



Bestemmingsplan

‘Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd’

Toelichting

LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl



Bestemmingsplan

‘Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd’

Plangegevens

Plannaam	:	Kom Oostelbeers, Neereindseweg ongenummerd
Gemeente	:	Oirschot
IMRO-code	:	NL.IMRO.0823.BPOONeereindseweg-VAST
Status	:	Vastgesteld
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	2001-1
Datum	:	April 2023



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	6
2.2 Nadere beschrijving planvoornemen	8
2.3 Geldend bestemmingsplan	11
2.4 Verkeer en parkeren	12
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid.....	16
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	16
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)....	18
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	18
3.2 Provinciaal beleid.....	19
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....	19
3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	19
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	20
3.3 Gemeentelijk beleid	24
3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot	25
3.3.2 Woonvisie Oirschot	25
3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0	26
4. OMGEVINGSASPECTEN	28
4.1 Bodem.....	28
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	30
4.3 Veehouderijen en volksgezondheid.....	34
4.4 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen	37
4.5 Wegverkeerslawaaï	38
4.6 Waterhuishouding	39
4.7 Luchtkwaliteit	45
4.8 Natuurgebieden	46
4.9 Flora en fauna.....	48
4.10 Externe veiligheid	51
4.11 Kabels en leidingen	54
4.12 Cultuurhistorie.....	56
4.13 Archeologie	58
4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	62
5.1 Opbouw bestemmingsplan	62
5.2 Toelichting verbeelding	62
5.3 Toelichting regels.....	63
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	66
6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie	66
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	66
6.2.1 Procedure algemeen.....	66
6.2.2 Omgevingsdialoog	66
6.2.3 Vooroverleg.....	67
6.2.4 Zienswijzen	67
BIJLAGEN.....	68

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan Neereindseweg ongenummerd te Oostelbeers bevindt zich een geschikte inbreidingslocatie voor woningbouw. De locatie is gelegen in de noordwestelijke kernrand van Oostelbeers, op het achtererf nabij de woningen Neereindseweg 9, 11 en 13 te Oostelbeers. Op de locatie is momenteel een verouderde met asbest afgedekte schuur aanwezig. Voor het overige is het terrein braakliggend en in gebruik als gecultiveerde tuin. Ter plaatse is in het vigerende planologische regime reeds één vrijstaande woning toegestaan. Deze woning is echter nog niet gerealiseerd. Gelet op de ligging van de locatie en de omvang is de locatie geschikt voor een inbreiding met een dorps en gevarieerd betaalbaar programma voor de doelgroepen starters en senioren. Het plangebied biedt daarbij in totaal ruimte aan 11 woningen. Het betreft dus de netto toevoeging van 10 woningen. Het bouwplan sluit aan bij de gemeentelijke woonvisie, waaruit de noodzaak en behoefte volgt voor de realisatie van kleinere en betaalbare woningen voor o.a. de doelgroepen starters en senioren.

Het onderhavige woningbouwplan biedt de mogelijkheid tot het oprichten van in totaal 11 woningen in een gevarieerd en dorps betaalbaar programma. De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in passende bepalingen om het planvoornemen te faciliteren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Op 16 december 2019 is door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voornemen.

Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordwestzijde van de kern Oostelbeers. Op Afbeelding 1 is het plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G, perceelnummer 2462, 2246 (deels) en 1112 (deels) en heeft een totale oppervlakte van circa 3.860 m².



Afbeelding 1: Ligging plangebied (globaal blauw omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. luchtfoto.

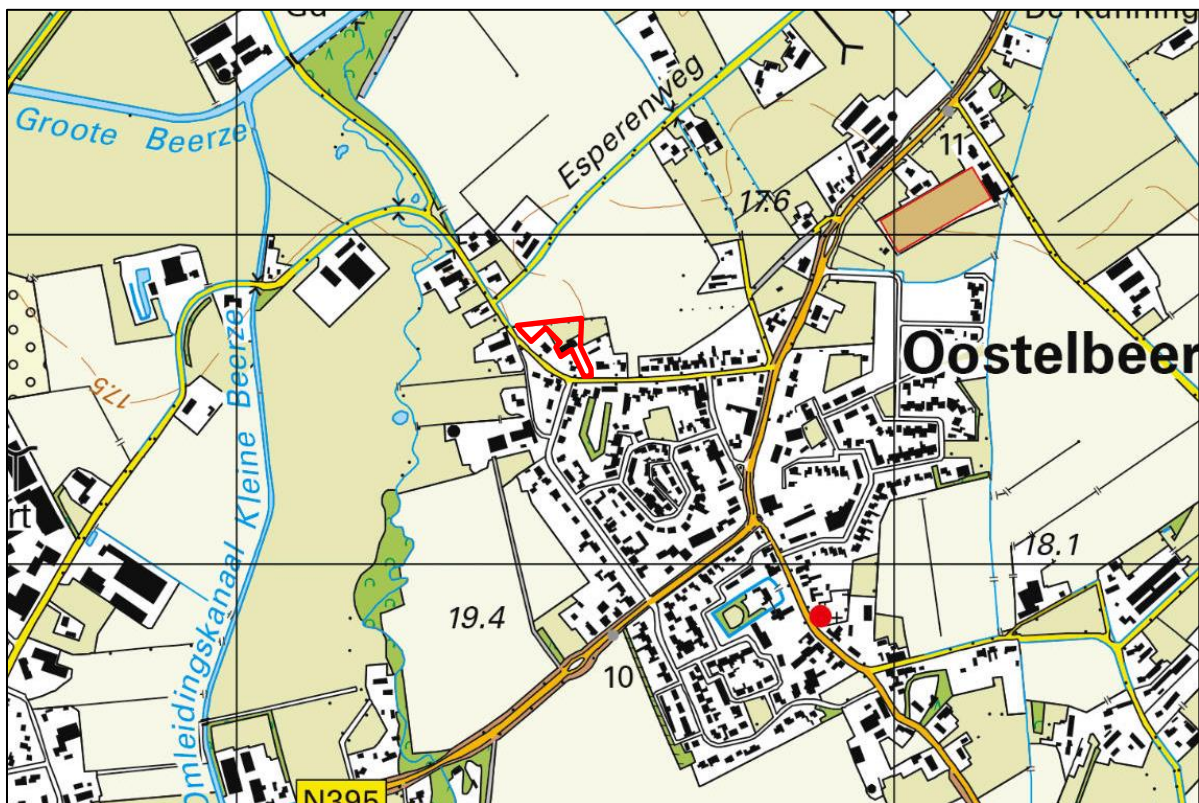
1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van het plangebied kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk worden de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Oostelbeers is één van de kernen van de gemeente Oirschot en maakt onderdeel uit van de drie Beerzen Oost-, West- en Middelbeers. Het dorp is ten zuidwesten van Oirschot gelegen en wordt hiervan gescheiden door de snelweg A58 en een deel buitengebied. In (zuid)westelijke richting van Oostelbeers, bevindt zich het dorp Middelbeers. Oostelbeers is verder als kern gelegen tussen de natuurgebieden Landgoed Baest en de Oirschotse en Oostelbeersche Heide (welke bovendien deels als militair oefenterrein wordt gebruikt). Direct ten westen van Oostelbeers bevindt zich de beek Kleine Beerze. Deze beek maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Op Afbeelding 2 is de ligging van de locatie weergegeven ten opzichte van een ruimere omgeving.



Afbeelding 2: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) ten opzichte van een ruimere omgeving. (Bron: Topo Tijdsreis)

Op Afbeelding 3, Afbeelding 4 en Afbeelding 5 is de huidige situatie in het plangebied weergegeven. De planlocatie ligt in de kern van Oostelbeers, op de kernrand in de overgang naar het buitengebied. De gronden zijn direct aansluitend gelegen aan bestaande woonerven, dan wel maken hier reeds onderdeel van uit. De omliggende gronden zijn volledig in gebruik ten behoeve van (burger)woonbebouwing en erven in de kern Oostelbeers. De gronden direct ten noorden van het plangebied zijn agrarisch in gebruik (gras- en maïsland). In de directe nabijheid is geen sprake van bedrijfsmatige locaties.

Het plangebied bestaat uit twee delen. Ten eerste betreft het Neereindseweg ongenummerd, perceelnummer 2462 en 2246 (deels). Dit perceel is gelegen tussen de woningen Neereindseweg 11 en 13 en heeft een omvang van circa 3.060 m². Op het perceel is een voormalige agrarische schuur aanwezig, in gedateerde bouwkundige staat en met asbest dakbedekking. Voor het overige is het perceel braakliggend. In het geldende bestemmingsplan is aan de voorzijde van het terrein, aan de straatzijde van de Neereindseweg, één vrijstaande woning toegestaan. Deze woning is nog niet gerealiseerd. Echter, wegens de omvang van het perceel en de ligging betreft het een geschikte inbreidingslocatie voor woningbouw.

Ten tweede bestaat het plangebied uit het perceel Neereindseweg ongenummerd, een gedeelte van perceelnummer 1112. Dit plandeel heeft een omvang van circa 800 m² en is in gebruik als gecultiveerde tuin bij Neereindseweg 9. Dit perceel is toegevoegd, zodat hier kan worden gekomen tot een logische en kwalitatieve stedenbouwkundige afronding van de kern Oostelbeers.



Afbeelding 3: Weergave plangebied (globaal blauw omkaderd) op een luchtfoto en met kadastrale ondergrond. (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 4: Weergave plangebied vanaf Neereindseweg, gelegen tussen woningen Neereindseweg 11 en 13. (Bron: Google Streetview)



Afbeelding 5: Weergave plangebied vanaf Neereindseweg, nabij woning Neereindseweg 9.
(Bron: Google Streetview)

2.2 Nadere beschrijving planvoornemen

Voor deze locatie is een stedenbouwkundige planstudie uitgevoerd door Buro Hofsteden. Van het plangebied is een analyse gemaakt, waarbij is gekeken naar de ruimtelijke context, de kenmerken van de omgeving, de aanwezige kwaliteiten en de historische context. Daarnaast is gekeken naar de locatie als onderdeel van het dorpslint en het contact met het landschap. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan wat verder is uitgewerkt door Keeris Architecten. Het stedenbouwkundig plan is volledig bijgevoegd in Bijlage 1, navolgend is een uitsnede hiervan opgenomen.

Het stedenbouwkundige plan is richtinggevend voor de voorliggende juridisch-planologische planregeling (verbeelding en regels) en zal richtinggevend zijn bij de feitelijke uitvoering. De uitvoering kan echter geschieden met de in het plan opgenomen geringe mate van flexibiliteit, waarbij de bouwplannen passend dienen te zijn binnen de in onderhavig bestemmingsplan meegegeven ruimtelijke kaders en bouwregels.

Het totale bouwplan biedt ruimte aan een inbreidingsplan in de kern van Oostelbeers. Er is sprake van een ruim perceel, gelegen achter de achtererven van Neereindseweg 9, 11 en 13. Tussen de woningen Neereindseweg 11 en 13 te Oostelbeers is momenteel reeds één vrijstaande woning toegestaan. Het betreft hier een vrijstaande woning op een perceel met een frontbreedte van circa 16 m. Deze woning zou daardoor krap tussen de woningen Neereindseweg 11 en 13 worden gepositioneerd. De overige bij het perceel behorende gronden (kadastraal perceel 2462) is royaal in omvang. Het perceel vormt daardoor stedenbouwkundig gezien geen logische invulling voor één vrijstaande woning (te krappe frontbreedte, met geringe erfontsluitingsmogelijkheden en met royale zeer diepe tuin). Het bouwvlak van deze woning is bovendien gedeeltelijk gelegen op het erf toebehorende aan Neereindseweg 13. Het is derhalve nog niet gekomen tot realisatie van deze woning (ondanks het planologisch kader hiervoor sinds 2012). Wel is het perceel, door omvang en ligging een geschikte inbreidingslocatie.

De frontbreedte van het perceel 2462 is krap voor één vrijstaande woning, met ontsluiting, maar ruimvoldoende breed voor een ontsluitingsroute voor het inbreidingsplan. Hierdoor kan een toegangsweg (breedte omstreeks 5 - 6 m), met openbaar groen / een groene entree, en openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De gehele ontsluiting wordt hierbij noord-zuid georiënteerd. Door de vorm van het perceel zal de woningbouw zich op het noordelijk deel concentreren.



De woningbouwbehoefte in de kernen van de gemeente Oirschot wordt hoofdzakelijk gevormd door de vraag naar betaalbare woningen voor de doelgroepen starters en senioren. Derhalve is gezocht naar een passende invulling voor deze doelgroepen. Van de kavels 1 t/m 10 wordt 40% (dus 4 van de 10 woningen) uitgevoerd in het sociale segment.

Op het oostelijk deel, de kavels 1 t/m 5, kan worden voorzien in rijwoningen voor starters. Kavel 1 en 5, de hoekwoningen, krijgen hierbij een iets ruimere omvang, waardoor ook op eigen erf geparkeerd kan worden. De kavels 2, 3 en 4 zijn bovendien door hun uitvoering met name ook geschikt voor 1-persoonshuishoudens binnen de doelgroep starters. De achtererven van deze kavels zullen bereikbaar worden via een achterpad.

Op het westelijk deel wordt gebouwd voor senioren. Op de kavels 6 t/m 10 worden vijf levensloopbestendige seniorenwoningen gerealiseerd. Het betreft op kavel 6 en 7 een tweekapper en op kavel 8, 9 en 10 een rij van drie woningen.

De resterende ruimte wordt gebruikt voor ontsluiting en een centrale groenvoorziening welke tevens kan worden gebruikt voor hemelwaterberging. Deze stedenbouwkundige vormgeving zorgt er bovendien voor dat open doorzichten en uitzicht richting het buitengebied, vanaf de Neereindseweg, de centrale ontsluiting en vanuit de woningen behouden blijven.

Aan de noordzijde van het plangebied is een bestaande bomenrij (populieren) aanwezig. Deze bomenrij blijft met het planvoornemen behouden.

Aan de voorzijde van de kavels 1 t/m 10 is een strook van 1 meter gereserveerd als 'uitstapstrook'. Het betreft een ruimte welke wordt gebruikt om de voordeur te verlaten, zonder dat direct de openbare weg wordt bereikt. Tevens kan deze uitstapstrook worden gebruikt als voetpad. In het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze uitstapstrook onbebouwd blijft.

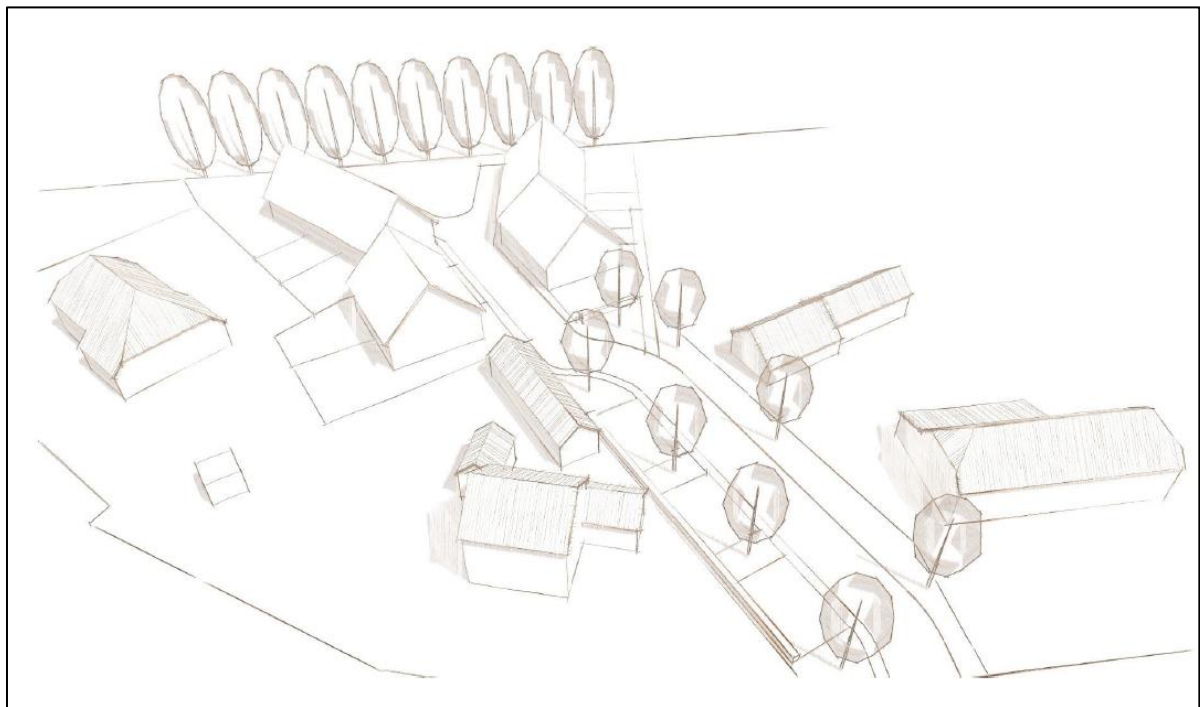
Ten noorden van Neereindseweg 9 is aanvullend een plandeel toegevoegd. Hier wordt één vrijstaande woning gerealiseerd. Hier wordt gekozen voor een vrijstaande woning, daar dit meer passend is bij een logische en kwalitatieve stedenbouwkundige afronding van de bebouwde kom van Oostelbeers. Woningbouw in de overige typologieën is ter plaatse stedenbouwkundig niet passend te achten. Het is wenselijk om hier luchtigheid in de bebouwingsdichtheid te behouden (openheid aan de dorpsrand).

Aan de noordzijde van het plangebied zal tevens worden voorzien in een calamiteitenontsluiting. Dit betreft een (half)verharding, met een breedte van omstreeks 3,5 m, zodat het plangebied aan twee zijdes bereikbaar is voor hulpverleningsdiensten in geval van calamiteiten. Deze calamiteitenontsluiting wordt uitgevoerd als onderdeel van de woonkavels 10 en 11, en zal dus voor het overige niet openbaar zijn. Dit bijvoorbeeld middels afsluiting door aan beide zijdes een calamiteitenpaaltje te plaatsen. In de planregels wordt geborgd dat op deze calamiteitenontsluitingsroute een vrije doorgang gegarandeerd blijft. Rondom de waterberging in de Y-splitsing (in de openbare ruimte) zal tevens een deel worden uitgevoerd met een (half)verharding, om keermogelijkheden en een voldoende bochtstraal te verkrijgen.

De voorgenomen stedenbouwkundige invulling zorgt voor een betaalbaar, dorps, en gevarieerd programma (in doelgroep en verschijningsvorm) voor de hoofddoelgroepen starters en senioren. Hiermee wordt op passende kwalitatieve wijze invulling gegeven aan de woningbouwbehoefte in de kern Oostelbeers.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling. Plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Keeris Architecten.)



Afbeelding 7: Weergave massastudie stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling kavels 1 t/m 10 in relatie tot bestaande woningen. (Bron: Keeris Architecten.)

2.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn diverse geldende bestemmingsplannen van toepassing. Op het zuidelijk deel van kadastraal perceel 2462 (waar de ontsluiting van kavel 1 t/m 10 is voorzien) is het bestemmingsplan 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Oostelbeers' van toepassing, als vastgesteld d.d. 27 juni 2012. In dit bestemmingsplan heeft het perceel o.a. de enkelbestemming 'Wonen' met een bouwvlak toegekend gekregen. Hierdoor is tussen de woningen Neereindseweg 11 en 13 planologisch nog één te bouwen vrijstaande woning toegestaan.

Voor het plandeel ten noorden van Neereindseweg 9 (kavel 11) geldt het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers', vastgesteld op 27 november 2007, in combinatie met de 'Beheersverordening Oirschot', als vastgesteld d.d. 27 februari 2018. De beheersverordening had als doel het feitelijk bestaande gebruik en de bestaande rechten vast te leggen voor vrijwel alle kernen van de gemeente Oirschot, mede naar aanleiding van de actualisatieplicht voor bestemmingsplannen (10-jaarstermijn) uit de Wro. Uit een combinatie van beide planregelingen volgt dat aan dit plandeel de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' zijn toegekend. O.a. wegens het ontbreken van een bouwvlak is ter plaatse geen nieuwe woning toegestaan. Het betreffen dus gronden, bestemd als woonerf / tuin, toebehorende aan de woning Neereindseweg 9. De gronden zijn bovendien als zodanig in gebruik. Met de beheersverordening is ter plaatse aanvullend een archeologische dubbelbestemming toegekend, betreffende 'Categorie 1'. Derhalve geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij eventuele bodemingrepen.

De overige gronden (perceel 2462 en deels 2246 waar kavel 1 t/m 10 zijn voorzien) zijn gelegen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit planologisch regime is in volledigheid geconsolideerd raadpleegbaar via het bestemmingsplan 'Buitengebied, geconsolideerde versie 2020'. Dit plan is een geconsolideerde versie van de bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Oirschot. Een geconsolideerd bestemmingsplan heeft geen juridische status, maar is een informatieve werkversie waarin verschillende bestemmingsplannen zijn gecombineerd tot één leesbare versie. Het betreft een combinatie van de bestemmingsplannen 'Buitengebied fase II 2013, 2^e bestuurlijke lus' (vastgesteld 16 december 2014), 'Buitengebied, correctieve herziening' (vastgesteld 21 november 2017) in combinatie met de hierop van toepassing zijnde jurisprudentie (uitspraak ABRvS 28 augustus 2015 ECLI:NL:RVS:2015:2793).

Op dit plandeel zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' (deels);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (deels);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – 500 meterzone Natura 2000';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied';
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – iv nee';
- Dubbelbestemming 'Leiding' (deels);
- Figuur hartlijn 'leiding – riool'.

De gronden zijn daardoor bestemd voor o.a. agrarisch grondgebruik. Op het noordelijk deel is een bestaande rioolpersleiding (Oostelbeers-Middelbeers-Diessen) gelegen. Deze rioolpersleiding is in eigendom en beheer van Waterschap De Dommel. De ligging van deze bestaande leiding wordt met het bouwplan gerespecteerd en wordt hierbij voorzien van een planologische bescherming (o.a. middels een dubbelbestemming). Aan beide zijdes van de leiding zal een strook van 3 m in acht worden genomen, ter bescherming van de leiding, conform het gevestigde zakelijke recht.

De regels van de geldende bestemmingsplannen bieden geen binnenplanse mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan op grond van de geldende bestemmingsplannen. Doelstelling is derhalve om de plannen te formaliseren met een herziening van het bestemmingsplan, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de kern Oostelbeers juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplannen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen op treden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Onderhavig voornemen betreft een woningbouwontwikkeling in de kern van Oostelbeers. Op een inbreidingslocatie worden in totaal 11 woningen toegevoegd. Ter ontsluiting van de kavels 1 t/m 10 wordt op de planlocatie een verharde weg (woonerf) aangelegd. Deze weg zal enkel dienen ter ontsluiting van de aanpalende woonkavels en betreft geen doorgaande rijdroute (behoudens een calamiteitenontsluiting). De woning op kavel 11 zal rechtstreeks ontsluiten op de Neereindseweg, overeenkomstig de overige aan deze weg gelegen woonkavels.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend). De gemeente Oirschot hanteert in aanvulling hierop een gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. In deze nota wordt Oirschot aangemerkt als 'weinig stedelijk gebied'. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bebouwde kom. Op basis van voornoemde CROW-publicatie en de benoemde gegevens is er sprake van de volgende verkeersbewegingen:

- Kavel 1 t/m 5 – koop, huis, tussen / hoek = 7,0 – 7,8 mvt/woning/etmaal
- Kavel 6, 7 – koop, huis, twee-onder-een-kap = 7,4 – 8,2 mvt/woning/etmaal
- Kavel 8, 9, 10 – koop, huis, tussen / hoek = 7,0 – 7,8 mvt/woning/etmaal



- Kavel 11 – koop, huis, vrijstaand = 7,8 – 8,6 mvt/woning/etmaal

Uitgaande van de maximale aantallen verkeersbewegingen ('worst case') leidt dit tot:

$(5 \times 7,8 = 39) + (2 \times 8,2 = 16,4) + (3 \times 7,8 = 23,4) + (1 \times 8,6 = 8,6) = \text{totaal } 87,4 \rightarrow 88$ voertuigbewegingen per etmaal.

De hoofdontsluitingsroute van het voorgenomen woningbouwplan wordt gevormd door de bestaande verkeersstructuur van de kern Oostelbeers. De belangrijkste ontsluiting van de woningen is daarbij in oostelijke richting, via de Neereindseweg richting het dorpscentrum van Oostelbeers en richting de bovenlokale ontsluitingsweg N395. Vanaf de N395 kunnen eenvoudig overige bestemmingen worden bereikt (richting Middelbeers, Oirschot, Eindhoven en A58). Een deel van de verkeersbewegingen zal de andere richting verkiezen, richting het buitengebied (via Neereindseweg, Baesterdijk of Esperenweg).

De bestaande ontsluitingsstructuur krijgt verhoudingsgewijs een gering aantal extra motorvoertuigen per dag te verwerken. Het bouwplan is gering van omvang en passend bij het huidige gebruik van de kern Oostelbeers. Het merendeel van het verkeer zal ontsluiten via de wegen Neereindseweg, richting N395. De bestaande ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze toevoeging aan verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Oirschot heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'. Deze beleidsnota is in werking getreden per 28 mei 2019. De parkeernormen als opgenomen in deze nota zijn afgeleid uit de landelijke parkeerkencijfers van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Oirschot kan hierbij ingedeeld worden in stedelijkheidsgraad 4, weinig stedelijk. De kern van Oostelbeers wordt wat betreft normering aangemerkt als 'bebouwde kom'. In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwontwikkeling. Voor woningbouw wordt in de gemeentelijke parkeernota gewerkt met een vaste parkeernorm per woningtype, waarbij tevens het bezoekersaandeel is opgenomen (het bezoekersaandeel is daarbij altijd 0,3 parkeerplaats per woning). De parkeernormen voor de functie wonen zijn opgenomen in Tabel 1. In Tabel 2 is opgenomen hoe de aanwezige (theoretische) parkeerplaatsen meegeteld mogen worden om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormering. Algemeen uitgangspunt is daarbij dat op eigen terrein (of in het eigen plangebied) kan worden voldaan aan de parkeervraag (voor bewoners- en bezoekersparkeren).

Tabel 1: Parkeernormen 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'

WONEN				
	eenheid	centrum	rest bebouwde kom	buiten bebouwde kom
aanleunwoning en serviceflat	per woning	1,3	1,4	1,4
appartement/studio ⁶	per appartement/studio	1,8	2,2	2,2
kamerverhuur (zelfstandig)	per kamer	0,6	0,8	0,8
seniorenwoning ⁷	Per woning	1,5	1,8	1,8
verpleeg- en verzorgingstehuis	per wooneenheid	0,7	0,7	nvt
woonhuis ⁸	per woning	2,0	2,4	2,4

Tabel 2: Berekeningsaantallen parkeerplaatsen 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'

	Theoretisch aantal	Berekening aantal	Ontwerpeis
Parkeerplaats in parkeergarage	1	1	Maatvoering voldoet aan NEN 2443
Parkeerplaats eigen parkeerterrein	1	1	Maatvoering voldoet aan ASVV 2012
Garagebox	1	0	-
Garage bij woning	1	0	-
Dubbele garage bij woning	2	1	-
Enkele oprit (smal)	1	0,8	Oprit min. 6 meter diep en min. 2,5 meter breed
Enkele oprit (breed)	1	1	Oprit min. 6 meter diep en min. 3 meter breed
Lange enkele oprit (smal)	2	1	Oprit min. 12 meter diep en min. 2,5 meter breed
Lange enkele oprit (breed)	2	2	Oprit min. 12 meter diep en min. 3 meter breed
Dubbele oprit (smal)	2	1,7	Oprit min. 6 meter diep en min. 4,5 meter breed
Dubbele oprit (breed)	4	2	Oprit min. 6 meter diep en min 5,5 meter breed
Lange dubbele oprit (smal)	4	2	Oprit min. 12 meter diep en min. 4,5 meter breed

De gemeente Oirschot heeft de parkeernormen gebundeld, waarbij het onderscheid is verwijderd tussen verschillende woningtypes en koop en huur. Dit leidt bij woningbouwontwikkelingen met betaalbare woningbouw (zoals in onderhavige situatie voor starters en senioren) mogelijk tot een overschatting van de parkeerbehoefte.

In onderhavige situatie wordt een betaalbaar woningbouwprogramma gerealiseerd, gericht op de hoofddoelgroepen starters en senioren. In het plan zitten 5 kavels (kavel 1 t/m 5) voor starters, waarbij de uitvoering van met name kavel 2, 3 en 4 ook geschikt is voor 1-persoonshuishoudens. Bij initiatiefnemer hebben zich bovendien reeds potentiële kopers gemeld, waaruit volgt dat de vraag naar woningen voor deze 1-persoonshuishoudens groot is. Qua gebruik zijn deze woningen (kavel 1 t/m 5) dus veel meer vergelijkbaar met een appartement / studio, dan met een regulier woonhuis. Tevens is er in het plangebied sprake van 40% woningbouw in het sociale segment (4 van de 10 woningen). Het is derhalve passend om voor deze woningen een afwijkende parkeernorm te hanteren (appartement / studio in plaats van regulier woonhuis).

Voor de kavels 8, 9 en 10 is gerekend met de normstelling voor seniorenwoningen. Voor kavel 6 en 7 is 'worst case' aangesloten bij de normering voor een reguliere woning.

Gelet op het bovenstaande is de parkeerbehoefte van onderhavig plan samengevat opgenomen in Tabel 3 (kavelnummering overeenkomstig stedenbouwkundig plan). Hieruit volgt dat er sprake is van een behoefte van 21,2 parkeerplaatsen (conform afrondingsregels uit de beleidsnota betreft het dus 21 parkeerplaatsen).

In Tabel 3 is bovendien inzichtelijk gemaakt hoe aan de berekende parkeerbehoefte wordt voldaan. In het stedenbouwkundige plan zijn 27 theoretische parkeerplaatsen opgenomen. Het betreft naast de parkeerplaatsen in de openbare ruimte (9 stuks), tevens parkeerplaatsen op eigen erf (middels opritten). Conform de gemeentelijke normering zorgen deze 27 theoretische parkeerplaatsen voor 21 parkeerplaatsen welke conform de normering (Tabel 2) mogen worden meegeteld. Hierdoor wordt voldaan aan de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'.

Kavel 11 betreft een royale kavel voor een vrijstaande woning, direct gesitueerd aan de Neereindseweg. Voor deze woning geldt een parkeerbehoefte van 2,4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein kan, bijvoorbeeld middels een oprit, garage of parkeerplaatsen op het erf, eenvoudig in de



eigen parkeerbehoefte worden voorzien. Deze verplichting wordt bovendien als zodanig geborgd door een parkeerregeling in de planregels.

Zoals volgt uit het stedenbouwkundige plan en de uitgevoerde parkeerbalans wordt in het plangebied voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van het bestemmingsplan wordt bovendien geborgd dat binnen het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid (aanleg en instandhouding), als van toepassing in de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018'.

Tabel 3: Uitwerking parkeerbehoefte in plangebied (kavel 1 t/m 10)

Aantal benodigde parkeerplaatsen conform parkeernormen				
Type woning	Kavel	Aantal woningen	Norm	Genormeerde parkeerplaatsen
Senioren	8, 9, 10	3	1,8	5,4
Tweekapper voor senioren	6, 7	2	2,4	4,8
Starters	1, 2, 3, 4, 5	5	2,2	11
				21,2
Aantal aanwezig parkeerplaatsen in plan				
Aanwezige parkeerplaatsen	Kavel	Aantal parkeerplaatsen theoretisch	Aan te houden norm volgens parkeerbeleid	Aanwezige parkeerplaatsen gebaseerd op normen
Dubbele oprit breed	1	4	2	2
Geen oprit	2	0	0	0
Geen oprit	3	0	0	0
Geen oprit	4	0	0	0
Dubbele oprit breed	5	4	2	2
Lange enkele oprit breed	6	2	2	2
Lange enkele oprit breed	7	2	2	2
Lange enkele oprit breed	8	2	2	2
Geen oprit	9	0	0	0
Dubbele oprit breed	10	4	2	2
Parkeerplaatsen in de openbare ruimte		9	9	9
				21

3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De ruimtelijke structuurvisie op rijksniveau betreft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), als vastgesteld op 11 september 2020. De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. In de NOVI wordt door het Rijk een langetermijnvisie, richting 2050, gegeven op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Geconcludeerd wordt dat Nederland staat voor een aantal urgente complexe maatschappelijke opgaven, op zowel lokaal, regionaal, nationaal als internationaal niveau. De NOVI beoogt perspectief te bieden om deze opgaven in gezamenlijkheid, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, aan te pakken, met regie vanuit het Rijk. Het kernbegrip is daarbij 'omgevingskwaliteit', betreffende ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met daarbij inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu.

Met een integrale samenwerking en met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de 4 nationale prioriteiten:

- *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;*

Wegens mondiale problematieken aangaande klimaatverandering en zeespiegelstijging, dienen keuzes voor functies die gebruik maken van de fysieke leefomgeving meer te worden afgestemd op de eigenschappen van het bodem-watersysteem. Deze keuzes dragen bij aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting van Nederland in 2050.

Energietransitie is noodzakelijk, maar gaat ook gepaard met conflicterende belangen ten aanzien van ruimtegebruik en effecten op de lange termijn. De NOVI is daarom richtinggevend om bij de inpassing van energieinfrastructuur aandacht te behouden voor de kwaliteit van de leefomgeving.

- *Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;*

In het kielzog van de COVID-19-pandemie wordt hard gewerkt om de gevolgen voor de economie zoveel als mogelijk te beperken. Dat vraagt op korte termijn om ongekende overheidsingrepen en investeringen. Gezocht wordt naar mogelijkheden voor een co-creatie om deze interventies en investeringen ook ten goede te laten komen voor de lange termijn-ambities, namelijk het duurzaam en circulair maken van de economie en energievoorziening en het versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.

Aanvullend wordt bij locaties van kantoren, bedrijventerreinen, grootschalige logistieke functies en datacentra naast de vraag vanuit bedrijven, economische vitaliteit, de aansluiting op het verkeers- en vervoersnetwerk en het elektriciteitsnetwerk rekening gehouden met de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van stad en land. Vanuit nationaal niveau wordt ingezet op actieve clustering van (grootschalige) logistieke functies op logistieke knooppunten langs (inter)nationale corridors.

- *Sterke en gezonde steden en regio's;*

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden. Er wordt ingezet op de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Doelstelling is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren. De grote actuele woningbehoefte vraagt echter tegelijkertijd om oplossingen op korte termijn. Het kabinet heeft voor de korte termijn daarom een pakket aan maatregelen voorgesteld om de woningbouw een stevige impuls te geven. De locaties bevinden zich daarbij in het Stedelijk Netwerk Nederland. De ontwikkeling vindt plaats in lijn met de ambities van de integrale verstedelijkingsstrategie, zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied, klimaatbestendig en natuurinclusief. Belangrijke aandacht gaat uit naar het aanbod en de kwaliteit van groen in de stad en de aansluiting op het groene gebied buiten de stad. De COVID-19-



crisis onderstreept de waarde en het belang van een goede inrichting van de openbare ruimte voor het menselijk welbevinden.

- *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.*

Doelstelling is te komen tot een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waar ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland. De stikstofproblematiek raakt zowel het landelijk gebied, als diverse economische sectoren. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Ook de verbetering van de biodiversiteit is daarbij een uitdaging. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn wordt daarom gewerkt aan een geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap.

Naast voornoemde prioriteiten zijn in de NOVI tevens 21 nationale belangen benoemd. De geformuleerde nationale ambities vragen veel van de leefomgeving. Een scala van belangen en claims moet een plek vinden binnen de totale oppervlakte van Nederland. Niet alles kan en niet alles kan overal. Dit leidt soms tot conflicterende belangen, waaruit gekozen moet worden. Het Rijk moet en wil in dit proces het voortouw nemen. Vanuit de NOVI geeft het Rijk de kaders en richting mee voor zowel nationale als decentrale keuzes, waarbij de verantwoordelijkheid ligt bij alle partijen (Rijk, provincie, waterschappen, gemeenten, bedrijven, maatschappelijke instellingen en burgers) gezamenlijk. Dit om te komen tot de gezamenlijke beoogde transitie naar een duurzame en circulaire samenleving.

De NOVI zal worden uitgevoerd o.a. in de vorm van Omgevingsagenda's, programma's en de Regionale Investeringsagenda's. Centraal bij de afweging van belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond. Het betreft 'omgevingsinclusief' beleid, en de NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes die kunnen worden toegepast bij het afwegen en prioriteren van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies ('dubbele doelstelling');
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Regie wordt bovendien aan andere overheden meegegeven in de vorm van voorkeursvolgorden voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo wordt vanuit het Rijksoverheid sturing gegeven aan beleidsmatige afwegingen en toekomstbestendige ontwikkelingen, waarbij op lokaal niveau de concrete uitwerking hiervan kan worden gemaakt. De nationale strategische keuzes worden daarmee uitgewerkt tot gebiedsgericht maatwerk.

In de NOVI wordt als nationaal belang aangemerkt, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Wonen is één van de basisbehoeften van mensen. Iedereen in Nederland, en voor elke levensfase, moet prettig kunnen wonen en voor een redelijke prijs. Het huidige woningtekort en de toename van het aantal inwoners en huishoudens vraagt een groei van de woningvoorraad in een fijne, leefbare omgeving. Tussen 2019 en 2035 moet de woningvoorraad met circa 1,1 miljoen woningen worden vergroot. De primaire verantwoordelijkheid voor de woningvoorraad en de leefbaarheid ligt hierbij bij gemeenten en provincies. Het Rijk is daarbij hoofdzakelijk systeemverantwoordelijk (kaderstellend, stimulerend, sanctionerend, beschikbaar stellen van middelen).

Onderhavige ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken, in verhouding tot de prioriteiten en ambities uit de NOVI. Wel levert onderhavig woningbouwplan een belangrijke bijdrage aan een maatschappelijke behoefte, namelijk woningbouw waarbij wordt voorzien in een actuele lokale behoefte. Op een inbreidingslocatie in de kern van Oostelbeers wordt voorzien in een gevarieerd en betaalbaar woningbouwplan voor de hoofddoelgroepen starters en senioren. Hiermee wordt een bijdrage geleverd om te kunnen voorzien in de woningbouwbehoefte in deze kern. Het stedenbouwkundig plan heeft daarbij aandacht voor een groene openbare ruimte, wat een bijdrage levert aan de klimaatbestendigheid. Er is dus sprake van ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Uit onderhavige toelichting volgt bovendien dat het woningbouwplan in overeenstemming is met een goede leefomgevingskwaliteit en een gezonde en veilige fysieke

leefomgeving. Het voornemen is daardoor passend binnen de gestelde ambities uit de NOVI. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

3.1.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de NOVI te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro en het Rarro is het plangebied niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruintereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van o.a. het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines).

Het plan voorziet in woningbouw met reguliere bouwhoogtes. Dergelijke bouwhoogtes waarvoor het Barro en het Rarro een bescherming kennen zijn bij het voorgenomen plan dus niet aan de orde, waardoor genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding komen. Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid. Er zijn dus geen relevante regels uit het Barro en het Rarro van toepassing.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 28 juni 2017 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' (ECLI:NL:RVS:2017:1724) met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebracht. In deze uitspraak wordt o.a. gesteld dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als relevant uitgangspunt is hierbij benoemd dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. De ABRvS heeft geoordeeld dat er dus in beginsel pas sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, vanaf 12 woningen.

In onderhavig plan worden in het plangebied 11 nieuwe woningen gerealiseerd. Het betreft hierbij echter de netto toevoeging van 10 woningen, daar in het plangebied reeds één vrijstaande woning planologisch is toegestaan. De voorgenomen invulling van het plan, met deze woningaantallen, wordt derhalve niet aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

Als getoetst wordt aan de doelstelling van de ladder, dan volgt desondanks dat hieraan wordt voldaan. Er is sprake van een woningbouwplan binnen het bestaand stedelijk gebied (een inbreidingslocatie in de kernrand van Oostelbeers). Tevens is er sprake aan een behoefte aan de voorgenomen woningbouw voor starters en senioren, zoals bovendien wordt onderschreven door de gemeentelijke woonvisie.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels (met bijbehorende kaarten) in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Een concrete toetsing van het planvoornemen vindt derhalve plaats aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (paragraaf 3.2.3 van onderhavige toelichting).

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdoopgaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdoopgaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

Onderhavige ontwikkeling, de woningbouwontwikkeling op een inbreidingslocatie in de kern van Oostelbeers, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het betreft echter een woningbouwplan, waarmee wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte (betaalbaar bouwen voor starters en senioren). Wegens het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdoopgaven uit de Omgevingsvisie.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2023). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal.

De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de planlocatie is gelegen ter plaatse van:

- Stedelijk gebied;
- Landelijke kern;
- Diep grondwaterlichaam;
- Stalderingsgebied;



- Bescherming Natura 2000;
- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Norm wateroverlast Stedelijk gebied.

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 9. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Oostelbeers.

De aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Bescherming Natura 2000' en 'Verbod uitbreiding veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien een veehouderij niet van toepassing is bij onderhavige planontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Diep grondwaterlichaam' heeft rechtstreekse toepassing bij bepaalde activiteiten die bij onderhavig plan niet van toepassing zijn (onconventionele koolwaterstofwinning). Deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

De aanduiding 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied' is opgenomen wegens de provinciale instructieregels aan waterschappen. Deze aanduiding is dus van toepassing bij de uitvoering van beleid en activiteiten door het waterschap. Ook deze aanduiding wordt voor het overige dus onbesproken gelaten.

Het voornemen heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking.

Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen. Navolgend worden ten eerste de algemene regels inzake de bevordering van ruimtelijke kwaliteit getoetst. Daarna volgt een toetsing aan de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 9: Uitsnede Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, plangebied rood omkaderd weergegeven.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

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

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er sprake van een woningbouwontwikkeling voor maximaal 11 woningen, welke gerealiseerd wordt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied', betreffende een inbreidingslocatie binnen de bestaande kern van Oostelbeers. Er is hierdoor sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte (senioren en starters) en draagt daarmee bij aan de leefbaarheid van de kern Oostelbeers.

De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan de lokale woningbouwbehoefte, de bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Oostelbeers en de stedenbouwkundige kwaliteit van de planinvulling. Tevens wordt met het voornemen een verouderde asbest afgedekte stal gesaneerd. Dit is positief vanuit het aspect volksgezondheid.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied' gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Onderhavige locatie is niet gelegen in het werkingsgebied 'Landelijk gebied', maar in het werkingsgebied 'Stedelijk gebied'. Hierdoor is artikel 3.9 van de IOV niet van toepassing.

Structuren en aanduidingen

'Stedelijk gebied' en 'Landelijke kern'

In artikel 3.42 zijn de regels opgenomen voor duurzame stedelijke ontwikkelingen. In dit artikel is opgenomen dat ter plaatse van het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' (als hier van toepassing) kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen als:

- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken;

- Het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling beschikt daarbij over de volgende eigenschappen:

- Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit onderhavige toelichting. Er is sprake van een inbreidingslocatie binnen de kern van Oostelbeers. Ter plaatse is verouderde voormalige agrarische bebouwing aanwezig (met asbest dakbedekking). Deze bebouwing wordt gesaneerd, waarna een dorps, betaalbaar en gevarieerd woningbouwprogramma wordt ontwikkeld voor de hoofddoelgroepen starters en senioren. Uit de gemeentelijke Woonvisie (zie paragraaf 3.3.2) blijkt dat er binnen de gemeente Oirschot behoefte is aan de realisatie van kleinere en goedkopere woningen voor deze doelgroepen. Onderhavig plan geeft hier invulling aan.

In het plangebied is ter plaatse reeds één vrijstaande woning toegestaan. Deze woning is nog niet gerealiseerd. Planologisch betreft het derhalve de netto toevoeging van 10 woningen aan de plancapaciteit. Deze aantallen zijn passend binnen de regionale afspraken, zoals eveneens volgt uit de Woonvisie.

Uit onderhavige toelichting blijkt tevens dat het plangebied beschikt over een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. Waar mogelijk wordt bij de feitelijke uitvoering zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame energie (bijvoorbeeld de toepassing van zonnepanelen en/of warmtepompen).

De stedenbouwkundige invulling houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress, door ruimte te reserveren voor een groene geleding en waterberging, met o.a. het centrale groene plein en de groene entree nabij de Neereindseweg.

Met de invulling van een woningbouwontwikkeling in de kern van Oostelbeers, wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan wonen en werken in de Metropool- en Brainportregio Eindhoven en daarmee aan een duurzame, concurrerende economie.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 2.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies worden in navolgende paragrafen besproken.

3.3.1 Omgevingsvisie Oirschot

Op 26 september 2017 heeft de gemeenteraad van Oirschot de 'Omgevingsvisie Oirschot' vastgesteld. De gemeente Oirschot beschikt reeds over diverse strategische beleidsdocumenten (Toekomstvisie 2030, Agenda van Oirschot, Mission Statement, Kernboodschap). De omgevingsvisie maakt de doorvertaling van dit abstract(er) strategisch beleid, naar een concrete ruimtelijke visie voor de leefomgeving. Het beleid voor de toekomst van Oirschot is vastgelegd in 8 thema's en 5 gebieden, passend bij de Oirschotse identiteit. Deze zijn bovendien nauw verbonden aan de kernboodschap. De thema's zijn:

- Natuur, landschap en cultuurhistorie;
- Landbouw;
- Recreatie;
- Veilige en gezonde woon- en leefomgeving;
- Economie en werkgelegenheid;
- Energie, klimaat, water en milieu;
- Mobiliteit en bereikbaarheid;
- Basisvoorzieningen.

Naast de doelen van de 8 thema's, kunnen ook gebiedsgerichte doelen onderscheiden worden. Deze vormen de gebiedsgerichte vertaling van de thema's en vormen tevens een stap richting verdere concretisering. Voor de volgende 5 gebieden bevat de visie een gebiedsgerichte insteek:

- Het centrum van Oirschot;
- Middelbeers;
- Oostelbeers;
- Spoordonk;
- Buitengebied.

Onderhavig planvoornemen betreft een woningbouwontwikkeling in Oostelbeers. Het voornemen heeft dus hoofdzakelijk betrekking op het thema 'Veilige en gezonde woon- en leefomgeving', binnen het gebied 'Oostelbeers'.

Oirschot wil een veilige en gezonde, uitnodigende leefomgeving bieden aan de mensen, waar iedereen tot zijn recht komt en iedereen kan meedoen. Het beleid met betrekking tot wonen (met name kwalitatieve en kwantitatieve aspecten) is daarbij vastgelegd in de Woonvisie. Een van de ambities is om de aantrekkelijkheid als woongemeente te behouden en waar mogelijk te vergroten, door de kernen vitaal te houden en de dorps structuur te bewaren. Daarbij voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad. Hierbij dient ingespeeld te worden op de ontwikkeling van de woonbehoeften op basis van leeftijd, huishoudensomvang, inkomen en vermogen, zodat de woningvoorraad aan blijft sluiten bij de behoeften en er sprake blijft van voldoende betaalbare woningen.

In de gebiedsopgave voor Oostelbeers staat o.a. als aandachtspunt benoemd de woningvraag / continuïteit in woningbouw, met name ook voor starters. Een van de gestelde doelen is daarbij om voor Oostelbeers voldoende woningbouwmogelijkheden te realiseren, gebaseerd op de lokale behoeften.

Uit de gemeentelijke woonvisie volgt dat er binnen de gemeente Oirschot een grote behoefte is aan de realisatie van kleinere en betaalbare woningen voor o.a. de doelgroepen starters en senioren. Onderhavig bouwplan levert hieraan een bijdrage, in de kern Oostelbeers, door op een inbreidingslocatie in een dorps, gevarieerd en betaalbaar programma te voorzien in woningbouw voor deze doelgroepen. Het voornemen is daarmee passend binnen de gemeentelijke ambities uit de omgevingsvisie en de gebiedsopgave voor Oostelbeers.

3.3.2 Woonvisie Oirschot

Per 17 juli 2018 is het 'Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Oirschot houdende regels omtrent de Nieuwe Woonvisie De inwoners centraal' in werking getreden. Samenvattend wordt dit



beleidsdocument aangehaald als 'De Nieuwe Woonvisie – De inwoners centraal', of wel de gemeentelijke woonvisie.

De centraal geformuleerde woonvisie betreft om voor de huidige en toekomstige bewoners te voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente.

De gemeentelijke ambities ten aanzien van wonen zijn daarbij als volgt te samenvatten:

- Voldoende betaalbare en bereikbare woningen voor de huidige en toekomstige bewoners;
- Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad;
- Aantrekkelijkheid als woongemeente behouden en waar mogelijk te vergroten;
- Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
- Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
- Het bieden van experimenteer- en innovatieruimte.

Er dient een woningbouwprogramma gerealiseerd te worden dat aansluit op budget, huishoudensomvang en ondersteuningsvraag van de Oirschotse bevolking (doorstromers, starters, kleine huishoudens, (mantel)zorg). Uit het woonbehoefte onderzoek dat uitgevoerd is in opdracht van de Metropool Regio Eindhoven (2014) volgt dat er in de komende 10 jaar ruimte is voor de toevoeging van circa 790 woningen in Oirschot.

Analyse van de bestaande woningvoorraad toont dat in alle kernen voor zowel starters, doorstromers, senioren, als mensen met een ondersteuningsvraag, ruimte bestaat voor het toevoegen van woningen. Deze behoefte bestaat zowel in het koop-, als het huursegment. Uitgangspunt hiervoor is een passende, bereikbare en betaalbare woningvoorraad. Demografische ontwikkelingen in Oirschot tonen bovendien aan dat het grootste aandeel woningzoekenden bestaat uit 1 of 2-persoonshuishoudens en er zijn iets meer mensen die een kleinere woning zoeken, dan een grotere woning. Het aantal alleenstaanden neemt toe en de huishoudensverdunning zal verder toenemen. De behoefte aan kleinere betaalbare woningen wordt daardoor groter. Om deze woningen bereikbaar en betaalbaar te houden, is toevoeging van woningen in dit segment noodzakelijk.

Samengevat zijn de volgende conclusies ten aanzien van de uitbreiding van de woningvoorraad te formuleren:

- Uitbreiding van de woningvoorraad in Oirschot 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.

Onderhavig woningbouwplan richt zich op een gevarieerd, betaalbaar, dorps programma met in totaal 11 woningen voor de hoofddoelgroepen starters en senioren. De ontwikkeling vindt daarbij plaats op een inbreidingslocatie in de kern.

Tenminste 40% van de woningen (dus 4 van de 10 woningen op kavels 1 t/m 10) bevinden zich in het sociale segment en zijn daarmee tevens geschikt voor 1-persoonshuishoudens. Uit de gemeentelijk woonvisie blijkt nadrukkelijk de behoefte aan de realisatie van kleinere en betaalbare woningen voor de in de visie genoemde doelgroepen. Onderhavig bouwplan sluit hierbij aan en voorziet daarmee in een lokale behoefte voor de kern Oostelbeers.

3.3.3 Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0

Op 22 juni 2021 heeft de gemeenteraad van Oirschot het 'Actieplan Woningbouw Oirschot 2.0' vastgesteld. Het huidige woningaanbod kent een grote krapte, waardoor er veel druk is op de woningmarkt. Als Oirschot leefbaar en vitaal wil blijven, dan moet de gemeente stappen maken om te zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor verschillende doelgroepen. Er is dus actie nodig om te zorgen dat meer mensen die in Oirschot willen wonen binnen de gemeente of in één van



de kernen, een aantrekkelijke woning kunnen vinden. Het Actieplan Woningbouw draagt daar aan bij. Op basis van een uitgebreide inventarisatie geeft het richting aan kansen voor de woningbouw in Oirschot voor de komende 10 jaar. Het is opgesteld vanuit de woningbouwopgave en integraal benaderd vanuit een bredere thematiek.

Een van de programmatische uitgangspunten voor nieuwbouw is dat er meer betaalbare woningen blijvend beschikbaar komen in Oirschot. Betaalbaar is daarnaast breder dan alleen sociale (huur)woningen, er is in Oirschot namelijk ook een grote behoefte aan koopwoningen in het middensegment.

Indicatief richt de gemeente Oirschot zich voor Oostelbeers op een gemiddelde bouwstroom van circa 10 woningen per jaar. Oostelbeers is een van oorsprong agrarisch dorp en wordt omsloten door natuurgebieden, landgoederen, bossen, heidevelden, akkers, beekdalen, graslanden en vennen. Ook hier is de groeistrategie erop gericht deze kwaliteiten te benutten en te versterken. De gewenste groei van Oostelbeers is circa 100 woningen de komende 10 jaar. Op dat aantal gaat de gemeente sturen.

Nieuwe woningbouw heeft een dorps karakter en past qua maat en schaal bij de kern. Daarbij past een focus op de herontwikkeling van leegstaande panden en het benutten van inbreidingslocaties. Dit in combinatie met een uitbreiding die qua maat en schaal past bij het dorp en die de samenhang met het landschap versterkt.

Concreet heeft de gemeente Oirschot voor Oostelbeers de volgende actiepunten benoemd:

- Inzetten op het zo snel mogelijk realiseren van lopende projecten;
- Actief inzetten op de realisatie van de binnendorpse locaties;
- Inzetten op de ontwikkeling van woningbouw aan de noordzijde van de kern voor de korte termijn;
- Het op de langere termijn zien van kansen voor een uitbreiding aan de zuidoostzijde in combinatie met erftransformaties, natuurontwikkeling en recreatieve routes.

Onderhavig plan betrof reeds een lopend project, alvorens de vaststelling van het gemeentelijk actieplan. Het planvoornemen heeft betrekking op een inbreidingslocatie van Oostelbeers, aan de noordzijde van de kern, waarbij nadrukkelijk aandacht is voor betaalbare woningbouw voor de doelgroepen starters en senioren. Het plan heeft een dorps karakter en past qua maat en schaal bij de kern. Dit is derhalve bij uitstek passend binnen het gemeentelijk actieplan.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Voor onderhavig plan zijn een tweetal bodemonderzoeken uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. In Bijlage 2 is het onderzoek bijgevoegd voor deelgebied 1 (perceel 2462, waar kavel 1 t/m 10 en de centrale ontsluiting is voorzien). Het onderzoek voor deelgebied 2 (gedeelte perceel 1112, waar kavel 11 is gesitueerd), is bijgevoegd in Bijlage 3. Navolgend zijn de onderzoeksresultaten van deze onderzoeken samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlage.

Bodemonderzoek deelgebied 1 (perceel 2462)

In deelgebied 1 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,2 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond van inspectiegat ABG204 is asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met koper aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet.

In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met PCB (som) aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.



Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Asbest in grond

In de uitkomende grond van inspectiegat ABG204 zijn asbestverdachte materialen aangetroffen. Uit analyse blijkt het asbestverdachte materiaal asbesthoudend (chrysotiel, hecht gebonden, 19 gram, plaat) te zijn. In de uitkomende grond van de overige inspectiegaten (verkenkend en nader asbestonderzoek) zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In de druppelzone (0-20 cm-mv), direct onder het asbesthoudende dak van de schuur bevindt zich een asbestverontreiniging. De verontreiniging is in horizontale en in verticale richting volledig ingekaderd.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts licht verhoogde gehalten in de grond, formeel worden aanvaard.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuus belaste locatie met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' dient op basis van de resultaten te worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Gesteld kan worden dat de druppelzone onder de asbesthoudende dakbedekking sterk verontreinigd is met asbest. De verontreiniging is volledig ingekaderd. Afhankelijk van de ontwikkelingen ter plaatse op de locatie (en met name rondom de schuur) dient men rekening te houden met de aanwezigheid van asbest.

Indien men graafwerkzaamheden gaat verrichten rondom de schuur dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van asbest in de druppelzone (0 – 0,2 m-mv). De verhoogde concentratie asbest bevindt zich voornamelijk in de fijne fractie en is daardoor niet direct waarneembaar. Bij het verrichten van graafwerkzaamheden dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

Milieuhygiënisch zijn op het overige deel geen (sterke) verhogingen met verontreinigende stoffen aangetoond welke een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Conclusie

De aanwezige schuur op het perceel kent een asbest dakbedekking. Door het ontbreken van dakgoten is enkel in de druppelzone van het dak in de bodem een asbestverontreiniging ontstaan. Het betreft daarbij een geringe oppervlakte en diepte, welke afdoende is ingekaderd (bovenlaag / inspoelzone). Deze asbestverontreiniging in de bodem wordt bij de feitelijke uitvoering (voor het bouwrijp maken) gesaneerd, conform de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en vereisten. Uit het bodemonderzoek volgt voor het overige dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Het aspect bodemkwaliteit heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan en na sanering is de bodemkwaliteit geschikt voor de voorgenomen woningbouw.



Bodemonderzoek deelgebied 2 (perceel 1112)

In deelgebied 2 is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Daarnaast is door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

In dit onderzoek is het grondwater niet opnieuw onderzocht. Voor de conclusies aangaande het grondwater kan aansluiting worden gezocht bij het uitgevoerde onderzoek voor deelgebied 1. Hieruit volgde dat er ter plaatse geen verhoogde gehalten van stoffen in het grondwater zijn aangetroffen.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met koper aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch niet de interventiewaarde. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbeveling

Middels het bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder



en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 4: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

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 of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

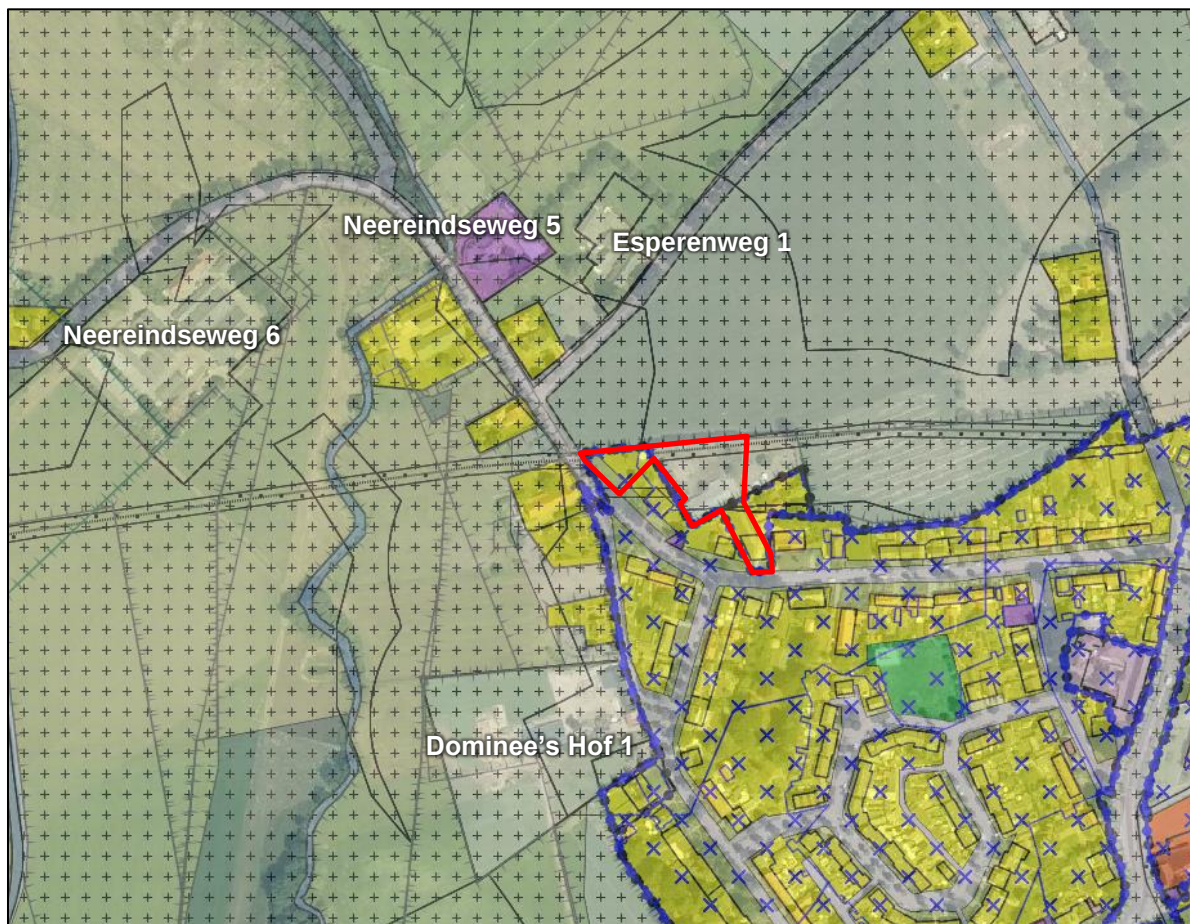
Tabel 5: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Een woningbouwontwikkeling zelf betreft geen milieubelastende functie. Derhalve dient gezien te worden of de vestiging van woonfuncties ter plaatse aanvaardbaar is. Dit enerzijds vanuit dat er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

In Tabel 6 is de bedrijvigheid in directe omgeving opgesomd, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij zijn de richtafstanden genoteerd, behorende bij een rustige woonwijk / rustig

buitengebied. Op Afbeelding 10 is de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 10: Uitsnede luchtfoto met bestemmingen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Tabel 6: Bedrijvigheid in directe omgeving, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie	Afstand tot woningen in plangebied (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand		
Esperenweg 1 Agrarisch bedrijf / akkerbouw / zorgboerderij (Voormalige veehouderij, milieuvergunning volledig ingetrokken d.d. 07-11-2017, ligging in 'beperkingen veehouderij')	10	10	30	10	30	2	93
Dominee's Hof 1 Melk- en vleesrundveehouderij	100	30	30	0	100	3.2	107
Neereindseweg 5 Grondverzetbedrijf (370 m ² beb. opp.)	30	10	30	10	30	2	130
Neereindseweg 6 Geitenhouderij	50	30	30	0	50	3.1	230



Aanvullend aan voorgaande tabel is aan Neereindseweg 13 te Oostelbeers als nevenfunctie bij de woning, een Bed & Breakfast aanwezig. Door de aard van deze functie, is dit gebruik in overeenstemming met regulier woongebruik en passend in een woonomgeving. Deze functie is derhalve milieukundig niet relevant voor het voornemen.

Daarnaast is tussen de woningen Neereindseweg 9 en 11 te Oostelbeers een nutsvoorziening aanwezig, betreffende een stroomhuisje. Ook deze functie heeft geen milieuhinder tot gevolg in het plangebied.

Uit Tabel 6 volgt dat aan alle richtafstanden ruimschoots wordt voldaan. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er ten gevolge van deze bedrijvigheid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied en dat de ontwikkeling niet zorgt voor onevenredige belemmeringen in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Achtergrondbelasting geur veehouderijen

Uit voorgaande volgt dat er ter plaatse van het plangebied kan worden voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' voor de omliggende veehouderijen (voor o.a. het aspect geur). Echter, wegens de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object, kan er desondanks wel sprake zijn van een te hoge achtergrondbelasting. Bovendien wordt het woon- en leefklimaat bij veehouderijen in hoofdzaak bepaald door het aspect geur.

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is daarmee een goede graadmeter voor hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft kaarten opgesteld met betrekking tot de fysieke leefomgeving, op basis van de bij hen beschikbare data. Een van deze kaarten heeft betrekking op de achtergrondbelasting van geur ten gevolge van de aanwezige veehouderijbedrijven. Een uitsnede van deze kaart is bijgevoegd in Afbeelding 11. Hieruit volgt dat de kwaliteit van de leefomgeving, gezien vanuit het aspect geur van veehouderijen 'goed' is ($3 - 7 \text{ OU}_E/\text{m}^3$). Ten behoeve van de gemeentelijke verordening geurhinder en veehouderij heeft de gemeente Oirschot in 2011 de 'Geurgebiedsvisie Oirschot 2011' opgesteld. In deze visie is benoemd dat de gemeente streeft naar een maximale achtergrondgeurbelasting van $10 \text{ OU}_E/\text{m}^3$ in de kernen (waaronder Oostelbeers). Aan deze streefwaarde wordt ruimschoots voldaan. Voor dit aspect is derhalve sprake van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie bedrijven en milieuzonering

Concluderend, er wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd tussen het plangebied en omliggende bedrijvigheid. Uit de kaart van de achtergrondbelasting geur ten gevolge van veehouderijbedrijven volgt bovendien dat de geurbelasting aanvaardbaar is. Er is dus in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van bedrijven, veehouderijen en milieuzonering. Bovendien worden met de voorgenomen ontwikkeling de omliggende bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen in OUe/m³ ODZOB, peildatum februari 2021. Projectlocatie globaal rood omkaderd weergegeven.

4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.

In de gemeente Oirschot zijn diverse geitenhouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde geitenhouderij in nabijheid van onderhavig plangebied is gelegen in noordwestelijke richting op een afstand van circa 230 meter, het betreft Neereindseweg 6. De gehele kern van Oostelbeers is gelegen binnen 2 km van de aanwezige geitenhouderijen. In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwontwikkeling in de bestaande kern van Oostelbeers. Vanuit de geitenhouderij bezien, zijn diverse woningen gelegen tussen het bedrijf en onderhavige ontwikkeling. De geitenhouderij wordt derhalve met zekerheid niet belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden. Verder volgt uit een beschouwing van de ligging van het bedrijf en het plangebied, dat de ontwikkeling is gelegen uit de overheersende windrichting. Ook voor de overige geitenhouderijen binnen 2 km geldt dat het plangebied is gelegen uit de overheersende windrichting. De verspreiding van eventuele endotoxinen / deeltjes vanuit dergelijke bedrijven richting het plangebied is dan ook niet aannemelijk. Aangezien het plangebied is gelegen uit de overheersende windrichting, in de kernrand van Oostelbeers en door de onderlinge afstanden, wordt geen onaanvaardbaar risico voor de volksgezondheid ingeschat.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

In de directe omgeving van het plangebied is de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant). Het buitengebied ten noorden van onderhavig plangebied is bovendien provinciaal aangemerkt als 'Beperkingen veehouderij' (voormalig extensiveringsgebied). Hier geldt in beginsel een 'slot op de muur', dus dat geen nieuwe stallen gerealiseerd mogen worden. De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, is de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ('Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen', ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Dit heeft geleid tot een rekentabel met afstanden tot varkens- en pluimveehouderijen. De rapporten richten zich met name op

deze diercategorieën, omdat bij deze bedrijven de emissie van fijnstof en grovere stofdeeltjes het hoogste is. Bij veehouderijbedrijven met andere diersoorten wordt er vanuit gegaan dat de emissie van fijnstof en daarmee gepaard gaand, endotoxinen, verhoudingsgewijs laag is en daarom geen relevant risico veroorzaakt.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Grootschalige varkens- en pluimveehouderijen zijn tot op ruime afstand van het plangebied afwezig. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Het nieuwbouwplan is gelet op het voorgaande, gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid, dus aanvaardbaar te achten.

4.4 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Doordat het plangebied is gelegen in de kernrand van Oostelbeers, in nabijheid van het buitengebied, is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële (onaanvaardbare) risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift. Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen (verwaaien). Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Of er sprake is van een gevoelige functie kan mede afgeleid worden uit de vaste jurisprudentie. Hieruit volgt dat moet worden beoordeeld of in het betreffende object of ter plaatse van de betreffende functie mensen langdurig (kunnen) verblijven. Daarmee hebben zij een grotere kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. Als dat het geval is, is doorgaans sprake van een gevoelig object. Dat is bijvoorbeeld het geval bij woningen, kantoren en tuinen.

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast. Hieromtrent dient derhalve door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (zoals woningen). Uit het rapport 'Gewasbescherming en omwonenden' van de Gezondheidsraad van 29 januari 2014 blijkt dat op dit moment nog geen toereikend onderzoek voorhanden is waaruit de effecten blijken van gewasbeschermingsmiddelen voor de gezondheid van omwonenden. De onderzoekscommissie vermoedt bovendien dat het risico voor omwonenden laag zal zijn ten opzichte van het risico voor beroepsmatig blootgestelden. Ook blijkt uit het rapport geen noodzaak tot een vaste spuitzone (van bijvoorbeeld 50 meter).

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

De bestemming van de landbouwpercelen kan de teelt van akkerbouwgewassen, grasland, boomteelt of fruitteelt zijn. Als de functie fruitteelt ingevuld wordt, is de drift van gewasbeschermingsmiddelen hoger dan wanneer boomteelt plaatsvindt. Drift in de fruitteelt is door de aard van de bespuitingen



(opwaarts en zijwaarts gericht) en door de hoge spuitfrequentie, het meest intensief van alle teelten. Bij laanbomenteelt wordt ook op- en zijwaarts gespoten, maar minder intensief. In bijvoorbeeld de lage bomenteelt wordt voornamelijk neerwaarts gespoten. Deze spuittechniek (neerwaarts gericht spuiten) zorgt voor beduidend minder drift in de lucht, dan op- of zijwaartse bespuitingen.

Gelet op de ligging van de planlocatie en de omliggende functies, is enkel een beoordeling nodig aangaande de landbouwgronden direct ten noorden van het plangebied. Deze landbouwgronden zijn in gebruik als gras- of akkerbouwland. Het betreft dus geen fruit- of boomteelt.

Binnen 50 meter vanaf de nieuwe woonkavels zijn dus geen landbouwgronden in gebruik voor open teelten van bomen, boomgaarden of fruitteelt (teelten waar de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen relevant is).

Gelet op de aard van het voornemen, de ligging in de kernrand van Oostelbeers, de minimale afstand van 50 meter tot open teelten van bomen, boomgaarden of fruitteelt, is er ten gevolge van het aspect spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen geen sprake van onaanvaardbare volksgezondheidsrisico's. Het planvoornemen wordt ten aanzien van dit aspect aanvaardbaar geacht.

4.5 Wegverkeerslawaaï

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

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen, zie hiertoe Tabel 7.

Tabel 7: Onderzoekszones Wet geluidhinder

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

De wegen in de kern Oostelbeers kennen grotendeels een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor wegen met een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur geldt geen wettelijke geluidszone. De planlocatie is echter deels gelegen op de overgang van de bebouwde kom naar het buitengebied.

Voor het deel van de Neereindseweg buiten de (wegenverkeerskundige) bebouwde kom geldt een snelheidsregime van 60 km/uur. Ook de Esperenweg betreft een geluidgezoneerde weg. Het plangebied is gelegen binnen de formele geluidszone van deze wegen. Om de aanvaardbaarheid in het plangebied te onderzoeken ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaaï is hiertoe onderzoek uitgevoerd. In Bijlage 4 is het onderzoek, als uitgevoerd door Gbs Milieuadvies, bijgevoegd voor het plangebied. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen.

Door Gbs Milieuadvies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï ter plaatse van het plangebied. Hiertoe is de geluidbelasting bepaald op de nieuw te bouwen woningen en getoetst aan de geldende geluidsnormen. Aangetoond dient te worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege de zoneplichtige wegen ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh nergens overschrijdt. Er wordt dus voldaan aan de formele normering voor geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is tevens inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Bij de gecumuleerde geluidbelasting worden in dit geval alle wegen, inclusief de 30 kilometer/uur-wegen betrokken. Bij het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat is de aftrek conform artikel 3.4 niet meegenomen. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM. Op basis van de classificering van de milieukwaliteit kan het volgende worden geconcludeerd:

- Kavel 1 t/m 10: Zeer goed
- Kavel 11: Goed

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van alle woningen (kavel 1 t/m 11) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect wegverkeerslawaai kan worden gegarandeerd.

4.6 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd. De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel.

Beleid Waterschap De Dommel

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

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 afwegingsproces 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 gegevenheden.

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 het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Het waterschap hanteert 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 Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaat het waterschap daarbij:

- Van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de 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 maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- Van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

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

Keur

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 26 maart 2021 is de laatste partiële herziening van de Keur en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel in werking getreden. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan, na 1 januari 2019, de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het



oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie. De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Beleid gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot beschikt over de 'Hemelwaterverordening Gemeente Oirschot', als in werking getreden d.d. 1 januari 2021. Het rioleringsbeleid van de gemeente Oirschot is vastgelegd in de Omgevingsvisie, het Integraal Maatschappelijk Beheerkader (verder IMBK) en het bijbehorend Programma Water en Riolering. Hierin is beschreven hoe de gemeente Oirschot de komende jaren invulling geeft aan maatschappelijke opgaven en beleidsdoelen bij het beheer van de openbare ruimte, waarbij 'een prettige, veilige en gezonde leefomgeving' één van de speerpunten is. Het anders omgaan met hemelwater valt hierbij onder het doel 'Duurzaamheid & circulair' en wordt als volgt omschreven: 'hemelwater is in principe schoon en wordt bij voorkeur ter plaatse verwerkt door het vasthouden in de bodem, bergen in een wadi of retentievijver of afvoer naar open water'.

Ook is duurzaamheid en klimaatbestendigheid een kernwaarde binnen het IMBK, waarbij het streven is om in 2045 klimaatbestendig en energieneutraal in 2040 te zijn als gemeente Oirschot. In de leefomgeving wordt hiertoe bijgedragen aan de verduurzaming en het tegengaan van klimaatverandering. Het klimaat verandert, het regent vaker en heviger, maar ook de droogte neemt toe. Klimaatadaptatie is een onderwerp dat alle partijen binnen een gemeente raakt. Hierom ziet de gemeente Oirschot de klimaatadaptatie als een gezamenlijke opgave, waarin in het waterschap, de provincie, de inwoners en bedrijven allen een rol spelen. Het anders omgaan met schone waterstromen als hemelwater en grondwater speelt hierin een belangrijke rol.

In de Wet milieubeheer is opgenomen dat gemeenteraden in het belang van de milieubescherming bij verordening regels kunnen stellen aan het lozen van afvloeiend hemelwater en grondwater in de openbare vuilwaterriolering, maar ook in het openbare hemelwaterstelsel of openbare ontwateringsstelsel. Ook biedt deze wetgeving de mogelijkheid tot het verplichten van een waterberging bij zowel nieuwbouw, als bestaande bouw. De hemelwaterverordening is een instrument om de gemeentelijke watertaken (zorgplichten) vorm te geven.

Hemel- en grondwaterlozingen in de riolering zijn geregeld in het Besluit lozing afvalwater huishoudens (Blah), het Besluit lozen buiten inrichtingen (Blibi) en het Activiteitenbesluit milieubeheer (Activiteitenbesluit). Over de riolering en de aansluiting van bouwwerken op de openbare riolering staan voorschriften in het Bouwbesluit 2012 (BB). De gemeentelijke hemelwaterverordening is aanvullend en komt niet in strijd met plichten die elders zijn vastgelegd. Bij strijd zou de hogere regeling – de 'lozingsbesluiten' en het Bouwbesluit – voorgaan.

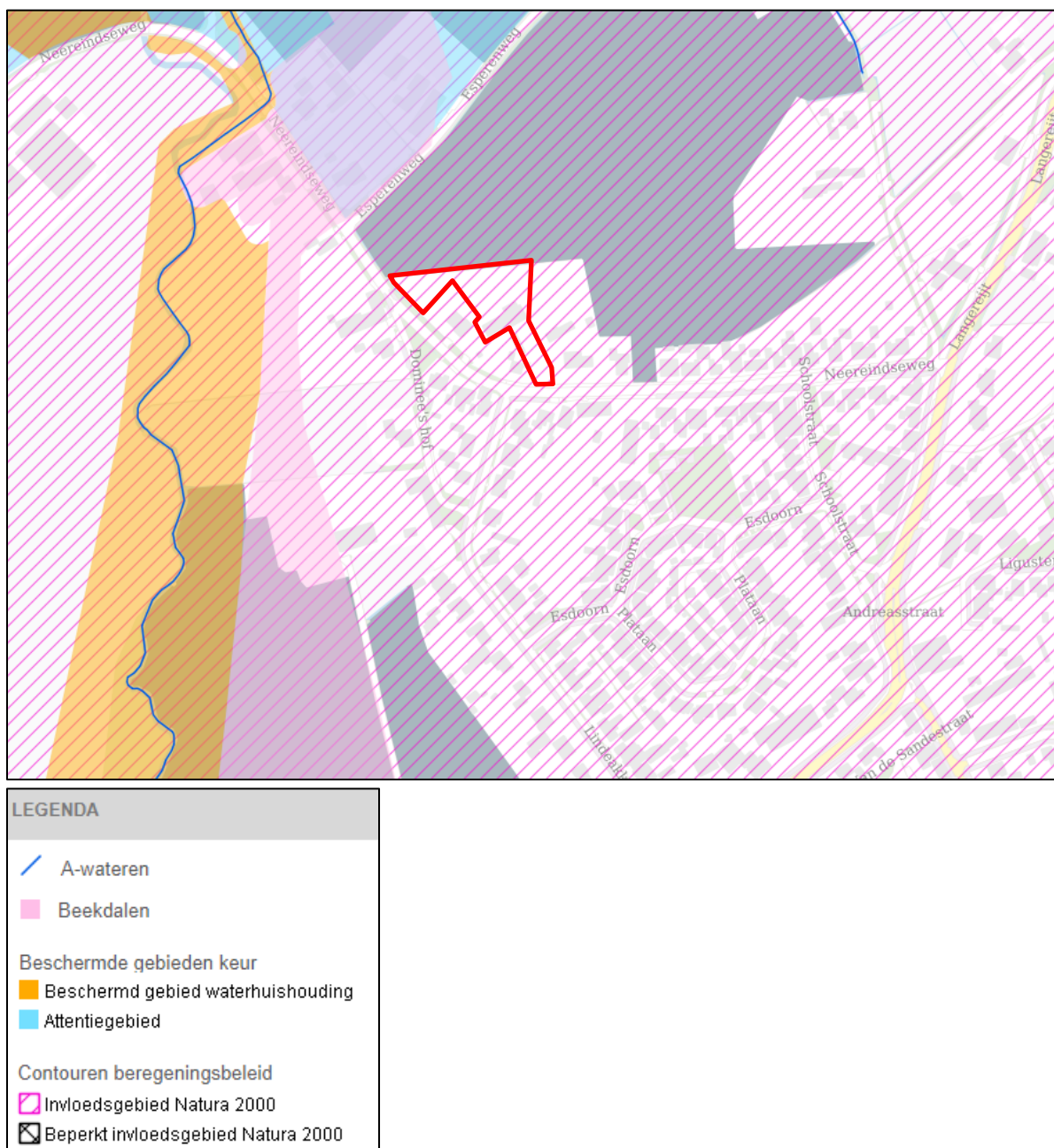
In deze verordening is opgenomen dat bij een uitbreiding van het bebouwd oppervlak tot maximaal 2.000 m², de hemelwaterberging tenminste een capaciteit heeft van 60 liter per m² bebouwd oppervlak. De hemelwaterberging wordt zo ontworpen dat deze binnen 24 uur weer beschikbaar is. Hierbij kan eventueel een noodoverloop worden aangebracht richting de gemeentelijke openbare rioolvoorziening.

Toetsing

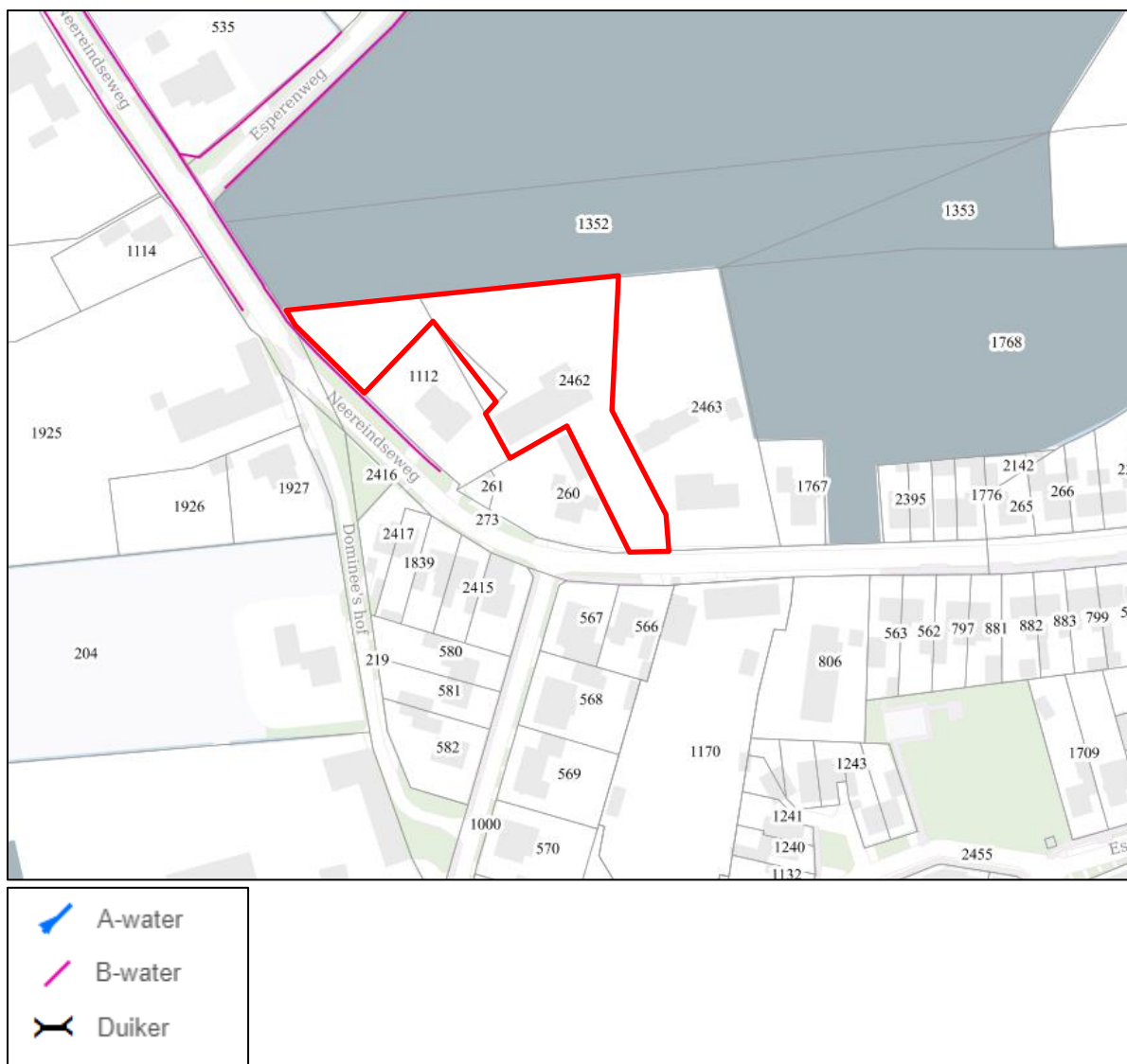
Uit de Keurkaart, zie Afbeelding 12, volgt dat het plangebied niet gelegen is in een beschermd gebied. Tevens is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied, of een boringvrije zone. Wel is de locatie gelegen in een aangeduid 'invloedsgebied Natura 2000'. Het betreft hier een zeer uitgestrekt gebied in een groot gedeelte van het zuiden van Brabant (circa vanaf Hilvarenbeek tot aan Budel). Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het voornemen.

Uit de Keurkaart en de Leggerkaart, zie Afbeelding 13, volgen tevens de aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie. Enkel aan de wegzijde nabij de Neereindseweg is ter hoogte van kavel 11 op de Leggerkaart een B-watergang ingetekend. Deze B-watergang is ter plaatse echter feitelijk niet aanwezig (zie hiertoe tevens Afbeelding 5). Deze B-watergang wordt feitelijk beëindigd ter hoogte van het landbouwperceel, ten noorden aangrenzend aan het plangebied.

Ter plaatse van de voorgenomen bouwplannen zijn voor het overige geen relevante watergangen, of overige voorzieningen met een waterhuishoudkundige functie aanwezig. Hieruit volgen dus geen belemmeringen voor de uitvoering van het woningbouwplan.



Afbeelding 12: Keurkaart beschermde gebieden, ligging plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 13: Uitsnede Leggerkaart Waterschap De Dommel, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Het plangebied is nu reeds gedeeltelijk verhard en bebouwd. Met het voorliggende plan zal echter extra bebouwing en verharding worden toegevoegd. De oppervlakte aan bebouwing en verharding in de huidige en beoogde situatie is inzichtelijk gemaakt in Tabel 8.

Tabel 8: Oppervlakte verhard en bebouwd oppervlak huidige en beoogde situatie in plangebied

Huidige situatie		
Plandeel	Oppervlakte plangebied (m ²)	Bebouwd / verhard oppervlak (m ²)
Huidige situatie in plangebied	3.860	400
Totaal	3.860	400
Beoogde situatie		
Plandeel	Oppervlakte plangebied (m ²)	Bebouwd / verhard oppervlak (m ²) (schatting)
Weg en parkeerplaatsen	708	708
Calamiteitenontsluiting (waterdoorlatende verharding)	310	-
Waterberging	125	-
Kavel 1 t/m 5 (ca 60% bebouwd / verhard)	725	435
Kavel 6, 7 (ca 50% bebouwd / verhard)	408	204
Kavel 8, 9, 10 (ca 50% bebouwd / verhard) (excl. calamiteitenontsluiting kavel 10)	600	300
Kavel 11 (ca 50% bebouwd / verhard) (excl. calamiteitenontsluiting)	645	323
Overig (onverhard)	339	-
Totaal	3.860	
Netto toename (plandeel kavel 1 t/m 10)		1.247 (708 + 435 + 204 + 300 – 400)
Netto toename (plandeel kavel 11)		323

Een toename van het bebouwd oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater (cumulatief effect).

Zoals volgt uit bovenstaande tabel is de toename van het verhard oppervlak groter dan 500 m². Derhalve is conform het beleid van het waterschap (en conform het gemeentelijk beleid) waterberging benodigd.

Door MILON is een oriënterend doorlatendheidsonderzoek (Bijlage 8) en watertoets (Bijlage 9) opgesteld.

De aanleiding voor het uitvoeren van het infiltratieonderzoek (oriënterend doorlatendheidsonderzoek), Bijlage 8, is de geplande realisatie van een waterbergings- en infiltratiesysteem. Het doel van het doorlatendheidsonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de bodemopbouw en het bepalen van de k-waarde van de bodem. Uit het vooronderzoek blijkt dat in de omgeving een zwakke oostelijke grondwaterstroming aanwezig is. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt verwacht op 1,3 m-mv. Uit het onderzoek volgt dat de doorlatendheid van de bodem als 'Goed' tot 'Zeer goed' wordt beoordeeld. Dit betekent derhalve dat hemelwater ter plaatse kan infiltreren.

In de watertoets, Bijlage 9, is een voorstel voor de uitwerking van de waterbergingsopgave opgenomen. Op het plandeel met de kavels 1 t/m 10 is sprake van een netto toename van het verhard en bebouwd oppervlak van circa 1.250 m² (1.247 m² afgerond naar boven). Dit leidt tot een bergingsopgave van $1.250 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 75 \text{ m}^3$. Deze bergingsopgave dient te worden gerealiseerd boven de GHG (1,3 m-mv).

In het stedenbouwkundig plan zijn drie plandelen gereserveerd voor waterberging. Het betreft ten eerste een wadi in het openbare groen in de Y-splitsing. Deze wadi is qua maatvoering uitgewerkt in de watertoets. Hieruit volgt dat deze wadi, rekening houdend met talud, 71,5 m³ kan bergen. Hierdoor resteert een bergingsopgave van 3,5 m³. Deze resterende berging wordt opgevangen in de twee greppels naast de toegangsweg. De gezamenlijke omvang van deze beide greppels bedraagt circa 50 m². Rekening houdend met een niet al te steil talud en een diepte van circa 0,5 meter zouden de greppels ruim het resterende aantal m³'s kunnen bergen. Hierdoor wordt het planvoornemen hydrologisch neutraal gerealiseerd.

Op het plandeel met kavel 11 is sprake van een toename van het verhard en bebouwd oppervlak van circa 323 m². (Afhankelijk van de daadwerkelijke uitvoering kan dit oppervlak mogelijk nog naar beneden worden bijgesteld.) Deze omvang zorgt voor een bergingsopgave van: $323 \times 1 \times 0,06 = 19,4$ m³. Het hemelwater van kavel 11 zal op eigen erf worden opgevangen, om het ter plaatse te laten infiltreren. Bij de ontwerp-opgave van het bouwplan zal de uitwerking van deze waterberging worden meegenomen. Dit kan bijvoorbeeld middels een wadi, greppel of infiltratiekragen.

In de planregels van onderhavig bestemmingsplan wordt geborgd dat er sprake dient te zijn van aanleg en instandhouding van in voldoende mate hemelwaterberging, conform de rekenregels uit de Keur van Waterschap De Dommel. Hierdoor wordt het planvoornemen hydrologisch neutraal gerealiseerd.

Voor het woningbouwplan zal een gescheiden rioolstelsel (scheiding hemelwater en vuilwaterafvoer) worden aangelegd, welke voor wat betreft de vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het bestaande stelsel van Oostelbeers. Hemelwater wordt in het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd.

Gelet op het voorgaande wordt de waterhuishouding gerespecteerd.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied, of in kleine kernen, nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ditzelfde geldt bovendien voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatische verkeersverdeling.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling blijft ruimschoots onder bovengenoemde grenzen en daardoor kan met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de planlocatie voor woningbouw. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt

de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2020, gegevens 2020) volgt dat de ter plaatse van het plangebied in Oostelbeers voor PM₁₀ sprake is van een achtergrondconcentratie van circa 18,08 µg/m³ (18 - 20 µg/m³). Voor NO₂ is de achtergrondconcentratie 14,7 µg/m³ (10 - 15 µg/m³). Voor PM₁₀ en NO₂ geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van 40 µg/m³. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

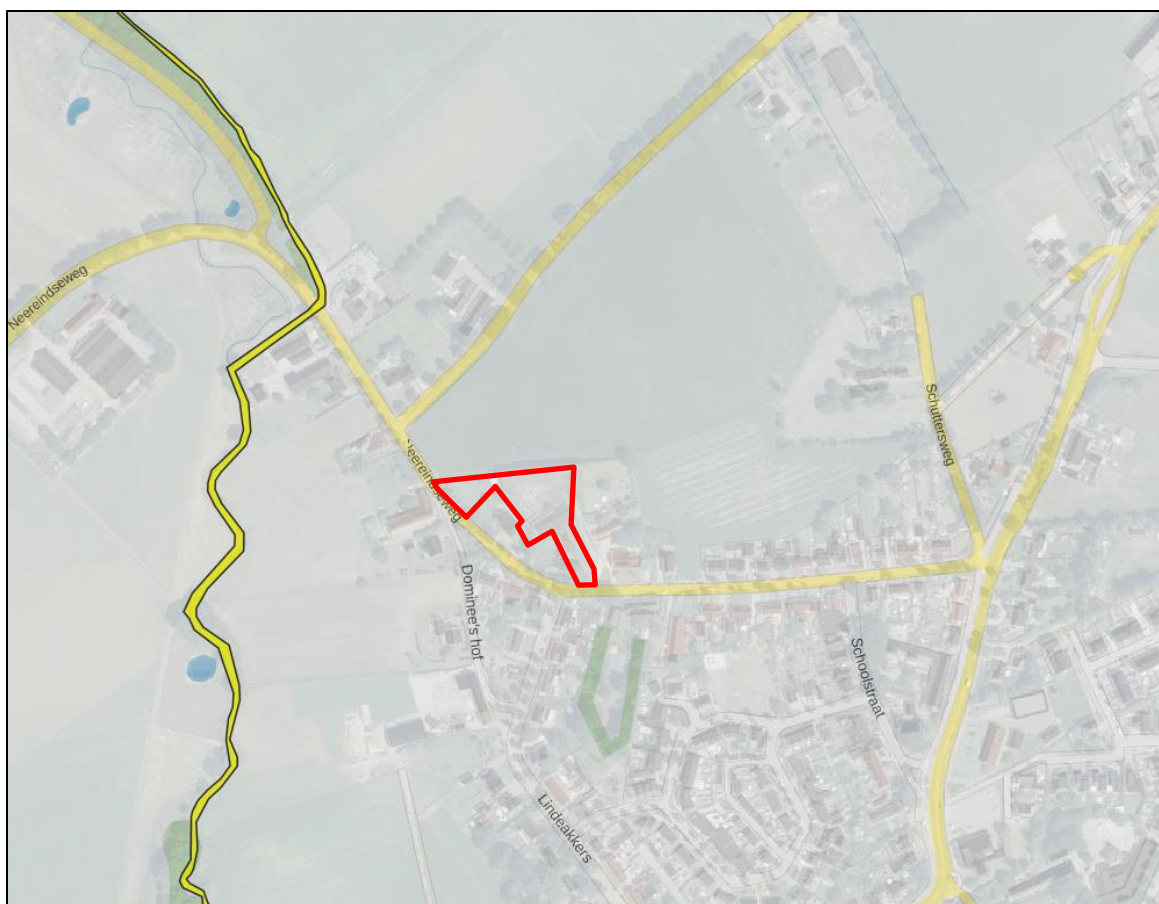
Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangetast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

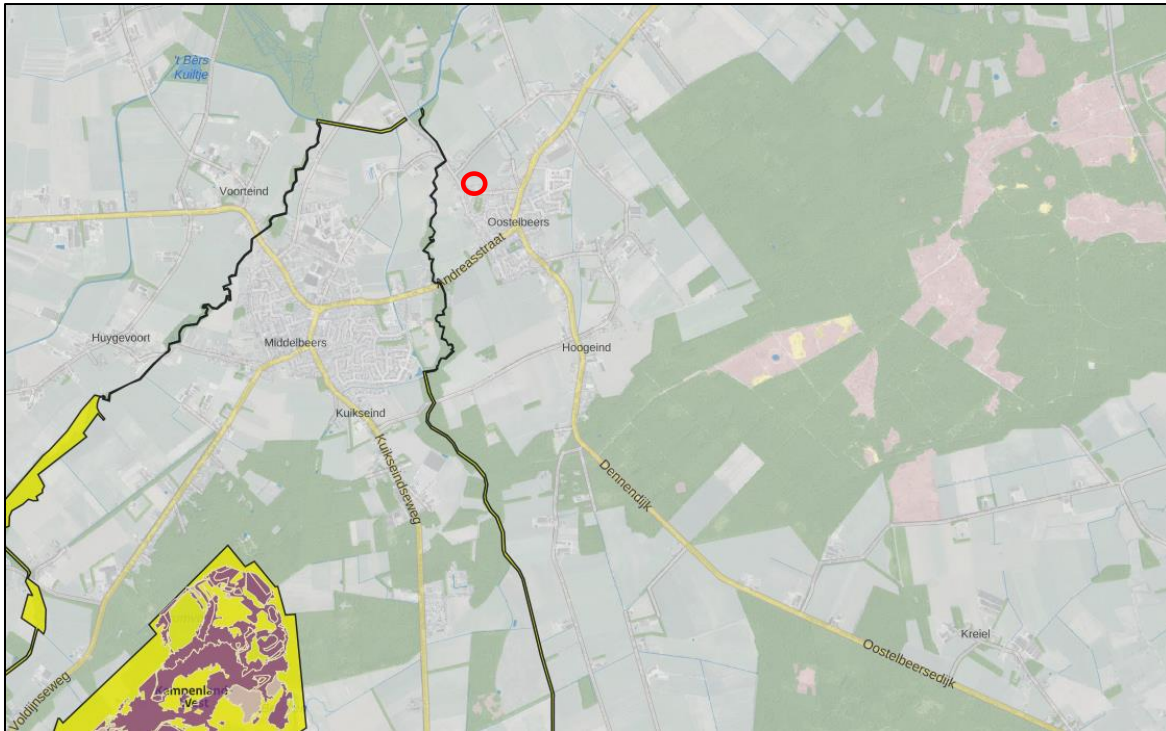
In Bijlage 5 is een beoordeling uitgevoerd van onderhavig plan in relatie tot de vereisten met betrekking tot gebiedsbescherming uit de Wet natuurbescherming. Navolgend worden de resultaten uit dit onderzoek samengevat weergegeven. Op Afbeelding 14 en Afbeelding 15 is de ligging van het plangebied aangeduid, in relatie tot de aangewezen Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf de planlocatie Neereindseweg ongenummerd te Oostelbeers betreft 'Kempenland-West'. De beek Kleine Beerze, onderdeel van 'Kempenland-West', is gelegen op circa 150 meter ten westen van het plangebied. Deze beek is niet voor stikstof gevoelig. Het dichtstbijzijnde

stikstofgevoelige habitat is gelegen op een afstand van circa 2,8 kilometer in zuidelijke richting. In noordelijke richting is het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oostervijkse Vennen' gelegen op een afstand van circa 7,6 kilometer. Behoudens de beek Kleine Beerze zijn de Natura 2000-gebieden op zeer ruime afstand gelegen.

Het planvoornemen heeft door haar aard, omvang en ligging, geen negatieve (externe) effecten tot gevolg voor de Kleine Beerze. Zoals voorgaand toegelicht is de Kleine Beerze niet stikstofgevoelig. Het woningbouwplan wordt gerealiseerd in de kernrand van Oostelbeers, op de achtererven van reeds bestaande woningen. Vanuit de Kleine Beerze bezien is het woningbouwplan dus ook achter bestaande woonbebouwing in de kern gelegen. Na realisatie vormen de voorgenomen woningen een eenheid met de bestaande kern van Oostelbeers. Er is geen sprake van potentiële effecten aangaande optische verstoring, licht, geluid of trillingen ter plaatse van de Kleine Beerze. De planlocatie is ook buiten het direct zicht vanaf de Kleine Beerze gelegen. Het plan gaat niet gepaard met een grondwateronttrekking (potentieel effect verdroging), of het emitteren van stoffen in de Kleine Beerze (potentieel effect verontreiniging). Bovendien zorgt het voornemen niet voor veranderingen in het natuurareaal (potentiële effecten oppervlakteverlies, versnippering). Gelet op de aard van het voornemen (burgerwoningen), de ligging (in de bebouwde kom van Oostelbeers) en de afstand (> 150 meter) zijn externe effecten op de Kleine Beerze uit te sluiten.



Afbeelding 14: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden (geel gekleurd met zwarte omlijning). (Bron: AERIUS Calculator)



Afbeelding 15: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) i.r.t. ligging Natura 2000-gebieden (geel gekleurd met zwarte omlijning) en voor stikstof gevoelige habitats (paars gekleurd). (Bron: AERIUS Calculator)

Door de aard van het voornemen, de ligging en de afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, dus reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de gebieden zijn geen effecten merkbaar vanuit de planlocatie. Om dit ook voor stikstofdepositie te kunnen bevestigen is (in Bijlage 5) een berekening met AERIUS Calculator uitgevoerd.

Gebruiksfase

Uit de berekening met AERIUS Calculator van de beoogde situatie (gebruiksfase) volgt dat er geen sprake is van depositieresultaten boven de 0,00 mol N/ha/jaar. Het plan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden en er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Bouw- en aanlegfase

Blijkens de uitgevoerde berekening met AERIUS Calculator is er in de bouw- en aanlegfase (bij een berekende overschatting), geen sprake van depositieresultaten op de Natura 2000-gebieden boven de 0,00 mol N/ha/jaar. De aanlegfase heeft dus met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Conclusie

Samenvattend, onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

4.9 Flora en fauna

Het soortenbeschermingsregime is eveneens gereguleerd in de Wet natuurbescherming. Dit beschermingsregime is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen



achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

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

Ten behoeve van voorgenomen planontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 6. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Het betreft een momentopname en bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.

Flora

Bij de veldinspectie is het plangebied onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. Op en langs de randen van de percelen zijn enkel vrijgestelde soorten en zijn er geen beschermde soorten aangetroffen. Het plangebied is met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. Deze soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme- of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocatie zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De ontwikkeling is landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. In theorie is het mogelijk dat er in het plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten in de provincie Noord-Brabant. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen. Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Daarom dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met



het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Er wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. In de grotere schuur zijn uitwerpselen van houtduiven aangetroffen.

Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen, roofvogels, gierzwaluwen en huismussen, soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen in de te slopen bebouwingsdelen. Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Sloop of kap in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels.

Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar beschermd, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest verstorende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locatie is uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locatie potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, pootafdrukken, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal aangetroffen.

Alle soorten vleermuizen vallen onder de groep beschermde soorten. De checklist van het Vleermuisprotocol 2017 geeft voor gebouwen de volgende drie aandachtspunten:

- Zijn er potentieel aanwezige ruimtes voor winter-, kraam-, zomer- en paarverblijf-plaatsen?
- Zijn er sporen van aanwezigheid? en
- Is er sprake van een foerageergebied?

De bebouwing is uitvoerig geïnspecteerd op het voorkomen van sporen en potentieel geschikte verblijfslocaties voor vleermuizen in de diverse seizoenstadia. Alle structuren waren goed toegankelijk en visueel goed te onderzoeken. Hiervoor is eveneens een camera met endoscoop voorhanden geweest. Meststrepen op de muren, uitwerpselen, dode dieren of prooiresten die zouden kunnen duiden op de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen ontbreken. Geschikte spouwruides, tussenruimtes en zolderruimtes ontbreken. De bebouwing is in gebruik en vertoont nergens scheuren of spleten die geschikt zijn als verblijfslocatie voor vleermuizen. De bebouwing is niet in gebruik als verblijfslocatie door vleermuizen. In de omgeving kunnen in theorie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken.

De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Op basis van de deskstudie NDFF in combinatie met de veldinspectie, de aanwezige structuren en biotopen worden beschermde soorten niet verwacht op de planlocatie.

Advies

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijk worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen en vaste verblijfslocaties. Van gebouwbewonende soorten zoals huismussen, gierzwaluwen, uilen of vleermuizen zijn geen nest- of verblijfslocaties op de planlocatie aangetroffen. Er worden geen vaste nest- of verblijfslocaties aangetast. Ook nader onderzoek hiernaar is niet relevant.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kap- of sloopwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gesloopt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen beperkende gevolgen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Bij de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden zal de algemene zorgplicht in acht worden genomen.

4.10 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een verplichting om advies te vragen aan de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Afbeelding 16: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

Inventarisatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 17. Hieruit volgt dat er tot op ruime afstand vanaf het plangebied geen risicofactoren aanwezig zijn. Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen of transportroutes bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. In zuidelijke richting is enkel op circa 450 meter afstand een K1-buisleiding van



Petrochemical Pipeline Services B.V. gelegen. Op de risicokaart is ook de bijbehorende PR 10^{-6} risicocontour aangeduid. Het plangebied is ruimschoots buiten het relevante risicogebied van deze buisleiding gelegen.

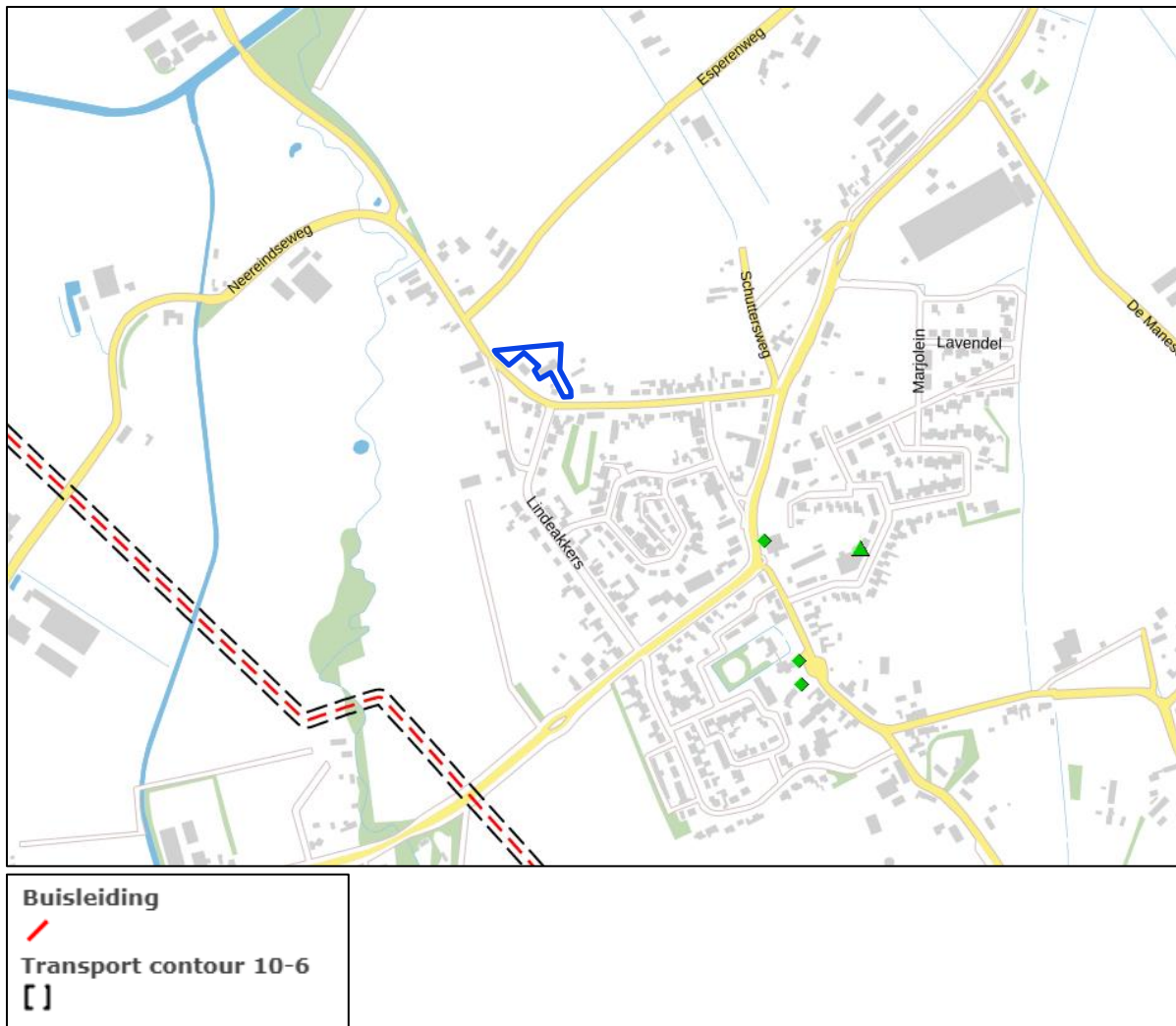
Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

In het kader van vooroverleg (medio 2021) met de Veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Zuidoost) is extra aandacht geweest voor de ontsluitingssituatie in relatie tot veiligheid, bereikbaarheid door hulpdiensten en ontvluchten. Aan de noordzijde van het plangebied is hierdoor een calamiteitenontsluiting toegevoegd. Tevens wordt rondom de waterberging, in het openbare groen van de Y-splitsing, halfverharding aangebracht, zodat er voldoende ruimte is om te keren, of een bochtstraal te maken met een voertuig van hulpdiensten. De vrije doorgang van de calamiteitenontsluiting wordt geborgd in de regels. Door deze calamiteitenontsluiting zijn de nieuwe woonkavels via twee onafhankelijke routes bereikbaar.

Op basis van de beleidsregels ('Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening', zoals gehanteerd binnen de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost) dient er binnen 15 minuten na het ter plaatse zijn van de tankautospuut(en) een bluscapaciteit beschikbaar te zijn van 60 m³/uur. Middels de bestaande projectering van de ondergrondse brandkranen (één ondergrondse brandkraan is gesitueerd ter hoogte van Neereindseweg 13) wordt hieraan voldaan.

Door de ligging van de locatie binnen de kern, en de aard van de gevraagde functie kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld.

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 17: Uitsnede risicokaart, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven

4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied, dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 17 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn geen planologisch relevante kabels, leidingen of hoogspanningsverbindingen aanwezig. Dit aspect is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen.

Op de noordelijke rand van het plangebied, zie Afbeelding 18 en Bijlage 1, is wel een rioolpersleiding (tracé Oostelbeers-Middelbeers-Diessen) gelegen. Deze leiding heeft geen potentiële externe veiligheidsrisico's tot gevolg. Ten behoeve van het beheer en de bescherming van de leiding is door de leidingbeheerder, Waterschap De Dommel, een zakelijk recht gevestigd van 3,0 meter aan beide

zijdes van de leiding. De ligging van de bestaande leiding, inclusief de beschermingsstrook van 3 meter aan beide zijdes, zal met onderhavig plan worden gerespecteerd. De bescherming van deze leiding wordt daarbij juridisch-planologisch geborgd.

In deze beschermingszone is met het plan gedeeltelijk sprake van een beoogde calamiteitenontsluitingsroute. Hier is sprake van een halfverharding waarover hulpdiensten kunnen rijden in geval van calamiteiten. Daarnaast is er sprake van een onbebouwde strook. Middels het opnemen van een dubbelbestemming en functieaanduidingen, met bijbehorende regels, wordt de bescherming van de leiding geborgd. Eventuele bodemingrepen zijn daarbij enkel toegestaan na een omgevingsvergunning met instemming van de leidingbeheerder.

Door bij de stedenbouwkundige invulling de bestaande rioolpersleiding te respecteren en de opgenomen planologische bescherming, blijft de functionele werking van deze leiding ongewijzigd behouden. De bescherming van de persleiding wordt in het plan hoofdzakelijk geborgd, middels opname van de dubbelbestemming 'Leiding' (met bijbehorende hartlijn), en de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – 1' (onbebouwde strook tuin) met een bijbehorende set regels. Hierdoor heeft deze persleiding geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het planvoornemen.



Afbeelding 18: Uitsnede kaart globale ligging huidige rioolpersleiding. Plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Ten zuiden van het plangebied, tussen de woningen Neereindseweg 9 en 11, is een stroomhuisje (Neereindseweg 9a) aanwezig. De aanwezigheid van deze nutsvoorziening heeft geen gevolgen voor het planvoornemen.

Voorafgaand aan de voorgenomen werkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan ter verkrijging van informatie over eventuele overige aanwezige reguliere kabels en leidingen. Behoudens de rioolpersleiding zijn echter in het plangebied geen overige kabels en leidingen te verwachten.

4.12 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor het plangebied is bijgevoegd in Afbeelding 19. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie kent aan deze aspecten geen formele toetsing meer toe en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

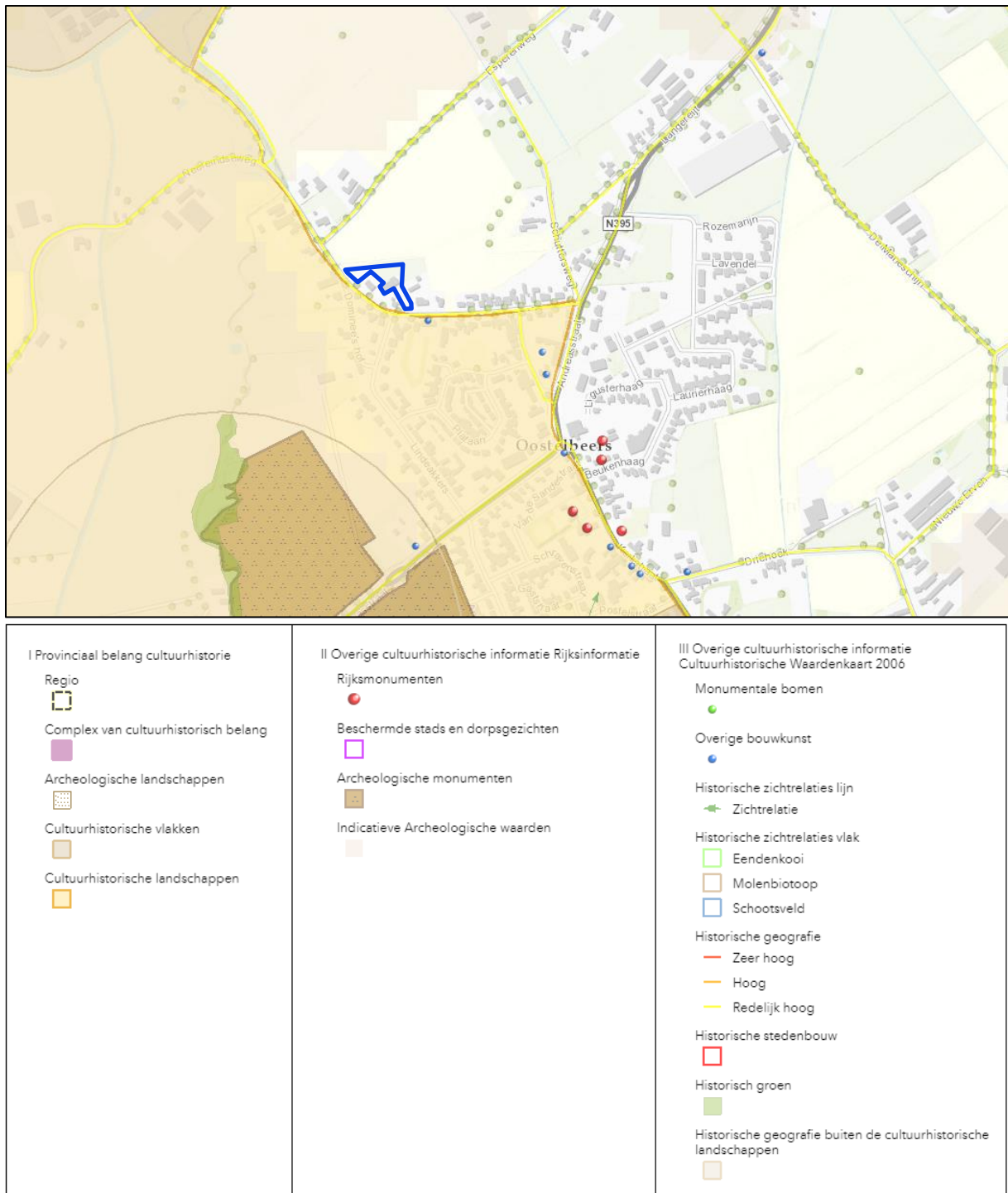
Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied (op kaartlaag I) niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang, archeologisch landschap, cultuurhistorisch waardevol gebied of cultuurhistorisch landschap. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Kempen. De Kempen bestaat uit een zwak golvend dekzandlandschap, bestaande uit dekzandvlakten en -ruggen, beekdalen, vennen en kleine veenmoerassen, bossen, heidevelden en stuifzanden. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. 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.

Deze aanduiding kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

Ten zuiden van de weg Neereindseweg (buiten het plangebied) zijn de gronden aangemerkt als het cultuurhistorisch landschap Groene Woud. Op de kaartlaag van het rijk zijn geen cultuurhistorische indicatoren van toepassing voor het plangebied.

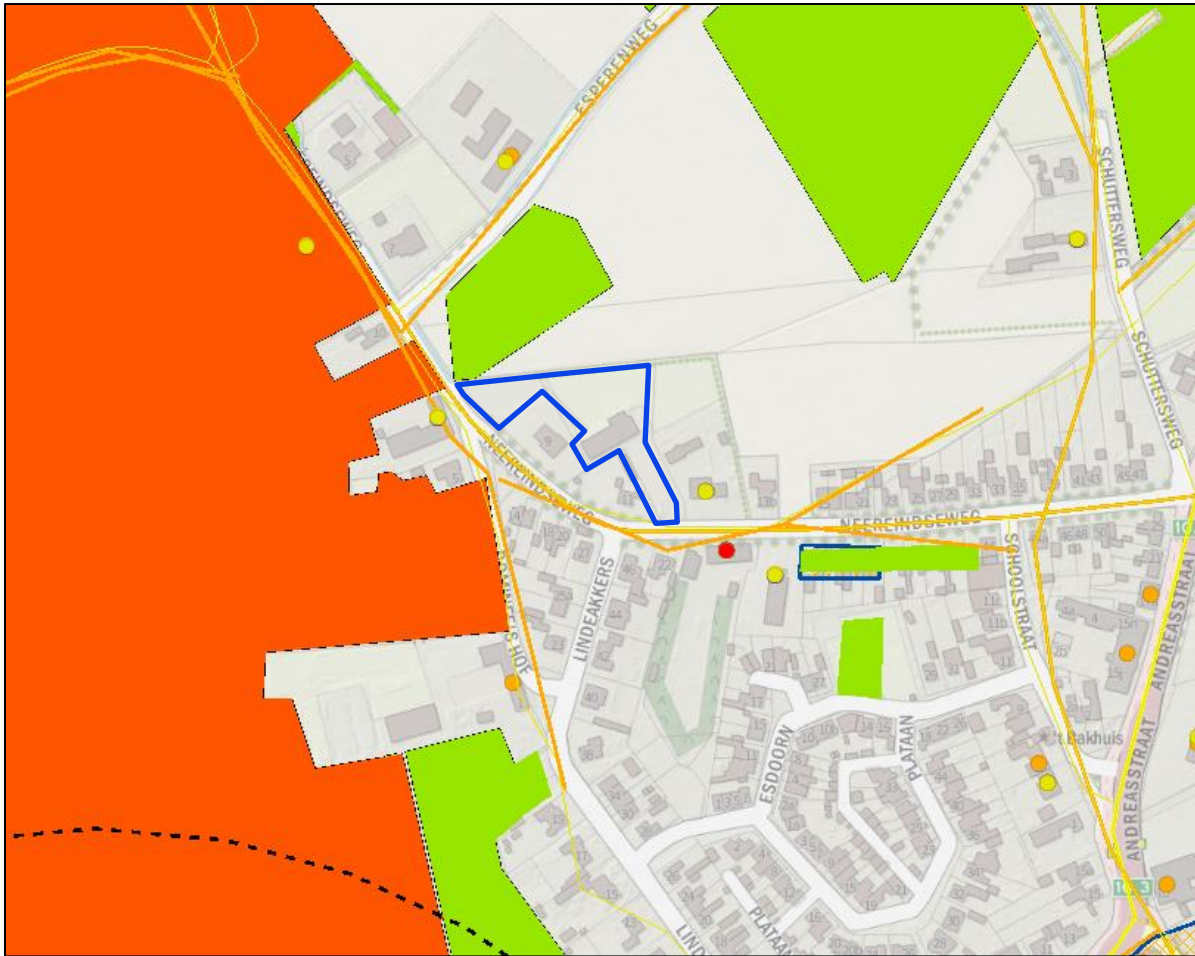
Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III) volgt enkel de redelijk hoge historisch geografische waarde van de weg Neereindseweg. Deze weg blijft ten behoeve van het planvoornemen ongewijzigd behouden.

Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het voornemen heeft gelet op het bovenstaande dus geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 19: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Naast toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het voornemen tevens beschouwd in relatie tot de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, als opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in Afbeelding 20. Uit deze kaart volgt dat het plangebied niet is gelegen in een gebied met toegekende cultuurhistorische waarden. Het voornemen heeft gelet op het bovenstaande dus geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.



Afbeelding 20: Uitsnede Erfgoedkaart Kempfen- en A2-gemeenten, kaartlagen 'Cultuurhistorische beleidskaart' en 'Cultuurhistorische waardenkaart', plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.13 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen.

Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

In de vigerende bestemmingsplannen zijn aan delen van het plangebied archeologische dubbelbestemmingen toegekend. Ten behoeve van het bouwplan vinden diverse bodemingrepen plaats, derhalve is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek, uitgevoerd door ArcheoPro, is bijgevoegd in Bijlage 7. Navolgend worden de belangrijkste conclusies samengevat weergegeven.

Door ArcheoPro is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Volgens het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel geldt voor het plangebied in verband met de ligging buiten een gradiëntzone, een lage verwachting voor archeologische resten daterend uit het laat laat-paleolithicum en het mesolithicum. Gezien de relatief lage ligging in de nabijheid van aanmerkelijk hoger gelegen delen van het dekzandlandschap, is de verwachting voor nederzettingsresten uit het neolithicum, de bronstijd, de ijzertijd, de Romeinse tijd en de vroege-middeleeuwen, hooguit middelhoog. De verwachting voor huisplaatsen uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is voor het noordelijke deel van het plangebied door de ligging tot in de tweede helft van de twintigste eeuw op landbouwgrond en een boomgaard op enige afstand ten noorden van de weg, hooguit middelhoog en voor het zuidelijke deel, hoog.

Om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen zijn binnen het plangebied elf boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboer. Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het overgrote deel van het plangebied tot minimaal negentig centimeter beneden het maaiveld is verstoord. Alleen langs de noordrand is nog een restant van de oorspronkelijke podzolbodems aangetroffen tussen dertig en veertig centimeter beneden het maaiveld. Hier pal ten zuiden van heeft een depressie gelegen waarin veen is gevormd. Ook de in boring 11 aangetroffen kleilaagjes wijzen op een natte ondergrond voor het westelijke deel van het plangebied. In verband met de nabijheid tot deze depressie en de relatief geringe bodemverstoring alhier, is op de in de noordwesthoek van het plangebied gelegen boorpunten nageboord met een megaboer. Het zeven van het opgeboorde zand heeft echter geen relevante archeologische indicatoren opgeleverd. Gezien de overwegend diepe bodemverstoring op het overgrote deel van het plangebied en het ontbreken van archeologische indicatoren in de zone met een nog deels intacte bodemopbouw, geven de resultaten van het onderzoek geen directe aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren en stellen we de archeologische verwachting bij naar laag.

Selectiebesluit adviseur bevoegd gezag

Gezien de hoge archeologische verwachting voor het plangebied is een karterend en waarderend archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven KNA 4.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Oirschot) noodzakelijk. Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de mogelijk aanwezige archeologische waarden worden vastgesteld. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden overal waar in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden of mogelijk worden gemaakt door middel van het nieuwe bestemmingsplan, zoals aanleg kabels/leidingen, vergunningvrij mogelijkheden en aanplant groen of waterberging.

Het vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen. In dit Programma van Eisen staan het onderzoeksgebied, het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek. Op basis van de uitkomsten van dit inventariserende vooronderzoek(en) beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld.



Dan wordt ook door de gemeente Oirschot besloten hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Met gemeente Oirschot is overeengekomen dat het archeologisch vervolgonderzoek direct voorafgaand aan het bouwplan kan plaatsvinden. Derhalve wordt aan het gehele plangebied een archeologische dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie', met bijbehorende regels, toegekend. Hiermee wordt geborgd dat archeologisch vervolgonderzoek zal plaatsvinden, voorafgaand aan de relevante bouwactiviteiten en overige bodemingrepen (> 100 m² en > 0,3 m).

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

Het voornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan betreft een woningbouwontwikkeling voor de oprichting van 11 woningen. Het betreft daarbij een planologische toevoeging van 10 woningen, aangezien ter plaatse reeds één woning is toegestaan. Aangezien er sprake is van een woningbouwontwikkeling dient geoordeeld te worden of het plan kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Door de voorgenomen uitvoering van het plan, de stedenbouwkundige inrichting en de geringe woningaantallen kan het plan niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit standpunt wordt bovendien gesteund door de jurisprudentie, ABRvS d.d. 15 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:100). Dat plan voorzag in de realisatie van 12 vrijstaande woningen, verspreid over twee clusters (één cluster van 7 woningen en één cluster van 5 woningen). De Afdeling heeft hierbij geconcludeerd dat het antwoord op de vraag of sprake is van een (wijziging van een) stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. afhangt van de concrete omstandigheden van het



geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging een rol spelen. Bij het genoemde plan van de 12 vrijstaande woningen is geoordeeld dat, gelet op de omvang ervan, dit niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie heeft het bouwplan bovendien zelfs betrekking op maximaal 11 (netto 10) toe te voegen woningen. Er is dus geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt geen plicht tot het opstellen van een MER. Aangezien de ontwikkeling geen activiteit betreft als genoemd op de D-lijst, is tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Door middel van de toetsing in deze toelichting, inclusief onderzoeksrapportages, heeft wel een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, welke inhoudelijk gelijk te stellen is aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Door het bevoegd gezag is volledigheidshalve toch beoordeeld of een MER noodzakelijk is. Uit een beoordeling en afweging hiervan (besluit d.d. 16 juni 2022, zaaknummer OIR-2021-0072) volgt dat het opstellen van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk is. Een afschrift van dit besluit is bijgevoegd in Bijlage 11.

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

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

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze plantoelichting een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de wijze van doorvertaling van de voorgenomen ontwikkeling in een juridisch-planologische regeling.

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepalen de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regeling, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor de verbeelding van onderhavig plan is de systematiek gehanteerd als opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen voor de kom van Oostelbeers. Het betreft o.a. de bestemmingsplannen 'Kom Oostelbeers' en 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Oostelbeers' en de bestemmingsplannen voor de uitbreidingswijk van Oostelbeers 'Haagakkers II'. De hier toegepaste systematiek is toegepast op het stedenbouwkundig plan om de beoogde situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) is hierbij richtinggevend geweest voor de gekozen juridisch-planologische systematiek. Ter plaatse van de nieuwe woningen is de enkelbestemming 'Wonen' toegekend. Binnen de bouwvlakken zijn de woningen toegestaan, waarbij per bouwvlak het aantal woningen, de bebouwingstypologie (vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen), de gevellijn en de maximum goot- en bouwhoogte is aangeduid. In het plangebied mogen in totaal 11 woningen worden gerealiseerd. De bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) zijn ook buiten de bouwvlakken toegestaan.

De voortuinen zijn bestemd met de enkelbestemming 'Tuin', evenals de zijtuinen ter plaatse van de noordelijke grens van het plangebied (ter plaatse van de ligging van de (beschermingszone van de) rioolpersleiding en calamiteitenontsluiting).

In het noordelijke deel van het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig, welke t.b.v. het bouwplan exact is ingemeten (ligging is opgenomen op Bijlage 1). De strook van de leiding, met aan weerszijden een beschermingszone van 3 meter, zal worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Leiding' (en de bijbehorende hartlijn). Tevens wordt de bescherming van deze leiding aanvullend geborgd middels de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – 1'.



Aan de voorzijde van de kavels 1 t/m 10 is er sprake van een uitstapstrook van 1 m breed. Deze uitstapstrook kan bijvoorbeeld worden gebruikt als voetpad, of uitstapruimte buiten de voordeur. Het is derhalve niet wenselijk dat op deze strook wordt gebouwd. Ter bescherming van deze uitstapstrook is de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – 2' toegekend.

De calamiteitenontsluitingsroute is geborgd middels de functieaanduidingen 'specifieke vorm van tuin – calamiteitenontsluiting' en 'specifieke vorm van groen – calamiteitenontsluiting'.

De centrale ontsluiting (toegangsweg met parkeervakken) en groenstructuur is bestemd met respectievelijk de enkelbestemmingen 'Verkeer' en 'Groen'.

Door de toegekende bestemmingen, vlakken en aanduidingen op de verbeelding worden, in combinatie met de regels, de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1), 'Bestemmingsregels' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangs- en slotregels' (Hoofdstuk 4). Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP. Aanvullend schrijft het Besluit ruimtelijke ordening een aantal standaardregels voor, zoals het overgangsrecht. Deze zaken zijn in acht genomen bij het opstellen van de planregels.

Als basis voor onderhavige planregels, zijn de vigerende regels afkomstig van de bestemmingsplannen voor de kom van Oostelbeers gehanteerd. Dit om een zo uniform mogelijke set regels te behouden voor de kernen binnen de gemeente Oirschot. Het betreft o.a. de bestemmingsplannen 'Kom Oostelbeers' en 'Herziening kernen gemeente Oirschot 2012 Kom Oostelbeers' en de bestemmingsplannen voor de uitbreidingswijk van Oostelbeers 'Haagakkers II'. De in deze plannen van toepassing zijnde regels voor de bestemmingen en aanduidingen zijn als basis overgenomen. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de voorgenomen inrichting te realiseren. Navolgend worden de belangrijkste planregels nader toegelicht.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die bij de uitleg van de regels worden gehanteerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat de spelregels over de wijze waarop de genoemde maatvoering (afstanden, hoogtes, oppervlaktes e.d.) in dit plan wordt gemeten.

Artikel 3 Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen. Met deze bestemming kan worden voorzien in een groen plein, met eventuele functionele voorzieningen ten behoeve van het woningbouwplan (zoals hemelwaterberging). Tevens is deze bestemming toegekend aan de groenstrook naast de toegangsweg.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – calamiteitenontsluiting' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van (half)verharding ten behoeve van een ontsluitingsroute voor de bereikbaarheid van het plangebied door hulpverleningsdiensten bij calamiteiten. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding bouwen niet is toegestaan, behoudens een calamiteitenpaaltje. Tevens zijn gebruiksregels opgenomen ter borging van een blijvende vrije doorgang.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is toegekend aan de voortuinen van de woningen, evenals de zijtuinen nabij de rioolpersleiding en calamiteitenontsluiting.



Hier zijn ten eerste tuinen, bermen en beplanting en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Tevens zijn in deze bestemming in- en uitritten en parkeervoorzieningen ten behoeve van de bij de tuin behorende woningen toegestaan.

Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin – calamiteitenontsluiting' zijn de gronden mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van (half)verharding ten behoeve van een ontsluitingsroute voor de bereikbaarheid van het plangebied door hulpverleningsdiensten bij calamiteiten. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze aanduiding bouwen niet is toegestaan, behoudens een calamiteitenpaaltje. Tevens zijn gebruiksregels opgenomen ter borging van een vrije doorgang.

Verder is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – 1' opgenomen voor de tuinen in de 3 m-zone nabij de rioolpersleiding. Met deze aanduiding is o.a. het vergunningvrij bouwen in deze tuindelen uitgesloten. Hierdoor blijft bij eventuele bouwplannen of relevante bodemingrepen een toetsing door de leidingbeheerder geborgd (conform de bescherming van de dubbelbestemming).

Tenslotte is de aanduiding 'specifieke vorm van tuin – 2' opgenomen voor de uitstapstrook van 1 meter voor de woningen. In de regels is opgenomen dat hier niet mag worden gebouwd. Bovendien is hier ook het vergunningvrij bouwen uitgesloten.

Artikel 5 Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de centrale ontsluiting van het nieuwe woningbouwplan. Het betreft hier o.a. gronden voor wegen, paden en parkeervoorzieningen. In deze bestemming zijn bovendien ook groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Artikel 6 Wonen

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de nieuwe woonerven. Dit artikel bevat de bouw- en gebruiksregels voor de nieuw te bouwen woningen. Binnen de bouwvlakken zijn de woningen toegestaan, waarbij per bouwvlak het aantal woningen, de bebouwingstypologie (vrijstaand, aaneengebouwd of twee-aaneen), de gevellijn en de maximum goot- en bouwhoogte is aangeduid. Deze zaken op de verbeelding corresponderen daarbij met de bouwregels. Tevens bevat dit artikel regels voor de bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. In beginsel is enkel de hoofdfunctie wonen toegestaan. Echter is in de regels een tweetal afwijkingsbevoegdheden opgenomen, waarmee aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven en bed and breakfast kan worden toegestaan.

Artikel 7 Leiding

De dubbelbestemming 'Leiding' is toegekend wegens een leidingstrook voor een ondergrondse rioolleiding. In beginsel is bouwen of het uitvoeren van werken en werkzaamheden in deze strook niet toegestaan, behoudens indien advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder en het doelmatig functioneren van de leiding niet wordt geschaad.

Artikel 8 Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' is opgenomen ter instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Hierdoor wordt geborgd dat archeologisch vervolgonderzoek wordt uitgevoerd, voorafgaand aan de (toetsing van de) voorgenomen bouwactiviteiten en andersoortige bodemingrepen.

Artikel 9 Anti-dubbelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.



Artikel 10 Algemene bouwregels

Dit artikel bevat de algemene bouwregels. Het betreft bij onderhavig plan ten eerste regels omtrent ondergronds bouwen. Daarnaast zijn regels opgenomen ter borging van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van het voorgenomen bouwplan.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt benoemd wat in het gehele bestemmingsplan in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens biedt dit artikel een mogelijkheid om hiervan af te wijken.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen, ter toevoeging van een bepaalde mate van geringe flexibiliteit in de planregels. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een geringe overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen, of de geringe afwijkingen van in de regels opgenomen maten, afmetingen en percentages.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee bouw- en bestemmingsgrenzen in geringe mate kunnen worden gewijzigd, wanneer dit ten behoeve van de praktische uitvoering en/of terreingesteldheid gerechtvaardigd is.

Artikel 14 Overige regels

Dit artikel bevat de bepalingen omtrent parkeren. Hierbij is bepaald dat in het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, conform de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Oirschot 2018', dan wel de latere rechtsopvolgers van dit beleid. Gerealiseerde parkeergelegenheid om te voldoen aan deze normering, dient vervolgens in stand te worden gehouden.

Artikel 15 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot (legale) bouwwerken en gebruik, welke afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Deze bouwwerken mogen in beginsel worden behouden (gedeeltelijk vervangen en vernieuwen) en het gebruik mag worden voortgezet, totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het afwijkend gebruik of bouwen is hierbij beperkt toegestaan, conform de hiervoor opgenomen regels.

Artikel 16 Slotregel

Dit artikel bevat de wettelijk vastgelegde aanhaaltitel voor toepassing van de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De voorgestane ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemers. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Oirschot. Dit zal worden vastgelegd in een overeenkomst over de grondexploitatie, waarin o.a. wordt opgenomen dat gemeentelijke exploitatiekosten en eventuele planschade voor rekening komen van de initiatiefnemers. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd met de directe betrokkenen van het woningbouwplan, betreffende de aan het plangebied grenzende woonerven Neereindseweg 9, 11 en 13 te Oostelbeers. Dit heeft vanuit Neereindseweg 9 als resultante gehad dat het plangebied is uitgebreid met kavel 11 voor één vrijstaande woning (ter stedenbouwkundige afronding van de kern Oostelbeers).

Samenvattend geldt voor Neereindseweg 11 en 13 dat zij in beginsel de situatie zonder woningbouw nabij hun achtererven prefereren, maar dat er begrip is voor de plannen aangezien er sprake is van een grote woningbouwbehoefte voor de voorgenomen doelgroepen starters en senioren. De opgehaalde informatie uit de omgevingsdialoog is afgewogen door initiatiefnemer en waar mogelijk betrokken bij de nadere (stedenbouwkundige) uitwerking van het woningbouwplan.

Een geanonimiseerd verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd in Bijlage 10.

6.2.3 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is in de periode medio 2021 – medio 2022 voor vooroverleg aangeboden bij provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de veiligheidsregio (Brandweer Brabant-Zuidoost).

De provincie Noord-Brabant heeft ingestemd met het planvoornemen.

De vooroverlegreactie van Waterschap De Dommel heeft geleid tot een planaanpassing, met name ten aanzien van de rioolpersleiding. Het stedenbouwkundig plan is dusdanig aangepast dat een goede werking van de rioolpersleiding blijvend kan worden gewaarborgd. Tevens is naar aanleiding van het vooroverleg met Waterschap De Dommel de waterbergingsopgave nader uitgewerkt.

De vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio heeft geleid tot een planaanpassing, dusdanig dat in het stedenbouwkundig plan een calamiteitenontsluitingsroute is toegevoegd. Hierdoor zijn de nieuwe woonkavels via twee onafhankelijke routes te bereiken.

De doorgevoerde aanpassingen zijn vervolgens volledigheidshalve nogmaals voorgelegd aan de Veiligheidsregio, waarbij zij in juli 2022 hebben aangegeven dat op basis van de nieuwe documenten de ontwikkeling voldoet aan de Beleidsregels bereikbaarheid en bluswatervoorziening.

De vooroverlegreacties zijn dus in acht genomen bij onderhavig bestemmingsplan.

6.2.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 18 augustus 2022 voor 6 weken. Gedurende deze periode zijn zienswijzen ingediend. In de nota van zienswijzen (Bijlage 12) zijn de ingediende zienswijzen samengevat en beantwoord. Tevens is in deze bijlage toegelicht op welke wijze het plan hierdoor is aangepast ten opzichte van het ontwerp.



BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan*
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek – deelgebied 1*
- Bijlage 3: Verkennend bodemonderzoek – deelgebied 2*
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï*
- Bijlage 5: Berekening stikstofdepositie AERIUS Calculator*
- Bijlage 6: Quicksan flora en fauna*
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek*
- Bijlage 8: Oriënterend doorlatendheidsonderzoek*
- Bijlage 9: Watertoets*
- Bijlage 10: Verslag omgevingsdialoog – geanonimiseerd*
- Bijlage 11: Besluit beoordeling milieueffectrapportage*
- Bijlage 12: Nota van zienswijzen*

