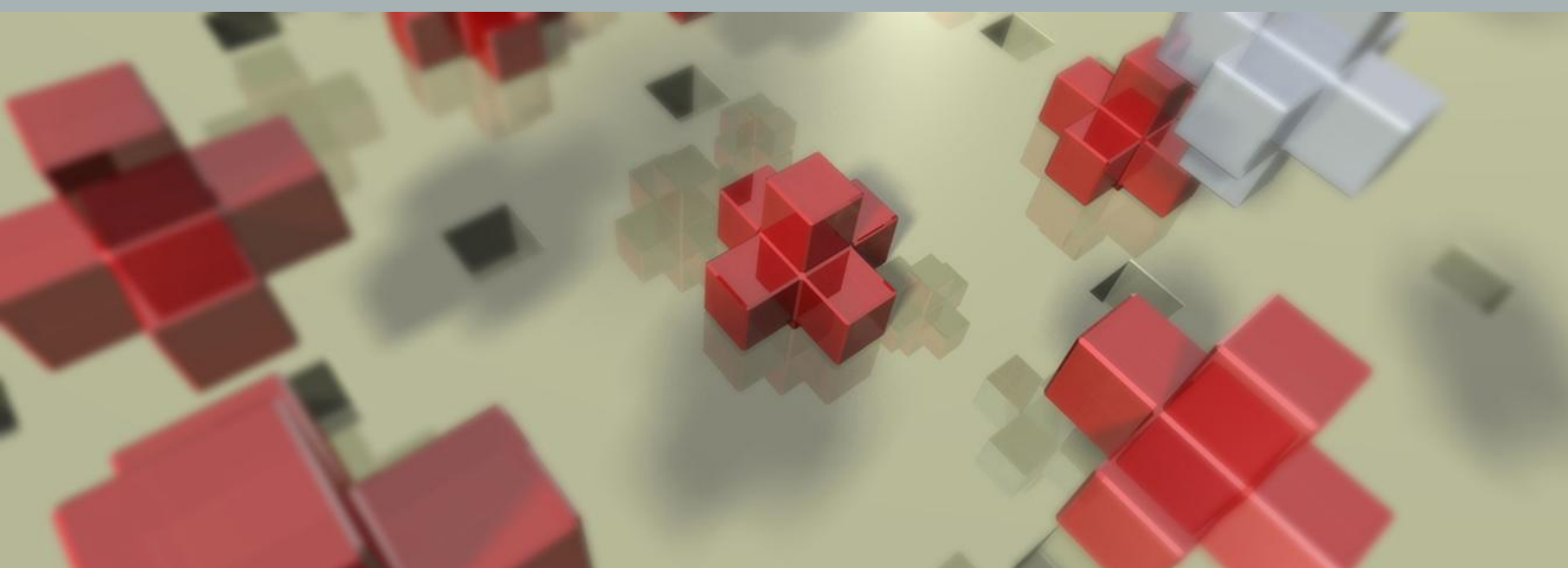


Bestemmingsplan Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot

Gemeente Oirschot

Vastgesteld



Bestemmingsplan Stapakker / Oude Grintweg 59a te Oirschot

Gemeente Oirschot

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x07272
IMRO-identificatienummer	NL.IMRO.0823.BPOISTAPAKKEROUDE-VA01
Datum:	3 juni 2026
Opdrachtgever:	Berk & Kerkhof Makelaars
Projectteam BRO:	JvdA, TSc
Concept:	september 2017
Voorontwerp:	--
Ontwerp:	december 2020, september 2021, april 2022
Vaststelling:	18 oktober 2022
Aanvulling (herstelbesluit):	26 mei 2026
Trefwoorden:	--
Bron foto kaart:	Movares BRO Adviseurs B.V., Abstract

Movares | BRO Adviseurs B.V.
Willemplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
E info.bro@movares.nl
www.movares.com

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Voorgestane ontwikkeling	7
3. BESTAAND BELEID	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Flora en fauna	17
4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden	19
4.4 Waterparagraaf	22
4.5 Bodem	29
4.6 Bedrijven en milieuzonering	29
4.7 Akoestiek, wegverkeer	32
4.8 Verkeer en parkeren	33
4.9 Luchtkwaliteit	34
4.10 Geurhinder	34
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Gezondheid	37
4.13 M.e.r.-beoordeling	38
5. UITVOERBAARHEID	40
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
5.2 Kostenverhaal	41
5.3 Economische uitvoerbaarheid	42

6. JURIDISCHE PLANOPZET	43
6.1 Algemeen	43
6.2 Systematiek	43

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schetsontwerp
- Bijlage 2: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 3: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 4: Bodemonderzoek
- Bijlage 5: Evaluatierapportage sanering
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 7: Omgevingsdialoog
- Bijlage 8: Stikstofonderzoek
- Bijlage 9: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 10: Mer-besluit kleinschalige woningbouw
- Bijlage 11: Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 12: Besluit hogere grenswaarde
- Bijlage 13: Notitie nadere motivatie bestemmingsplan
- Bijlage 14: Herstelbesluit

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers zijn voornemens een deel van de tuin horende bij Oude Grintweg 59a in Oirschot te herontwikkelen tot regulier woongebied met maximaal vijf woningen. In het gemeentelijk Woningbouwprogramma 2012-2021 van 17 april 2012 is de locatie specifiek benoemd en de hoeveelheid te realiseren woningen specifiek aangeduid. Op 14 maart 2014 is door de initiatiefnemers en gemeente Oirschot een intentieovereenkomst getekend ten behoeve van de realisatie van onderhavig initiatief. Daarin zijn de volgende afspraken gemaakt:

- De bestaande woning Oude Grintweg 59a blijft behouden.
- Er mogen op het perceel maximaal 5 woningen worden gerealiseerd die qua sfeer, aard en schaal aansluiten bij de bestaande woonomgeving.
- Er vindt een kwaliteitsverbetering van de situatie plaats.
- Aandacht besteden aan passende beeldkwaliteit.
- Bouwen geschiedt volgens het principe duurzaamheid.
- Minimaal 2 van de 5 te realiseren woningen moeten sociaal zijn.
- Goedkope koopwoningen met een maximale v.o.n.-prijs van € 194.000,-.

Om het onderhavige plan juridisch-planologisch te verankeren is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De voorliggende rapportage in combinatie met de verbeelding en een set regels voorziet in het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan Oude Grintweg 59a aan de noordzijde van de kern Oirschot, gemeente Oirschot. Het plangebied ligt in de woonwijk Notel en wordt begrensd door bestaande woningen. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie D, nummer 5434.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt 2.190 m².

Op afbeelding 1 is de globale ligging van het plangebied in groter verband weergegeven. Daaronder is een gedetailleerde luchtfoto afgebeeld met daarop de ligging van het plangebied in de nabije omgeving.



Figuur 1 Ligging en begrenzing plangebied. Bron: Google Kaarten 2016

1.3 Bestimmungsplan

De locatie is nu onderdeel van de beheersverordening 'Beheersverordening Oirschot', vastgesteld op 27 februari 2018 door de gemeenteraad van Oirschot. Binnen deze beheersverordening zijn de regels en bijbehorende verbeelding geldig van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' (Vastgesteld op 1 juni 2006). In dit bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Woondoeleinden" met de aanduiding "Bouwzone bijgebouwen". Het realiseren van nieuwe hoofdmassa's binnen deze bouwzone is niet mogelijk, doordat er volgens het vigerende bestemmingsplan uitsluitend bijgebouwen zijn toegestaan.



Figuur 2 Uitsnede bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De beheersverordening bevat geen afwijkingsbevoegdheid voor het mogelijk maken van extra woningen op het perceel. Het initiatief is op basis van de geldende beheersverordening dus niet toegestaan. Realisatie van het initiatief kan planologisch mogelijk gemaakt worden door een herziening van het bestemmingsplan middels een nieuw (postzegel)bestemmingsplan op grond van artikel 3.1, lid 1 Wro.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Planbeschrijving', dit gaat in op de beschrijving van de huidige situatie van het plangebied, de ontwikkelingsmogelijkheden en de gewenste situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijn de haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom de ontwikkeling die voorliggend bestemmingplan mogelijk maakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt de juridische planopzet toegelicht. Er wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd juridisch wordt geregeld. Hoofdstuk 6 geeft inzicht in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Op het perceel Oude Grintweg 59a is een twee-onder-een-kapwoning aanwezig. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als achtertuin van deze woning. Bebouwing is er alleen in de vorm van een kleine schuur. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan de woonwijk Notel. Aan de westzijde van het plangebied ligt het bebouwingslint Oude Grintweg. De Oude Grintweg is een oude doorgaande weg die de kernen Oirschot en Boxtel met elkaar verbindt. Door uitbreidingen van de kern Oirschot in de jaren na de Tweede Wereldoorlog is een deel van de Oude Grintweg onderdeel geworden van de bebouwde kom van Oirschot.



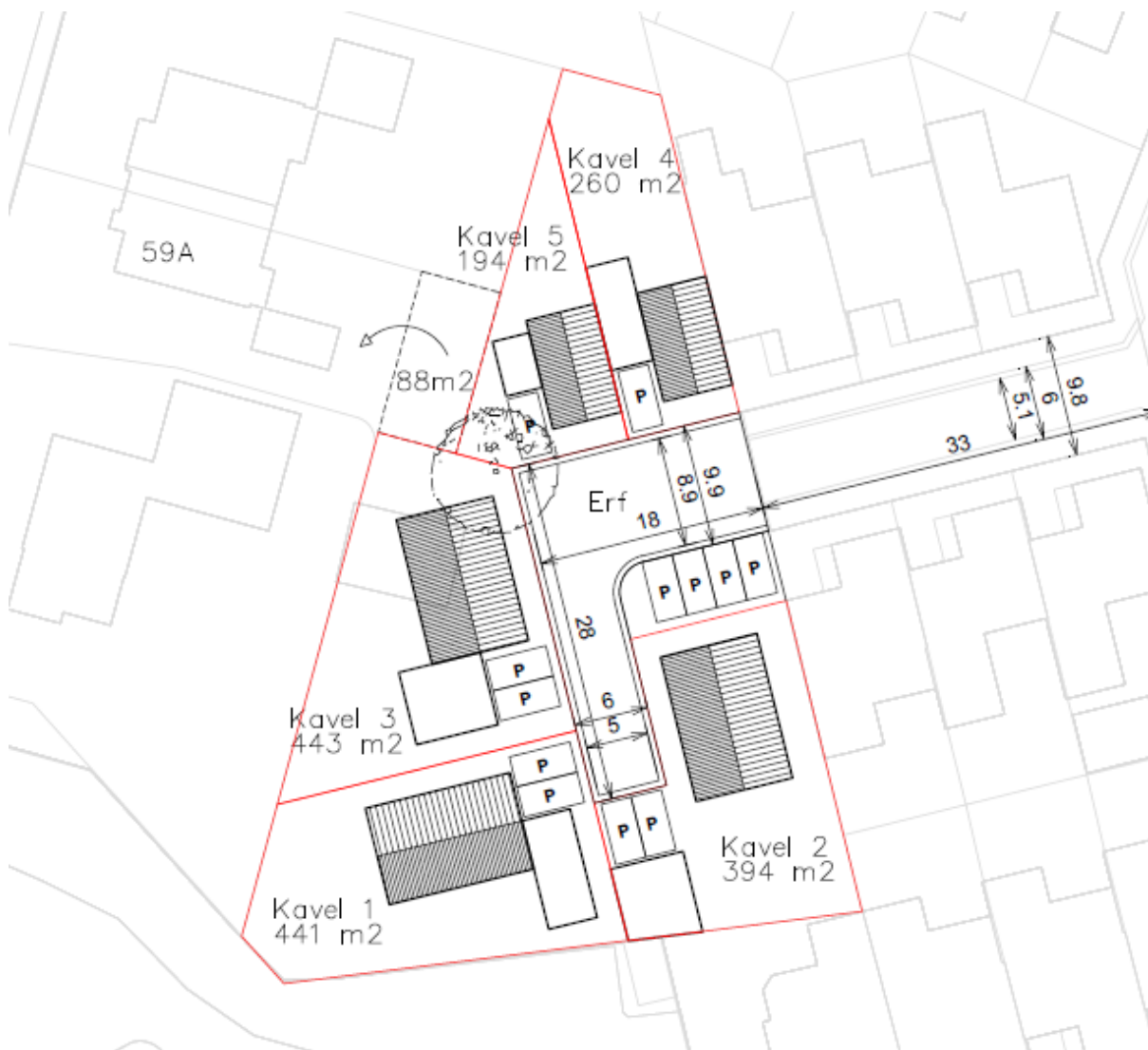
Figuur 3 Huidige situatie plangebied vanuit Stapakker

2.2 Voorgestane ontwikkeling

Na de splitsing van het perceel wordt de tuin horende bij het perceel van Oude Grintweg 59a herontwikkeld tot regulier woongebied met maximaal vijf woningen: twee sociale woningen en drie vrijesectorwoningen. De woningen dienen qua sfeer, aard en schaal aansluiting te vinden bij de bestaande woonomgeving. Daarnaast zullen de woningen gerealiseerd worden als nul-op-de-meter woningen. Dit houdt in dat de woningen volledig gasloos aan worden gelegd en dat er geen uitstoot van stikstof of ammoniak plaatsvindt. Het netto energieverbruik wordt tot nul gereduceerd.

Stapakker is een interne ontsluitingsweg in de wijk Notel ten noorden van de kern van Oirschot. Het gebied ligt in de oksel van de ontsluitingswegen Kempenweg en Oude Grintweg. Stapakker zelf bestaat uit een straat die de Elsenwas met de Castaert verbindt en enkele doodlopende inprikkers.

In aansluiting op één van deze inprikkers is een stedenbouwkundige afronding voorzien door het toevoegen van vijf woningen waarvan twee sociale woningen en drie vrije sectorwoningen. De sociale woningen worden aan de noordzijde gesitueerd. Beide hebben een parkeerplaats op eigen grond en bezoekersparkeren voor de woning (zoals ook bij de bestaande bebouwing gebruikelijk is). De vrijesectorwoningen liggen op het zuidelijke deel van het perceel. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. Deze woningen zijn vrij op de kavel geplaatst en er is een groter bouwblok mogelijk.



Figuur 4 Toekomstige situatie plangebied (inclusief lengte en breedtematen van de weg)

Sfeer

De twee sociale woningen aan de noordzijde zullen niet alleen qua massa maar ook qua uitstraling aansluiten op de reeds aangrenzende woningen. Kenmerkend aan deze woningen is de eenvoudige hoofdvorm: een rechthoekige hoofdmassa met daarop een zadeldak. De hoofdmassa is uitgevoerd in baksteen. De verdieping, het gedeelte van de gevel onder de kap is uitgevoerd met rabatstroken. De rabatstroken lopen door tot de hoogte van de raamopeningen in de begane grond. Deze rabatstroken hebben allen een andere kleurstelling.

De twee nieuwe woningen moeten het stedenbouwkundige beeld van de bouwstrook ondersteunen. Dat betekent eveneens een rechthoekige hoofdmassa met kap. In architectuur en materiaalkeuze kan een eigentijdse invulling worden gegeven aan de woningen en daarbij het onderscheid duidelijk wor-

den gemaakt dat deze twee woningen later in de bouwstrook zijn toegevoegd. Het heeft de voorkeur om de te gebruiken materialen te beperken tot hoofdkeuzes (bijvoorbeeld de hoofdmassa en de gevels onder de kap uitvoeren in of alleen baksteen of gekeimd of gestuukt gevels).

De vrijesectorwoningen hebben een andere positionering en plek binnen het plangebied. De woningen refereren in hun vorm aan de andere woningen in het gebied Stapakker, hebben een traditionele opbouw van hoofdmassa met kap, maar zijn verschillend in materiaalgebruik en rijker gedetailleerd (bijvoorbeeld door gemetselde rollagen boven de raamopeningen).

Bouwmassa

De woningen hebben traditionele opbouw van maximaal twee bouwlagen met een kap. Het dak zal worden uitgevoerd als zadeldak. De kaprichting voor is haaks op of evenwijdig aan de weg.

De sociale woningen worden uitgevoerd als vrijstaand geschakelde woningen. Dit betekent dat de begane grondlagen van de woningen geschakeld op elkaar aansluiten. De voorgevel maakt een inspringing zodat ruimte ontstaat om op eigen terrein te parkeren. De woningen beschikken over minimaal één parkeerplaats op eigen terrein. De verdieping van de woningen zijn kleiner uitgevoerd dan de begane grond verdieping en bevinden zich onder de dakconstructie. De verdiepingen staan los van elkaar. Dit komt overeen met de ritmiek van de massa van de aangrenzende woningen.

De vrijesectorwoningen zullen als vrijstaande woningen worden uitgevoerd. Deze typologie sluit beter aan bij de randbebouwing van de wijk Notel en kern Oirschot en de achtergelegen woningen aan de Oude Grintweg. De woningen hebben een wisselende rooilijn. Ook de oriëntatie van de woningen is variabel. De woningen bestaan uit maximaal één bouwlaag met kap. De woningen beschikken over minimaal twee opstelplaatsen voor een auto op eigen terrein. Eventuele bijgebouwen worden uitgevoerd in de stijl van de woning.

Inrichting terrein

De ontsluiting van de woningen wordt gerealiseerd door het verlengen van het bestaande straatprofiel. Dit straatprofiel ligt op één gelijk niveau en bestaat uit een tweezijdig trottoir dat door middel van molgoten van de rijbaan gescheiden wordt. De twee vrijesectorwoningen aan de zuidzijde zullen door middel van een inritconstructie, die haaks op de rijbaan ligt, worden ontsloten. De inrikker aan de Stapakker blijft daarmee doodlopend.

3. BESTAAND BELEID

3.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij kan worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig initiatief is getoetst op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

3.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de nationale omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie aan voor de toekomstige ontwikkelingen van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor urgente maatschappelijke opgaven die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal gelden zoals klimaatverandering, de energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een perspectief om voort te bouwen op bestaande landschappen en historische steden. In de NOVI zijn vier prioriteiten opgesteld:

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

Doorwerking plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen strijdigheden met de uitgangspunten uit de NOVI opgenomen.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament,

Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

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

Doorwerking plangebied

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

Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro). Volgens de Raad van State is er sprake van een stedelijke ontwikkeling wanneer er een ruimtelijk initiatief voorziet in de realisatie van 12 woningen of meer. Onderhavig initiatief voorziet slechts in de toevoeging van 5 woningen en is daarmee niet Ladderplichtig.

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

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 5 woningen. Volgens de jurisprudentie is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast voorziet het planvoornemen in de woningbehoefte binnen de gemeente Oirschot (zie ook paragraaf 3.3 Provinciaal beleid en paragraaf 3.4 Gemeentelijk beleid) en is sprake van een ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan is geheel in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. De Provinciale Staten hebben daarom op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Doorwerking plangebied

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, betreft de herontwikkeling van een braakliggend terrein naar een nieuw (kleinschalig) woongebied, binnen bestaand stedelijk gebied, op een goed bereikbare locatie in het dorp. Met de voorgestane ontwikkeling wordt de

ruimtelijke kwaliteit in het gebied verbeterd. Het woongebied ligt in het verlengde van de Stapakker en wordt in lijn met de woningbouwprogramma van de gemeente ontwikkeld. Deze ontwikkeling is dan ook geheel in de geest van de provinciale Omgevingsvisie. Er is derhalve sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en het plan past binnen het gedachtegoed van herstructurering van het bestaand stedelijk.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale Omgevingsvisie.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In de verordening staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening stelt daarbij de provinciale belangen veilig. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik is als basisprincipe opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en is uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen stedelijk gebied en dat de ruimte binnen stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

In de Interim Omgevingsverordening is middels afdeling 3.5 Stedelijke ontwikkeling en mobiliteit aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied een onderbouwing bevat dat aantoonst dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

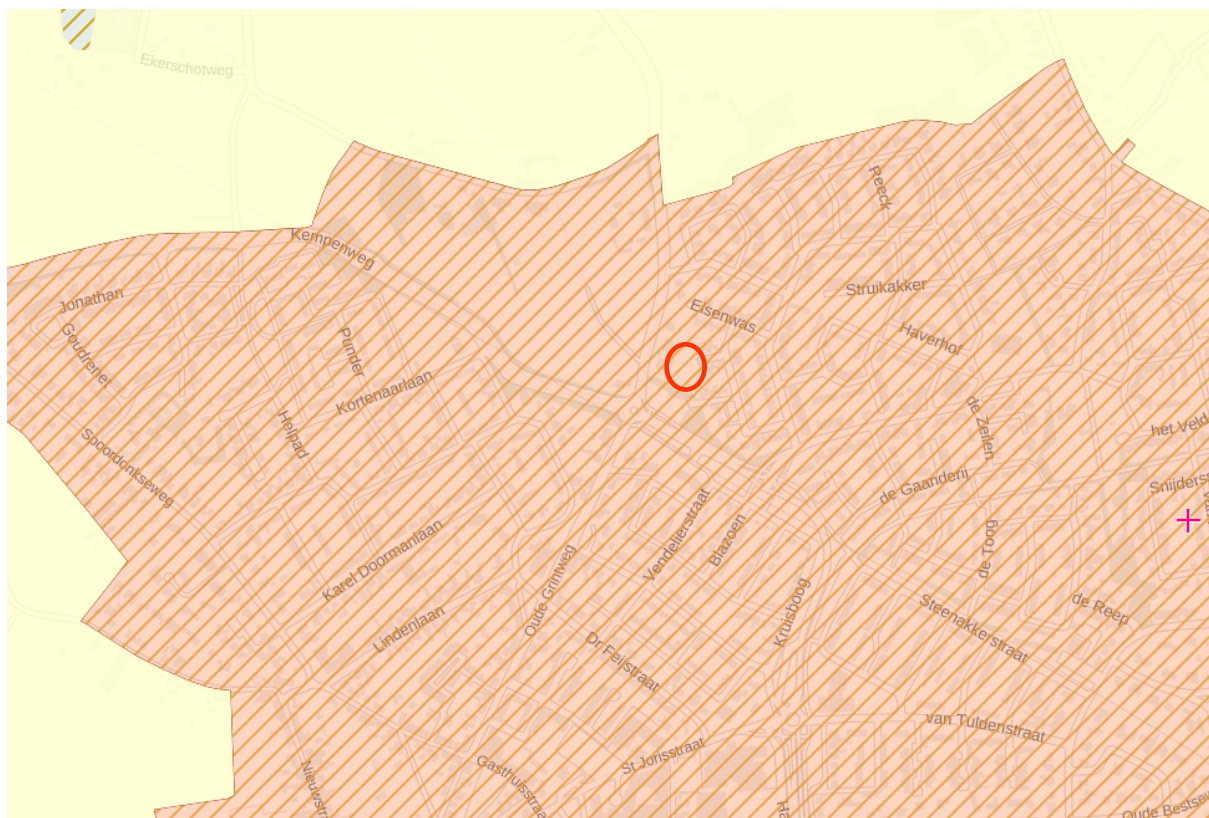
Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen voorziet in:

- a. een bevordering van 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.

Doorwerking plangebied

Oirschot is aangewezen als concentratiegebied binnen het 'Stedelijk gebied'. Voor het bouwen van woningen binnen het 'Stedelijk gebied' geldt als voorwaarde dat dit past binnen de regionale afspraken die over wonen zijn gemaakt. Het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik staat hierbij centraal en is uitgangspunt voor elke stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen het 'Stedelijk gebied' en dat de ruimte binnen het 'Stedelijk gebied' zo goed als mogelijk wordt benut. De stedelijke ontwikkeling dient duurzaam te zijn. Middels onderhavig ruimtelijk initiatief wordt rekening gehouden met een goede omgevingskwaliteit met veilige en gezonde leefomgeving doordat de voorgenomen ontwikkeling voorziet op het ontwikkelen van braakliggende grond ten behoeve van wonen. Daarnaast bevordert de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling het ruimtegebruik doordat braakliggend terrein binnen het stedelijk gebied wordt ingevuld met woningbouw. De woningen zullen volledig gasloos worden gerealiseerd waardoor het netto energieverbruik wordt gereduceerd tot nul. Daarnaast wordt de omgeving van het plangebied zo groen mogelijk ingericht om overtollig hemelwater direct te infiltreren. Door de groene omgeving wordt hittestress geminimaliseerd en overige negatieve effecten van de klimaatverandering beperkt. De beoogde transformatie past binnen de regionale en gemeentelijke afspraken die gemaakt zijn over woningbouw en er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



Figuur 5 Uitsnede Interim Omgevingsverordening

3.4 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 is de Omgevingsvisie vastgesteld, deze visie heeft de Toekomstvisie 2030 en de StructuurvisiePlus vervangen.

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

- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorps structuur te bewaren.
- Integrale, gezonde en duurzame verstedelijking.
- Voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.
- Inspelen op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften van de huidige en toekomstige inwoners.
- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige inwoners.
- Een gemeente die ook ruimte heeft voor inwoners van elders waardoor dynamiek aanwezig blijft in de samenleving.

Doorwerking plangebied

Onderhavig indicatief voorziet in de ontwikkeling van 5 kwalitatieve woningen op een inbreidingslocatie in de kern Oirschot. Het zijn verschillend type woningen, geschikt voor verschillende doelgroepen (ouderen en jonge gezinnen) in de nabijheid van alle voorzieningen in de kern Oirschot. De woningen worden volgens het duurzaamheidsprincipe gebouwd (conform de voorwaarden uit de intentieovereenkomst). Het planvoornemen draagt daardoor bij aan een passende en toekomstbestendige woningvoorraad en de vitaliteit van de kern. Het plan is in lijn met de Omgevingsvisie.

De Nieuwe Woonvisie 2016

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

- uitbreiding van de woningvoorraad in de komende 10 jaar met 790 woningen;
- minimaal 40% van de projectmatige ontwikkelingen uitvoeren als sociale woningbouw;

- 130 woningen toevoegen of aanpassen naar levensloopbestendige woningen;
- betaalbare en kleine woningen toevoegen;
- voldoende (nieuwe) woningen die voorzien in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Doorwerking plangebied

Het initiatief maakt de ontwikkeling van 5 woningen mogelijk, Van deze 5 woningen dienen er 2 voor de sociale sector ontwikkeld te worden. Hierdoor wordt er voorzien in het toevoegen van betaalbare en bereikbare sociale huur- en koopwoningen waardoor de druk op de sociale huurwoningen in Oirschot wordt verminderd. De druk op de sociale huurwoningen is hoog doordat een deel van de huidige huurders niet voldoet aan de passendheidscriteria van de Rijksoverheid (de zogenaamde scheefwonders). Doorstroming naar een passende woning is hiervoor gewenst. De overige 3 bouwpercelen worden uitgegeven voor de vrije sector. Het type woning wat daar gerealiseerd gaat worden is tot op heden nog onbekend. Met de invulling van de overige drie percelen kan worden ingespeeld op het aanbieden van woningen gericht op doorstromers. Daarnaast is het ruimtelijk infinitief opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente waardoor het in lijn is met De Nieuwe Woonvisie.

Woningbouwprogramma 2013-2022

Op 18 maart 2014 is de voorgangsrapportage van het Woningbouwprogramma 2013-2022 verschenen. Het woningbouwprogramma is een uitvoeringsmaatregel van de Woonvisie 2009-2013 van de gemeente Oirschot.

Doorwerking plangebied

In het woningbouwprogramma is de locatie Stapakker benoemd als zachte plancapaciteit opgenomen. Er is aangegeven dat op de locatie maximaal 5 woningen gerealiseerd kunnen worden. 40% van het totaal aantal woningen moet in de sociale sector vallen met een maximale verkoopprijs van € 194.000,-. Het woningbouwprogramma faciliteert onder ander de starters en hanteert de kaders en uitgangspunten zoals geformuleerd in de Nieuwe Woonvisie 2016. Het onderhavige plan bevindt zich binnen het bestaande stedelijke gebied van Oirschot. In het woningbouwprogramma 2013-2022 is de locatie benoemd en wordt de beleidsmatige mogelijkheid geboden om hier maximaal vijf woningen te realiseren (zachte plancapaciteit).

Notitie nadere motivatie gemeentelijk beleid

Op 24 december 2025 deed de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (hierna: de Afdeling) tussenuitspraak in de beroepszaak tegen onderhavig bestemmingsplan. De Afdeling heeft geoordeeld dat bij vaststelling ten onrechte niet (voldoende) nagegaan is hoe het plan zich verhoudt tot onderdelen van het gemeentelijk beleid. Naar aanleiding van de tussenuitspraak is een aanvullende motivering opgesteld (april 2026). Deze is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting en gaat in op de Omgevingsvisie Oirschot, het Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0 (incl. addendum en aanpassing) en het Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot.

Uit de notitie blijkt dat het beoogde woningbouwplan aansluit bij de Omgevingsvisie, het Actieplan Woningbouw 2.0 met verwerking addendum 19 december 2023 en tekstuele aanpassing 10 december 2024 en het onlangs vastgestelde Volkshuisvestingsprogramma gemeente Oirschot.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN KWALITATIEVE VERANTWOORDING

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente, milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische aspecten.

4.2 Flora en fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Doorwerking plangebied

In september 2014 is door een ecooloog van BRO een flora en fauna quickscan uitgevoerd voor het plangebied. Op 5 december 2016 is deze quickscan geactualiseerd². Hierbij is uitgegaan van de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. De wijziging naar de nieuwe Wet Natuurbescherming heeft echter geen invloed op de conclusies van de uitgevoerde flora en fauna quickscan. Deze quickscan is als separate bijlage toegevoegd, in deze toelichting worden alleen de conclusies van de quickscan gegeven:

- Voor de mogelijk aanwezige steenmarter geldt dat werkzaamheden (m.n. verwijderen bomen met holtes) uitsluitend plaats kunnen vinden in de periode augustus-februari, en pas nadat vastgesteld is dat de verblijfplaatsen verlaten zijn.
- Diverse algemeen beschermde soortgroepen, zoals grondgebonden zoogdieren (b.v. huisspitsmuis, veldmuis etc.) en amfibieën (b.v. gewone pad, middelste groene kikker etc.) kunnen van het plangebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van FFwet, tabel 1 en Wnb Bijlage A met provinciale vrijstelling, geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet en een provinciale vrijstelling Wnb, bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het plangebied zijn enkele broedende vogels te verwachten in de aanwezige bomen, en overige begroeiing. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de peri-

² BRO, Quickscan flora en fauna ruimtelijke ontwikkeling Oude Grintweg 59a te Oirschot, 211x07272 d.d. 05-12-2016

ode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

- Binnen het plangebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Voor vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, reptielen, amfibieën en ongewervelden zijn er geen specifieke maatregelen nodig.
- In afbeelding 4 van voorliggend bestemmingsplan is de boom ingetekend welke behouden blijft. Overige bomen zijn reeds verwijderd.

Stikstofdepositie

Het plangebied ligt niet binnen de grenzen van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is “Kampina en Oisterwijkse Vennen”, op een afstand van circa 4,8 kilometer. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de toevoeging van 5 nieuwe woningen betreft, kan een significante toename aan stikstofdepositie tijdens de aanleg- en gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

In juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden waarbij een vrijstelling geldt voor stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopactiviteiten waardoor het makkelijker is een vergunning te krijgen voor de bouw van initiatieven waarbij in de gebruiksfase weinig stikstofuitstoot plaatsvindt. Derhalve is het niet noodzakelijk om een stikstofdepositieberekening uit te voeren voor de aanlegfase van voorliggend ruimtelijk initiatief. De gebruiksfase dient echter wel uitgevoerd te worden. Uit de stikstofdepositieberekening van de gebruiksfase blijkt dat er geen depositieresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j te verwachten zijn. Het aspect stikstof vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Conclusie

Wanneer de woningbouw gerealiseerd gaat worden en bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd dienen bovenstaande conclusies met betrekking tot de flora en fauna nageleefd te worden. Voor de bestemmingsplanherziening vormt het aspect Flora en Fauna geen belemmering.

4.3 Cultuurhistorische en archeologische waarden

Cultuurhistorie

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

Het is daarmee dus verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant is te zien dat voor de Oude Grintweg is aangegeven dat het redelijk hoge historische en geografische waarden heeft. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie achter bestaande bebouwing langs de Oude Grintweg. Onderhavig initiatief heeft dan ook geen invloed op de cultuurhistorische waarden van de Oude Grintweg.

Het plangebied is ook gelegen in regio 'De Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. Door dat sprake is van inbreiding welke wordt omsloten door bebouwing in de vorm van woningen worden de cultuurhistorische waarden van de regio niet belemmerd.

Archeologie

De Erfgoedwet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988.

Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing zijn op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor de onderstaande onderdelen is een overgangsregeling in de Erfgoedwet opgenomen voor de periode 2016-2021:

- vergunningen tot wijziging, sloop of verwijdering rijksmonumenten;
- verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie;

- bescherming van stads- en dorpsgezichten.

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, hebben gemeenten de rol gekregen van bevoegd gezag. Hiermee is de zorg voor archeologische belangen een verantwoordelijkheid van de gemeente geworden. Het opnemen van archeologische waarden en verwachtingswaarden in de bestemmingsplannen is een belangrijk instrument bij het beschermen van archeologische waarden. Het SRE heeft onder andere voor de gemeente Oirschot een Erfgoedkaart opgesteld. Het gebied heeft volgens deze kaart een hoge archeologische verwachtingswaarde. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologisch verwachting. In deze gebieden is sprake van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 of 0,5 meter bij esdek onder maaiveld. Door Aeres Milieu is een archeologisch bureau- en verkennend booronderzoek uitgevoerd.³ Dit onderzoek is als separate bijlage toegevoegd. In deze paragraaf zijn de bevindingen en conclusies uit het onderzoek weergegeven.

Doorwerking plangebied

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum, een hoge verwachting voor zowel nederzettingen uit het neolithicum tot en met de bronstijd als voor nederzettingen uit de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege middeleeuwen en een middelhoge verwachting voor de periode late middeleeuwen en de nieuwe tijd. In het plangebied zijn enkele gronden aanwezig met een conserverende werking. Onder deze cultuurlaag is echter geen podzol meer aanwezig. Deze is vermoedelijk, als gevolg van ploegwerkzaamheden opgenomen in het bovenliggende cultuurdek. Hierdoor zullen zeer kwetsbare vindplaatsen uit de periode paleolithicum tot en met het neolithicum als gevolg van de verstoring van het oorspronkelijke bodemprofiel niet langer in-situ aanwezig zijn. Derhalve kan de archeologische verwachting voor deze periode worden bijgesteld naar laag.

Alleen de diepere sporen zullen, indien aanwezig, bewaard zijn. Op basis van deze gegevens kan de verwachting voor het aantreffen van sporen uit de periode bronstijd tot en met de vroege middeleeuwen gehandhaafd blijven. Eventueel aanwezige resten uit de periode middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd hangen sterk samen met de kwaliteit en intactheid van het esdek. Gezien de intacte aard van dit cultuurdek blijft ook de verwachting voor deze perioden gehandhaafd.

Het esdek fungeert als beschermende deken over het archeologisch interessante niveau en kent een conserverende werking voor eventueel aanwezige archeologische resten. Gezien de diepte van het aangetroffen B-C niveau kan worden gesteld dat bodemverstoringen tot dit niveau niet als dreiging hoeven te worden gezien (circa 30 centimeter –mv). Gezien de beoogde werkzaamheden is het aanmerkelijk te stellen dat de gronden dieper worden geroerd dan 30 cm-mv. Dit betekent dat vervolgonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd moeten worden. In dit bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4” uit de beheersverordening overgenomen in de regels en

³ Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek Oude Grintweg te Oirschot d.d. 29 september 2016, Aeres Milieu B.V.

verbeelding. De mogelijk aanwezige archeologische waarden zijn hierdoor juridisch-planologisch beschermd. Wanneer men een omgevingsvergunning aan gaat vragen voor de bouwwerkzaamheden moet een archeologisch vervolgonderzoek worden voorgelegd door middel van proefsleuven.

Aanvullend proefsleuven onderzoek

Op 28 mei 2018 (geactualiseerd 28 juli 2021 en goedgekeurd op 3 augustus 2021) is een Programma van Eisen opgesteld ten aanzien van het onderzoek archeologie.⁴ Het doel van dit proefsleuvenonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde archeologische verwachtingen. Het Programma van Eisen is als separate bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Op de locatie is reeds een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in 2021, waarbij door Aeres Milieu een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is uitgevoerd. Hieruit bleek dat er enkele paalkuilen aanwezig zijn onder de aangetroffen akkerlagen die mogelijk een direct verband hebben met de erven aangetroffen aan de overzijde van de Oude Grindweg in het onderzoek Ekerschot-Noord van het ADC uit april 2021. Indien de sporen onderdeel zijn van een grotere structuur dan kunnen ter plaatse meer resten verwacht worden. Uit het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat het plangebied een archeologisch waardevolle vindplaats uit waarschijnlijk de Late Middeleeuwen herbergt. De sporen sluiten mogelijk aan bij de opgravingen aan de overzijde van de Oude Grintweg (Ekerschot-Noord) waarbij zowel prehistorische als middeleeuwse bewoningssporen zijn aangetroffen.

Aangezien behoud van de archeologische resten in de bodem niet mogelijk zal zijn, gezien de ondiepe ligging in relatie tot de geplande nieuwbouw (vanaf 60 cm –mv), is geadviseerd een definitief archeologisch onderzoek in de vorm van een opgraving in het hele plangebied uit te voeren. Daarmee zal het archeologisch bodemarchief voor de toekomst worden vastgelegd.

Archeologische opgraving

Het doel van de opgraving is het documenteren van archeologische resten en het beantwoorden van de onderzoeksvragen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden. De opgraving dient primair een inhoudelijke bijdrage te leveren aan de kennisvermeerdering over de bewoningsgeschiedenis per archeologische periode en het cultuurlandschap van Oirschot en omgeving. Doel van de opgraving is zicht te krijgen op de aard van de nederzettingen in hun landschappelijke, ruimtelijke en sociale context in een regionaal en - indien mogelijk- boven regionaal kader.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat er minimaal drie afzonderlijke constructies binnen het plangebied aanwezig zijn. De aangetroffen constructies lijken te horen bij een erfinrichting met een woning/boerderij, een mogelijke spieker, een bijgebouw/schuur en een niet nader te duiden constructie. De initiële datering lijkt te wijzen op een herkomst uit de periode late prehistorie of middeleeuwen. Nader onderzoek dient hier meer duidelijkheid over te verschaffen.

Ook de correlatie met de vindplaats Ekerschot-Noord dient nader te worden geduid. Het is duidelijk dat de waardering op basis van het eerder uitgevoerde proefsleuvenonderzoek als behoudenswaardige vindplaats terecht was. Echter dient er nog een verdere uitwerking plaats te vinden van de verwor-

⁴ Programma van Eisen Oude Grintweg 59a te Oirschot d.d. 26 november 2020, Aeres Milieu B.V.

ven gegevens. De door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant gevraagde uitwerking van de opgravingen wordt reeds verwerkt door Aeres Milieu.

Evaluatierapport archeologische opgraving

Op 15 tot en met 17 september 2021 is in opdracht van BRO door Aeres Milieu een archeologische opgraving uitgevoerd aan de Oude Grintweg 59A te Oirschot (gemeente Oirschot). Het terrein heeft een totale omvang van circa 2.000 m². Het doel van de opgraving is het documenteren van archeologische resten en het beantwoorden van de onderzoeksvragen om daarmee informatie te behouden die van belang is voor kennisvorming over het verleden. Doel van de opgraving is zicht te krijgen op de aard van de nederzettingen in hun landschappelijke, ruimtelijke en sociale context in een regionaal en - indien mogelijk - boven regionaal kader.

Het plangebied zelf is als gevolg van de opgraving 'archeologie vrij' achter gebleven. Het verdient de aanbeveling de locatie vrij te geven voor de verdere ontwikkeling.

Conclusie

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Waterparagraaf

Rijksbeleid

In 2009 is de Waterwet in werking getreden. Deze wet regelt het beheer van oppervlakte- en grondwater en is gericht op de samenhang met de ruimtelijke ordening. De wet kent een vergunningstelsel (watervergunning).

Nationaal Waterplan 2022 – 2027

Op 18 maart 2022 is het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en milieu. Voor wat de ruimtelijke aspecten betreft moet dit plan worden gezien als een structuurvisie en is het bindend voor het Rijk. Het Rijk is verantwoordelijk voor het hoofdwatersysteem. Het waterplan beschrijft de strategische doelen voor het waterbeheer. De condities en maatregelen voor het bereiken van deze doelen staan beschreven in het 'Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren' van Rijkswaterstaat. Lagere overheden dienen het Nationaal Waterplan 2022 - 2027 in hun beleid te verwerken.

Provinciaal beleid

Regionaal Water en bodem Programma 2022-2027 (RWP)

Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is: een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken,

infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

De visie: van probleemgericht naar systeemgericht

De natuurlijke veerkracht van het water- en bodemsysteem staat onder druk. Er is een afnemend vermogen om piekbelastingen op te vangen, periodes van droogte te doorstaan en de biodiversiteit te borgen. De rek is eruit. Tot nu toe is geprobeerd om de vraagstukken rondom het water- en bodemsysteem te beheersen en technisch op te lossen en het landgebruik op elke plek en voor elke functie optimaal te bedienen. Dit is niet langer houdbaar. Het is nodig om betere aansluiting te zoeken bij de natuurlijke en bewezen principes en werking van een robuust water- en bodemsysteem. Daarbij kan nog steeds techniek worden ingezet waar dat noodzakelijk is om bijvoorbeeld snel te kunnen reageren op weersextremen of om een goede waterkwaliteit te kunnen garanderen. Uit diverse evaluaties komt naar voren dat de inspanningen om het water- en bodemsysteem op orde te krijgen tot nu toe ontoereikend zijn. Er zal een schep bovenop moeten. Naast de omslag naar een systeemgerichte aanpak, zijn er extra inspanningen nodig om de doelen te kunnen halen. Het is een én-én-aanpak.

Een systeemgerichte aanpak betekent:

- een (deel)stroomgebied benadering waarbij water en bodem, het gebruik ervan, en eventuele ingrepen in samenhang worden bekeken;
- handelen en denken vanuit het integrale perspectief van de Provinciale Omgevingsvisie: diep, rond en breed;
- meerdere doelen slim met elkaar verbinden, zoals natuurherstel, klimaatadaptatie en wateraanbod voor landbouw, natuur en stedelijk gebied, cultuurhistorie, de energietransitie, verminderen van de milieudruk en dergelijke. Waar mogelijk wordt de inhoudelijke samenhang tussen de beleidsopgaven actief versterkt door deze zo veel mogelijk te combineren in een gezamenlijke aanpak;
- behoud van de beschermende mechanismen die in het water- en bodemsysteem van nature aanwezig zijn zoals de kleilagen die het diepere grondwater beschermen tegen vervuilingen.

Met de maatregelen die uitgevoerd gaan worden, wordt prioriteit gegeven aan de meest urgente doelstellingen voor waterkwaliteit, het in balans brengen van de grondwatervoorraden en de verdrogingsaanpak die zijn beschreven in de beleidskaders die zijn vastgesteld door Rijk en provincie.

Beleid waterschap

Waterbeheerprogramma 2022 – 2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingspro-

ces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons 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.

We hanteren drie principes 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 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 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.

Keur Waterschap De Dommel

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeurstrijs “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

- In de Keur is aangegeven dat neerslag, afkomstig van toename verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, die direct tot afvoer naar een (keur)waterlichaam komt, verplicht gecompenseerd dient te worden middels de aanleg van waterbergende voorzieningen. Het waterschap verleent in enkele gevallen vrijstelling van deze verplichting. Dit wordt gedaan indien: de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² bedraagt, of; de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² bedraagt en middels de rekenregels afdoende compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, of;
- het af te koppelen verhard oppervlak maximaal 10.000 m² bedraagt, of;
- er binnen het plangebied andere hydraulische afspraken gelden (bv. met de gemeente).

Indien een voorziening nodig is, dan bedraagt de maximale toegestane afvoer uit een voorziening 2 l/s/ha bij een neerslagsituatie van 60 mm. Groene (vegetatie)daken gelden hierbij niet als verhard oppervlak. Bij meer dan 10.000 m² toename nieuw verhard oppervlak of het afkoppelen van 10.000 m² bestaand verhard oppervlak is altijd een voorziening noodzakelijk volgens de geldende beleidsregels van het waterschap.

Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen is opgenomen in de Keur. In de Algemene Regels en in de Beleidsregels wordt nader beschreven en uitgewerkt waar dit voor staat en welke maatregelen er nodig zijn om daaraan te kunnen voldoen. Hieronder is een samenvatting voor Hydrologisch neutraal bouwen opgenomen.

Neerslag die op een onverharde bodem valt infiltreert voor een (belangrijk) deel in de bodem en komt dan uiteindelijk in het grondwater of via ondergrondse afstroming in een oppervlaktewaterlichaam terecht. Ter plaatse van verhard oppervlak zal de neerslag niet of nauwelijks in de bodem dringen. Als het verhard oppervlak niet is aangesloten op de riolering, stroomt vrijwel al het water direct af naar het oppervlaktewatersysteem. Dit betekent dat het oppervlaktewatersysteem bij een flinke regenbui een grote afvoerpiek moet kunnen opvangen en dat infiltratie in de bodem niet of slechts beperkt kan plaatsvinden.

Bij het afkoppelen van verhard oppervlak zal de neerslag die valt op de verharding niet meer worden afgevoerd naar de rioolwaterzuivering maar rechtstreeks op de ontvangende waterloop worden geloosd. Ook dit zorgt voor een versnelde en/of extra afvoer richting het ontvangende oppervlaktewater. Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet daarom zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. Dit houdt in dat de aanvrager/initiatiefnemer voldoende compenserende maatregelen

moet nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Hierbij wordt getoetst aan de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Wateroverlast door versneld afvoeren van verhard oppervlak moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit kan op twee manieren waarbij de voorkeur uitgaat naar zoveel mogelijk vasthouden aan de bron. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. Dit past het meest bij het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen, zowel voor het ontvangend oppervlaktewatersysteem als het grondwatersysteem. Ingeval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening die het water tijdelijk bergt noodzakelijk. Het gaat hier dan om een voorziening die er voor zorgt dat water in ieder geval niet versneld wordt afgevoerd.

Watertoets

Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat conform ‘BIS bodemdata’ uit enkeerd gronden (hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand). Dergelijke gebieden kenmerken zich doorgaans als redelijk waterdoorlatende gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 40-80 cm-mv⁵
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand >120 cm-mv
- Grondwatertrap VI

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

Beschermde gebieden

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

Oppervlaktewater

In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

Toename verhard oppervlak

In artikel 3.6 van de Keur is het volgende bepaald: “*Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen*”. Voor het bepalen van de compensatie-opgave voor hemelwaterafvoeren naar oppervlaktewater wordt niet langer gebruik gemaakt van de HNO-tool. Per 1 maart gelden de bepalingen uit de Keur 2015; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels. Daarin is het volgende opgenomen:

⁵ Grondwaterstanden zijn weergegeven in centimeters ten opzichte van het maaiveld (cm – mv)

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

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

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)

De voorziening voldoet aan de volgende eisen:

- I. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
- II. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- III. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

Op 1 april 2021 is de grenswaarde in de algemene regels voor het compenseren van nieuw verhard oppervlak aangepast van een oppervlak van 2.000 m² naar 500 m². Het plangebied is in totaal circa 2.190 m² groot en wordt verkaveld tot vijf percelen. Volgens de bouwregels van het bestemmingsplan mag het bebouwingspercentage van de percelen maximaal 50% bedragen. Het is op basis van het bestemmingsplan dus niet toegestaan dat het volledige perceel wordt bebouwd. Het ruimtelijk initiatief betreft een toename in het verhard oppervlak van circa 1.017,2 m² en is daarmee hoger dan 500 m².

Op basis van het aangepaste artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is bepaald dat bij een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m² geen compensatie vereist is. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormen voor de afvoercapaciteit van het afwateringssysteem. Hemelwater dat op daken en verharding valt, wordt geborgen op het eigen terrein van het plangebied.

Verwerken hemelwater

Hemelwater van daken en verhardingen zal, geheel conform de uitgangspunten van waterschap en gemeente, in de nieuwe situatie niet via de riolering worden afgevoerd, maar ter plaatse worden verwerkt. In de nabije omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Er bestaat dus geen mogelijkheid om een piekafvoer af te koppelen op het oppervlaktewater. Daarom wordt een noodoverstort naar het riool gemaakt. Om te voorkomen dat via uitloging ongewenste verontreinigingen het (grond)water en/of de bodem kunnen bereiken, wordt de nieuwbouw uitgevoerd met niet-uitloogbare bouwmaterialen.

Bruto (verharde) oppervlakten	Huidige situatie (m²)	Toekomstige situatie (m²)
Dakoppervlak, totaal, circa	0	548,7
Overige verharde oppervlakten (ontsluitingsweg/paden, terras), circa	0	469,1
Onverhard terrein	2.190	1.172,2
Totaal oppervlak	2.190	2.190

Het ruimtelijk initiatief gaat echter gepaard met het toevoegen van verhard oppervlak van meer dan 500 m² waardoor het ruimtelijk initiatief verplicht is te voldoen aan de eisen voor compensatie. In het kader van de klimaatadaptatie dient voor het hemelwater 60 mm per m² verhard oppervlak (dak + verharding) aan berging op eigen terrein gerealiseerd te worden. De vereiste compensatie voor onderhavig ruimtelijk initiatief betreft $1.017,2 \times 1 \times 0,06 = 61,07$ m³ hemelwater te verwerken op eigen terrein. Binnen het plangebied is ruim voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de hemelwatercompensatie. Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat de benodigde waterberging gerealiseerd wordt.

Hemelwaterverordening

De Hemelwaterverordening van de gemeente Oirschot is vigerend vanaf 1 januari 2021. 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 m² heeft de hemelwaterberging een capaciteit van 60 liter per m².
- Bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak vanaf 2.000 m² komt de bergingseis terug in de watertoets.
- De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is.

Onderhavig ruimtelijk initiatief valt onder de categorie uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m². Het totale oppervlak van de realisatie van de woningen bedraagt circa 2.190 m². Dit is inclusief de publieke ruimte en de achtertuinen van de toekomstige woningen waardoor kan worden verondersteld dat het toekomstige bebouwd oppervlak minder is dan 2.000 m² waardoor kan worden volstaan met een hemelwaterberging met een capaciteit van 60 liter per m². 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.

Vergunningplicht Keur

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

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de verschillende beleidsuitgangspunten op het gebied van water.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Het onderhavige plangebied is reeds bestemd als "Wonen". De functie wijzigt niet. Wel wordt met de bestemmingsplanwijziging de bouw van nieuwe hoofdmassa's mogelijk gemaakt. In het kader van het bouwbesluit dient bij de realisatie van een gebouw waarin mensen gaan verblijven een bodemonderzoek worden uitgevoerd. Door Lankelma Geotechniek Zuid is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd⁶.

Doorwerking plangebied

Uit het onderzoek blijkt dat er verontreiniging is aangetroffen. Daar met name lood in de vaste bodem de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Verwacht wordt dat de aangetroffen verontreiniging vóór 1987 is ontstaan. Naar aanleiding van het verkennend bodemonderzoek zijn op 7 februari 2018 saneringswerkzaamheden uitgevoerd en is er een evaluatierapportage van de sanering opgesteld⁷. Deze rapportage is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. In totaal is 59,28 ton grond ontgraven en afgevoerd. Na afloop van de ontgravingswerkzaamheden zijn controlemonsters genomen van de bodem en de wanden van de ontgravingsput, uit de resultaten van de controlemonsters blijkt dat allen analyses voldoen aan de normen voor de klasse Wonen. De saneringsdoelstelling is daarmee behaald. De bodemkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

⁶ Verkennend bodemonderzoek Oude Grintweg 59a te Oirschot, Lankelma Geotechniek Zuid B.V. d.d. 18 augustus 2014

⁷ Evaluatierapportage sanering Oude Grintweg 59a te Oirschot, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., projectnummer 66859.002, d.d. 30 maart 2019

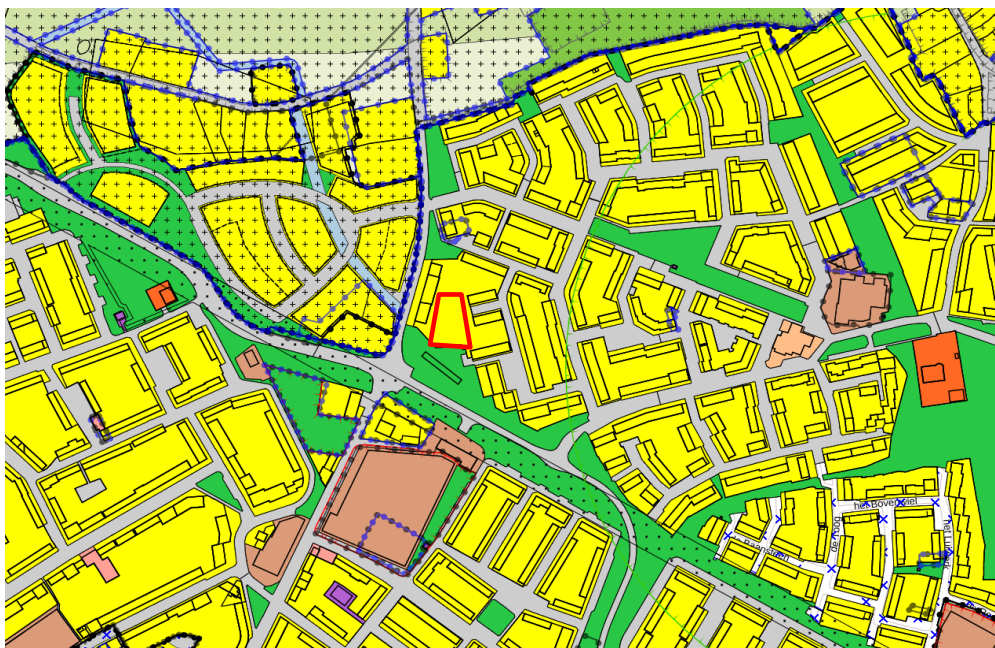
Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁸. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

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

⁸ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.



Figuur 6 Uitsnede vigerende bestemmingsplannen

Doorwerking plangebied

Het ruimtelijk initiatief is gelegen in het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Dit betekent dat het niet mogelijk is om de richtafstanden met een traptrede te verlagen.

Kempenweg

Op bovenstaande afbeelding is ten zuiden van het plangebied, op circa 80 meter afstand van het plangebied, de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' gelegen. Echter is op 2 november 2009 een wijzigingsplan opgesteld voor de locatie aan de Kempenweg. In het wijzigingsplan is geregeld dat er een functiewijziging van 'maatschappelijke doeleinden' naar 'Woondoeleinden' heeft plaatsgevonden. Op de locatie van de Kempenweg zijn enkel nog woningen gelegen. Hierdoor vormt de (voormalige) bedrijvigheid vanzelfsprekend geen belemmering voor de realisatie van onderhavig ruimtelijk initiatief.

Kennedylaan 17

Aan de Kennedylaan 17 is eveneens de bestemming 'Maatschappelijke doeleinden' gelegen. Op deze locatie is een buurtvereniging gelegen. Een buurtvereniging is in de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als milieu-categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Doordat het plangebied is gelegen in een 'rustige woonwijk', kan de richtafstand niet worden verlaagd. Het ruimtelijk initiatief is gelegen op een afstand van circa 175 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Kortenaarlaan 34

Aan de Kortenaarlaan 34 is de bestemming 'Horecadoeleinden' gelegen. Op deze locatie is een snackbar gelegen. Een snackbar is in de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering aangemerkt als milieucategorie 1. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geluid. Doordat het plangebied is gelegen in een 'rustige woonwijk', kan de richtafstand niet worden verlaagd. Het ruimtelijk initiatief is gelegen op een afstand van circa 320 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Beerendonk

Tussen de wegen Beerendonk, De Korenaar en Castaert is de bestemming "Gemengde doeleinden" gelegen. Op deze locatie zijn enkele dienstverlenende en horecabedrijven gelegen. Voor horeca geldt dat er maximaal horeca in milieucategorie 2 is toegestaan. Op de locatie zijn daarnaast een bakker en een snackbar gelegen. De hoogst mogelijk milieucategorie dat op de locatie van de Beerendonk betreft milieucategorie 2, waarvoor een maximale richtafstand geldt van 30 meter. Het ruimtelijk initiatief is gelegen op een afstand van circa 370 meter. Aan de richtafstand wordt ruimschoots voldaan.

Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen de geldende richtafstanden van omliggende bedrijvigheid. Hierdoor kan worden verondersteld dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

4.7 Akoestiek, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

In het onderhavige plan worden woningen gerealiseerd. Dit zijn gevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Derhalve is door K-plus Adviesgroep een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁹. Het complete onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd. Hieronder volgen enkel de conclusies van het onderzoek.

Het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Kempenweg en de Oude Grintweg. Ten gevolge van wegverkeer op de Oude Grintweg wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens overschreden. Ten gevolge van wegverkeer op de Kempenweg wordt de voorkeursgrenswaarde op enkele waarnemepunten wel overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens in het plangebied overschreden.

Verschillende geluid reducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan het gebouw brengen bezwaren van landschappelijke, financiële en stedenbouwkundige aard. Daarnaast is er geen sprake van een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde.

⁹ Akoestisch onderzoek Oude Grintweg 59a Oirschot, K-Plus Adviesgroep bv, d.d. 13 januari 2017, referentie: M14235.401

Er is door het college van burgemeester en wethouders van Oirschot een hogere toelaatbare waarde vastgesteld. Het besluit hogere grenswaarde is opgenomen in de bijlagen. Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan ten aanzien van deze hogere waarde.

4.8 Verkeer en parkeren

Met de realisatie van de woningbouw neemt de verkeersintensiteit toe en dienen voldoende parkeerplaatsen te worden gerealiseerd, waarbij dient te worden voldaan aan de norm als gesteld in de gemeentelijke parkeernormen.

Verkeersgeneratie

Het ruimtelijk initiatief voorziet in het realiseren van twee aaneengeschakelde woningen en drie vrijstaande woningen op een braakliggend terrein aan de Stapakker – Oude Grintweg te Oirschot. De toevoeging van twee aaneengeschakelde woningen en drie vrijstaande woningen heeft een effect op de verkeersgeneratie van het plangebied. De verkeersgeneratie voor het plangebied is berekend volgens de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren – Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'. Hierbij is uitgegaan van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met de ligging 'rest bebouwde kom'. Er is, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan 38 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag (zie onderstaande tabel).

Woningtype	Aantal	Verkeersgeneratie per woning	Verkeersgeneratie totaal
Koop, huis, vrijstaand	3	8,6	25,8
Huur, huis, sociale huur	2	6,0	12,0
totaal	5		37,8

Als de nieuwe verplaatsingen worden toegedeeld aan de Stapakker, dan wordt verwacht dat deze weg de nieuwe verkeersbewegingen goed kan verwerken.

Parkeren

Op basis van de parkeernormen, zoals vervat in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2019', is het aantal benodigde parkeerplaatsen voor het plangebied bepaald. Het plangebied ligt in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Op basis van de normen vereist het ruimtelijk initiatief 12 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel). Dit is inclusief het aandeel parkeerplaatsen voor bezoekers.

Woningtype	Aantal	Parkeernorm per woning	Verkeersgeneratie totaal
Woonhuis	3	2,4	7,2
Sociale huur (appartement/studio)	2	2,2	4,4
totaal	5		11,6

Parkeren in plan

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om te kunnen voorzien in het toevoegen van twee parkeerplaatsen per woning op eigen terrein. Per vrijstaande woning zullen twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden voorzien. De twee sociale huurwoningen worden voorzien van één parkeerplaats per woning. Het ruimtelijk initiatief voorziet daarnaast in de realisatie van vier parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In totaal worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd met het ruimtelijk initiatief. Hiermee kan worden gesteld dat het ruimtelijk initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheden. Het aspect parkeren vormt derhalve geen belemmering voor onderhavig ruimtelijk initiatief.

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect verkeer en parkeren geen belemmeringen worden verwacht voor de realisatie van twee sociale huurwoningen en 3 nader uit te werken woningen aan de Stapakker – Oude Grintweg te Oirschot.

4.9 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

Wanneer sprake is van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg wordt de toename in verslechtering van de luchtkwaliteit gezien als 'niet in betekende mate'. Met onderhavig plan wordt de ontwikkeling van vijf woningen mogelijk gemaakt. Geconcludeerd wordt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Geurhinder

Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van de Geurwet. Binnen de gemeente Oirschot is de Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 201 van toepassing.

Doorwerking plangebied

Binnen de kern Oirschot bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting 2,0 odour units per kubieke meter lucht. De nieuwe woningen in het plangebied zijn geurgevoelige objecten gelegen binnen de bebouwde kom. Aan de Oude Grintweg, op 400 meter afstand van het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd.

Dit bedrijf worden niet beperkt door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast is de afstand ruim voldoende om te kunnen voldoen aan de geurnormen uit de gemeentelijke verordening.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van onderhavig plan.

4.11 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

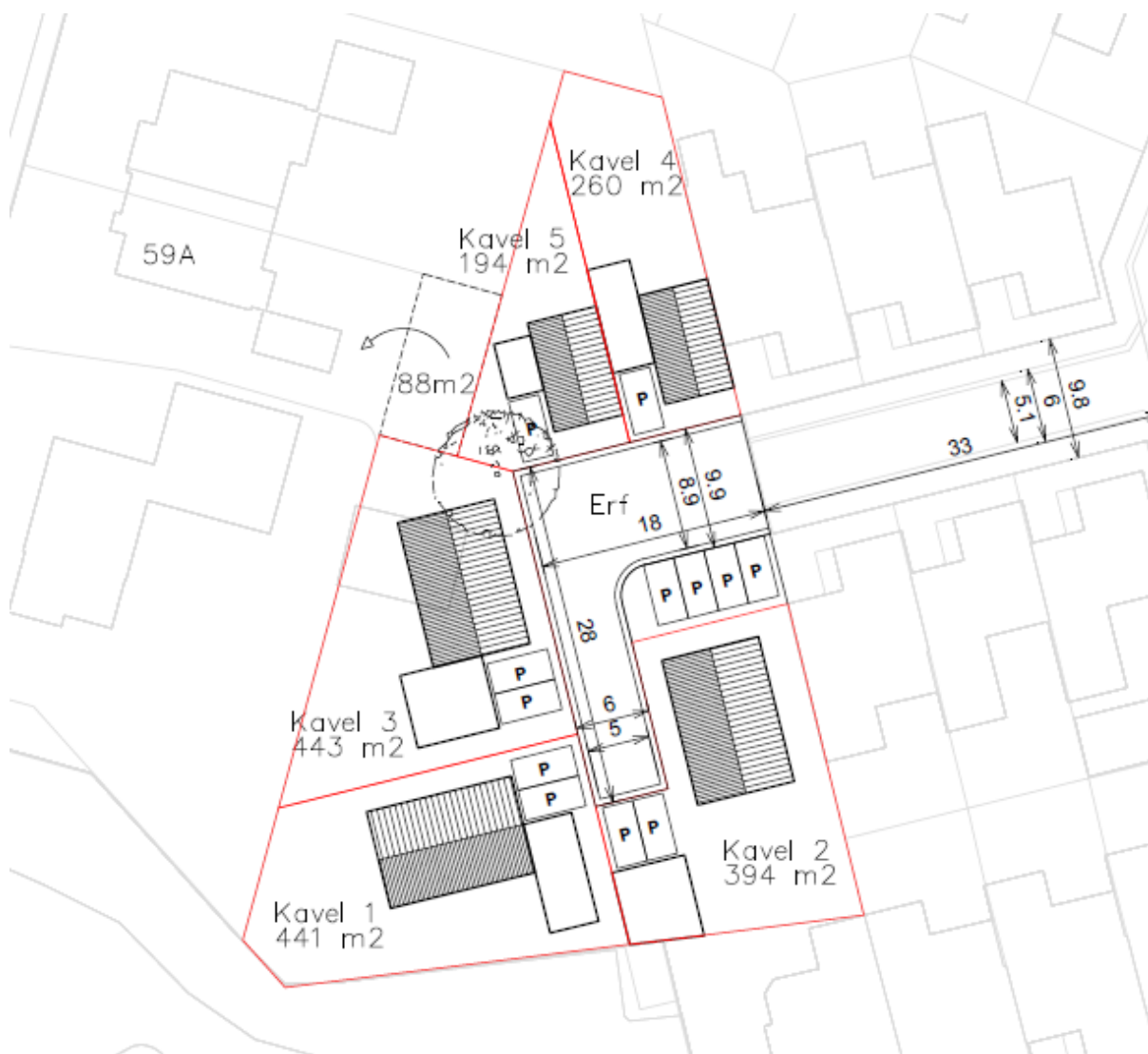
Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants, zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking plangebied

Uit de risicokaart blijkt dat op circa 926 meter een LPG-station aanwezig is. De risicocontour PR 10^{-6} , evenals het invloedsgebied is op ruime afstand gelegen van het plangebied. Er zijn verder geen risicovolle inrichtingen aanwezig in de nabije omgeving. Het planvoornemen is ook door de Veiligheidsregio getoetst op bereikbaarheid en bluswatervoorziening. De Veiligheidsregio heeft aangegeven dat het plan voldoet aan de voorwaarde die geldt voor bluswatervoorziening. De bereikbaarheid voldoet niet aan de kaders van het geldende beleid. Echter is er binnen de Veiligheidsregio nieuw beleid voor bereikbaarheid in ontwikkeling. Op basis van dit toekomstige beleid voldoet het plan aan situatie 3 voor doodlopende wegen, oftewel een minimale breedte van 5 meter en maximale lengte van 80 meter. De voorgenomen ontwikkeling voldoet hieraan, zie figuur 7. De Veiligheidsregio kan op basis van dit toekomstig beleid dan ook instemmen met het planvoornemen. De nieuwe beleidskaders zullen naar verwachting binnen tussen februari en augustus 2022 geïntroduceerd worden. Het voorliggend plan is door de Veiligheidsregio op basis van dit toekomstige beleid beoordeeld. De Veiligheidsregio acht het verantwoord om bij dit bestemmingsplan op basis van het toekomstig beleid te anticiperen. Daarmee vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.



Figuur 7 Toekomstige situatie plangebied (inclusief lengte en breedtematen van de weg)

4.12 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling worden er vijf woningen gerealiseerd, wonen is een gevoelige functie. Er dient gekeken te worden naar mogelijke aspecten die van invloed kunnen zijn op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het 'Endotoxine toetsingskader 2.0' uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. De dichtstbijzijnde varkenshouderij is gelegen op een af-

stand van circa 660 meter van het plangebied. Op basis hiervan valt een negatieve impact van deze veehouderij uit te sluiten.

Spuitzones gewasbeschermingsmiddelen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient er ook te worden ingegaan op de afstand van het plangebied tot de percelen die in gebruik zijn door de tuinbouwbedrijven en de daarbij behorende spuitzones. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming (wonen) in het algemeen tot uitgangspunt genomen vanwege mogelijk vrijkomende drift bij het bespuiten van fruitbomen.

In de omgeving van het besluitgebied zijn geen (boom)kwekerijen of boomgaarden aanwezig. Dit aspect vormt geen belemmering.

Hoogspanningslijnen

Er zijn geen hoogspanningslijn gelegen in de omgeving van het plangebied. Derhalve vormen hoogspanningsleidingen geen belemmering voor onderhavig plan.

Geitenhouderijen

Uit landelijk onderzoek blijkt dat er binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen meer longontsteking bij mensen voorkomt dan daarbuiten. De GGD-Brabant heeft hierover in een advies haar zorgen geuit en mede daarom heeft de provincie Noord-Brabant sinds juli 2017 een bouwstop voor geitenhouderijen afgekondigd. Dit zou kunnen betekenen dat nieuwe ontwikkelingen binnen 2 kilometer van een geitenhouderij niet als ruimtelijk aanvaardbaar worden aangemerkt. Naast de verhoogde gezondheidsrisico's kan een geitenhouder zich ook benadeeld voelen bij ontwikkelingen binnen 2 km van zijn geitenhouderij. De verschillende Brabantse omgevingsdiensten hebben gezamenlijk de 'handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' opgesteld (d.d. 30 april 2018). Deze handreiking omvat een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is.

In en rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen binnen een straal van 2 kilometer.

4.13 M.e.r.-beoordeling

In een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet de gemeente beoordelen of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. Een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht geldt voor activiteiten die zijn opgenomen in het Besluit m.e.r. bijlage D. Voor deze activiteiten bepaalt het bevoegd gezag of een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen milieueffectrapportage noodzakelijk.

- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een milieueffectrapportage worden opgesteld.

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van vijf woningen mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. overschrijdt.

Doorwerking plangebied

De bouw van woningen valt onder categorie D 11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Het is echter de vraag of de voorgenomen ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Volgens de Raad van State (201609536/1/A1) is het antwoord op de vraag of er sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als aard en omvang van de voorziene wijzigingen van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen.

In dit geval worden vijf wooneenheden (verschillende types) ontwikkeld in een gebied dat reeds is ontwikkeld als woongebied. Het perceel vormt een inbreidingslocatie binnen de bestaande woonbebouwing. Voorts ligt de locatie niet in of direct nabij een beschermd natuurgebied, is er geen risico op verontreiniging en leidt de ontwikkeling niet tot onevenredige hinder voor omliggende functies. Er worden geen gevaarlijke stoffen gebruikt en/of technologieën toegepast, waardoor er geen sprake is van risico op ongevallen. Ook blijkt uit dit bestemmingsplan dat er geen sprake is van nadelige gevolgen voor het milieu.

Voorgaande maakt dat de woningbouw in het plangebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingstraject in de zin van categorie 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Derhalve is het niet noodzakelijk om een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit bestemmingsplan.

Desondanks is er voor onderhavig ruimtelijk initiatief een mer-besluit kleinschalige woningbouw genomen (zie bijlagen). Hieruit blijkt dat op basis van de bekende gegevens en de toetsing van soortgelijke kleinschalige woningbouwprojecten aan de criteria voor de beoordelingsprocedure, het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk wordt geacht.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

5.1.1 Omgevingsdialoog

In de periode oktober tot en met november 2017 heeft een omgevingsdialoog (in de vorm van keukentafelgesprekken) plaats gevonden met de bewoners van Oude Grintweg 59, 59b en Stapakker 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36 en 38. Tijdens de gesprekken is veel aandacht besteed aan de situering van het plangebied ten opzichte van de betreffende omwonenden, denk aan hoogte van de woningen en bijgebouwen, afstand tot perceelgrens, situering van de gebouwen, behouden van privacy, uitvoering, etc. Uit de omgevingsdialoog blijkt dat de omwonenden over het algemeen een positieve grondhouding hebben met betrekking tot het plan. Een uitgebreid verslag van deze omgevingsdialoog is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. Het omgevingsdialoog is daarnaast meerdere keren gecommuniceerd met de gemeente Oirschot.

Uit het omgevingsdialoog blijkt dat het merendeel van de bezochte adressen geen vragen te hebben en positief tegenover de ontwikkeling te staan.

Met de bewoners van het adres Stapakker 30 speelt een slepende (buren)kwestie over feitelijke zaken zoals onder meer de haag op de grens van het plangebied en de muur van de garage van de bewoners van de Stapakker 30. De bewoners van de Stapakker 30 zouden in overleg worden gegaan met de adviseur en een terugkoppeling verzorgen. De terugkoppeling heeft echter nooit plaatsgevonden. De bewoners van de stapakker 26 hebben na het gesprek aangegeven niet meer in gesprek te willen en hebben besloten om bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan. De bewoner(s) van Stapakker 24 wenste niet in gesprek te gaan om de plannen door te nemen. De bewoners van Stapakker 24 hebben aangegeven bezwaar te maken tegen het bestemmingsplan.

5.1.2 Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat er vanuit het voorontwerp geen aanleiding is tot het maken van opmer-

kingen. De provincie Noord-Brabant beschouwt het wettelijk vooroverleg als afgerond. Vanuit het Waterschap is onder andere aangegeven dat in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen dient te worden bij de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' zodat het juridisch geborgd is dat er voldoende waterberging wordt gerealiseerd. De voorwaardelijke verplichting is opgenomen bij de betreffende bestemmingen.

5.1.3 Ontwerp

Met ingang van 9 juni 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebben de stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 8 juni 2022 gepubliceerd in het Oirschots Weekjournaal, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er bij de gemeenteraad drie schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat in de nota zienswijzen in de bijlagen bij deze toelichting. De zienswijzen zijn allen ontvankelijk en ongegrond verklaard. De zienswijzen hebben geen aanleiding gehad tot een wijziging van het bestemmingsplan. Wel zijn er twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd: een wijziging van het beleid van water in paragraaf 4.4 en een toevoeging ten aanzien van de hogere waardenprocedure in de regels en in paragraaf 4.7.

5.1.4 Vaststellingsprocedure en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vond plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Op 22 oktober 2022 is het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Tegen het besluit tot vaststelling stond gedurende zes weken beroep open.

Tegen het vaststellingsbesluit is beroep aangetekend bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling). De Afdeling heeft op 24 december 2025 een tussenuitspraak gedaan en de gemeente in de gelegenheid gesteld het besluit tot vaststelling nader te motiveren. Dit is gedaan in par. 3.4 van deze toelichting en in bijlage 13. Het herstelbesluit is op 26 mei 2026 door de gemeenteraad genomen. Dit besluit is opgenomen in bijlage 14. De Afdeling zal een definitieve uitspraak in de beroepsprocedure doen met inachtneming van deze aanvulling.

5.2 Kostenverhaal

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de gemeente budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de gemeenteraad van Oirschot verplicht om de kosten te verhalen en een exploitatieplan vast te stellen gelijktijdig met het besluit (het bestemmingsplan) waarop het exploitatieplan betrekking heeft. Niet in alle gevallen is de gemeenteraad verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 kan de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c is voldaan.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt. Echter is met de ontwikkelende eigenaar van de gronden die binnen het plangebied gelegen zijn, een anterieure overeenkomst gesloten zoals is bepaald in artikel 6.24 Wro, voordat het bestemmingsplan is vastgesteld, zodat de verplichting tot het vaststellen van een exploitatieplan niet geldt. In deze anterieure overeenkomst zijn de afspraken -gemaakt over het verhalen van kosten- op afdoende wijze vastgelegd.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Het ruimtelijk initiatief betreft een particulier initiatief. De gronden waarop de beoogde ontwikkeling is voorzien zijn volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten voor de herziening van de bestemming zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Afspraken over de kosten zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn de procedurele kosten eveneens voor rekening van initiatiefnemer. Hiermee zijn kosten voor de gemeente afgedekt. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6. JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding wordt de bestemming weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en de overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

6.2 Systematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De planregels van het bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Voor de systematiek is aangesloten op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het vigerende bestemmingsplan “Woonwijken kern Oirschot”. Het vigerende bestemmingsplan is een SVBP 2008 bestemmingsplan wat is omgezet naar een SVBP 2012. In onderstaande paragrafen zullen de regels nader worden uiteengezet.

Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

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.

Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen heeft verleend. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Dit bestemmingsplan bevat de enkelbestemmingen 'Verkeer – Verblijfsgebied', 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'.

Verkeer – Verblijfsgebied

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor: Wegen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, straatmeubilair, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning met de daarbij behorende bijgebouwen. In de bouwregels worden bepalingen gegeven voor de bouw van hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen middels het verlenen van een omgevingsvergunning de functies 'aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven', 'Bed & breakfast' en 'bijgebouw als afhankelijke woonruimte' onder voorwaarden toestaan.

Waarde – Archeologie - 4

De voor 'Waarde – Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd zijn voor 'Waarde - Archeologie' en daarmee het behoud en de bescherming van de (te verwachten archeologische) waarden van de gronden.

Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een inpassingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van functies die strijdig zijn met het inpassingsplan en voor welk gebruik kan worden afgeweken.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

Om over enige flexibiliteit te beschikken is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het verleggen van de bestemmingsgrenzen en bouwvlakken voor het geval het bouwplan wijzigt. Het wijzigen van de bestemmingsgrenzen is geen wijziging van ondergeschikte betekenis, derhalve dient een dergelijke wijziging middels een wijzigingsplan tot stand te komen en niet middels een afwijkingsprocedure.

Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bouwingsregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend. Er kan dus in beginsel nog gewoon gehandhaafd worden.

Slotregel:

Deze bepaling geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

movares  smart
urban
engineering