

## **Gemeente Oirschot**

### Bestemmingsplan

#### “Koestraat 16, Oirschot”



# **Gemeente Oirschot**

## **Bestemmingsplan**

### **“Koestraat 16, Oirschot”**

#### **Inhoud**

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr.: NL.IMRO.0823.BPOIRKOESTRAAT16-VAST

d.d.: 31-01-2023

Projectleider:

Status:

Dhr. W.H.I. Hengstmengel MSc.

Vastgesteld



**Toelichting**



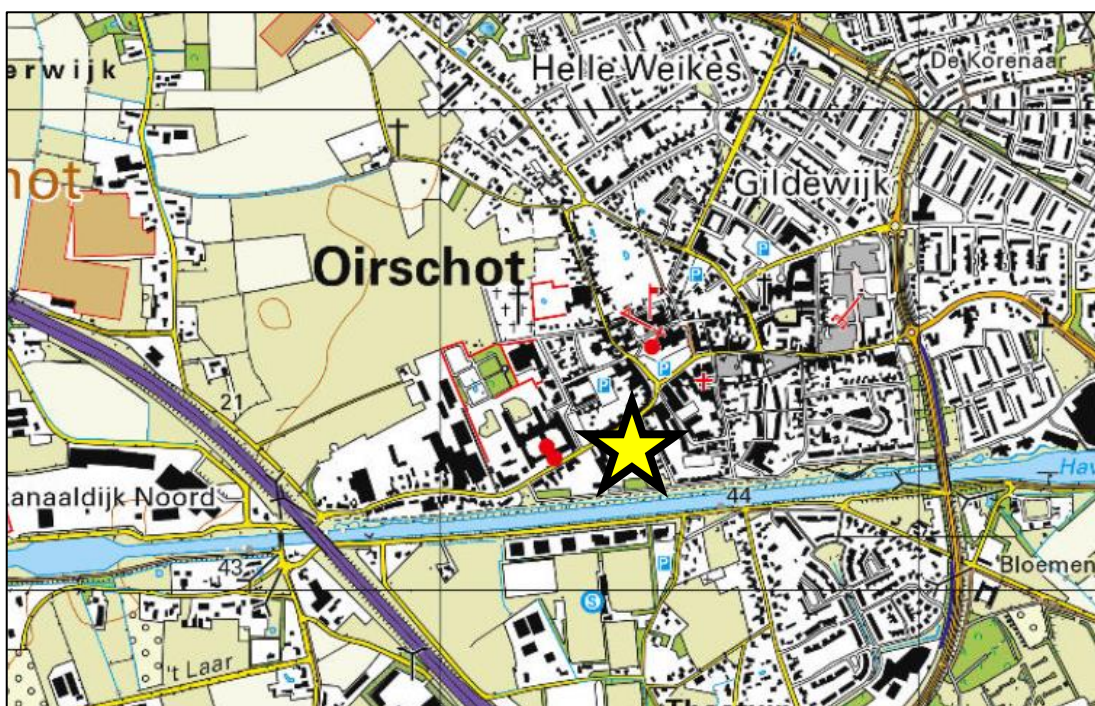
## INHOUD

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b>                                       | <b>4</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel                                     | 4         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                       | 5         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                               | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                                             | 7         |
| <b>2</b> | <b>PLANBESCHRIJVING</b>                                | <b>8</b>  |
| 2.1      | Inleiding                                              | 8         |
| 2.2      | Beschrijving huidige situatie                          | 8         |
| 2.3      | Beoogde situatie plangebied                            | 11        |
| 2.4      | Parkeren & verkeer                                     | 14        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER</b>                                    | <b>17</b> |
| 3.1      | Inleiding                                              | 17        |
| 3.2      | Rijksbeleid                                            | 17        |
| 3.3      | Provinciaal beleid                                     | 22        |
| 3.4      | Gemeentelijk beleid                                    | 28        |
| <b>4</b> | <b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>         | <b>33</b> |
| 4.1      | Inleiding                                              | 33        |
| 4.2      | Bodem                                                  | 33        |
| 4.3      | Waterhuishouding                                       | 34        |
| 4.4      | Cultuurhistorie                                        | 39        |
| 4.5      | Archeologie                                            | 45        |
| 4.6      | Ecologie                                               | 49        |
| 4.7      | Wegverkeerslawaaï                                      | 54        |
| 4.8      | Bedrijven en milieuzonering                            | 55        |
| 4.9      | Driftblootstelling spuitzones                          | 58        |
| 4.10     | Geurhinder en veehouderijen                            | 59        |
| 4.11     | Externe veiligheid                                     | 62        |
| 4.12     | Luchtkwaliteit                                         | 66        |
| 4.13     | Kabels en leidingen                                    | 68        |
| 4.14     | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling | 69        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>                      | <b>70</b> |
| 5.1      | Inleiding                                              | 70        |
| 5.2      | Opbouw van de regels                                   | 70        |
| 5.3      | Regels                                                 | 71        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                     | <b>74</b> |
| 6.1      | Inleiding                                              | 74        |
| 6.2      | Toepassing Grondexploitatiewet                         | 74        |
| 6.3      | Economische uitvoerbaarheid                            | 74        |
| <b>7</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>                | <b>75</b> |
| 7.1      | Omgevingsdialoog                                       | 75        |

|     |              |    |
|-----|--------------|----|
| 7.2 | Vooroverleg  | 75 |
| 7.3 | Zienswijzen  | 75 |
| 7.4 | Vaststelling | 76 |

## BIJLAGEN

Bijlage 1 - Verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek;  
 Bijlage 2 - Archeologische bureau- en verkennend booronderzoek;  
 Bijlage 3 - Programma van Eisen;  
 Bijlage 4 - Proefsleuvenonderzoek;  
 Bijlage 5 - Stikstofdepositieonderzoek;  
 Bijlage 6 - Quickscan flora en fauna;  
 Bijlage 7 - Aanvullend vleermuizen- en vogelonderzoek;  
 Bijlage 8 - Activiteitenplan ontheffingsaanvraag;  
 Bijlage 9 - Boom Effect Analyse;  
 Bijlage 10 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai;  
 Bijlage 11 - Onderzoek bedrijven & milieuzonering;  
 Bijlage 12 - Standaardadvies externe veiligheid;  
 Bijlage 13 - MER-besluit kleinschalige woningbouw;  
 Bijlage 14 - Presentatie informatieavond;  
 Bijlage 15 - Vragen en opmerkingen bewonersavond;  
 Bijlage 16 - Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan.



Uitsnede topografische kaart omgeving Oirschot. Met de gele ster is globaal het plangebied geduid.  
 Bron: topotijdreis.nl, 2020.



# **1 INLEIDING**

## **1.1 Aanleiding en doel**

### *Aanleiding*

Aan de Koestraat 16 te Oirschot is in het voormalig stadspaleis partycentrum 'Hof van Solms' gevestigd, een evenementenlocatie voor trouwen, feesten en vergaderen. Het voornemen bestaat om de bestaande (deels Rijksmonumentale) bebouwing van het partycentrum te herbestemmen ten behoeve van 20 woningen. Er is hiertoe een plan opgesteld om de bestaande bebouwing intern te verbouwen en beperkt uit te breiden. De herontwikkeling van het Hof van Solms kan gezien worden als onderdeel van een samenhangend plan, waar ook het achterterrein van deze locatie deel van uitmaakt. Voor dit braakliggende terrein achter het partycentrum is reeds een bestemmingsplan ("Heistraat ong., Oirschot") vastgesteld ten behoeve van de herontwikkeling daarvan naar woningbouw. Omdat op het achterterrein sprake is van nieuwbouw en de onderhavige ontwikkeling toeziet op bestaande bouw, is ervoor gekozen voor beide ontwikkelingen een eigen bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Aanvullend hierop betreft het bestaande pand een Rijksmonument en is het gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht, waardoor nadere afstemming met partijen als de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de monumentencommissie vereist is. Om vertraging voor het woningbouwplan op het achterterrein te voorkomen, zijn de plannen opgesplitst in twee separate bestemmingsplanprocedures.

### *Doel*

In het vigerende ruimtelijke regime in de vorm van de beheersverordening "Beheersverordening Oirschot" (welke het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" in gewijzigde vorm van toepassing verklaart) is aan de gronden de bestemming 'Horeca' en 'Verkeer - Verblijf' toegekend. Tevens ligt het plangebied gedeeltelijk binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Koestraat 20". Ter plaatse kennen deze gronden de bestemming 'Gemengd'. De realisatie van woningen is daardoor niet mogelijk op basis van het vigerende ruimtelijke regime. Het gehele plangebied is tevens gelegen binnen het Rijksbeschermd dorpsgezicht Oirschot. Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan te worden opgesteld. De gemeente heeft op 9 november 2020 onder voorwaarden principemedewerking verleend voor de realisatie van het woningbouwplan. Om het plan te realiseren is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koestraat 16 te Oirschot. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie F, perceelnummers 7321 en 7322 (gedeeltelijk). De begrenzing is nader geduid op de volgende afbeelding.

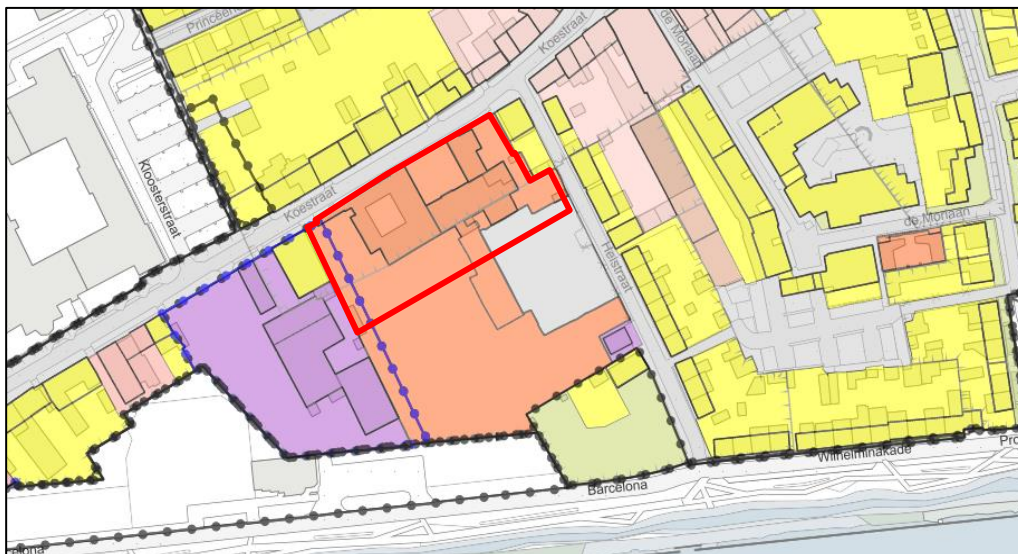


*Uitsnede satellietfoto omgeving Koestraat met rood omkaderd het plangebied. Bron: Cyclomedia Street Smart, 2020.*

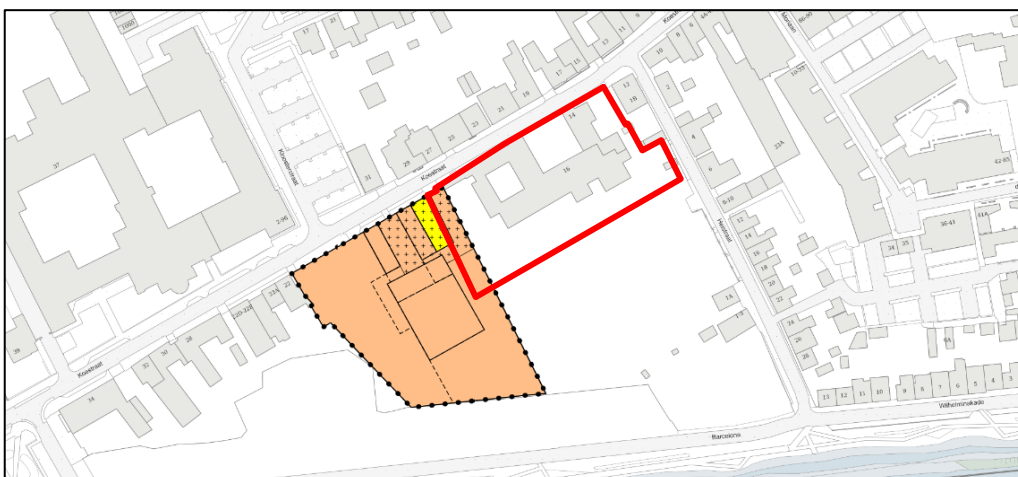
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### *Toetsingskader*

Het vigerende ruimtelijke regime betreft enerzijds de beheersverordening “Beheersverordening Oirschot” zoals vastgesteld op 27 februari 2018. Deze beheersverordening verklaart het bestemmingsplan “Centrum Oirschot” zoals vastgesteld op 30 september 2008 in gewijzigde vorm van toepassing. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als ‘Horeca’ en ‘Verkeer - Verblijf’ en aangeduid als Beschermd dorpsgezicht, Historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, rijksmonument en horeca categorie 5. Anderzijds vigeert voor het westelijk deel van de gronden binnen het plangebied het bestemmingsplan “Koestraat 20” zoals vastgesteld op 25 juni 2013. Binnen dit bestemmingsplan zijn de gronden aldaar bestemd als ‘Gemengd’ en als ‘Waarde – Beschermd Stadsgezicht’.



*Uitsnede van het bestemmingsplan "Centrum Oirschot" van de gemeente Oirschot. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*



*Uitsnede van het bestemmingsplan "Koestraat 20" van de gemeente Oirschot. Het plangebied is rood omkaderd. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

### **Beoordeling**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden in het vigerende bestemmingsplan zijn bestemd voor aan zaalverhuur gerelateerde horeca (horeca categorie 5: zalencentrum, partycentrum). De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en bijbehorende voorzieningen en wegen en voetpaden. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor horeca, detailhandel en kantoren als ondergeschikte functie aan de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid. De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden. Binnen het op de verbeelding aangegeven beschermd dorpsgezicht en historisch stedenbouwkundig waardevol gebied zijn de gronden tevens voor de instandhouding,

bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht en historisch stedenbouwkundig waardevol gebied voorkomende cultuurhistorische waarden.

De realisatie van het planvoornemen is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan daar de gronden niet zijn bestemd voor het wonen. Tevens zijn de bouwregels niet toereikend om te voorzien in de beoogde gedeeltelijke uitbreiding van de bestaande bouw.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied niet mogelijk is op basis van het vigerende ruimtelijke regime. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

### **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante beleidsdocumenten die door de te onderscheiden overheden zijn gepubliceerd. In hoofdstuk 4 komen de planologisch relevante milieuaspecten (zoals bodem, water, flora en fauna en milieuzonering) aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de juridische vormgeving van het plan toegelicht. Hierna komen in hoofdstuk 6 en 7 de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke toetsing/overleg aan de orde.

## **2 PLANBESCHRIJVING**

### **2.1 Inleiding**

Voor het opstellen van het bestemmingsplan is het van belang dat de uitgangspunten en de huidige situatie van het plangebied goed in beeld wordt gebracht. Het plangebied is om deze reden geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt de huidige en beoogde situatie binnen het plangebied beschreven. Ook wordt ingegaan op stedenbouwkundige inpassing en parkeren.

### **2.2 Beschrijving huidige situatie**

#### *Hof van Solms*

Het plangebied betreft het karakteristieke Rijksmonument Hof van Solms (voorheen bekend als het Sint Franciscushof), gelegen aan de rand van de oude kern van Oirschot. Het Hof van Solms kent een lange geschiedenis. Tot 1663 was het in gebruik als een Carmelitessenklooster. Hierna werd het door Amalia van Solms, vrouw van prins Frederik Hendrik van Oranje, geschonken aan de chirurgijn Arnold Fey, volgens de overlevering als dank voor een geslaagde operatie. Oorspronkelijk lag het woonhuis overigens niet onmiddellijk aan de Koestraat maar iets teruggelegen achter het huidige Hof van Solms. Het moet een eigen ingang gehad hebben vanaf de Koestraat, die vermoedelijk lag waar nu nog de zijinrit is van het Hof van Solms naast brouwerij de Kroon. Arnold Fey liet dit huis afbreken en bouwde een huis, dat aanvankelijk 'het nieuwt huys', of 'het huys aen de straet' genoemd werd en dat later de naam 'Hof van Solms' zou krijgen.

In 1904 kochten de Franciscanessen van Oirschot het huis van voormalig burgemeester Van Baar om er zieke zusters te gaan verplegen. De naam werd toen tijdelijk St. Franciscushof. In de jaren tachtig vertrokken de zusters en werd het pand weer verkocht. De Franciscanessen hebben in die periode vele veranderingen aangebracht aan het hof en de omliggende tuin. Eind jaren negentig kwam het gebouw in handen van de familie De Kroon van de naastgelegen brouwerij. Het werd een party- en congrescentrum. Brouwerij Van de Oirschong nam de exploitatie in 2019 kortstondig over, maar sinds carnaval van afgelopen jaar zijn er al geen activiteiten meer. Het hoofdgebouw met daaraan de oostelijke en westelijke zijvleugels kende overigens vanaf 1919 nog een extra vleugel aan de zuidzijde van het hof. Deze zuidvleugel is echter in 2010 weer gesloopt.

Op basis van historische gegevens kan het plangebied gezien worden als een belangrijk element van de regionale identiteit. De aanwezige cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden en mogen niet worden verstoord of vernietigd. Vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden. In paragraaf 4.4 'Cultuurhistorie' wordt nader ingegaan op het monumentale karakter van het Hof van Solms en de aanwezige cultuurhistorische waarden.

#### *Plangebied*

Het plangebied beslaat circa 4.100 m<sup>2</sup> en omvat naast de huidige bebouwing van het stadspaleis ook de direct aangrenzende grond aan de zuidkant, begrensd en afgestemd op het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan "Heistraat ong., Oirschot". Deze gronden van het plangebied zijn momenteel in het zuidoostelijke deel bestraat met

klinkerverharding en halfverharding en de overige gronden liggen braak. Het straatbeeld en de huidige situatie van het plangebied wordt op de afbeeldingen hierna vanuit verschillende richtingen weergegeven.



*Aanzicht Hof van Solms gezien vanaf de Koestraat. Bron: Cyclomedia Street Smart, 2020.*



*Straatbeeld Koestraat vanuit noordoostelijke resp. westelijke richting. Bron: Cyclomedia Street Smart, 2020.*



*Achterzijde Hof van Solms gezien vanaf de zuidzijde (Barcelona). Bron: Cyclomedia Street Smart, 2020.*



*Situatie oostelijke bebouwing met siertuin en zuidelijke bebouwing met achterplaats. Bron: Foto's Rapportage quickscan flora en fauna Econsultancy, 2020.*

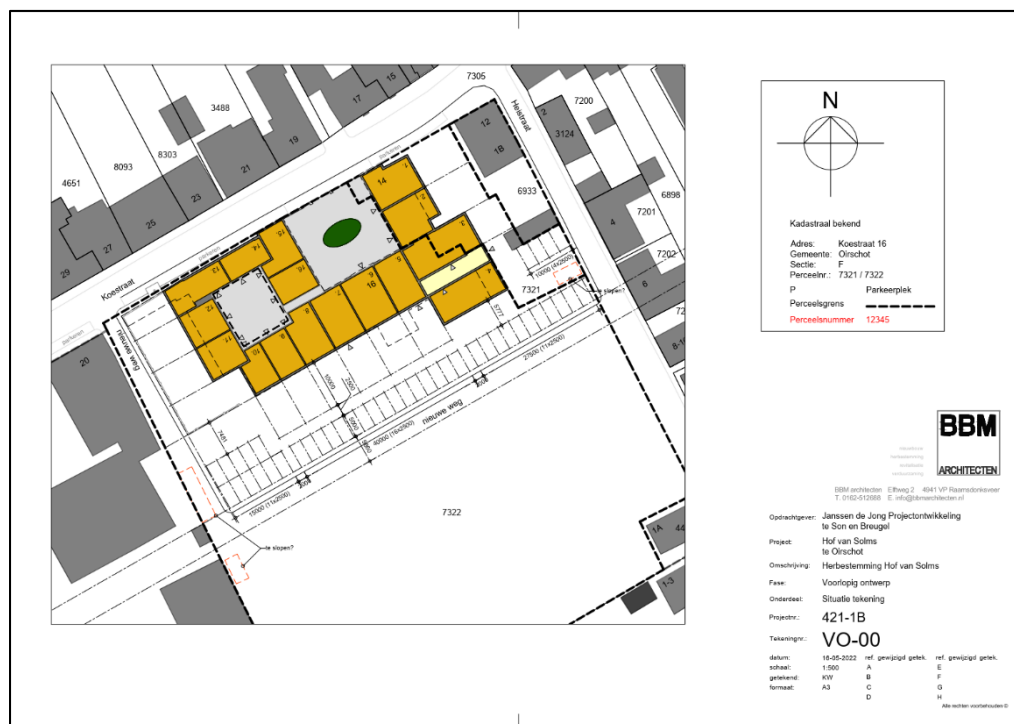


*Situatie westelijke bebouwing met siertuin en binnenhof. Bron: Foto's Rapportage quickscan flora en fauna Econsultancy, 2020.*

### 2.3 Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie worden met de transformatie en herontwikkeling van het Rijksmonument Hof van Solms 20 woningen gerealiseerd in de vorm van 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Het plan gaat naast de inpandige verbouwwerkzaamheden uit van beperkte uitbreiding van de bestaande zijvleugels om de nieuwe woningindeling mogelijk te maken. Hiervoor is uitbreiding van het huidige bouwvlak voorzien om deze transformatie te realiseren. De karakteristieke kenmerken van het pand zullen bewaard blijven, waardoor geen afbreuk gedaan wordt aan het monumentale karakter van het Hof van Solms. Met de herbestemming wordt het bestaande gebouw gerespecteerd en ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed uitgeoefend op het landschap. Het omvormen en herontwikkelen van het gebouw tot woningen betekent dat het grotendeels leegstaande gebouw een toekomstbestendige functie krijgt en uiteindelijke leegstand, verval en verpaupering voorkomen wordt. Dit initiatief draagt zodoende bij aan een aan duurzame ruimtelijke invulling van deze markante Oirschotse locatie in het historische centrum. Gezien sprake is van de herbestemming en transformatie van cultuurhistorische bebouwing, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden, wordt tevens invulling gegeven aan de woonvisie van de gemeente Oirschot. Door bewoning wordt verdere leegstand voorkomen en het behoud van de karakteristieke uitstraling van dit pand voor de toekomst geborgd. Tot slot draagt het plan bij aan de invulling van de forse woningbouwopgave van de gemeente. In paragraaf 3.4 wordt nader ingegaan op de toetsing aan het gemeentelijk (woon)beleid.

Op onderstaande afbeelding is een beoogde situatietekening weergegeven van het plangebied. Hierop is de beoogde indeling van het pand weergegeven, evenals de uitbreidingen met stippellijn als geringe vlakken aan westelijke zijde (woningen 2 en 4) en aan oostelijke zijde (woningen 13 en 14). Gelijktijdig met de verbouwwerkzaamheden zal een aantal verduurzamingsmaatregelen worden getroffen gericht op het beter isoleren van de bestaande bouw. Het betreft hier isolatie van de gevels vanuit de binnenzijde en na-isolatie van het dak vanaf de buitenzijde.



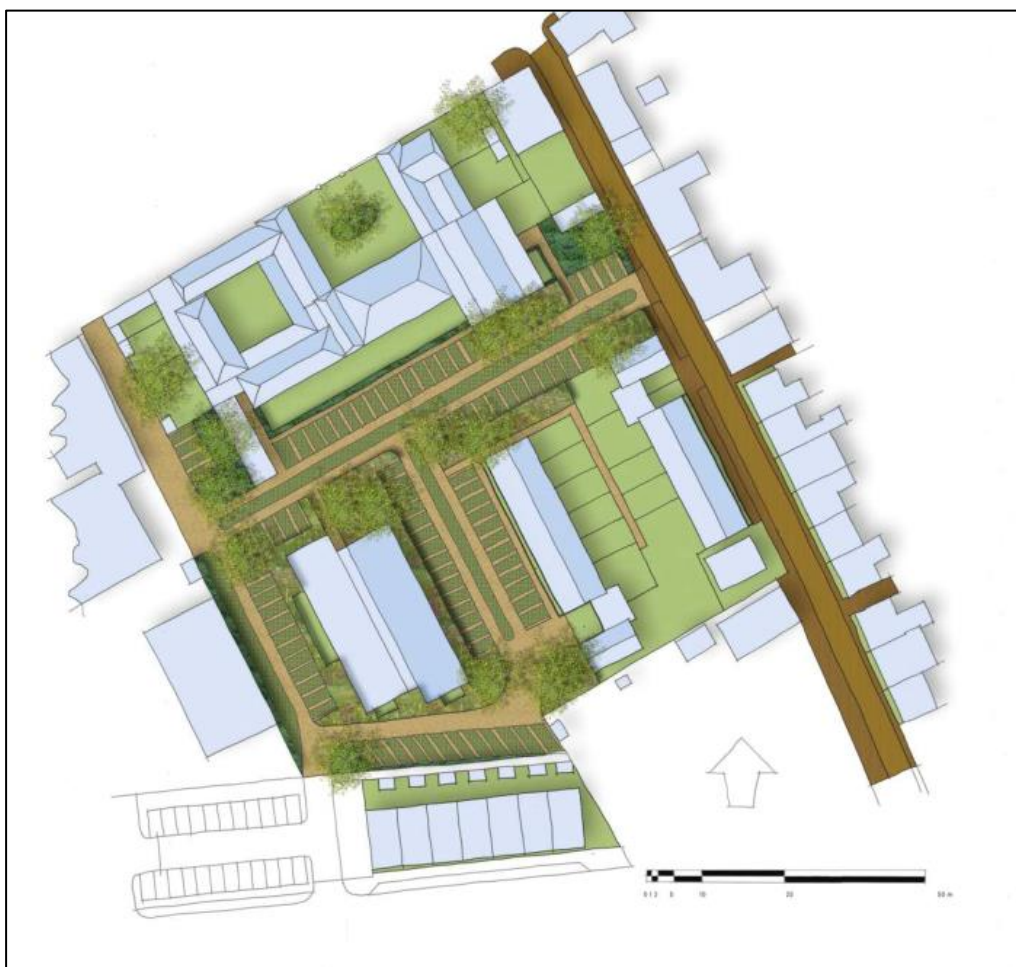
Situatietekening herbestemming Hof van Solms. Bron: BBM architecten, 2022.



Plattegrond eerste verdieping + zolder. Bron: Janssen de Jong bv, 2020.

Het herontwikkelingsplan gaat uit van 20 woningen met verschillende typen indelingen en buitenruimtes. Het gaat hierbij om 14 grondgebonden woningen en 6 gestapelde woningen. Elk van de woningen zal beschikken over een eigen voordeur. Voor de gestapelde woningen wordt een gezamenlijke entree voorzien, waarbij de woningen gelegen op de eerste en tweede verdieping via een trappenhuis bereikbaar zullen zijn.

Het gezamenlijke entree biedt daarbij voldoende ruimte om tevens in een lift te kunnen voorzien. Bij de verdere planuitwerking wordt nader bekeken of het realiseren van een lift gewenst en benodigd zal zijn. De meerderheid van de woningen is gelegen rondom het binnenhofje in de westelijke vleugel en het voorplein aan de Koestraat. Het andere deel van de woningen wordt bereikbaar gemaakt via de Heistraat/Koestraat en de Barcelona (via de nieuw aan te leggen weg als onderdeel van de ontwikkeling van het achterterrein). Alle parkeervoorzieningen worden binnen het plangebied gerealiseerd. In navolgende paragraaf wordt hier verder toelichting op gegeven. Op onderstaande afbeelding is tot slot een schetsontwerp van de inrichting van de openbare ruimte opgenomen van het onderhavige plangebied, inclusief het achterterrein.



*Schetsontwerp openbare ruimte Hof van Solms en achtergelegen terrein "Heistraat ong.". Bron: Janssen de Jong bv, 2022.*

## 2.4 Parkeren & verkeer

### 2.4.1 Parkeren

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag van een omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

#### *Beoordeling*

Voor het bepalen van de parkeervraag hanteert de gemeente Oirschot de normen zoals opgenomen in de ‘Nota Parkeernormen Oirschot 2019’. Blijkens de ‘gebiedsindeling’ zoals opgenomen in de nota ligt onderhavig plangebied in een gebied aangeduid als ‘rest bebouwde kom’. Voor grondgebonden woningen (14) in dit gebied formuleert de nota een parkeereis van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Voor gestapelde woningen (6) geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Derhalve bedraagt de normatieve parkeerbehoefte van het bouwplan  $(14 \times 2,4) + (6 \times 2,2) = 46,8$  parkeerplaatsen, waar conform het algemene uitgangspunt van de parkeernormennota op eigen terrein in voorzien dient te worden.

Onderhavig plangebied behoort tot het centrum van Oirschot. Op basis van de parkeernormennota is het gelegen binnen het kansrijke centrumgebied en ook gezien de omliggende voorzieningen in de nabije omgeving voldoet de Koestraat aan een centrumbeeld. Omdat sprake is van verschillende functies kan gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen plaatsvinden. Derhalve is in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor onderhavige situatie de berekening van de maatgevende parkeerbehoefte, in plaats van de normatieve parkeerbehoefte, toereikend. De maatgevende parkeerbehoefte is het totaal aantal parkeerplaatsen van een bouwplan waarbij rekening gehouden wordt met eventueel gedeeld gebruik van de parkeerplaatsen. Vaak kan immers gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen plaatsvinden. De mate waarin gedeeld gebruik van de parkeervoorzieningen kan plaatsvinden is afhankelijk van in hoeverre de gecombineerde parkeervraag van de verschillende functies in tijd gezien samenvalt. De maatgevende parkeerbehoefte (het moment met de hoogste gesommeerde parkeerbelasting van alle aanwezige functies) wordt bepaald aan de hand van de normatieve parkeerbehoefte en aanwezigheidspercentages afkomstig uit CROW-publicatie 317.

In navolgende tabel is voor onderhavig bouwplan de maatgevende parkeerbehoefte op basis van de aanwezigheidspercentages uit de gemeentelijke parkeernota (p. 6) berekend. De pieksituatie bij de norm voor ‘rest bebouwde kom’ (41,5 benodigde parkeerplaatsen) doet zich voor op de weekdag avond. Deze parkeerbehoefte dient vervolgens naar boven afgerond te worden en bedraagt derhalve 42 parkeerplaatsen.

|                               |          |                 |              | Normatieve      | Maatgevende parkeerbehoefte |         |         |             |         |          |          |        |
|-------------------------------|----------|-----------------|--------------|-----------------|-----------------------------|---------|---------|-------------|---------|----------|----------|--------|
|                               |          |                 |              | Parkeerbehoefte | Weekdag                     | Weekdag | Weekdag | Koopavon    | weekdag | zaterdag | zaterdag | zondag |
|                               |          |                 |              |                 | ochtend                     | middag  | avond   | incl. event | nacht   | middag   | avond    |        |
| Bewoners                      |          |                 |              | Norm            | 50%                         | 50%     | 90%     | 80%         | 100%    | 60%      | 80%      | 70%    |
| Functie                       |          | Basis voor norm | autoparkeren |                 |                             |         |         |             |         |          |          |        |
| Wonen                         | Woonhuis | 14 woningen     | 2,1          | 29,4            | 14,7                        | 14,7    | 26,46   | 23,52       | 29,4    | 17,64    | 23,52    | 20,58  |
| Wonen                         | Appartem | 6 appartme      | 1,9          | 11,4            | 5,7                         | 5,7     | 10,26   | 9,12        | 11,4    | 6,84     | 9,12     | 7,98   |
| Totaal wonen                  |          |                 |              | 40,8            | 20,4                        | 20,4    | 36,7    | 32,6        | 40,8    | 24,5     | 32,6     | 28,6   |
| Bezoekers                     |          |                 |              | Norm            | 10%                         | 20%     | 80%     | 70%         | 0%      | 60%      | 100%     | 70%    |
| Functie                       |          | Basis voor norm | autoparkeren |                 |                             |         |         |             |         |          |          |        |
| Bezoekers                     | Woonhuis | 14 woningen     | 0,3          | 4,2             | 0,42                        | 0,84    | 3,36    | 2,94        | 0       | 2,52     | 4,2      | 2,94   |
| Bezoekers                     | Appartem | 6 appartme      | 0,3          | 1,8             | 0,18                        | 0,36    | 1,44    | 1,26        | 0       | 1,08     | 1,8      | 1,26   |
| Totaal bezoekers              |          |                 |              | 6               | 0,6                         | 1,2     | 4,8     | 4,2         | 0       | 3,6      | 6        | 4,2    |
| Totaal benodigd voor parkeren |          |                 |              | 46,8            | 21                          | 21,6    | 41,5    | 36,8        | 40,8    | 28,1     | 38,6     | 32,8   |

Op basis van het ontwerp bouwplan wordt voorzien in 42 parkeerplaatsen binnen het plangebied. Derhalve wordt met onderhavige ontwikkeling in voldoende parkeercapaciteit voorzien. Hiertoe worden 35 parkeerplaatsen in het openbaar gebied (openbaar toegankelijk via de zijstraten) en 7 parkeerplaatsen op eigen terrein in de achtertuinen van de woningen (geen garageboxen) gerealiseerd. Voor de afmetingen van de parkeervakken wordt gebruik gemaakt van de standaardmaten, in geval van haaksparkeren bedraagt dit een breedte van 2,5 meter en lengte van 5 meter. Voor de rijbanen op het eigen parkeerterrein wordt een minimale breedte van 5,5 meter gehanteerd, waardoor voldoende ruimte bestaat voor de interne circulatie en ontsluiting van de parkeervakken. Dit geldt zowel voor de rijbaan tussen de parkeervakken aan de kant van de Heistraat als aan de kant van de brouwerij.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is tenslotte gewaarborgd dat in voldoende parkeerplaatsen binnen het plangebied wordt voorzien. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeernota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt. Het gemeentelijke parkeerbeleid vormt hiervoor een rechtstreeks toetsingskader. Om tegemoet te kunnen komen aan de klimaat- en duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente kan tot slot het toepassen van het (elektrische) deelautoconcept uitkomst bieden. Afhankelijk van de parkeernorm voor deelauto's kan zodoende ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning blijken hoeveel parkeerplaatsen bespaard kunnen worden, waarmee ruimte ontstaat om deze gronden ten behoeve van groen(voorzieningen) te gebruiken.

### Conclusie

Binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende ruimte om te kunnen voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid. Realisatie van de benodigde parkeerplaatsen is gewaarborgd in de regels door middel van een voorwaardelijke verplichting.

## 2.4.2 Verkeer

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, dienen de kengetallen uit de ASVV 2012 van het CROW te worden geraadpleegd. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom van Oirschot en wordt in de Nota Parkeernormen getypeerd als weinig stedelijk.

Bij zowel de grondgebonden woningen als gestapelde woningen hoort een maximaal aantal voertuigbewegingen per etmaal (vpe) van 7,8 per woning. Derhalve genereert het plan maximaal  $(20 \times 7,8) = 156$  vpe. Het plangebied wordt ontsloten via de Heistraat/Koestraat en de Barcelona (via de nieuw aan te leggen weg als onderdeel van de ontwikkeling van het achterterrein). Voor de Koestraat en Barcelona zijn verkeersgegevens beschikbaar, afkomstig uit het SRE Verkeersmodel. Voor de Koestraat geldt een weekdaggemiddeld aantal voertuigbewegingen van 683. Voor de Barcelona betreft dit 256. Aangenomen kan worden dat een erfontsluitingsweg minimaal 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kan verwerken. Een dergelijk lage toename aan vpe vanwege onderhavig planvoornemen vormt derhalve geen probleem ten aanzien van afwikkeling van verkeersstromen. Bovendien kan daarbij in acht worden genomen dat de verkeersgeneratie vanwege het huidige partycentrum in zijn geheel komt te vervallen.

## **3 BELEIDSKADER**

### **3.1 Inleiding**

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid als toetsingskader samengevat en het onderhavige ruimtelijke initiatief hierbinnen beoordeeld.

### **3.2 Rijksbeleid**

#### **3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI), 2020**

##### *Toetsingskader*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vast gesteld. De Nationale Omgevingsvisie vervangt integraal de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Tegelijkertijd met het vervallen van de SVIR vervalt ook het Nationaal Milieubeleidsplan.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel.
3. Sterke en gezonde steden en regio's.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

##### *Beoordeling*

De NOVI dient op regionaal niveau uitgewerkt te worden zodat een gebiedsgerichte aanpak en maatwerk mogelijk is. Deze uitwerking heeft nog niet plaatsgevonden en is bovendien op een schaalniveau die het onderhavig plangebied overstijgt.

##### *Conclusie*

Het planvoornemen past binnen de Nationale Omgevingsvisie.

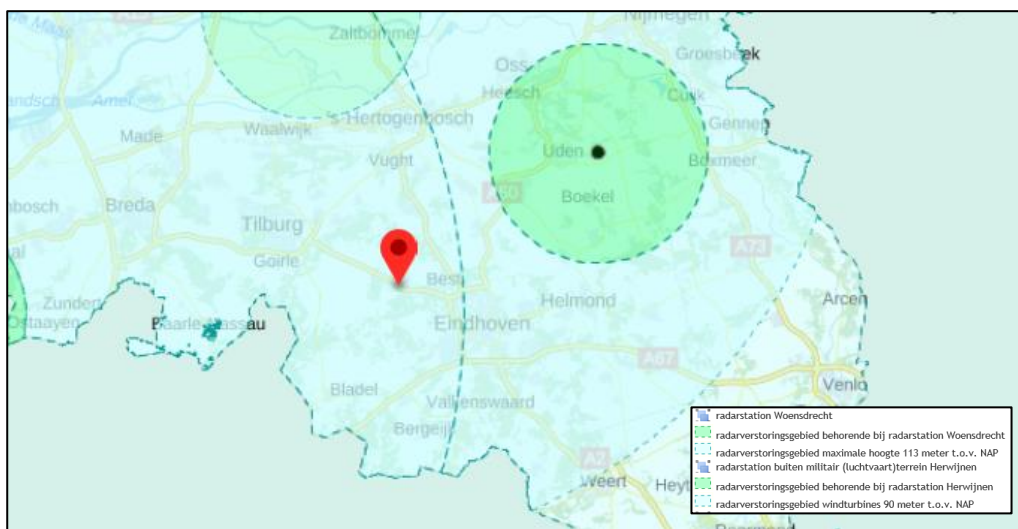
### 3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

#### Toetsingskader

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### Beoordeling

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations op de locaties Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom deze radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan worden geen windturbines mogelijk gemaakt en ook geen nieuwe bebouwing boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation Herwijnen. Vanuit het radarstation Woensdrecht gelden eveneens geen belemmeringen nu de maximale bouwhoogte 113 meter bedraagt voor alle bouwwerken. Deze bouwhoogte wordt niet bereikt met onderhavig planvoornemen.



Ligging van Oirschot binnen het radarverstoringsgebied van vliegbasis Woensdrecht en Herwijnen. Met de rode aanwijzer wordt Oirschot aangeduid. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkelingen passend zijn binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### *3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)*

#### *Toetsingskader*

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uiteen worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

#### *Beoordeling*

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit

voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de ontwikkeling van 20 woningen mogelijk. De ontwikkeling is daarom gelet op de omvang als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het plangebied heeft thans de bestemming 'Horeca', 'Verkeer - Verblijf' en 'Gemengd'. De bestaande niet-woonfuncties zijn hiermee aangeduid. Het onderhavige ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het plangebied de (hoofdzakelijk inpandige) ontwikkeling van 20 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk op de plaats van een voormalig partycentrum. Gelet hierop is slechts sprake van een beperkte toename van het planologisch beslag op de ruimte, echter kan de functiewijziging wel als zodanig substantieel worden beschouwd dat sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Het is niet in strijd met art. 3.1.6, lid 2 Bro als voor de onderbouwing van de behoefte in het ruimtelijk besluit wordt verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten.

Oirschot maakt onderdeel uit van het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE). De negen gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven brengen gezamenlijk het wonen verder door een set van overwegingen en uitgangspunten. Gemeenten spreken af te opereren als ware SGE één gemeente. Uitgangspunt is dat er gebouwd wordt voor de eigen lokale woonbehoefte. Daarbij hebben gemeenten kennis van elkaars woningbouwplannen en is er oog voor een gezonde balans tussen vraag en aanbod. De SGE werkt hierbij samen met de provincie. Als samenwerkingsverband stuurt SGE op kwaliteit van woningbouwontwikkelingen in de regio. Hierbij is nauwlettend oog voor eventuele over- en onderproductie en het voorkomen van leegstand en verloedering. Niet vrijblijvende procesafspraken, samenwerking en afstemming zijn daarbij belangrijker dan het sturen op getallen. In het periodiek Regionaal Ruimtelijk Overleg met de provincie vindt steeds formele besluitvorming plaats.

De laatste woningbouwafspraken binnen het Stedelijk Gebied Eindhoven zijn neergeschreven in de 'Woondeal', gesloten tussen de SGE, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van BZK. De Woondeal is op 7 maart 2019 door de gemeente Eindhoven ondertekend namens het Stedelijk Gebied Eindhoven. Met de ondertekening van deze woondeal zetten partijen zich in om de woonopgave in deze regio aan te pakken. Uit de Woondeal volgt dat het SGE behoefte heeft aan 27.000 woningen in de periode 2019 tot en met 2023 (waarvan ca. 12.000 buiten Eindhoven). Deze behoefte-raming geldt als richtinggevend bij de versnelling van de woningbouwproductie. Gelet op de aanwezige behoefte, heeft geen exacte opgave van de exacte programmering aan de regio te worden overlegd. De 20 woningen zijn passend binnen het aantal woningen die jaarlijks kunnen worden toegevoegd aan de voorraad in Oirschot.

In 'De Nieuwe Woonvisie' van de gemeente Oirschot wordt ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oirschot. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Oirschot op 1 januari 2016 een woningvoorraad had van 7.395 woningen. In de woonvisie is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaatsvinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk. Met het planvoornemen wordt hier gevolg aan gegeven.

Het onderhavige initiatief voorziet in 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Het betreffen primair woningen gericht op de trend van huishoudensverdunning. Juist aan dit type woning is volgens de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek vraag. Op basis van de woonvisie van de gemeente Oirschot kan aldus worden geconcludeerd dat de toevoeging van de beoogde woningen tevens past binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de wetstekst en de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Oirschot. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

*Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan woningen en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand

stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### **3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018**

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

##### *Beoordeling*

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de realisatie van 20 woningen op een inbreidingslocatie. Hiermee wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied van Oirschot, waardoor uitbreiding van Oirschot wordt voorkomen en het plan toch op kwalitatieve wijze bijdraagt aan de woningbehoefte in Oirschot. Daarmee is het initiatief passend binnen de omgevingsvisie.

##### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

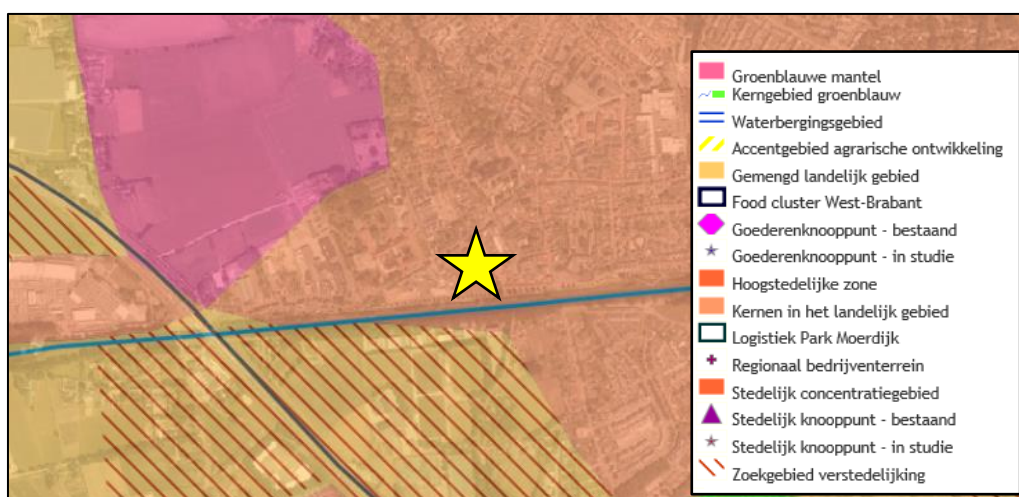
#### Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.

#### Beoordeling

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de structuur 'Stedelijke structuur' met als perspectief 'Kernen in het landelijk gebied'.



*Uitsnede Structurenkaart uit Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met het plangebied aangeduid met een gele ster. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur de kernen in het landelijk gebied. De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. Grote kernen hebben hun dorpse karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen. De provincie vindt het belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en

omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

Onderhavig plan maakt binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' de realisatie van 20 woningen mogelijk. Deze stedelijke ontwikkeling is niet van dusdanige omvang dat deze als niet passend bij de kern Oirschot kan worden beschouwd. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied van Oirschot en voorziet primair in de behoefte naar woningen. Gesteld kan worden dat daarmee aan de uitgangspunten van ontwikkelingen binnen de 'Kernen in het landelijk gebied' wordt voldaan.

#### *Conclusie*

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale Structuurvisie.

### *3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

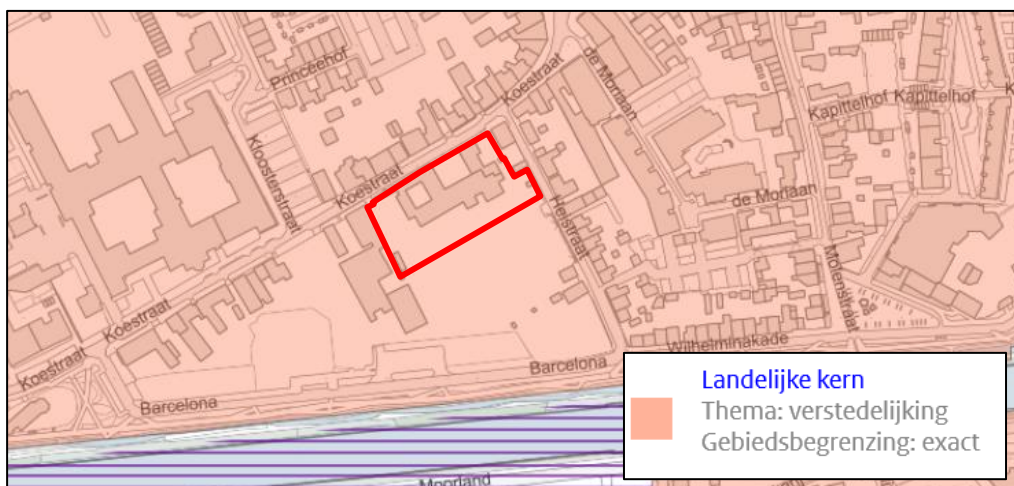
#### *Toetsingskader*

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet, vooralsnog per 1 januari 2023, in werking. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

#### *Beoordeling*

Voorliggend plangebied is binnen de Interim omgevingsverordening gelegen binnen het 'Stedelijk gebied'. Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening. Ten eerste moet worden voldaan aan de regels voor ontwikkeling binnen het 'Stedelijk gebied'. Daarnaast moet worden voldaan aan de algemene regels voor de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3.5 t/m 3.8 lov. De toetsing wordt hierna uitgevoerd.



*Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.*

### **Artikel 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling**

#### *Toetsingskader*

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

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

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

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

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft het planologisch toevoegen van 20 wooneenheden in het bestaand stedelijk gebied van Oirschot. De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 3.42 lov, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 3.2.3 is hierop ingegaan. Het plan past binnen de regionale afspraken en de harde plancapaciteit.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een 'duurzame stedelijke ontwikkeling': de ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een inbreidingslocatie. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door

woningen te realiseren binnen het centrumgebied van Oirschot, alwaar voorzieningen per fiets of te voet te bereiken zijn. Omdat geen sprake is van een significante toename aan verharding, heeft het plan geen nadelige gevolgen voor hemelwaterafvoer. In paragraaf 4.3 wordt het aspect waterhuishouding en de opvang van water binnen het plangebied nader toegelicht. Op basis van gemeentelijk (en waterschaps-)beleid bedraagt de bergingsopgave 38 m<sup>3</sup>. Binnen de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om deze waterbergingsopgave te verwerken. De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. Tot slot wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Met de herontwikkeling blijft een Rijksmonumentaal pand in het centrum van Oirschot behouden, hetgeen positief is voor de beleefbaarheid van Oirschot en de centrumvoorzieningen.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 3.42 lov.

### **Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies**

#### *Toetsingskader*

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- c. meerwaardecreatie.

#### **Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)**

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
    - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
    - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
  - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
  - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

#### **Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)**

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
  - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
  - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

**Ad c) - meerwaarderecreatie (artikel 3.8)**

- 1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
  - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
- 2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

**Beoordeling**

**Voorwaarden ad a:**

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling vindt daarmee aldus niet plaats buiten het bestaand stedelijk gebied.
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van de beoogde bouwvlakken voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

**Voorwaarden ad b:**

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief hoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd, anders dan interne ontsluiting. Voor het overige heeft het planvoornemen geen negatief effect op een natuurnetwerk (zie paragraaf 4.6), het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen richt zich op herontwikkeling tot woningen, met behoud van karakteristieke kenmerken van het Rijksmonument Hof van Solms (nader uiteengezet in paragraaf 4.4). Daarbij wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan de herontwikkeling van het partycentrum naar woningbouw en gezien de samenhang hiervan met het aangrenzende plan “Heistraat ong.”, waarbij het braakliggende achterterrein van het Hof van Solms wordt herontwikkeld met woningen, een nieuwe kwaliteitsimpuls geboden wordt. Met de herbestemming wordt het bestaande gebouw gerespecteerd en ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed uitgeoefend op het landschap. Het omvormen en herontwikkelen van het Rijksmonument tot woningen betekent dat het grotendeels leegstaande gebouw een toekomstbestendige functie krijgt en uiteindelijke leegstand, verval en verpaupering voorkomen wordt. Dit initiatief draagt zodoende bij aan een aan duurzame ruimtelijke invulling van deze markante Oirschotse locatie in het historische centrum.

#### *Conclusie*

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

### **3.4 Gemeentelijk beleid**

#### **3.4.1 Toekomstvisie Oirschot 2030**

##### *Toetsingskader*

In april 2011 heeft de gemeenteraad van Oirschot de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Op basis van de omgevingsanalyse uit de ‘Vingerafdruk van Oirschot’ en een analyse van de relevante lokale en regionale trends en ontwikkelingen is een visie gevormd waarin de ambities en keuzes geformuleerd zijn voor de gemeente in 2030, te weten:

- Een kwalitatieve, groene gemeente;
- Een gemeente die bewust stuurt op samenhang met de omgeving;
- Een zelfredzame samenleving.

Voor het aspect ‘wonen’ is hierbij een verdere uitwerking op hoofdlijnen gegeven: “Het (fysieke) wonen in Oirschot is mogelijk voor iedereen. Woningbouw zorgt voor diversiteit: er zijn voldoende, kwalitatieve woningen voor jongeren (jonge gezinnen) die aansluiten op hun behoeften (voorzien van breedband bijvoorbeeld), maar ook kwalitatief goede woningen voor ouderen (waarbij bereikbaarheid van zorg een uitgangspunt is). Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden. In woningbouwontwikkeling wordt uitbreiding niet uitgesloten, mits het de groenzones niet aantast: groenverantwoord bouwen is leidend in Oirschot”.

##### *Beoordeling*

Met onderhavige planontwikkeling wordt met de inpandige realisatie van nieuwe woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van Oirschot invulling gegeven aan de ambities van de gemeente Oirschot op het gebied van woningbouw. Er wordt met de realisatie van woningen voorzien in de behoeften van de bevolking als gevolg van huishoudensverdunding en vergrijzing. Er wordt gebouwd nabij het centrum, alwaar voorzieningen lopend te bereiken zijn. De ontwikkeling is hierdoor in overeenstemming met de toekomstvisie voor Oirschot.

### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen de Toekomstvisie Oirschot.

#### *3.4.2 Omgevingsvisie Oirschot*

##### *Toetsingskader*

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

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

In de visie is een aantal thema's benoemd. Aangezien sprake is van een transformatie van een voormalige horecalocatie naar woningbouw is het thema "veilige en gezonde woon- en leefomgeving" relevant. Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Onder andere de volgende punten zijn benoemd die bereikt willen worden:

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorpse structuur te bewaren;
- Integrale gezonde en duurzame verstedelijking;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties prevaleren voor uitbreiding;
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente;
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners;
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners.

De onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de themakaart. Hieruit blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het gebied dat is aangeduid als “kansrijk gebied voor herontwikkeling”.



*Gebiedskaart 'Oirschot-centrum'. Het plangebied is rood omcirkeld. Bron: Omgevingsvisie Oirschot.*

#### *Beoordeling*

De beoogde ontwikkeling betreft de transformatie van een locatie bestemd voor horeca naar woningbouw. De ontwikkeling voorziet in de inpassing van nieuwe woningen binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur zonder aantasting van het beschermd dorpsgezicht van Oirschot. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op het monumentale karakter van het Hof van Solms en de aanwezige cultuurhistorische waarden. Daarbij vindt de ontwikkeling plaats aan de rand van het kernwinkelgebied. Hiermee blijft de kern vitaal en wordt invulling gegeven aan de voorkeur voor herstructurering boven uitbreiding van de bestaande kern. Met het initiatief wordt tevens invulling gegeven aan een ontwikkeling die bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorie en monumentaal vastgoed, waaronder de kloostercomplexen, om de aantrekkingskracht van het centrum in stand te houden. Hiermee wordt ook voldaan aan de doelstelling voor zuinig ruimtegebruik, waarbij herbestemming, transformatie en hergebruik van bestaand vastgoed de voorkeur genieten boven nieuwbouw en uitbreiding. Daarmee is sprake van een integrale gezonde en duurzame verstedelijking en is het initiatief passend binnen de Omgevingsvisie Oirschot.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie Oirschot.

### **3.4.3 De Nieuwe Woonvisie en Actieplan Woningbouw 2.0**

#### *Toetsingskader*

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid beschreven in haar “Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal”. De kern van deze visie luidt als volgt: “Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog

voor het monumentale en groene karakter van de gemeente". Naar aanleiding van deze visie zijn navolgende specifieke doelen geformuleerd voor het woningbouwprogramma:

- Voorzien in woningvoorraad passend bij de huidige en toekomstige behoefte van de inwoners van Oirschot;
  - Voldoende betaalbare en bereikbare sociale huurwoningen en koopwoningen;
  - Woningbouwprogramma realiseren dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg);
  - Voldoende duurzaam bruikbare woningen, zowel programmatisch als energetisch;
- Behoud (en uitbreiding) van het aantal inwoners.

De gemeente Oirschot had op 1 januari 2016 een woningvoorraad van 7.395 woningen. Bij ontwikkeling van nieuwbouwprojecten is het niet voldoende om alleen naar de bestaande voorraad te kijken maar vooral te kijken naar de huidige en toekomstige behoefte. In het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaats vinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk

#### *Beoordeling*

Het Actieplan Woningbouw 2.0 uit juni 2021 beschrijft de hoofdlijnen en vormt de basis voor verdere uitwerking van beleid en locaties. Uit het Actieplan blijkt dat de gemeente Oirschot circa 1.250 woningen wil realiseren tot 2030. De gewenste groei van de kern Oirschot is circa 800 woningen in de komende tien jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen. Het onderhavige initiatief voorziet in 6 gestapelde woningen en 14 grondgebonden woningen en draagt daarmee bij aan de invulling van deze woningbouwopgave. In het actieplan wordt de locatie daarbij Hof van Solms concreet genoemd met een totaal aantal woningen van 55 (20 voor onderhavige locatie en 35 voor het achterterrein).

Op basis van de woonvisie zijn op 4 april 2017 de beleidsregels acceptatie woningbouwinitiatieven vastgesteld. Vanuit deze beleidsregels wordt in principe medewerking verleend aan plannen als er sprake is van herbestemmen en transformatie van cultuurhistorische bebouwing, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden of als er sprake is van herstructurering en herbestemming binnen een bestaand bouwperceel, zonder toename van bouwmassa. Met invulling van het Hof van Solms met 14 grondgebonden woningen en 6 gestapelde woningen wordt invulling gegeven aan deze uitgangspunten, derhalve ook de woonvisie. Door bewoning

wordt verdere leegstand voorkomen en het behoud van de karakteristieke uitstraling van het pand voor de toekomst geborgd.

Voor de gehele locatie Hof van Solms (monument en achterterrein) geldt, in samenhang met het naastgelegen woningbouwinitiatief “Heistraat ong., Oirschot”, ten aanzien van sociale woningbouw een aandeel van circa 30%. Binnen het plan “Heistraat ong., Oirschot” worden immers minimaal 16 van de 35 woningen gerealiseerd als sociale koop of huur. Samen met de 20 woningen van onderhavig plan, betekent dit een totaal van 55 woningen, waarvan 16 woningen binnen het sociale segment (oftewel een aandeel van 29% sociaal). Hoewel daarmee niet kan worden voldaan aan de Woonvisie om een aandeel van minimaal 40% sociale woningbouw te realiseren, kan hier gemotiveerd van worden afgeweken. De Woonvisie stelt immers ook dat niet op elke locatie ook daadwerkelijk invulling moet worden geven aan alle ambities. Een plan kan bijvoorbeeld op een bepaald thema uitblinken, terwijl op een ander thema lager gescoord wordt. Het pand biedt, gelet op het monumentale karakter en de daarmee samenhangende beperkingen in het gebruik van het gebouw en bijbehorende kosten voor renovatie, niet de mogelijkheden om te voorzien in sociale woningbouw. Daartegenover staat echter dat het plan beter scoort op andere aspecten van de ambitieën, waaronder het thema ‘koesteren van identiteit’, zodat alsnog voldoende invulling kan worden gegeven aan de ambities om te komen tot een kwalitatief hoogwaardig plan.

In de woonvisie wordt tevens ingegaan op de kwalitatieve behoefte aan woningen in Oirschot. Uit de woonvisie blijkt dat de gemeente Oirschot op 1 januari 2016 een woningvoorraad had van 7.395 woningen. In de woonvisie is het huidige woningaanbod geconfronteerd met de demografische ontwikkeling en de huidige behoefte van de Oirschotse bevolking. Uit dit onderzoek blijkt dat er de komende tien jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen. Hierbij moet rekening gehouden worden met de behoeften van de diverse doelgroepen zoals de starters, doorstromers, senioren en mensen met een ondersteuningsvraag alsmede de verschillende eigendomsverhoudingen. De toevoeging moet zowel in de koop- als de huursector plaatsvinden. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudenverdunding zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk. Met het planvoornemen wordt hier gevolg aan gegeven.

Het onderhavige initiatief voorziet in 14 grondgebonden woningen en 6 appartementen. Het betreffen primair woningen gericht op de trend van huishoudenverdunding. Juist aan dit type woning is blijkens de woonvisie en het woonbehoefte onderzoek vraag. Op basis van de woonvisie van de gemeente Oirschot kan aldus worden geconcludeerd dat de toevoeging van de beoogde woningen tevens past binnen de kwalitatieve behoefte aan woningen.

#### *Conclusie*

Het planvoornemen is passend binnen De Nieuwe Woonvisie.

## **4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN**

### **4.1 Inleiding**

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- spuitzones;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### **4.2 Bodem**

*Toetsingskader*

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

### *Beoordeling*

Door Lankelma is in september 2017 een verkennend en aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Als onderzoekslocatie is gekozen voor de gehele locatie Hof van Solms te Oirschot, inclusief achterterrein. Rapportage hiervan is als bijlage 1 gevoegd bij deze toelichting. Navolgend worden de resultaten kort toegelicht.

### *Verkennd bodemonderzoek NEN5740*

In de grondmengmonsters zijn analytisch hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de grond indicatief als klasse AW2000, Wonen of Industrie beschouwd worden.

In het grondwater uit de peilbuizen is analytisch een licht verhoogd gehalte met molybdeen aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

### *Verkennd en nader asbestonderzoek NEN5707*

In mengmonster ABGmm2 (B12) is voor asbest een concentratie boven de interventiewaarde aangetroffen. De grond ter plaatse van B12, direct gelegen aan de achtergevel van het Hof van Solms, dient als asbestverdacht te worden beschouwd en is hoogstwaarschijnlijk sterk verontreinigd met asbest. In de andere mengmonsters van de overige locatie zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Ter plaatse kan de grond als niet-asbestverdacht worden beschouwd en dient geen nader onderzoek plaats te vinden. Vervolgens is nader asbest in grond onderzoek uitgevoerd ter plaatse van B12 om de ernst en omvang van de aanwezige verontreiniging te kunnen bepalen. Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat op de locatie geen asbest in grond is aangetroffen boven de interventiewaarde. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging in het kader van de wet bodembescherming (wbb).

Op basis van de bevindingen uit bovengenoemd bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de beoogde ontwikkeling.

### *Conclusie*

Uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geschikt is voor de beoogde functie.

## **4.3 Waterhuishouding**

### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een

zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

#### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Vigerend is het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027, in werking getreden op 22 december 2021. Het RWP is gebaseerd op de Waterwet en sorteert voor op de Omgevingswet. Het RWP stelt doelen voor 2027, op weg naar de ambitie van 2050: 'Brabant heeft in 2050 een klimaatbestendig en veerkrachtig wateren bodemsysteem en is bestand tegen extremen'. Het RWP bevat de ambitie, opgaven, doelen en de aanpak, inclusief de zeven leidende principes bij het tot stand komen van een klimaatbestendig en veerkrachtig water- en bodemsysteem. Deze ambitie vergt een nieuwe manier van denken en handelen, waarbij de draagkracht van het water- en bodemsysteem leidend is voor het gebruik van gronden. De provincie toetst aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid.

#### *Beleid waterschap De Dommel*

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De visie van waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

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

uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

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

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06*

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

#### *Beleid gemeente Oirschot*

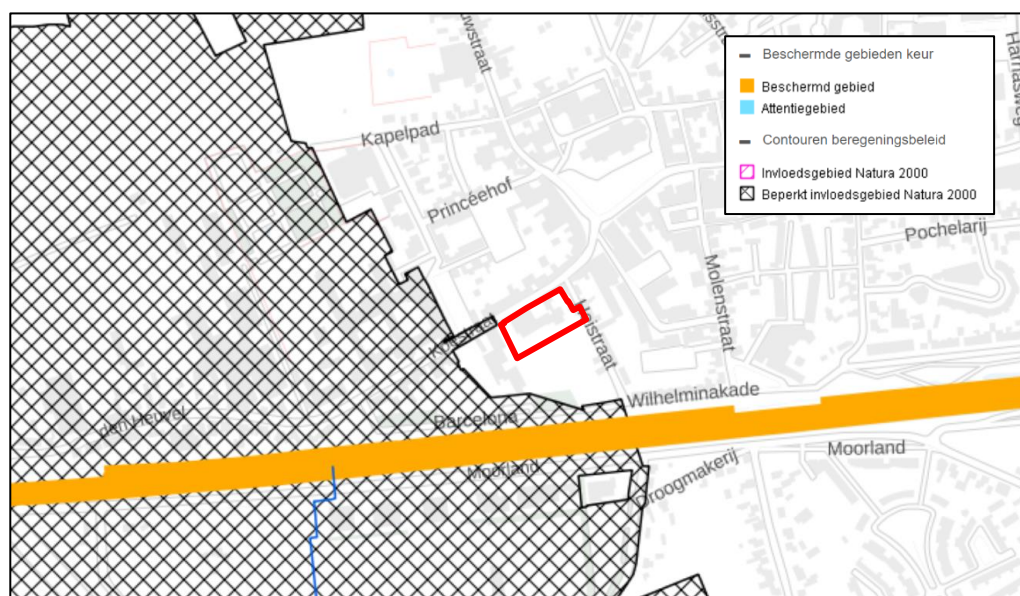
Per 1 januari 2021 vigeert de Hemelwaterverordening gemeente Oirschot. In de Hemelwaterverordening zijn regels opgenomen omtrent de afvoer van hemelwater en grondwater. In de Hemelwaterverordening zijn eisen gesteld ten aanzien van hemelwaterberging. Deze eisen zijn als volgt:

- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m<sup>2</sup> heeft de hemelwaterberging een capaciteit van 60 liter per m<sup>2</sup>;
- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak vanaf 2.000 m<sup>2</sup> komt de bergingseis terug in de watertoets;
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Ten aanzien van de berekening van de waterbergingsopgave conformeert de gemeente zich aan de rekenregel van het waterschap. De gemeente hanteert echter geen ondergrens ten aanzien van de minimale verhardingstoename.

#### *Beoordeling*

De Keur kent diverse verbodsbepalingen voor handelingen in het watersysteem. Deze handelingen mogen enkel worden verricht indien een waterwetvergunning is verleend, of indien wordt voldaan aan algemene regels. Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap De Dommel 2015 volgt dat de locatie niet gelegen is binnen een beschermd gebied.



*Uitsnede zoneringskaart waterschap De Dommel met het plangebied rood omkaderd. Bron: Kaart Beschermd gebieden Keur, 2020.*

De planlocatie betreft reeds bestaande bebouwing en verhard oppervlak. Van een significante verhardingstoename is hierdoor geen sprake. Aan de hand van het beoogde bouwplan is de verhardingstoename bepaald. De resultaten zijn samengevat in onderstaande tabel.



Verhard oppervlak bestaande situatie (links) en beoogde situatie (rechts).

| Oppervlaktes                                                                     | Huidig m <sup>2</sup> | Toekomstig m <sup>2</sup> |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|
| Daken                                                                            | ± 1368                | ± 1407                    |
| Terrein verharding*                                                              | ± 1438                | ± 2033                    |
| Onverhard terrein                                                                | ± 1236                | ± 602                     |
| <b>Totaal</b>                                                                    | <b>± 4042</b>         | <b>± 4042</b>             |
| *50% van tuinoppervlak wordt als verharding beschouwd in de toekomstige situatie |                       |                           |

Uit de tabel blijkt dat de verhardingstoename circa  $(1236 - 602) = 634 \text{ m}^2$  bedraagt. Op basis van gemeentelijk (en waterschaps-)beleid bedraagt de bergingsopgave  $(634 \times 0,06) = 38 \text{ m}^3$ . Binnen de planlocatie is voldoende ruimte aanwezig om de waterbergingsopgave te verwerken. Ten aanzien van de omvang van hemelwater zijn meerdere mogelijkheden van toepassing: regenwater (deels) opvangen in een regenton/regenzuil; regenwater bergen in de tuin door aanleg van een buffer/vijver/zaksloot; regenwater (deels) infiltreren in de tuin:

- door de regenpijp af te zagen en met een bocht in de tuin (in een laagte) te laten lopen;
- door de aanleg van een grindbed.

Ten aanzien van de gemeentelijke Hemelwaterverordening geldt dat onderhavig initiatief op basis van bovenstaande verhardingstoenameberekening valt binnen de categorie uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal  $2.000 \text{ m}^2$ . Volstaan kan worden met een hemelwaterberging met een capaciteit van  $60 \text{ liter per m}^2$ . Dit komt overeen met de eisen vanuit het beleid van het Waterschap de Dommel. Binnen het plangebied is er voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de hemelwatercompensatie.

De daadwerkelijke realisatie van voldoende waterberging is door middel van een voorwaardelijke verplichting geborgd in het bestemmingsplan. De civieltechnische uitwerking van de waterberging wordt uitgewerkt in het kader van het verkrijgen van de omgevingsvergunning voor het 'bouwen'. Op dat moment moet een keuze worden gemaakt in de toe te passen voorziening.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. In geval van onderhavig voornemen, waarbij geen sprake is van daadwerkelijk nieuwe gebouwen, zal daarom geen scheiding plaatsvinden van hemel- en rioolwater. Aan de noordzijde van de projectlocatie loopt de Koestraat. Hier ligt een gescheiden rioolstelsel. Aan de westzijde ligt de Heistraat, waar naar verwachting een gemengd stelsel is gelegen. In overleg met de gemeente Oirschot zal tijdens de verdere planvorming de mogelijkheden omtrent de wijze waarop en hoe aangesloten kan worden op de riolering nader worden afgestemd.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens toekomstige bouwwerkzaamheden rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

#### *Conclusie*

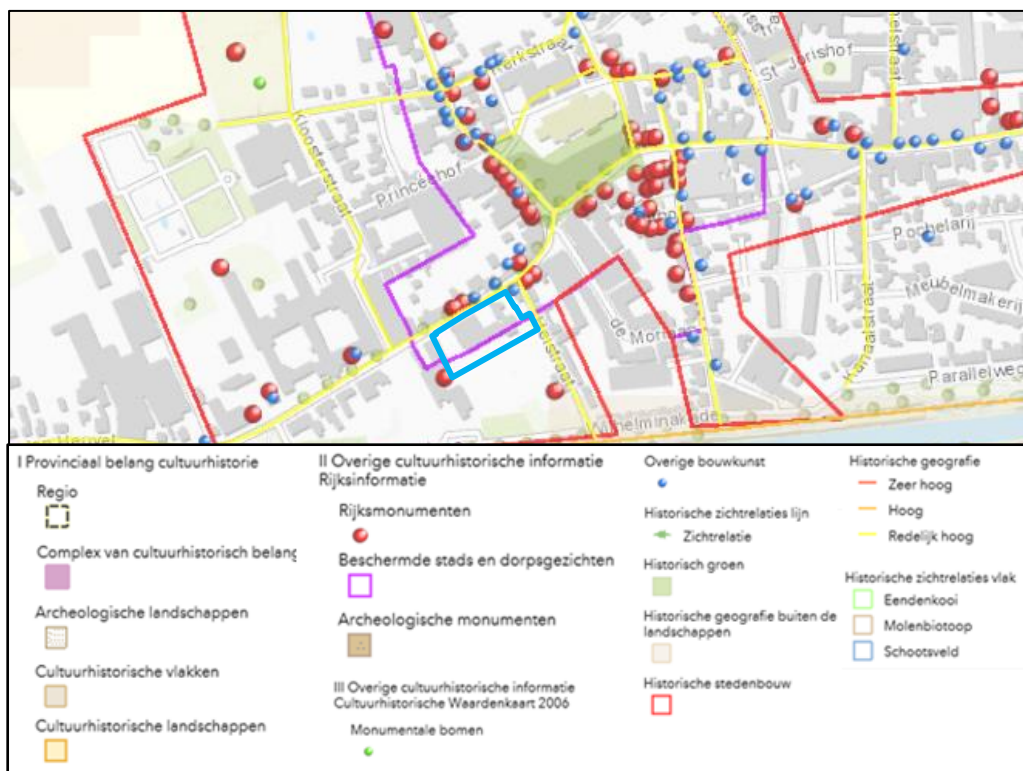
Vanwege de verhardingstoename bedraagt de bergingsopgave 38 m<sup>3</sup>. De realisatie van voldoende waterberging is door middel van een regel geborgd in het bestemmingsplan. Het planvoornemen is passend binnen de gestelde voorwaarden met betrekking tot het aspect water.

## **4.4 Cultuurhistorie**

### *Toetsingskader*

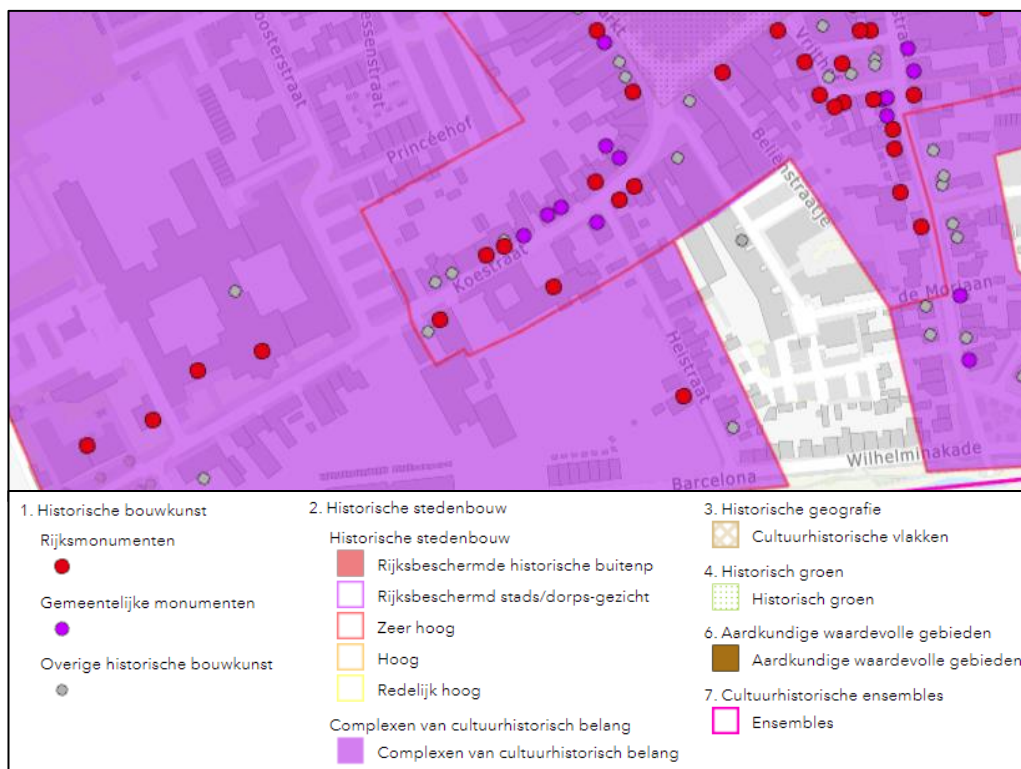
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant met het plangebied aangeduid met blauwe contour. Bron: CHW, 2020.*

Naast het provinciaal cultuurhistorisch beleid, kent ook de gemeente Oirschot beleid op het gebied van cultuurhistorie. In 2018 heeft de gemeente het beleidsstuk 'Erfgoed als identiteit. Erfgoednota Oirschot 2018-2028' vastgesteld, waarin de visie en ambities voor het beleidsveld erfgoed zijn verwoord. Een van de doelen uit de erfgoednota is het behouden en ontwikkelen van het erfgoed, met daarbij het uitgangspunt 'behoud door ontwikkeling'. Met betrekking tot wonen geldt de ambitie om in te zetten op het versterken van het monumentale karakter om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden voor de toekomst en beter te benutten.



*Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van Oirschot.*

### *Beoordeling*

De beoordeling van het aspect cultuurhistorie vindt plaats op basis van de volgende deelonderwerpen: Rijksmonument, Beschermd dorpsgezicht en Overige cultuurhistorische waarden.

### Rijksmonument

Hoewel het Hof van Solms op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart niet bestempeld is als Rijksmonument, blijkt uit het Rijksmonumentenregister dat het vanaf 1967 wel als zodanig geregistreerd staat onder de monumentnaam Sint Franciscushof (monumentnummer 31278, als 'klooster/kloosteronderdeel' binnen de categorie 'religieuze gebouwen'). De adressen die hieronder vallen zijn Koestraat 14, 16 en 18, waarbij nummer 16 geldt als hoofdadres. Met een Rijksmonument wordt een gebouw aangeduid dat door cultuurhistorische waarde en schoonheid van nationaal belang wordt geacht. De Rijksoverheid beschermt rijksmonumenten met als doel de monumentale waarde ervan te behouden. Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is de status van het pand als Rijksmonument wel correct vermeld.

Het Hof van Solms betreft een semi-gelaagd monument. Gedurende de eeuwen is er meermaals aan- en bijgebouwd, maar die historische gelaagdheid is door een aantal forse ingrepen in de tweede helft van 20<sup>ste</sup> eeuw grotendeels verdwenen. Het hof is getekend door een opeenvolging van eigenaren, functies en (pragmatische) wijzigingen. Van de oorspronkelijke classicistische grandeur rest de gepleisterde voorgevel (het hoofdgebouw) met voorhof en de houten kapconstructie. In en om de historische kern bevinden zich nog historische schuiframen. Onbekend uit welke periode deze zijn. Met uitzondering van de houten kapconstructie en enkele gangen en

aanliggende kamers in het tweede hof, is het volledige interieur uitgehold ten behoeve van horeca. Het hof heeft op onderdelen ingeboet aan oorspronkelijke monumentaliteit. Dit geldt in het bijzonder voor de binnenzijde. De herverkaveling en de toegepaste materialen en het afwerkingsniveau verhouden zich niet tot de subtiliteiten van de klassieke ambachtelijke bouwkunst uit de 17<sup>de</sup> en 18<sup>de</sup> eeuw, noch tot de Bossche School.

Het Hof van Solms is in basis een resultaat van een jaren '60 restauratie/reconstructie met nieuwbouw volgens het Bossche Schoolidoom. Dat geldt voor de beide zijvleugels haaks op het hoofdhuis, het tweede carré inclusief de binnentuinen, de 'broeikas' en tuinmuren. Architect was Fons Vermeulen. Kort en bondig: het sjiek van het hoofdhuis is ontzien, het overige is vernieuwbouwd. Tijdens een randgang is geconstateerd dat de Bossche Schoolnieuwbouw op een subtiële wijze is ingepast in het historische weefsel van het dorp en de Koestraat in het bijzonder: zadeldaken, baksteen, gemetselde erfafscheidingen, binnentuinen, hofstructuur, verzorgde en ambachtelijke detailleringen, gevelopeningen met diepe neggen, samenhang interieur en exterieur. In de basis is het een zeer geslaagde inbreiding geweest. Tevens is geconstateerd dat ondanks de wijzigingen van nadien, de sacrale sfeer behouden is gebleven voor tenminste het tweede hof.

De locatie is meervoudig beschermd: bouwkundig en ruimtelijk. De bouwkundige Rijksmonumentale bescherming is 'beperkt' tot het hoofdgebouw inclusief de haakse armen (zie hieronder).



*Bron: uitsnede uit de 'huisatlas' horend bij het monumentenregister.*

Artikel 2.1, eerste lid onder f Wabo stelt dat het zonder vergunning verboden is te 'slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'. Artikel 2.15 Wabo stelt vervolgens dat 'de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij de beslissing op de aanvraag houdt het bevoegd gezag rekening met het gebruik van het monument'. Het bestemmingsplan 'Centrum Oirschot' kent in navolging hierop artikel 23 (advies monumentencommissie): 'Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht,

het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied en monumenten en beeldbepalende panden, dienen burgemeester en wethouders bij diverse beslissingen, zoals het verlenen van vrijstelling of een aanlegvergunning, advies te vragen aan de Monumentencommissie'. In de Erfgoedverordening Oirschot (artikel 17) wordt in dit verband ook gesproken over het uitvragen van advies aan de gemeentelijke adviescommissie ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een wijziging van een rijksmonument.

Met onderhavig planvoornemen zal sprake zijn van wijziging van het monument. Met de herontwikkeling zullen echter de karakteristieke kenmerken van het pand bewaard blijven, waardoor geen afbreuk gedaan wordt aan het monumentale karakter van het Hof van Solms. Met de herbestemming wordt het bestaande gebouw gerespecteerd en ruimtelijk gezien weinig tot geen invloed uitgeoefend op het landschap. Naast in pandige wijzigingen worden geringe uitbreidingen voorzien aan westelijke zijde (woningen 2 en 4) en aan oostelijke zijde (woningen 13 en 14) en gelijktijdig met de verbouwwerkzaamheden zal een aantal verduurzamingsmaatregelen worden getroffen. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt derhalve een aanvraag gedaan voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een monument. Conform reeds ingewonnen adviezen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is daarbij nader onderzoek nodig is om tot een goede planbeoordeling omtrent het aspect cultuurhistorie te kunnen komen. Deze aanvullende onderzoeken (aanvulling bouwhistorische verkenning, extra bouwhistorisch onderzoek en inventarisatie/waardestelling Bossche School) dienen in het kader van het vergunningstraject door de initiatiefnemer te worden aangeleverd.

#### Beschermd dorpsgezicht

Het plangebied maakt grotendeels onderdeel uit van het aangewezen beschermd dorpsgezicht Oirschot. Uit het aanwijzingsbesluit uit 1967 blijkt dat samen met een groot aantal andere oudheidkundig waardevolle panden in de dorpskom een dorpsbeeld gecreëerd wordt, dat zowel stedenbouwkundig als esthetisch gerekend kan worden tot een van de gaafste dorpskernen van Nederland. De grote waarde, die deze dorpskom vertegenwoordigt, heeft het noodzakelijk gemaakt dat niet alleen de Markt en het Vrijthof, maar ook de aangrenzende straten als beschermd dorpsgezicht zijn aangewezen.

Artikel 2.1, eerste lid onder h Wabo stelt dat het zonder vergunning verboden is een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht te slopen. Hiervan is met onderhavig planvoornemen geen sprake. Gezien de voorgenomen herontwikkeling, naast enkele kleine uitbreidingen van de zijvleugels, primair in pandige wijzigen betreffen wordt geen afbreuk gedaan wordt aan het monumentale karakter en het beschermde dorpsgezicht. In het onderhavige bestemmingsplan is ter bescherming van het beschermd dorpsgezicht de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht' opgenomen. Gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende ruimtelijke structuur en cultuurhistorische waarden.

#### Overige cultuurhistorische waarden

Het plangebied is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart gelegen binnen het door de provincie aangeduide historisch waardevolle geografisch vlak rondom de historische kern van Oirschot. Dit betreft een gebied van zeer hoge historisch geografische waarde. Dusdanig aangewezen gebieden zijn nog goed herkenbare en relatief gave (delen van) steden, dorpen en buurtschappen. Ze zijn representatief voor de diverse soorten stedenbouwkundige structuren in Noord-Brabant.

De provincie heeft geen specifiek beleid voor historische stedenbouw. De provincie wil deze structuren, net als de overige cultuurhistorische waarden, behouden, verder ontwikkelen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Hierbij zet de provincie in op samenwerken en stimuleren. Met onderhavig initiatief blijft de omliggende infrastructuur behouden en worden woningen gerealiseerd waar al bebouwing aanwezig is. Daarmee blijft de stedenbouwkundige structuur en de diverse linten met bebouwing daaraan onveranderd. De ligging van het plangebied binnen de kaartlaag 'Historische stedenbouw' stelt derhalve geen belemmeringen aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. In de bestemmingsplanregels van onderhavig bestemmingsplan is een regeling opgenomen ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied. Voorts is het plangebied gelegen aan de Koestraat en Heistraat, welke in het kader van historische geografie een 'redelijk hoge' waarde hebben. De voorgenomen plannen doen echter geen afbreuk aan deze waarde. Enkel wordt voorzien in ontsluiting op deze wegen.

Gezien het plangebied gelegen is in een gebied met een beschermde monumentale status (het beschermde dorpsgezicht) en het feit dat de gemeente Oirschot inzet op het versterken van het monumentale karakter om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden, heeft dit tot consequentie dat zorgvuldig omgegaan dient te worden met nieuwe ontwikkelingen in gebieden met een hoge cultuurhistorische waarde en een beschermd dorpsgezicht. Met onderhavig initiatief wordt geen afbreuk aan deze waarde gedaan. Door middel van herbestemming van het Hof van Solms wordt door de nieuwe invulling juist voorzien in het waarborgen van onderhoud en behoud van het monument. Met transformatie en herbestemming wordt een duurzame ruimtelijke oplossing geboden voor deze locatie, gericht op behoud van de cultuurhistorische waarden. Tevens wordt hiermee invulling gegeven aan de uitgangspunten van de beleidsregels woningbouwinitiatieven en de woonvisie.

In het kader van onderhavige ontwikkeling hebben de gemeente Oirschot, de RCE en de monumentencommissie op 23 juni 2021 een rondleiding gehad in het pand. Beide organen hebben vervolgens advies gegeven. De Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft in haar advies d.d. 26-07-2021 geconcludeerd dat de herbestemming van het Hof van Solms onder voorwaarden bespreekbaar is. Hierbij zijn aanbevelingen en randvoorwaarden meegegeven voor de herbestemming van het Hof van Solms. Deze aspecten worden als uitgangspunt genomen bij de verdere planvorming. Met de RCE is tevens contact geweest over hoe monumentale waarden geborgd moeten worden in het bestemmingsplan. De RCE heeft aangegeven dat het Rijk geen bestemmingsplannen meer toetst en erop vertrouwt dat de gemeente deze verantwoordelijkheid zelf goed oppakt. De RCE stemt voor wat betreft het bestemmingsplan in met de dubbelbestemming voor beschermd dorpsgezicht.

Ondanks dat de RCE geen bestemmingsplannen meer toetst, heeft de RCE aangegeven toch betrokken te willen blijven bij de toetsing van het plan. Na overleg op 11 mei 2022 heeft de RCE onder meer aangegeven de beoogde twintig wooneenheden/woningen op zichzelf niet bezwaarlijk te vinden, tenzij er aantoonbaar schade wordt gedaan aan de monumentale waarden van het rijksmonument. Dit zal moeten blijken in de omgevingsvergunning. Daarnaast geeft de RCE aan geen bezwaar te hebben tegen het vergroten/uitbreiden van het bouwvlak, aangezien het geen nadelig effect heeft op de cultuurhistorische waarde van het rijksmonument, en dat het meerwaarde heeft dat het voorhof en binnenhof verkeerskundig ontzien worden. De suggesties van de monumentencommissie naar aanleiding van het locatiebezoek op 23 juni 2021 worden eveneens in het verdere ontwerpproces ter harte genomen. Hieronder valt onder meer de kenmerkende symmetrie van het Hof van Solms in barokstijl, met name aanwezig in de voorgevel en het voorhof. De monumentencommissie heeft daarnaast aangegeven tevens te zoeken naar synergie met de ontwikkeling op het achterterrein. Dit heeft geleid tot een gewijzigd inrichtingsplan dat op hoofdlijnen door de commissie is goedgekeurd. In de vergunningenfase wordt dit plan verder uitgewerkt. Tot slot heeft de Stichting Behoud Erfgoed Oirschot (SBEO) betrokkenheid in een rol als toehoorder van de commissie ruimtelijke kwaliteit en kan desgewenst door de commissie om informatie gevraagd worden.

#### *Conclusie*

Het voornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied. Gedetailleerde toetsing zal plaatsvinden in de vergunningprocedure. De juridische bescherming van het beschermd dorpsgezicht Oirschot en de rijksmonumentale waarden van het pand zijn geregeld in de planregels middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd dorpsgezicht'.

## **4.5 Archeologie**

### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft.

In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (waaronder bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (art. 38a t/m 41 Monumentenwet 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

### *Beoordeling*

In de vigerende beheersverordening is ter plaatse van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' (categorie 2) toegekend. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m dient een archeologisch rapport overlegd te worden, waarmee wordt aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast. In uitzondering op deze regel geldt dat géén archeologisch rapport overlegd behoeft te worden indien de gronden als verstoord zijn aangemerkt op de 'Beleids- en Verwachtingenkaarten' uit de gemeentelijke Erfgoedkaart. Van dit laatste is in onderhavig geval geen sprake.

Door RAAP is reeds in februari 2020 een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd, ter voorbereiding van het opstellen van het aangrenzende bestemmingsplan ("Heistraat ong."). Gezien de brede reikwijdte van deze rapportage dient het ook voor het onderhavige plan als toelichting op de archeologische situatie aldaar. In het rapport werd hierover tevens al geadviseerd verder geen verkennend booronderzoek meer uit te voeren, maar om dit gebied samen te voegen met het plangebied (achterterrein) en ook hier een proefsleuvenonderzoek uit te voeren. Het rapport is als bijlage 2 gevoegd bij deze toelichting.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied ligt op de flanken van een hoger gelegen dekzandwieling en wordt gekenmerkt door hoge zwarte/bruine enkeerdgronden, die ontwikkeld zijn in leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit leemarme zand is niet heel vruchtbaar, maar kan in potentie worden gebruikt voor landbouw. Hierdoor kunnen archeologische resten vanaf de tijd van landbouwsamenlevingen van het neolithicum tot en met de volle middeleeuwen worden verwacht. Gezien het feit dat er in het verleden vondsten uit de vroege middeleeuwen zijn aangetroffen rondom de Mariakerk die op slechts korte afstand van het plangebied ligt, kunnen er binnen het plangebied eventueel resten uit deze periode worden verwacht. Deze resten kunnen bestaan uit zowel nederzettingssporen als begravingen. Daarnaast kunnen er specifiek sporen van ambachtelijke activiteiten uit de volle en late middeleeuwen worden verwacht in de vorm van bijvoorbeeld afval- en waterkuilen alsmede resten die gerelateerd kunnen worden aan het Hof van Solms. Vanaf de volle middeleeuwen worden er geen begravingen binnen het plangebied meer verwacht. Sporen tot en met de volle middeleeuwen worden verwacht direct onder het esdek, terwijl sporen uit de late middeleeuwen en nieuwe tijd vanaf het maaiveld kunnen voorkomen.

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een esdek van gemiddeld 65-75 cm dik. Uitzondering hierop vormt de oostelijke hoek van het onderzoeksgebied waar het esdek maar liefst 140 cm dik is. Mogelijk is hier in een archeologisch spoor geboord (een tweede vijvertje dat in de tuin van het Hof van Solms heeft gelegen). Onder het esdek bevindt zich de natuurlijke C-horizont; er zijn geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een E- of B-horizont. Mogelijk zijn deze opgenomen in het esdek. Binnen het onderzoeksgebied is sprake van een aflopend paleoreliëf in zuidoostelijke richting dat wordt gemaskeerd door het afdekkend esdek. Op basis van het booronderzoek kan bovenstaande verwachting worden gehandhaafd met uitzondering van resten gerelateerd aan jagers-verzamelaars. Deze worden niet meer verwacht.

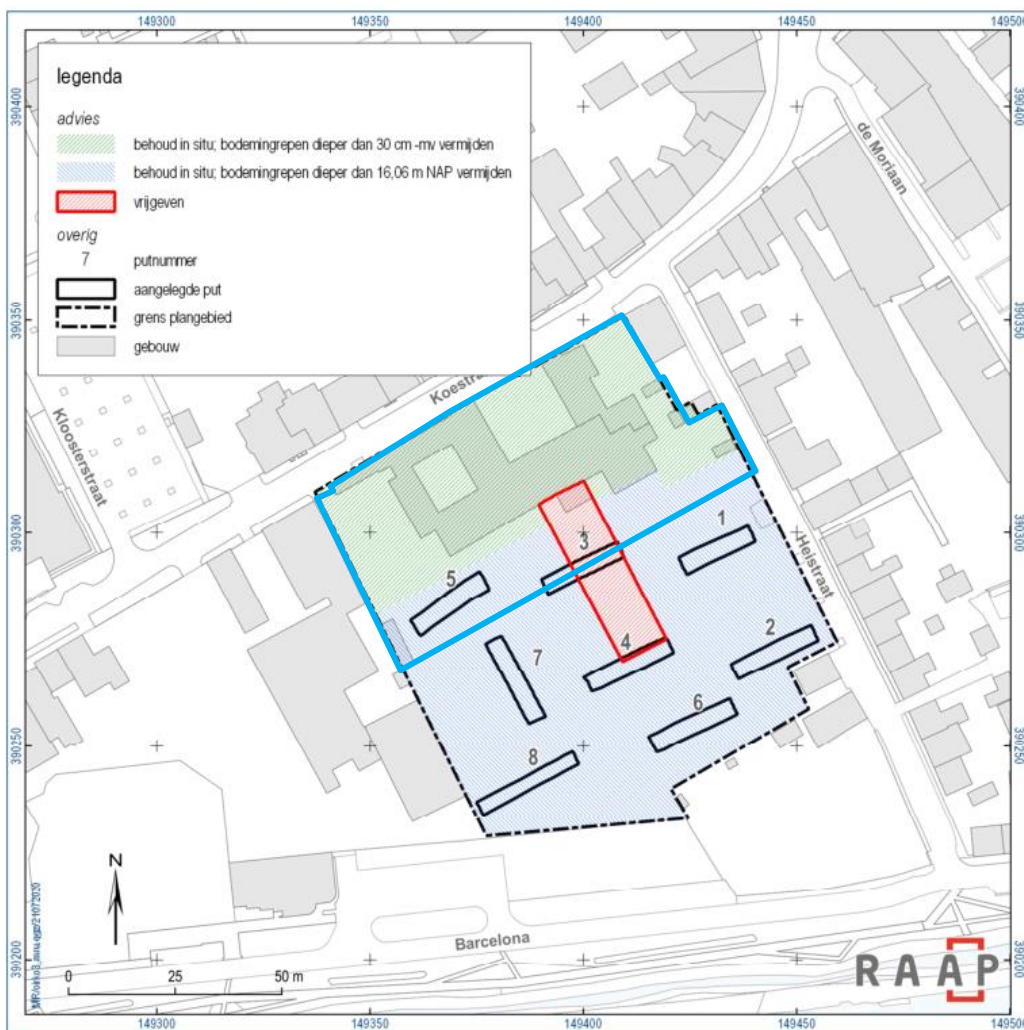
Op basis van de resultaten van het onderzoek blijkt dat in het onderzoeksgebied (mogelijk) archeologische resten bedreigd worden door de voorgenomen bodemingrepen. Om de gespecificeerde verwachting te toetsen wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van een waarderende fase van een inventariserend veldonderzoek. Gezien de prospectiekenmerken is een onderzoek met behulp van proefsleuven de geëigende methode voor vervolgonderzoek. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd door RAAP in april 2020. Voorafgaand hieraan is door RAAP een goedgekeurd Programma van Eisen opgesteld, bijgevoegd als bijlage 3 bij deze toelichting. Rapportage van het proefsleuvenonderzoek is bijgevoegd als bijlage 4 bij deze toelichting.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn verspreid in het onderzoeksgebied acht proefsleuven aangelegd. Uit het onderzoek blijkt dat van oorsprong waarschijnlijk veldpodzolen in het onderzoeksgebied aanwezig waren. De resten van deze oude bodem zijn nagenoeg overal in een akkerdek met een gemiddelde dikte van 92 cm opgenomen. Het dek ligt meteen op de lichtgeel gekleurde ondergrond. In zeven van de acht proefsleuven zijn archeologische resten aangetroffen. Daarbij gaat het om paalkuilen, kuilen, puinlagen, resten van funderingen, een waterput, een vijver en mogelijke grondverbeteringsgreppels. Op basis van vondsten, kunnen de aangetroffen archeologische sporen in de periode 1300-1900 geplaatst worden. Op basis van de waardering van de aangetroffen resten, waarbij is gekeken naar zowel de fysieke als de inhoudelijke kwaliteit van de vindplaats, wordt geconcludeerd dat het gaat om een behoudenswaardige vindplaats.

Alleen de zone waar tot 2010 de zuidelijke vleugel van het kloostercomplex uit 1903 heeft gelegen kan worden vrijgegeven. Hier is de bodem bij de sloop in 2010 diep verstoord geraakt, waarbij eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan. Voor het overige deel luidt het advies de aangetroffen archeologische resten zo veel mogelijk in situ te bewaren. Het wordt geadviseerd toekomstige graafwerkzaamheden zo ondiep en beperkt als mogelijk te houden, bijvoorbeeld door de nieuwbouw op schroefpalen te plaatsen. Concreet betekent dit dat niet dieper gegraven mag worden dan 16,06 m NAP, de top van het archeologische niveau (= 15,76 m NAP) inclusief een buffer van 30 cm zonder nader archeologisch onderzoek. De schroefpalen mogen wel door het archeologische niveau heen geboord worden, mits de totale oppervlakte hiervan beperkt blijft tot 1% van het plangebied.

Als er verder bij het aanbrengen van de geplande schroefpalen geen buffer van 30 cm kan worden aangehouden (bijvoorbeeld door tijdelijke ophoging of anders), dan zal hier voorafgaand aan de geplande werken een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Schroefpalen zelf mogen wel door het archeologische niveau worden geboord, mits het totale oppervlak van de schroefpalen minder dan 1% van het totale plangebied bedraagt. Het archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven en zo nodig een opgraving (indien noodzakelijk onder de variant archeologische begeleiding), moet plaats vinden op basis van een door de gemeente Oirschot goedgekeurd Programma van Eisen (PvE).

Alle bodemroeringen die dieper gaan dan het bestaande maaiveld/vloerniveau, die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, moeten verder vermeden worden. In de te verlenen omgevingsvergunning zal de voorwaarde worden opgenomen dat er technische maatregelen rondom de bouw(plaats) moeten worden getroffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. De specificatie van deze technische maatregelen (behoudplan) moeten aantonen dat sprake is van duurzaam behoud. De specificatie van deze technische maatregelen moeten ter goedkeuring worden voorgelegd aan het bevoegd gezag en zullen als voorwaarde aan de te verlenen omgevingsvergunning worden gekoppeld.



Advieskaart n.a.v. proefsleuvenonderzoek RAAP, 2020. Het onderhavige plangebied is blauw omkaderd weergegeven.

Langs de Koestraat is de hoogteligging van het archeologische niveau onbekend omdat hier geen onderzoek heeft kunnen plaatsvinden. Voor deze zone wordt het algemene advies gegeven dat bodemingrepen vermeden dienen te worden. Indien wel gegraven dient te worden, dan kunnen de waarschijnlijk relatief beperkte ingrepen het best onderzocht worden door middel van een opgraving, variant archeologische begeleiding.

### *Conclusie*

Bodemingrepen dienen vermeden te worden in het plangebied. Ingrepen ten behoeve van de geringe voorziene uitbreidingen, kunnen nader onderzocht worden door middel van een opgraving, variant archeologische begeleiding. Verdere beoogde nieuwbouw zal voorsnog op schroefpalen worden gerealiseerd om zodoende archeologische waarden in situ te behouden. Ter waarborging van eventuele archeologische resten blijft de vigerende archeologische dubbelbestemming gehandhaafd. Wanneer uit de vergunningaanvraag blijkt dat archeologische waarden in het geding komen, dan kunnen op dat moment voorwaarden aan de vergunning worden gekoppeld die waarborgen dat de waarden niet verloren gaan.

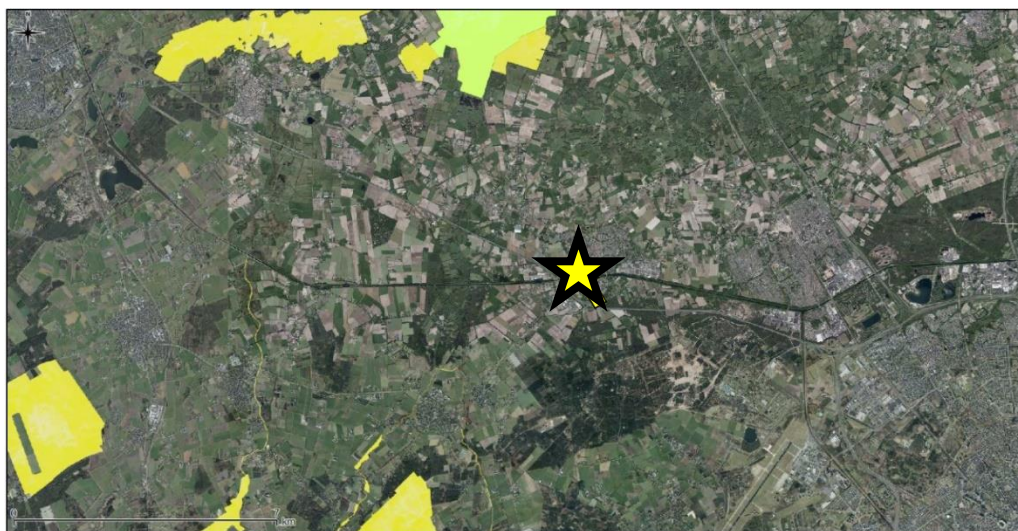
## **4.6 Ecologie**

### **4.6.1 Natuurgebieden**

#### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.



*Ligging planlocatie (gele ster) ten opzichte van Natura 2000.*

#### *Beoordeling en conclusie*

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Kempenland-West", bevindt zich op circa 4 kilometer afstand ten zuidwesten van de locatie. Daarnaast is op circa 5 kilometer

afstand ten noorden van de planlocatie het Natura 2000-gebied “Kampina & Oisterwijkse Vennen” gelegen. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gezien aard, omvang en effectbereik van het voornemen en daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied, is van directe schade geen sprake.

Aangezien er graaf- en dakwerkzaamheden zullen plaatsvinden, zijn negatieve effecten ten aanzien van stikstof vanwege de aard van de plannen en de relatief korte afstand tot het natura 2000-gebied "Kempenland-West" en "Kampina & Oisterwijkse Vennen" niet op voorhand uit te sluiten. Om dit vast te stellen dan wel uit te sluiten is een aanvullend stikstofdepositie-onderzoek benodigd. Op dit aspect wordt in de volgende paragraaf verder ingegaan. Effecten voor licht en geluid zijn vanwege de afstand tezamen met de aard van ingreep uit te sluiten.

Ten aanzien van Natuurnetwerk Nederland blijkt dat de planlocatie hier geen deel van uit maakt. Het meest nabijgelegen gebied bevindt zich echter circa 80 meter ten zuiden van de locatie. Het betreft het habitatype “Droog bos met productie” en “Zoete plas”. Initiatiefnemers van ingrepen binnen of in de directe nabijheid van het Natuurnetwerk Nederland en de ecologische verbindingszone dienen de effecten van de ingreep op kernkwaliteiten en omgevingscondities te onderzoeken. De omgevingscondities zullen ten opzichte van de oorspronkelijk niet significant veranderen. Nader onderzoek naar het Natuurnetwerk Nederland wordt niet noodzakelijk geacht.



*Ligging plangebied (wit) ten opzichte van het Natuurnetwerk Nederland (groen) en ecologische verbindingszone (geel).*

#### 4.6.2 Stikstof

##### *Toetsingskader*

Het plangebied is gelegen op circa 4 kilometer afstand van Natura 2000-gebied “Kempenland-West”. Natura 2000 gebieden zijn beschermd krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant

negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

#### *Beoordeling*

In januari 2023 is door De Roever Omgevingsadvies een AERIUS-berekening uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de berekening volgt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen worden uitgesloten. Stikstof vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig plan.

#### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming ten aanzien van gebiedsbescherming.

### **4.6.3 Flora en fauna**

#### *Toetsingskader*

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

#### *Beoordeling*

De door Econsultancy in maart 2020 uitgevoerde quickscan flora en fauna is als bijlage 6 gevoegd bij deze toelichting. Het onderzoek heeft tot doel gehad om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig zijn die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve gevolgen kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de planlocatie is onderzocht voor de volgende soorten en soortgroepen: broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, libellen en vlinders, overige ongewervelden en vaatplanten. Geschikt habitat is gevonden voor broedvogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren en amfibieën (minimaal). Voor broedvogels, vleermuizen

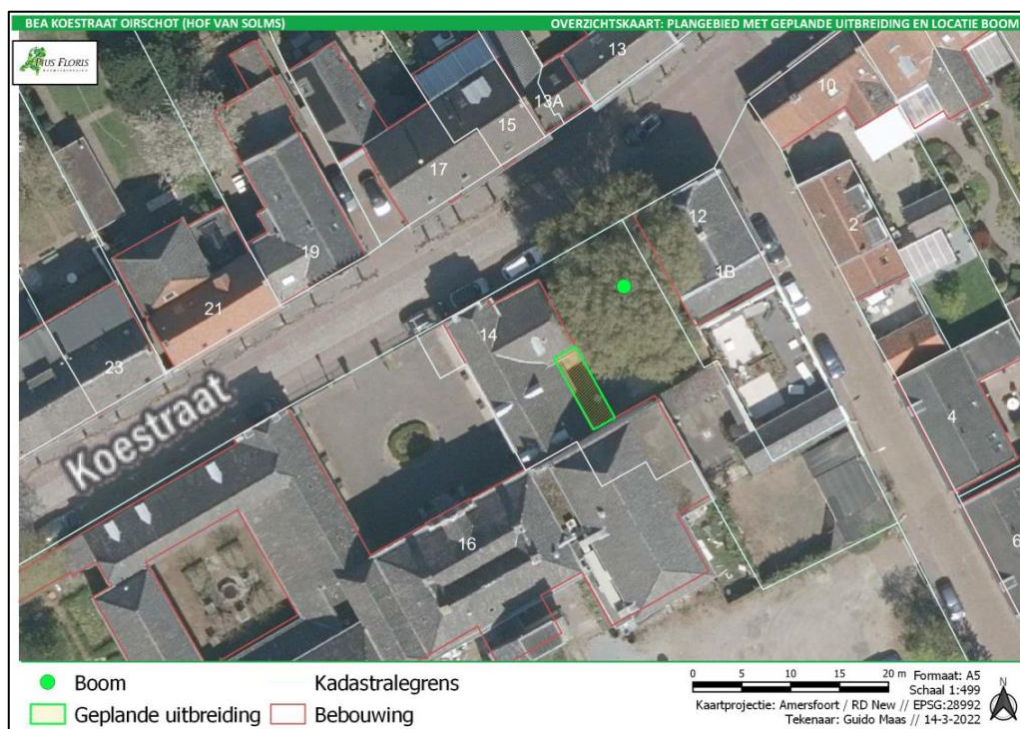
en (mogelijk voor) amfibieën kan de ingreep verstorend werken. Op basis van de quickscan dient voor de uitvoering van renovatiewerkzaamheden middels aanvullend onderzoek duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus en gierzwaluw, zomer-, kraam-, paar- en milde winterverblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis, ruige dwergvleermuis, laatvlieger en gewone grootoorvleermuis.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of door voorafgaand aan de werkzaamheden een controle op broedgevallen uit te voeren. Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht voor algemene zoogdieren en amfibieën.

Het aanvullende vleermuizen- en vogelonderzoek heeft plaatsgevonden in de periode mei t/m september 2020 en is uitgevoerd door Faunaconsult. Rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Tijdens het onderzoek zijn in totaal 2 huismusnesten, 2 gierzwaluwnesten en geen vleermuisverblijven in het plangebied waargenomen. De huismusnesten bevinden zich aan de achterzijde van nummer 16, onder de onderste rij dakpannen, boven de witte gevel boven de ijzeren trap. De gierzwaluwnesten bevinden zich aan dezelfde achterzijde, ook onder de onderste rij dakpannen, met het ene nest uiterst links en het andere uiterst rechts van de gevel. Nesten van de huismus en gierzwaluw zijn in de Provincie Noord-Brabant jaarrond beschermd. Voordat de daken van de betreffende gebouwen mogen worden vernieuwd, dient daarom een ontheffing op de Wet natuurbescherming voor beide diersoorten te worden aangevraagd. Deze ontheffingsaanvraag loopt separaat van de bestemmingsplanprocedure. Het voor deze aanvraag opgestelde activiteitenplan is akkoord bevonden en is als bijlage 8 gevoegd bij deze toelichting. De 14 tijdelijke gierzwaluw/huismuskasten worden minimaal 3 maanden voor de start van de werkzaamheden en ruim vóór de aanvang van het broedseizoen (dat begint half februari) opgehangen. Voor het overige geldt als voorwaarde dat evt. boomkap/verwijderen van vegetatie buiten het broedseizoen dient plaats te vinden en dat de algemene zorgplicht geldt.

In het plangebied zijn geen vergunningplichtige houtopstanden aanwezig. De Wet natuurbescherming beschermt bos van minimaal 10 are en bomenrijen van minimaal 21 bomen, gelegen buiten de bebouwde kom (de zogenaamde 'houtopstanden'). Het is verboden deze houtopstanden geheel of gedeeltelijk te vellen zonder voorafgaande melding bij gedeputeerde staten. De bomen in het plangebied vallen echter niet onder de definitie houtopstanden, als bedoeld in paragraaf 4.1 van de Wet natuurbescherming. De bomen die behoren tot de siertuin van de bebouwing en die eventueel gekapt gaan worden zijn gelegen binnen de bij besluit van gemeenteraad vastgestelde grenzen van de bebouwde kom. Voor deze houtopstand geldt daarom geen meldingsplicht en herplantplicht.

Op een van deze bomen is echter de gemeentelijke APV/Boomverordening van toepassing. Het betreft hier een groenblijvende eik op het perceel Koestraat 14, conform de bomenverordening van de gemeente een monumentale boom. Deze zal niet gekapt worden en hier zal dan ook geen kapvergunning voor aangevraagd worden. Aangezien deze boom binnen de invloedssfeer van de voorgenomen oostelijke uitbreiding is gelegen, is in maart 2022 door Pius Floris Boomverzorging een Boom Effect Analyse uitgevoerd naar de kwaliteit en verwachte projectinvloed in relatie tot de duurzame instandhouding van de boom. Rapportage hiervan is als bijlage 9 gevoegd bij deze toelichting. Uit deze Boom Effect Analyse blijkt dat de boom in goede conditie is en een toekomstverwachting heeft van meer dan 15 jaar. Er zijn geen risicovormende gebreken. Uit de bovengrondse analyse is gebleken dat de rand van de beoogde uitbreiding grenst aan de rand van de kroonprojectie van de boom. De kroon groeit dichtbij het bouwvolume. Er is echter geen (noemenswaardige) overlap. Hooguit enkele twijgen groeien binnen het bouwvolume. Graafwerkzaamheden ten behoeve van het aanbrengen van de fundering onder de aanbouw hebben geen wortelschade tot gevolg als deze binnen een zone van 00-90cm onder maaiveld blijven. Ook diepere graafwerkzaamheden hebben slechts zeer beperkte wortelschade tot gevolg. Indien de graafwerkzaamheden zich beperken tot het aangegeven bouwvlak zijn er geen speciale randvoorwaarden van toepassing. Concluderend wordt door de aanwezigheid van de boom de uitvoerbaarheid van onderhavige ontwikkeling niet belemmerd. De boom wordt niet gekapt en er vinden geen werkzaamheden in de kroonprojectie plaats.



Overzichtsfoto met boom ten opzichte van geplande uitbreiding. Bron: Pius Floris, 2022.

## Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten ten aanzien van soortenbescherming. De Wet natuurbescherming staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

#### 4.7 Wegverkeerslawaaï

##### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

|                   | Stedelijk gebied                        | Buitenstedelijk gebied |
|-------------------|-----------------------------------------|------------------------|
| Aantal rijstroken | Aantal meter aan weerszijden van de weg |                        |
| 1 of 2            | 200 m                                   | 250 m                  |
| 3 of 4            | 350 m                                   | 400 m                  |
| 5 of meer         | 350 m                                   | 600 m                  |

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

##### *Beoordeling*

Het plangebied is gelegen aan wegen met een snelheidsregime van 30 km/u. Conform de Wgh gelden er derhalve geen onderzoekszones. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' is evenwel door De Roever Omgevingsadvies in maart 2020 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 10 gevoegd bij deze toelichting.

De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 63 dB ter plaatse van de gevels die direct grenzen aan de Koestraat. Ter plaatse van de zijgevels (eerste woningen) bedraagt de hoogste gecumuleerde geluidbelasting 56 dB. Voor de overige geveldelen geldt dat een gecumuleerde geluidbelasting van 53 dB of lager berekend wordt. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de gewenste woningen wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor

Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De hoogst berekende cumulatieve geluidbelasting in Lden bedraagt 63 dB op de voorgevels van de woningen die direct grenzen aan de Koestraat. Ter plaatse van deze woningen geldt dan ook een milieukwaliteit die wordt gekwalificeerd als 'slecht' tot 'matig'. Een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat kan alsnog geborgd worden wanneer binnen in de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Daarbij kan in beschouwing worden genomen dat er geen buitenruimtes aanwezig zijn (enkel een binnentuin waar een aanvaardbaar geluidniveau heerst). Daarnaast wordt geconstateerd dat ter plaatse van de woningen met de hoogste geluidbelasting weinig ramen aanwezig zijn. De verwachting is dat de bestaande gevelwering hierdoor relatief hoog is.

Voor de woningen die verder weg van de Koestraat gelegen zijn geldt een milieukwaliteit die gekwalificeerd kan worden als 'zeer goed' tot 'redelijk'. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat, voor deze woningen, niet in de weg staat.

Het Bouwbesluit gaat bij transformatie uit van het 'rechtens verkregen niveau'. Grofweg houdt dit in dat het binnenniveau na transformatie gelijk (of lager) moet zijn aan het binnenniveau na transformatie. Het binnenniveau mag niet verslechteren ten opzichte van de huidige situatie. Het gaat hier daarnaast om een bestemmingsplanwijziging. Er moet dan ook sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. In het kader van nieuwbouw wordt gestreefd naar een binnenniveau van maximaal 33 dB. In dit geval is sprake van bestaande bouw waardoor gevelmaatregelen (mogelijk) ingrijpend en niet altijd haalbaar kunnen zijn. Gelijktijdig met de verbouwwerkzaamheden zal een aantal verduurzamingsmaatregelen worden getroffen. Het betreft hier isolatie van de gevels vanuit de binnenzijde en na-isolatie van het dak vanaf de buitenzijde. Op basis hiervan wordt gesteld dat het 'rechtens verkregen niveau' na transformatie niet verslechterd.

#### *Conclusie*

Geluid afkomstig van wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor de woningen in het plangebied.

## **4.8 Bedrijven en milieuzonering**

### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### *Beoordeling*

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. In de omgeving van het plangebied is sprake van bedrijvigheid en andere functies direct naast woningen. Het plangebied moet worden aangemerkt als gelegen in het omgevingstype gemengd gebied. Richtafstanden kunnen derhalve met één trede worden verlaagd. Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van een gevoelige functie moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting van deze bedrijvigheid een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Om die reden is door De Roever Omgevingsadvies in december 2020 een onderzoek Bedrijven & milieuzonering uitgevoerd. Rapportage daarvan is als bijlage 11 gevoegd bij deze toelichting.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op onderstaande afbeelding en in de navolgende tabel. Het betreft de richtafstanden tot een gemengd gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.

| Inrichting, bestemming                | SBI Omschrijving                                                       | Richtafstand (m) gemengd gebied |      |        |        | Max. afstand (m) |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|--------|--------|------------------|
|                                       |                                                                        | Geur                            | Stof | Geluid | Gevaar |                  |
| Heistraat 1a<br>Transformator 315 KVA | Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen < 10 MVA | 0                               | 0    | 10     | 10     | 10               |
| Koestraat 20<br>Bierbrouwerij         | Bierbrouwerijen                                                        | 200                             | 10   | 50     | 50     | 200              |

*Richtafstanden milieubelastende functies omgeving*



*Kaart richtafstanden met bijbehorende contour.*

De te realiseren woningen liggen binnen de volgende richtafstanden:

- 200 meter voor geur afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor geluid afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20;
- 50 meter voor gevaar afkomstig van de bierbrouwerij aan Koestraat 20.

Er is sprake van een kleinschalige bierbrouwerij met een horeca-gedeelte (gastenkamer, proeflokaal en terras). De milieubelasting is niet te vergelijken met een bierbrouwerij van het formaat van de grote Nederlandse biermerken, waarvoor de richtafstanden in bovenstaande tabel gelden. De milieubelasting naar de omgeving is te vergelijken met de milieubelasting naar de omgeving door een ander ambachtelijk productieproces van dranken, zoals bijvoorbeeld de vervaardiging van wijn, cider e.d. Voor die bedrijven geldt een richtafstand tot een gemengd gebied van 0 meter voor geur, 0 meter voor stof, 10 meter voor geluid en 0 meter voor gevaar. Aan die richtafstanden wordt voldaan. Desondanks worden de aspecten geur, geluid en gevaar nader toegelicht.

#### Geur

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend. In de vergunning is beoordeeld dat gezien de getroffen maatregelen en voorzieningen het aannemelijk is dat de kans op geuroverlast beperkt zal zijn. Onderdeel van de vergunning is tevens het onderzoek 'Geursituatie Koestraat 20 te Oirschot' d.d. 23 december 2012 met het kenmerk 20112199-03. Uit dat geuronderzoek blijkt dat er geen geurhinder te verwachten is buiten de grenzen van het plangebied 'Bestemmingsplan Koestraat 20'. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar de geur afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht. Bovendien vormt de meest dichtbijgelegen woning aan Koestraat 20 (aparte woonbestemming) het maatgevende geurgevoelige object. Deze woning ligt op ongeveer 12 meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. De te realiseren woningen liggen op ongeveer 34 meter van de afzuigingen van de bierbrouwerij. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

#### Geluid

Voor deze inrichting is op 8 juli 2014 een omgevingsvergunning beperkte milieutoets verleend. In de vergunning is beoordeeld dat de activiteiten binnen het bedrijf voor geluid beperkt zijn. De procesonderdelen van de brouwerij en de ondensor van de koeling zullen in pandig geplaatst worden. Het aantal vrachtwagenbewegingen voor de aanvoer van grondstoffen is beperkt. Om bovenstaande redenen wordt een nader onderzoek naar het geluid afkomstig van de inrichting niet noodzakelijk geacht.

De bierbrouwerij valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer en moet daarom ter plaatse van bestaande woningen voldoen aan de grenswaarden voor geluid die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Voor het bestemmingsplan Barcelona (ten zuiden van de bierbrouwerij) is een akoestisch onderzoek naar de geluiduitstraling van de bierbrouwerij uitgevoerd ('Akoestisch onderzoek industrielaai, woningbouwgebied Barcelona te Oirschot' met het kenmerk M179659.001.001/JSM d.d. 19 mei 2017). Ter plaatse van alle toetspunten wordt aan de grenswaarden voor

geluid uit het Activiteitenbesluit voldaan. Deze toetspunten liggen op veel kortere afstand van de geluidbronnen van de bierbrouwerij dan de te realiseren woningen. Bovendien bevinden zich tussen de geluidbronnen en de te realiseren woningen binnen het plangebied 'eigen' bedrijfsgebouwen van de bierbrouwerij die voor afscherming zorgen. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Mogelijk is in de toekomst sprake van verplaatsing van de horeca-activiteiten aan Koestraat 14-16 naar de locatie van de bierbrouwerij aan Koestraat 20. In dat geval moet voor de bierbrouwerij een (veranderings-)melding op grond van het Activiteitenbesluit worden ingediend. Omdat de bierbrouwerij dan een 'inrichting met een zeer reële kans op geluidhinder' is, zal het bevoegd gezag besluiten dat een akoestisch onderzoek nodig is. In dat akoestisch onderzoek moet worden getoetst of ter plaatse van bestaande woningen in de omgeving aan de grenswaarden voor geluid uit het Activiteitenbesluit kan worden voldaan. Hierbij zullen de te realiseren woningen binnen het plangebied én de woningen aan Barcelona maatgevend zijn. Door toedoen van de te realiseren woningen in het plangebied zouden mogelijk extra maatregelen aan de geluidisolatie van de te realiseren zaal plaats moeten vinden (die zonder de te realiseren woningen misschien niet nodig waren). Omdat geluidmaatregelen mogelijk zijn (omdat de zaal nog opgericht moet worden) kan niet worden gesproken van een belemmering voor de uit te breiden bierbrouwerij. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de uit te breiden bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

#### Gevaar

Bij de grotere bierbrouwerijen is het aspect gevaar relevant vanwege de aanwezigheid van grote ammoniak-koelinstallaties. Bij de bierbrouwerij aan Koestraat 20 is geen sprake van een dergelijke installatie en daarmee ook geen sprake van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Omdat er geen relevante bronnen voor het aspect gevaar zijn kan worden gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de bierbrouwerij niet in haar belangen wordt geschaad.

Tot slot wordt met het vervallen van de horecafunctie van het Hof van Solms en het ontnemen van de mogelijkheid voor insluiting van horeca-activiteiten binnen het plangebied, een positief effect op het woon- en leefklimaat ter hoogte van de bestaande omliggende woningen bewerkstelligd.

#### *Conclusie*

Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verzekerd. Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

## **4.9 Driftblootstelling spuitzones**

Toetsingskader

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen gevoelige objecten zoals woningen. De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele gebruikers en werknemers. De richtafstanden die zijn opgenomen in de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) hebben geen betrekking op open teelten en zijn dus evenmin bruikbaar (ABRvS 23 september 2009, zaaknummer 200900570/1/R2). Afhankelijk van het soort teelt en of er sprake is van een (water toevoerende) sloot, stelt het Activiteitenbesluit milieubeheer het hanteren van teeltvrije zones verplicht, maar ook hierin zijn geen afstandsnormen voor spuitzones opgenomen.

Weliswaar ontbreekt wetgeving over spuitzones, maar er heeft zich op dit terrein wel jurisprudentie gevormd die aangeeft dat een afstand van 50 meter tussen agrarische gronden met open teelten en een voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelig object, zoals een woon- en tuinbestemming, in acht moet worden genomen. Bij deze afstand wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de agrariër niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De in de praktijk gehanteerde vuistregel van 50 meter is indicatief. Het is een afstand die door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zonder nadere onderbouwing wordt geaccepteerd (ABRvS 23 september 2009, 200900570/1/R2 & ABRvS 15 februari 2006, 200504921/1), maar dat betekent niet dat een kortere afstand in een bepaalde situatie niet redelijk zou kunnen zijn indien aan die afstand een deugdelijke motivering ten grondslag is gelegd. Met andere woorden: onder omstandigheden kan van de vuistregel worden afgeweken. Omdat elk geval anders is, dient dit per situatie te worden onderzocht en afgewogen.

#### *Beoordeling en conclusie*

Gezien er in de nabijheid van het plangebied geen gronden bevinden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld, is van afstandsnormen voor spuitzones in onderhavig plan ook geen sprake. Met betrekking tot spuitzones is derhalve een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd.

### **4.10 Geurhinder en veehouderijen**

#### *Toetsingskader*

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

### Beoordeling

In de nabije omgeving van het plangebied is op circa 400 meter de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen. Het betreft hier een melkrundveebedrijf aan de Koestraat 43A te Oirschot waar blijkens het Bestand Veehouderij Bedrijven sprake is van de volgende veebezetting:

- melk- en kalfkoeien: 165 dieren (A1.100);
- vrouwelijk jongvee: 114 dieren (A3.100);
- fokstieren en overig rundvee: 2 dieren (A7.100);
- volwassen paarden: 9 dieren (K1.100).

Op circa 880 meter is aan de Fluterd 1 te Oirschot een veehouderij gelegen met de volgende veebezetting:

- melk- en kalfkoeien: 5 dieren (A1.100);
- schapen: 80 dieren (B1.100);
- legkippen: 20 dieren (E2.7).

Het betreft hier geen pluimveehouderij maar een veehouderij (type melkrundvee) waar ook kippen worden gehouden.

### Vaste afstanden

In de Regeling geurhinder en veehouderij zijn voor de categorieën A1 (melk- en kalfkoeien), A3 (vrouwelijk jongvee), A7 (fokstieren en overig rundvee) en K1 (volwassen paarden) geen geuremissiefactoren vastgesteld. Conform de Wet geurhinder en veehouderij (artikel 4) geldt hiervoor een afstandseis van 100 meter ten opzichte van geurgevoelige bestemmingen. Gelet op deze afstand is voor deze categorieën een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd en wordt de veehouderij niet in haar belangen geschaad.

### Voorgrondbelasting

Voor de categorieën B1 (schapen) en E2 (legkippen) zijn in de Regeling geurhinder en veehouderij geuremissiefactoren vastgesteld. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Oirschot in haar geurverordening een aangepaste geurnorm heeft vastgesteld, namelijk het gebied 'invloedsgebied van de woonkernen'. Voor deze gebieden bedraagt de geurnorm 2 ouE/m<sup>3</sup>.

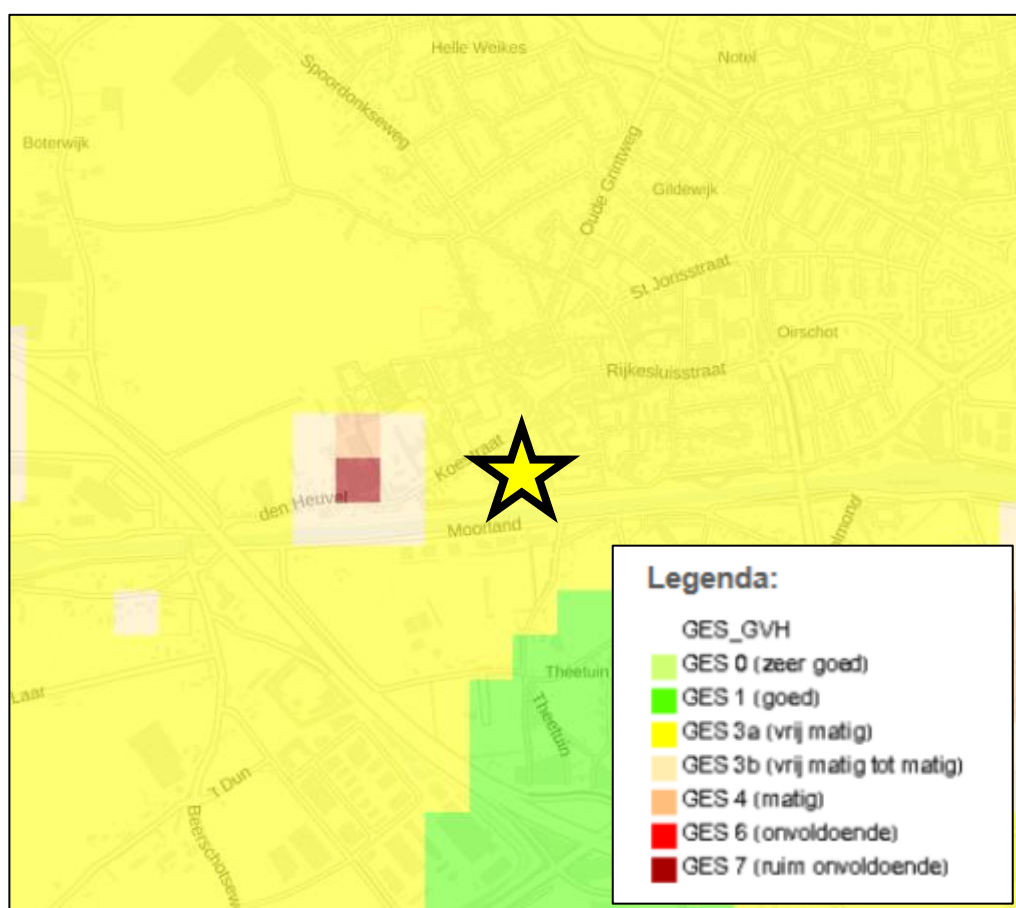
Tussen het plangebied en de voornoemde veehouderij is reeds sprake van bestaande woningen. De geurnorm zal ter plaatse van de bestaande woningen reeds worden bereikt. De geurbelasting kan ter plaatse van deze woningen niet toenemen. Gesteld kan worden dat hierdoor de geurbelasting in de richting van het plangebied niet kan toenemen. Daarmee vormt onderhavig initiatief geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de veehouderij. Ook is een goed woon- en leefklimaat daarmee ter hoogte van het plangebied gewaarborgd.

### Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van

alle veehouderijen samen op enige locatie wordt ‘achtergrondbelasting’ genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Het plangebied ligt in een gebied waar op basis van de geurkwaliteitskaarten zoals opgenomen in de ‘Atlas Leefomgeving’ sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

De achtergrondberekeningen uit de Atlas Leefomgeving dateren uit 2013. Mogelijk zijn sinds die tijd emissiefactoren gewijzigd of zijn omliggende bedrijven gestopt of uitgebreid. De dichtstbijzijnde veehouderij waarvoor emissiefactoren zijn vastgesteld ligt op circa 350 meter ten westen van het plangebied, maar deze veehouderij is reeds in 2005 beëindigd. Gelet op de kwalificatie van het woon- en leefklimaat in de Atlas, is binnen het plangebied ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd.

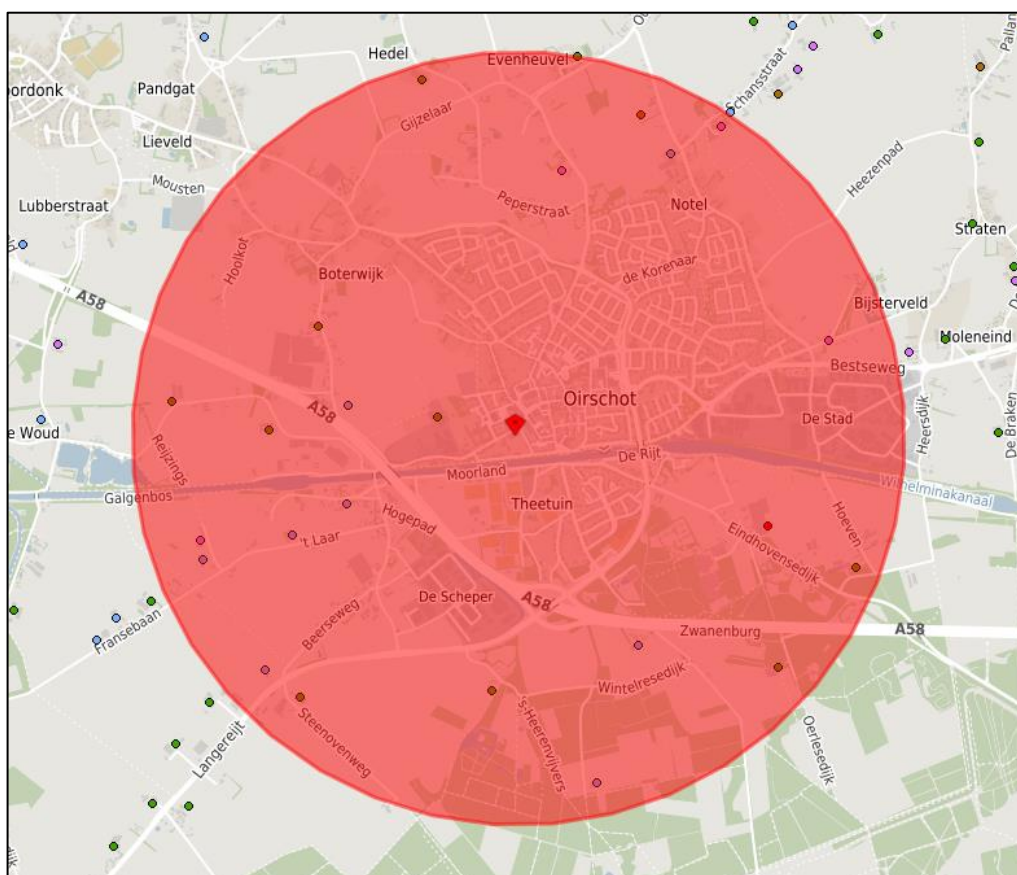


Indicatie achtergrondbelasting. Bron: Atlasleefomgeving.nl, 2020.

### Geitenhouderijen

Op basis van het rapport ‘Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies). Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen’ (RIVM, 2017) blijkt dat bewoners binnen een straal van 2 km van een geitenhouderij een verhoogde kans hebben op longontsteking. Op onderstaande kaart zijn alle veehouderijen binnen een straal van 2 km van het plangebied weergegeven.

Binnen deze straal bevinden zich momenteel echter geen veehouderijen met het bedrijfstype 'Geiten'. De veehouderij op Schansstraat 3 te Oirschot, gelegen op circa 1920 meter van het plangebied, betreft primair een melkrundveehouderij waar ook 4 geiten worden gehouden. Op basis van art. 2.71 en 3.47 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is omschakeling naar of nieuwvestiging van een geitenhouderij uitgesloten. Eventuele gezondheidsaspecten vanwege geitenhouderijen zijn derhalve niet van invloed op het ruimtegebruik binnen het plangebied.



Veehouderijen gelegen binnen een straal van 2 km van het plangebied. Bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant, 2020.

## Conclusie

Ten aanzien van geurhinder afkomstig van veehouderijen is een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied gewaarborgd. Omgekeerd hindert onderhavig planvoornemen omliggende veehouderijen niet in hun bedrijfsvoering.

## 4.11 Externe veiligheid

### 4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid

#### Toetsingskader

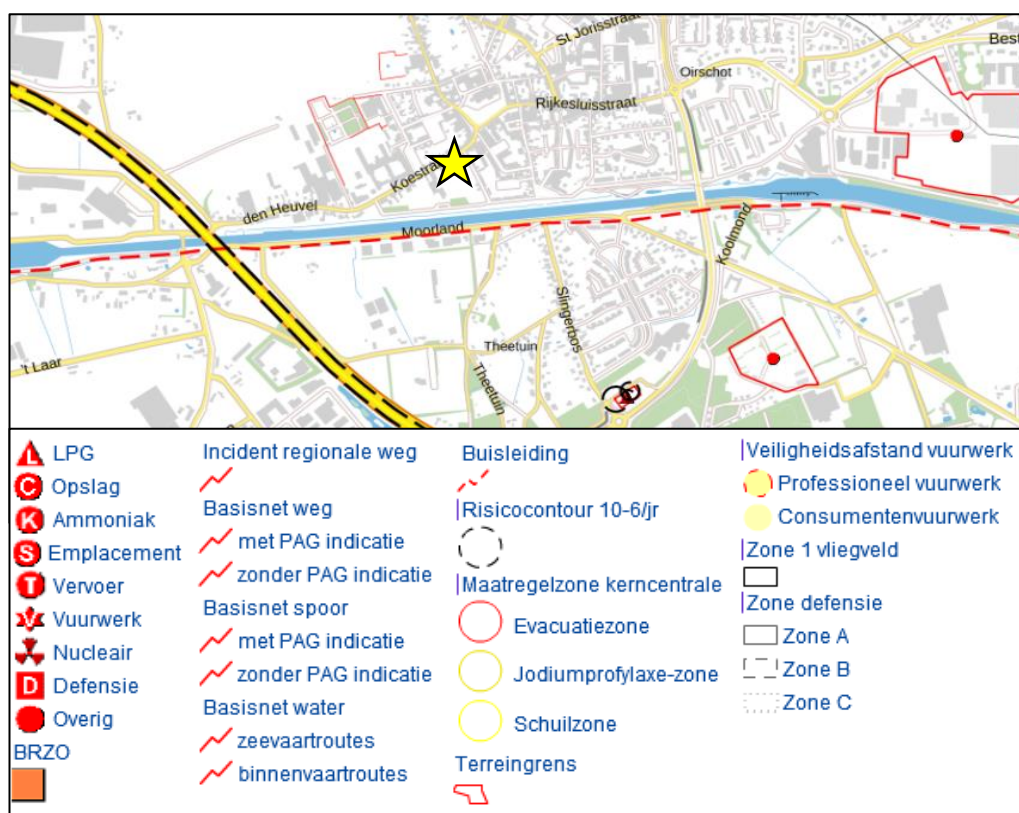
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR). Het

Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Specifiek voor LPG-tankstations is tevens de 'circulaire effectafstanden LPG-tankstations' relevant. Met deze circulaire wordt een handreiking gegeven ten behoeve van de beoordeling van externe veiligheid van LPG-tankstations. Daarbij staat het rekening houden met effectafstanden centraal en wordt aangesloten bij hetgeen geregeld is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). In de circulaire wordt het bevoegd gezag verzocht om rekening te houden met een effectafstand van 60 meter tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit wil zeggen dat deze afstand in beginsel aangehouden moet worden, maar dat gemotiveerd afwijken is toegestaan door het treffen van veiligheidsmaatregelen.

#### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.



Uitsnede van de risicokaart. Met de gele ster wordt globaal het plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2020.

De dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting met een LPG-installatie aan de Kempenweg 5 te Oirschot. De grens van de inrichting

ligt op een afstand van circa 800 meter tot het plangebied. Gelet op deze afstand wordt voldaan aan de effectafstand van 60 meter tussen een LPG-tankstation en een (beperkt) kwetsbaar object.

Voor het plaatsgebonden risico gelden op grond van artikel 5, lid 3 Bevi jo. artikel 2 Revi vaste afstanden tot (beperkt) kwetsbare objecten. Dit betreft in onderhavig geval een contour van 25 meter tot het LPG-vulpunt en LPG-reservoir en 15 meter tot de LPG-afleverinstallatie. Het plangebied ligt niet binnen deze contouren, derhalve is het plaatsgebonden risico niet van invloed op onderhavig initiatief. Het groepsrisico wordt niet bepaald aan de hand van vaste contouren. De noodzaak tot verantwoording van het groepsrisico wordt bepaald aan de hand van de vraag of de toevoeging van (beperkt) kwetsbare objecten is gelegen binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor LPG-tankstations geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt en LPG-reservoir. Onderhavig plangebied is gelegen op 650 meter afstand tot dit invloedsgebied. Deze inrichting heeft derhalve geen invloed op onderhavig planvoornemen. Voor het overige zijn er geen inrichtingen met een potentieel veiligheidsrisico gelegen nabij het plangebied.

Voor wat betreft de bereikbaarheid van de woningen binnen het plangebied dient de ontwikkeling te voldoen aan de beleidsregels van de Veiligheidsregio, waarbij het van belang is dat er een opstelplaats van de brandweer binnen 40 meter van de toegang van een gebouw dient te zijn waar mensen verblijven. Op navolgende afbeelding zijn de opstelplekken voor de brandweer met paarse vlakken aangeduid. Voor het overige wordt verwezen naar het standaardadvies van de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost, opgenomen als bijlage 12 bij deze toelichting.



Opstelplaatsen brandweer binnen het plangebied aangeduid met paarse vlakken. Bron: Janssen de Jong, 2021.

### Conclusie

Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van een plaatsgebonden risico. Het groepsrisico behoeft niet te worden verantwoord. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.11.2 Transport en externe veiligheid

##### Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage I van de Regeling Basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van circa 615 meter van de Rijksweg A58 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Voor deze weg geldt dat er op basis van de risicokaart geen sprake is van een risicocontour. De snelweg kent vanwege het transport van toxische stoffen formeel een invloedsgebied van 4 kilometer. Het groepsrisico kan op basis van de standaard verantwoording van de veiligheidsregio worden verantwoord. Het standaardadvies van de veiligheidsregio Brabant-Zuidoost is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting. Gelet op de ruime afstand van de weg tot het plangebied vormt de ligging van de weg geen belemmering voor onderhavig voornemen. Er hoeven geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied door transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

#### **4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid**

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico en een verantwoording van het groepsrisico van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. Dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde hogedruk buisleiding is gelegen op een afstand van circa 180 meter. Gelet op de ruime afstand van de buisleiding tot het plangebied vormt de ligging van de leiding geen belemmering voor onderhavig voornemen.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig plan.

#### **4.12 Luchtkwaliteit**

##### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening 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' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van 20 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende wegen zijn de Kempenweg en de Rijksweg A58. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze wegen ruimschoots onder de grenswaarden lagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

## **4.13 Kabels en leidingen**

### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

### *Beoordeling*

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

### *Conclusie*

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

#### 4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.-(beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-(beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.-(beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

##### *Beoordeling*

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een transformatie van een bestaande horecalocatie naar 20 woningen. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C-lijst. Een stedelijke ontwikkeling komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D11.2, 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.' Bij een dergelijke activiteit is er sprake van een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit indien de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;

2. een aaneengesloten gebied en 2000 woningen of meer omvat;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

Onderhavige ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 20 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de gestelde grenswaarde. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. Bovendien kan de wijziging van het gebruik van de gronden, gelet op de aard en omvang, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Relevant daarbij is dat van uitbreiding van bebouwing slechts in beperkte mate sprake is. Daar geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, behoeft geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Het bevoegd gezag heeft overeenkomstig besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk is. Het besluit is bijgevoegd als bijlage 13 bij deze toelichting.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

## **5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING**

### **5.1 Inleiding**

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### **5.2 Opbouw van de regels**

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de

verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### **5.3 Regels**

#### **5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'**

##### Artikel 1 Begrippen

In het eerste artikel, 'begrippen', worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP en Bor omschrijvingen gegeven. Deze zijn overgenomen.

##### Artikel 2 Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeeldingen geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP richtlijnen gegeven die zijn overgenomen in dit plan.

#### **5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'**

##### Artikel 3 Verkeer - Verblijf

De voor Verkeer-Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en parkeervoorzieningen alsmede voor onder andere groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden.

##### Artikel 4 Wonen

Op de gronden met de bestemming 'Wonen' is de realisatie van en het wonen in aaneengebouwde en gestapelde woningen toegestaan.

Binnen de bestemming 'Wonen' is wonen de hoofdfunctie. De planregels maken de bouw mogelijk van maximaal 20 woningen. Op de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan, is de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen waarbinnen de woningen mogen worden gerealiseerd. Het maximum aantal wooneenheden is per bouwvlak aangegeven. In de regels worden eisen gesteld aan onder meer de goot- en bouwhoogte en andere maximale afmetingen van hoofd- en bijgebouwen. Voor erfafscheidingen en bouwwerken, geen gebouw zijnde (bijvoorbeeld speeltoestellen) gelden afwijkende regels en hoogtematen.

#### Artikel 5 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

#### Artikel 6 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding, bescherming en herstel van de binnen het beschermd dorpsgezicht voorkomende cultuurhistorische waarden.

### **5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'**

#### Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

De anti-dubbeltelregel zorgt ervoor dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft.

#### Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit artikel worden de regels geboden voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken en dit artikel bevat een bepaling voor afwijkingen in bestaande maatvoering.

#### Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Dit artikel bepaalt dat het verboden is de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

#### Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

De algemene afwijkingsregels bieden de mogelijkheid om, onder voorwaarden, af te wijken van de voorgeschreven maatvoeringseisen.

#### Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

In deze algemene wijzigingsregels wordt de mogelijkheid geboden om door middel van een wijzigingsplan wijzigingen aan te brengen in onder andere de bestemmingsgrenzen en de bouwvlakken. Mits het wijzigingen betreft waarbij geen belangen van derden worden geschaad, dan wel ter correctie van afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding en er geen bestemmingsplangrenzen overschreden worden;

#### 5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

##### Artikel 12 Overgangsrecht

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

##### Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot'.

## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitatiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Het voorliggende initiatief betreft de realisatie van 20 woningen, derhalve is het plan exploitatieplanplichtig. In het onderhavige geval wordt het kostenverhaal anderszins verzekerd. Initiatiefnemer heeft met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst afgesloten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. De exploitatie is op deze manier anderszins verzekerd.

## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Omgevingsdialoog**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden in de vorm van een informatiebijeenkomst voor omwonenden op 8 juni 2021. De presentatie werd verzorgd door de initiatiefnemer en de betrokken architect en betrof informatievoorziening gericht op de herontwikkeling van het Hof van Solms.

De aanwezige bewoners hebben over het algemeen in positieve zin op het plan gereageerd. De geuite opmerkingen en reacties van omwonenden hebben merendeels betrekking op zorgen over de parkeerdruk en ontsluiting van het plangebied. Tijdens de bijeenkomst zijn de gestelde vragen beantwoord door de initiatiefnemers en is het verdere verloop toegelicht. In bijlagen 14 en 15 zijn resp. de presentatie van de informatieavond en het verslag van de vragen en opmerkingen van die avond opgenomen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog hebben indirect geleid tot aanpassing van de planregels. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels wordt voldoende parkeergelegenheid gewaarborgd, waardoor de geuite zorgen over de parkeerdruk in het openbaar gebied zijn weggenomen.

### **7.2 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op basis van de opmerkingen van het waterschap is in de planregels een voorwaardelijke verplichting voor een waterhuishoudkundige voorziening opgenomen. Daarnaast is de waterparagraaf aangepast, waarbij onder meer de verhardingstoename nader is toegelicht, de totale omvang van de waterbergingsopgave is opgenomen en het nieuwe (hemel)waterbeleid is opgenomen. Tot slot is gehoor gegeven aan het advies om het opnemen van een 'Groen'-bestemming te overwegen. In overleg met de gemeente is, gelet op de bestaande gebruiksmogelijkheden voor groenvoorzieningen binnen de bestemmingen 'Verkeer – Verblijf' en 'Wonen', ervoor gekozen geen aparte groenbestemming op te nemen.

In reactie op het voorontwerp heeft de provincie aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is hiermee dan ook afgerond.

### **7.3 Zienswijzen**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 oktober 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is er bij de gemeenteraad één schriftelijke zienswijze ingediend tegen het

ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is ontvankelijk en ongegrond verklaard. De zienswijze heeft geen aanleiding gegeven tot een wijziging van het bestemmingsplan. De samenvatting van deze zienswijze en de reactie hierop vanuit de gemeente is in de Nota zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Koestraat 16, Oirschot' als bijlage 16 opgenomen bij deze toelichting.

#### **7.4 Vaststelling**

Na de periode van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan is het bestemmingsplan op 31 januari 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.