de stedelijke en landelijke bewoning ontstaan. Deze terreinen zijn derhalve de archiefplaatsen bij uitstek. De gemeente heeft als verantwoordelijk gezag, vanwege de in de directe omgeving van het plangebied in het archeologisch databestand (ARCHIS 2003) bekende archeologische vondstmeldingen, de wens dat er een archeologisch vooronderzoek plaatsvindt.

Archeologisch Bureauonderzoek

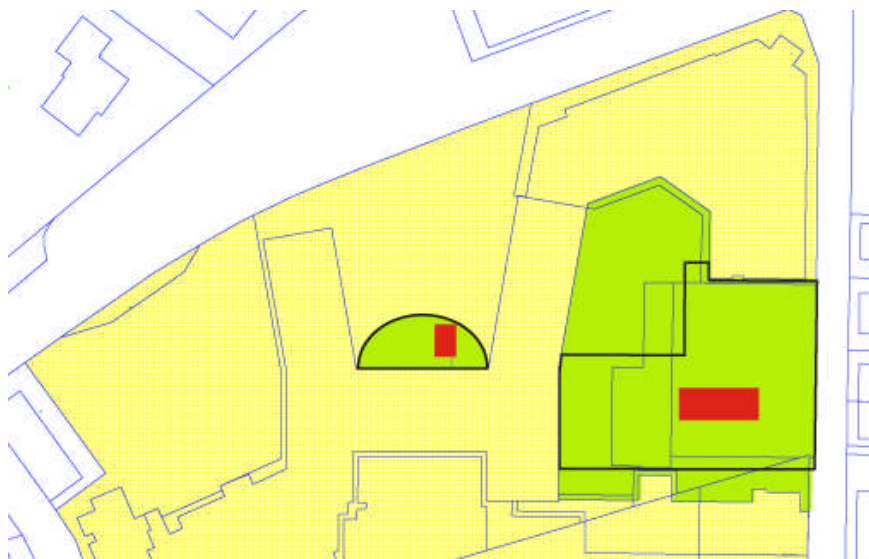
In opdracht van Stichting Sint Joris Zorg en Dienstverlening heeft Bureau Archeologie van de gemeente Eindhoven een Archeologisch Bureauonderzoek verricht voor de twee gebiedjes waar deze stichting het bestaande gebouw wil gaan uitbreiden: "Archeologisch Bureauonderzoek, Stichting Sint Joris Zorg en Dienstverlening, gemeente Oirschot", november 2008, rapport 39.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied een archeologisch interessante ligging heeft. Naast het feit dat het in een dekzandruggen- en esdekkengebied ligt, bevindt het plangebied zich ook nog eens aan de rand van de historisch stedenbouwkundig zeer hoog gewaardeerde kern van Oirschot. Tot ver in de 20^e eeuw wordt het plangebied aan de andere zijden omringd door akkerland. Uit eerdere onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied blijkt dat er nog een esdek aanwezig is. De kans bestaat dat dit ook geldt voor het plangebied en dat onder dit esdek sporen uit de perioden voorafgaand aan de aanleg van het esdek aangetroffen kunnen worden. Mogelijk kunnen er eveneens resten van de historische kern van Oirschot aangetroffen worden. De geplande uitbreidingen zijn verstorend voor het mogelijk in de bodem aanwezige archeologische erfgoed. Daarom adviseert het Bureau Archeologie van de gemeente Eindhoven een proefsleuvenonderzoek.

De gemeente Oirschot heeft dit onderzoek beoordeeld en akkoord bevonden.

Proefsleuvenonderzoek

Het bureau archeologie Eindhoven heeft voor het proefsleuvenonderzoek een programma van eisen opgesteld. Het programma van eisen is vastgesteld door de gemeente Oirschot.



*Groen: grootste uitbreidingen van het verzorgingshuis
Rood: ligging proefsleuven van het proefsleuvenonderzoek*

Door BILAN is het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (Oirschot (NB), Sint Joris, Inventariserend veldonderzoek d.m.v. proefsleuven, rapportnummer 2009/104, 07-09-2009). Op basis van het vooronderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting gekregen voor het aantreffen van bewoningsresten uit de (late) Middeleeuwen.

Uit het veldonderzoek is gebleken dat het plangebied ligt in een gebied met dekzandruggen. De bodem in het onderzoeksgebied kan worden gerekend tot hoge zwarte enkeerdgronden met de kenmerkende gelaagdheid van een esdek. De top van het esdek was verstoord/afgegraven/opgehoogd, maar de basis was onverstoord. Direct onder de humeuze A-horizont bevond zich de C-horizont. De top van de C-horizont bevond zich in het noordwesten dieper dan in het zuidoosten (13,92 m +NAP ten opzichte van 15,32 m +NAP). Het plangebied helt naar een waterloop af die op een historische kaart uit het begin van de negentiende eeuw zichtbaar is.

De aangetroffen kuilen vormen een archeologische vindplaats uit de periode late Middeleeuwen B/Nieuwe Tijd. Bij de aanleg van de vlakken en het opschaven van een profiel werd vondstmateriaal aangetroffen dat is gedateerd in de periode late Middeleeuwen B/Nieuwe Tijd. De functie van de sporen is onduidelijk. Gezien de ligging aan de rand van de historische dorpskern van Oirschot staan de sporen waarschijnlijk in relatie tot bewoning. Van de evolutie en bewoning in dorpskernen bestaat een grote onderzoeksachterstand en is er archeologisch nog weinig bekend.

Op basis van het proefsleuvenonderzoek wordt de vindplaats gezien de hoge inhoudelijke kwaliteit als behoudenswaardig gewaardeerd. De archeologische waarden worden bedreigd door de toekomstige nieuwbouw en dienen daarom te worden beschermd. Dit kan in of ex situ gebeuren. Om deze vindplaats te behouden zouden beheersmaatregelen kunnen worden getroffen, door in de bouwplannen de fundering in het westen niet dieper aan te leggen dan 14,25 m +NAP en in het oosten niet dieper dan 15,65 m +NAP. Wanneer dit niet mogelijk is, zullen de archeologische waarden ex situ bewaard moeten blijven door middel van een opgraving.

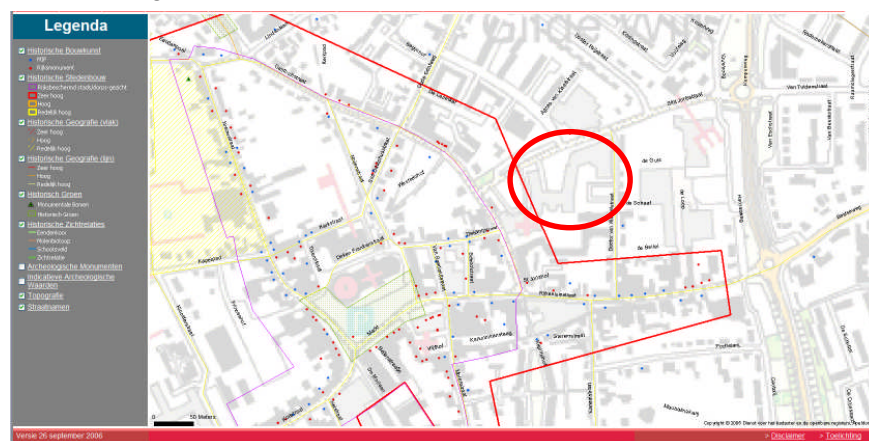
Programma van eisen opgraven

Het bevoegd gezag heeft het selectieadvies beoordeeld en overgenomen. Vervolgens is een "Programma van eisen opgraven" opgesteld door het Archeologisch Centrum Eindhoven en Helmond (zie bijlage). Op basis van dit pve is door het bevoegd gezag een selectiebesluit genomen. Dit sluit aan op het selectieadvies. Het plangebied Sint Joris te Oirschot is een behoudenswaardige vindplaats te noemen. Dit is gebleken uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd door Bilan in juli 2009. ook de waarderingscriteria uit de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie wijzen in de richting van een behoudenswaardige archeologische vindplaats. Voor het onderzoeksgebied ten westen van het onderhavige onderzoeksgebied is besloten tot behoud in situ. Doordat in dit deel van het terrein fundering zal plaatsvinden door middel

van schroefboorpalen zullen aanwezige archeologische resten zo veel mogelijk behouden blijven. Omdat behoud in situ voor het huidige oostelijke onderzoeksgebied niet mogelijk is zal dit gedeelte vlakdekkend worden afgegraven. Dit omdat de archeologische ondergrond hier tijdens de toekomstige bouwwerkzaamheden zal worden vergraven. Voor meer gedetailleerde informatie wordt verwezen naar het betreffende rapport.

Monumenten en cultuurhistorisch waardevolle elementen

Binnen de uitbreidingslocaties zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zodat vanuit deze optiek geen belemmeringen bestaan.



Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart, provincie Noord-Brabant, de uitbreidingslocaties zijn gelegen in het rode ovaal.

Historisch ruimtelijke waarderingskaart

In 1986 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg samen met de gemeente, een historisch ruimtelijke waarderingskaart opgesteld. Bekeken is of er een historische ruimtebegrenzing aanwezig is en of deze qua bebouwingsschaal en / of historisch bebouwingsbeeld de ruimte begrenst. Tevens is bekeken waar het historisch verkavelings / bebouwingspatroon op binnenterreinen niet meer aanwezig is en waar de open / onbebouwde ruimte structuurbepalend is. Tot slot is ook bekeken waar belangrijke vista's, met name op de kerktoeren als oriëntatiepunt, gelegen zijn.

Historische ruimtebegrenzer,
bebouwingsbeeld,
verkavelingspatroon, vista's



Voor de uitbreidingslocaties geldt dat er geen herkenbaar historisch verkavelings- of bebouwingspatroon aanwezig is, maar wel dat de historische ruimtebegrenzing van belang is ten aanzien van de rooilijn en situering langs de Dr. van Wamelstraat. Bij de eerste uitbreiding van het verzorgingshuis is dat ook een uitgangspunt geweest.

4.4 Bedrijven

4.4.1 Wet milieubeheer

Er zijn in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde uitbreiding te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de uitbreiding.

4.5 Geluid

4.5.1 Wet geluidhinder: wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder kent zijn wettelijke oorsprong op 16 februari 1979, is sindsdien 50 keer gewijzigd en heeft 14 nieuwe regelingen gekregen. Op 1 januari 2007 is mogelijk de grootste wetswijziging van deze wet doorgevoerd. In deze wijziging is de dosismaat L_{den} geïntroduceerd voor weg- en railverkeerslawaaï. Tevens zijn de wettelijke voorkeursgrenswaarden hierop aangepast en is in veel gevallen Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente het bevoegd gezag geworden om hogere grenswaarden vast te stellen.

De Sint Jorisstraat wordt ingericht als een 30km/uur weg en heeft derhalve geen geluidszone (onderzoeksgebied) meer. De Kempenweg ligt op meer dan honderd meter van de bouwkael (een gebied tot 100 m uit de as van de weg is de wettelijk vastgelegde onderzoeksgebied).

In 2005 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geluidsniveaukaart vastgesteld. Hieruit blijkt dat de geluidbelasting ter hoogte van de uitbreiding ruimschoots lager is dan 50 dB(A). Derhalve wordt de voormalige voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) (opgenomen in de voormalige Wet geluidhinder) niet overschreden en zijn er dus geen belemmeringen van het aspect geluid (wegverkeerslawaaï). De geluidsniveaukaart heeft een geldigheidsduur van 10 jaar.

Opgemerkt dient te worden dat ingevolge de per 1 januari 2007 gewijzigde Wet geluidhinder de wettelijke voorkeursgrenswaarde thans 48 dB bedraagt. Dit leidt echter niet tot een andere conclusie.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Besluit luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:

< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De ontwikkeling is beperkt, uitbreiding van een zorginstelling met 30 plaatsen somatiek betekent dat er gemiddeld dagelijks ruim minder dan 100 nieuwe verkeersbewegingen worden gegenereerd. Ter plekke worden ook geen overschrijdingen van de luchtkwaliteit geconstateerd. Geconcludeerd wordt dat 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en dat er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

4.7 Bodemkwaliteit

In het kader van de Woningwet en de hieraan gerelateerde gemeentelijke bouwverordening is, bij de ontwikkeling van gevoelige objecten, de verplichting opgelegd tot het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Door Lankelma Geotechniek Zuid BV is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te plaatse van de 2 voorgestane uitbreidingen van het verzorgingshuis Sint Joris: 'Verkennd bodemonderzoek Locatie aan de Sint Jorisstraat te Oirschot', (opdrachtnummer 62404, 20 oktober 2008).

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740 (oktober 1999): "Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek" "B.1 onderzoeksstrategie voor onverdachte locaties (ONV)".

Omdat zink en lood in de toplaag de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden diens de onderzoekshypothese "onverdacht" verworpen te worden. Formeel gezien zijn de locaties niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

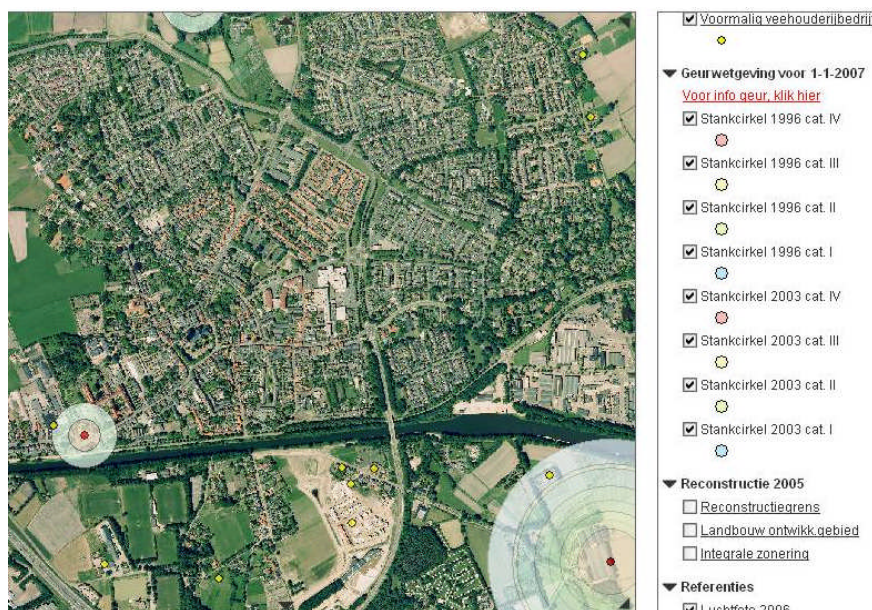
In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbesthoudende materialen.

4.8 Geur

Vanaf 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden.

In het bestemmingsplan Centrum Oirschot is opgenomen dat in geval van nieuwe ontwikkelingen in het oostelijke deel van het plangebied van het bestemmingsplan Centrum Oirschot geuronderzoek moet worden verricht om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De provincie Noord-Brabant heeft op de kaart behorende bij Bestand Veehouderijbedrijven (BVB) een geuroverzicht gegeven. Officieel geldt deze kaart tot 1-1-2007.



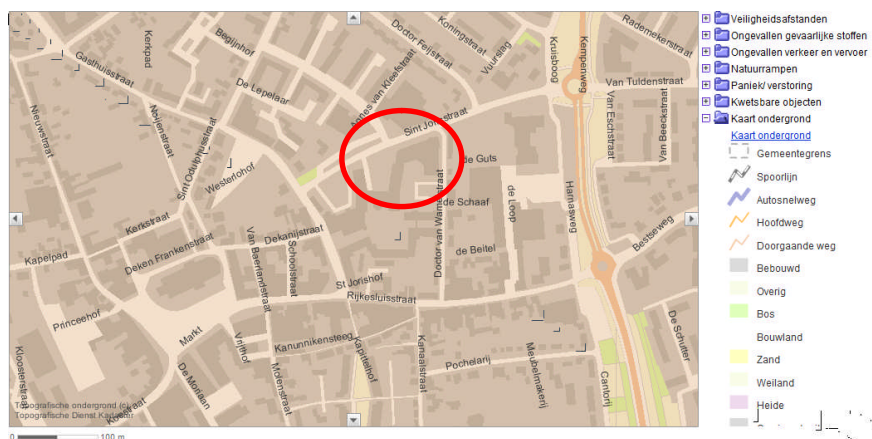
Uitsnede kaartfragment provinciale kaart Brabantse Veehouderij Bedrijven

Maar met de kaart is duidelijk te zien dat verzorgingshuis Sint Joris op voldoende grote afstand gelegen is van de veehouderijen om enerzijds geen ontoelaatbare geurhinder te ondervinden van deze bedrijven en anderzijds met de uitbreiding geen grotere beperkende factor te vormen voor deze bedrijven.

4.9 Externe veiligheid

De uitbreiding is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden (bron: "Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen" gedateerd 24 maart 2003 van het Ministerie van verkeer en waterstaat). Ook liggen er geen verkooppunten voor LPG in de omgeving.

Verder is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Op onderstaand fragment van deze kaart zijn de uitbreidingslocaties met een rood ovaal aangeduid. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn in het kader van de externe veiligheid.



4.10 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen met een planologische beperking aanwezig.

4.11 Samenvatting milieuhygiënische en planologische aspecten

Met uitzondering van het aspect water en het aspect cultuurhistorie vormen de milieuhygiënische en planologische aspecten geen invloed c.q. beperking op het voorliggende plangebied.

Ten aanzien van het water is in nauw overleg met het waterschap het watersysteem bepaald. In het programma van eisen voor opgraving is aangegeven hoe tijdens het bouwproces wordt omgegaan met de archeologische waarden (selectiebesluit).

Ten aanzien van de cultuurhistorie is gebleken dat de situering van de bebouwing aan de Dr. van Wamelstraat in de rooilijn van de bestaande bebouwing in deze straat dient plaats te vinden.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

5.1.1 Lange termijn huisvestingsplan Sint Joris

In het lange termijn huisvestingsplan van 2007 is omschreven om toekomstgericht te werk te gaan bij de reorganisatie en om te transformeren tot een transmuraal medisch centrum.

Sint Joris wil bij capaciteitsuitbreiding en reorganisatie de verblijfseenheden bestemmen voor meer multifunctioneel gebruik, meer hedendaagse eisen doorvoeren bij ontwerp en inspelen op de vraag naar blijvend betaalbare zorg en dienstverlening.

Binnen het huidige bestemmingsplan is uitbreiding van huisvesting mogelijk, doch als gevolg van reorganisatie behoeven een aantal verzorgingshuisappartementen extramuralisatie. Bijgevolg is het reorganisatieplan tevens een optimalisatievraagstuk.

Een voorwaarde bij de planvorming is, om extramuralisatie,- en verhuizen van bewoners binnen Sint Joris tot een minimum te beperken.

De hoofdlocatie is centraal gelegen in de kern Oirschot en zal ten aanzien van het uitbreidingsplan Leefdael (tegenover Sint Joris aan de noordzijde van de St. Jorisstraat gelegen) tevens fungeren voor de (extramurale) zorg- en dienstverlening.

De binnenstedelijke ligging van Sint Joris en de nodige planologische procedure voor uitbreidingsbouw leiden tot inzicht over een consolidatie van huisvestingsomvang (m²) na reorganisatie.

5.1.2 Vormgevende uitgangspunten

Bij de vormgeving van de uitbreiding zijn de volgende uitgangspunten in acht genomen:

- het ontwerp van de uitbreiding aan de zijde van de Dr. van Wamelstraat sluit aan op de eerste uitbreiding van het verzorgingshuis en speelt qua geleding van de bouwmassa (korrelgrootte) in op de aanwezige karakteristiek aan deze straat;
- de uitbreiding ligt in het verlengde van de bestaande bebouwing van het verzorgingshuis aan de Dr. van Wamelstraat en staat er voor een deel haaks op waarmee de bebouwing op het eigen binnenterrein is gesitueerd;
- de uitbreiding staat in de rooilijn zoals die gevormd wordt door de oudere bestaande bebouwing in het zuidelijk deel van de Dr. van Wamelstraat en de recentere aanleunwoningen en het verzorgingshuis;

- met de goot- en nokhoogte wordt bij de bebouwing direct aan de Dr. van Wamelstraat aangesloten op de bestaande bebouwing van het verzorgingshuis;
- een deel van het parkeren vindt op eigen terrein plaats tussen de aanleunwoningen ten zuiden van het verzorgingshuis en de beoogde uitbreiding van het verzorgingshuis. Aansluitend vindt een deel van het parkeren plaats in het openbaar gebied. Gemeente en Sint Joris onderkennen de noodzaak om dit openbaar gebied in gezamenlijk overleg met betrokkenen tot een meer doelmatig ontwerp te brengen. Daarbij wordt geopteerd voor verplaatsing van de nu aanwezige bushalte en keerlus.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

5.2.1 *Uitbreiding*

Er vindt een gehele interne reorganisatie plaats. Deze interne reorganisatie voor de regeling van het bestemmingsplan niet van belang: het gehele complex krijgt 1 bestemming die ook toekomstige interne reorganisaties niet in de weg zal staan. De bouwkundige ontwerpen hebben mede tot doel om omkeerbaarheid voor alle voorkomende woonzorgfuncties en ondersteunende dienstenfuncties te bewerkstelligen. Hierna wordt uitsluitend ingegaan op hetgeen wat nieuw gebouwd wordt en de relatie van deze nieuwbouw tot de bestaande bebouwing.

Overigens is het, als gevolg van de capaciteitsuitbreiding voor somatische verpleeghuiszorg en de huisvesting daarvan in de oudbouw, nodig een deel van de huidige wooneenheden te extramuraliseren.

Uitbreiding begane grond

De uitbreiding bestaat uit de verlenging van een vleugel van de zorginstelling aan de Dr. Van Wamelstraat in zuidelijke richting. De uitbreiding wordt tevens in westelijke richting vervolgd.

De nieuwbouw zal naast de PG-uitbreiding voorzien in huisvesting van 4 verblijfsappartementen somatiek (te gebruiken voor kortdurend verblijf), een huiskamerproject en de nieuwe fietsenberging die als gevolg van bouwuitbreiding van de PG-afdeling (in het V-gebouw) in zijn huidige hoedanigheid vervalt. De bouw-ontwerpsystematiek zal zijn gericht op een mogelijk multifunctioneel gebruik bij toekomstige wijzigingen in de zorg. Als omkeerbaarheidrestrictie worden benoemd de mogelijke indeling als woningen en indeelbaarheid voor PG-zorg.

De gronden zijn nu in gebruik als parkeerterrein.

Daarnaast wordt er een nieuwe entree aan de zijde van de Sint Jorisstraat gevraagd. De ontmoetingsfunctie zal toenemen door de capaciteitsuitbreiding en door de komst van bewoners van plan Leefdael. In het H-gebouw tussen de 2 woonvleugels wordt de woonkamerfunctie, tevens de (openbare) ontmoetingsfunctie, uitgebreid. Dit geldt ook voor het restaurant.

Bij reorganisatie van de buitenruimte wordt voorzien in een buitenterras als verlengstuk van de ontmoetingsfunctie en het passantengebruik.

Uitbreiding 1e verdieping

Op de 1e verdieping komen in de nieuwbouw tussen het V-gebouw (de aanleunwoningen) en het H-gebouw 12 verblijfsappartementen voor woonverblijf Somatiek en 6 verblijfsappartementen voor kortdurend verblijf en bijbehorende huisvestingsfuncties.

Aan de verbindingsgang van de woonvleugels van het H-gebouw wordt de bouwuitbreiding aan de entreezijde voortgezet. Hier wordt voorzien in een huiskamerfunctie, berging en commerciële functies. Voor commerciële functies kan worden gedacht aan een diëtiste, pedicure, kapper en dergelijke.

Deze nieuwe uitbouw zal tevens de relatie tussen woonkamer en voorterrein versterken. De huiskamer vervangt de meer traditionele 'afdelings' woonkamer.

In verband met de verplaatsing van het bestuurscentrum komen aan de genoemde verbindinggang ook toegangen tot kantoren die zijn gelegen tussen de woonvleugels aan de zuidzijde.

Uitbreiding 2e verdieping

Op een gedeelte van de nieuwbouw wordt een 2^e verdieping de gerealiseerd: aan de Dr. van Wamelstraat komt geen 2^e verdieping, op het gedeelte van de nieuwbouw dat achter de vleugel aan de Dr. van Wamelstraat is gelegen komt wel een 2^e verdieping. Hier komen nog eens 12 verblijfsappartementen voor woonverblijf Somatiek en bijbehorende huisvestingsfuncties en een technische ruimte.

De huisvestingscapaciteit na reorganisatie gaat uit van 145 verblijfsplaatsen (zie ook het bijgevoegde parkeerrapport van de Grontmij van 2 februari 2010).

Optionele uitbreiding met loggia's aan het H-gebouw

Ter verbetering van de woonkwaliteiten van het verzorgingshuis wordt gedacht aan de uitbreiding met loggia's aan het H-gebouw.

Op dit moment is nog niet duidelijk of gebruik zal worden gemaakt van deze uitbreidingsmogelijkheid. Het voorliggende bestemmingsplan maakt deze opties wel mogelijk.

Optionele uitbreiding met glazen overkapping op het V-gebouw

Eén van de andere opties voor uitbreidingen die overwogen wordt is het plaatsen van een overkapping op het V-gebouw. De idee is om de open ruimte die nu in het midden aanwezig is te overkappen.

In het vigerende bestemmingsplan is deze ruimte al meegenomen in het bouwvlak. Een overkapping heeft geen invloed op de beleving van de

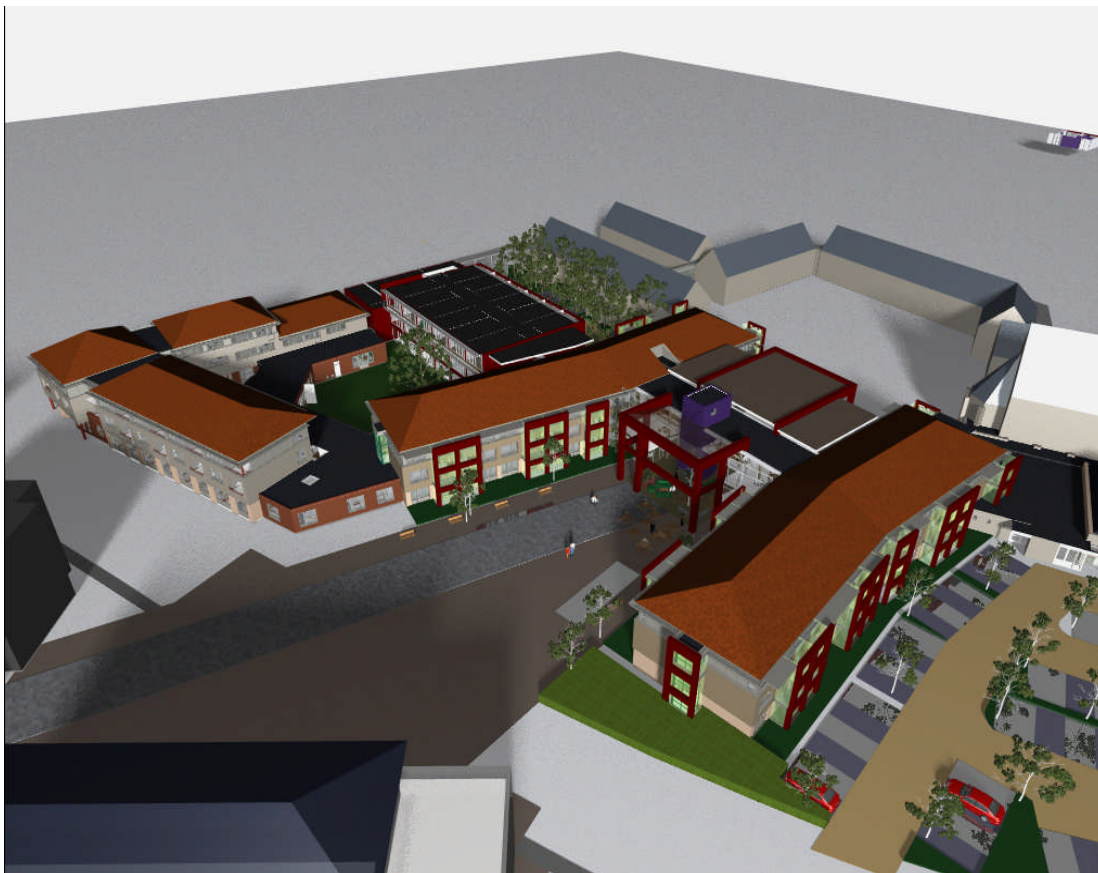
openbare ruimte en is derhalve vanuit ruimtelijke opzicht goed voorstelbaar.

5.2.2 Positieve adviezen zorginstanties over uitbreiding Sint Joris

Sint Joris beschikt in verband met het voorliggende uitbreidings- en reorganisatiebouwplan over een positief advies van de gemeente Oirschot, de cliëntenraad, de klankbordgroep en het zorgkantoor Zuid-Oost Brabant. Daarnaast is voor de planvorming met verpleeghuisuitbreiding een toelatingsaanvraag in behandeling bij het CIBG. Tevens is de vergunningsaanvraag voor wijziging van de toegelaten capaciteit in behandeling.

5.2.3 Welstand

Op 24 juni 2008 is het voorliggende schetsplan gepresenteerd aan de monumentencommissie. De commissie stelt zich op het algemene standpunt, dat zij zich in het plan kan vinden. De monumentencommissie is gedurende de verdere planuitwerking belast met de advisering over de architectonische kwaliteit van het ontwerp.



Uitbreiding Sint Joris aan de entreezijde: paviljoen en entreepartij met ontmoetingsruimten op de verdiepingen.



Uitbreiding Sint Joris aan de zijde van de Dr. van Wamelstraat: platte afdekking

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een bouwvergunning. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de voorschriften van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een bouwvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de 'verbeelding', zowel de digitale verbeelding als de afdruk op papier (voorheen plankaart genoemd) en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Hiermee wordt vooruitgelopen op de digitale eisen die vanaf 1 juli 2009 aan bestemmingsplannen gesteld zullen worden. In deze standaard is de opzet van de voorschriften en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

6.2 Algemene toelichting digitale verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 Algemene toelichting regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: "Bestemmingsregels". In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen, bijvoorbeeld aan de situering van bebouwing ter bescherming van de monumentale waarden van een nabij gelegen monument;
- *Ontheffing van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn ontheffingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3: "Algemene regels" bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelbepaling* zijn de volgende bepalingen opgenomen:

- *Algemene wijzigingsregels:*
een algemene wijzigingsbevoegdheid voor het in beperkte mate kunnen afwijken van de in het plan opgenomen bestemmingsgrenzen.

- *Algemene procedurebepalingen:*
hierin wordt aangegeven welke procedure doorlopen moeten worden indien gebruik wordt gemaakt van de ontheffingsbevoegdheid, dan wel de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Opgemerkt wordt dat ten aanzien van de voorbereiding van een wijziging de procedure in de wet is voorgeschreven (te weten de procedure volgens afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht).

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotbepalingen” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsbepalingen:*
in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om het bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In geval het bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van de afwijking met maximaal 10%.
Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht.
Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.
Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.
Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.
Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.
- *Slotbepaling :*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4 Toelichting bestemmingen

Binnen het voorliggende bestemmingsplangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Groen

De bestemming is bestemd voor groenvoorziening, en bijbehorende voorzieningen, zoals speelvoorzieningen en watergangen.

Binnen de bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals speeltoestellen, prullenbakken, wegwijzers, banken, lichtmasten, e.d..

Maatschappelijk

De bebouwing ten behoeve van Stichting Sint Joris is opgenomen binnen de bestemming Maatschappelijk. Hierbinnen zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Tevens is met een specifieke aanduiding aangegeven dat hier een zorginstelling is toegestaan. Hiermee is geregeld dat binnen de bestemming wooneenheden zijn toegestaan, al dan niet zelfstandig, en waarbij gemeenschappelijke voorzieningen, zorgvoorzieningen en verpleegvoorzieningen zijn toegestaan. Ten behoeve van de bebouwing zijn op de kaart bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen dienen te worden gesitueerd. Ook hier is het bouwvlak opgedeeld in verschillende maatvoeringsvlakken, waarbinnen verschillende hoogtematen gelden. Binnen de bestemming is ondersteunende horeca toegestaan; uitsluitend in de vorm van een restaurant tot een maximale netto vloeroppervlakte van 300 m².

Tuin

Deze bestemming is bestemd voor tuin aangrenzend aan de maatschappelijke bestemming.

Verkeer – Verblijfsgebied

De functie van het verblijfsgebied richt zich met name op de verblijfsfunctie en in mindere mate op de verkeersfunctie. De bestemming betreft onder meer de parkeerterreinen, die specifiek voor parkeren zijn aangeduid.

Daarnaast komt er een dubbelbestemming voor:

Waarde – Historisch stedenbouwkundig

In het voorgaande bestemmingsplan “Centrum Oirschot” is een deel van de gronden opgenomen binnen het “historisch stedenbouwkundig waardevol gebied”, waarvoor bepaalde beschermende bepalingen gelden. Aan het betreffende deel is in het onderhavige bestemmingsplan de dubbelbestemming “Waarde – Historisch stedenbouwkundig” opgenomen.

Op basis hiervan geldt een voorschrift betreffende de kapvorm van gebouwen, en kunnen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden nadere eisen aan bebouwing worden gesteld.

7 FINANCIËEL-ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van het bouwplan en de daarmee samenhangende kosten binnen de bouwlocatie en daarbuiten ten aanzien van het aanleggen van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied, zijn geheel en al voor risico van de aanvrager.

Om de gemeente te vrijwaren van eventuele schadeclaims zal er een planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de beide partijen (aanvrager en gemeente) ondertekend zal worden. De af te geven bouwvergunning zal op dit aspect toezien.

Op basis van de door de initiatiefnemer verschaft informatie omtrent de kosten en inkomsten acht de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voldoende verzekerd.

8 OVERLEG EN RESULTATEN TERSIELEGGING

Het ontwerpbestemmingsplan Centrum, herziening 2009-01 (uitbreiding Sint Joris) heeft vanaf 24 september 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen in het kader van de wettelijke voorbereidingsprocedure als verwoord in artikel 3.8 Wro. Gedurende de inzagetermijn kon iedereen van de gelegenheid gebruik maken om te reageren op het bestemmingsplan. Een viertal zienswijzen werd ingediend. Op 26 en 27 april 2010 hebben de reclamanten hun zienswijzen weer ingetrokken.

Tevens is het ontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties. Er werd uitsluitend van het Waterschap De Dommel een reactie ontvangen. Deze is verwerkt in het plan en de aangepaste waterparagraaf is voor de vaststelling accoord bevonden door het waterschap. De benodigde aanpassingen zijn als ambtshalve aanpassingen van het plan vastgesteld.

Voor een uitvoeriger beschrijving van de resultaten van de terinzagelegging en het overleg wordt verwezen naar het betreffende raadsbesluit.