

Wijzigingsplan
Moorland-West, herziening 2011-01,
locatie De Kruik 18

Gemeente Oirschot



Wijzigingsplan

Moorland-West, herziening 2011-01,

locatie De Kruik 18

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

4 augustus 2017

Projectgegevens:

TOE03-ST001-01A

REG03-ST001-01A

TEK03-ST001-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.WPOIDEKRIUK18-VAST

Vaststellingsdatum:

4 augustus 2017

Tweede Donk 8
5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH
T 06 490 27 136
E tomsbr@home.nl



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Situering plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	2
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke aspecten	5
2.2	Functionele aspecten	6
3	Planbeschrijving	7
3.1	Het initiatief	7
3.2	Beeldkwaliteit	8
3.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	8
4	Beleid	11
4.1	Gemeentelijk beleid	11
4.2	Provinciaal beleid	12
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
5.1	Water	17
5.2	Natuur	23
5.3	Archeologie	24
5.4	Cultuurhistorie	27
5.5	Bedrijfshinder	27
5.6	Geluid	28
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Bodemkwaliteit	30
5.9	Externe veiligheid	30
5.10	Technische infrastructuur	31
5.11	Totaalbeeld aspecten	31
6	Uitvoerbaarheid	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33

Bijlagen

- 1 Certificaat bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte, 9 maart 2017
- 2 Geohydrologisch onderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 30 september 2011
- 3 Vergunning Waterschap De Dommel, 20 november 2012
- 4 Quicksan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 25 januari 2010 (kenmerk: NAT01-SNL00013-01A)
- 5 Programma van Eisen - proefsleuven, ArcheoPro, juli 2011
- 6 Proefsleuvenonderzoek, De Steekproef, februari 2012
- 7 Selectiebesluit archeologie, 16 oktober 2012
- 8 Memo resultaten toets Wet geluidhinder, DHV, 4 augustus 2011
- 9 Verkennend bodemonderzoek Slingerbos/De Kruik, Lankelma Ingenieursbureau, 1 februari 2011
- 10 LPG-berekening, Geofox-Lexmond, 20 april 2011
- 11 Beeldkwaliteitplan, Croonen Adviseurs, 3 oktober 2011 (kenmerk: BOE01-SNL00013-01D)
- 12 Vooroverlegreactie Provincie Noord Brabant, 23 februari 2017
- 13 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 10 maart 2017
- 14 Vaststellingsbesluit, 4 augustus 2017

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' is de bouw mogelijk gemaakt van Ruimte-voor-Ruimte woningen aan de straten Slingerbos en De Kruik te Oirschot. In dit bestemmingsplan is voor enkele percelen een wijzigingsbevoegdheid opgenomen omdat hiervoor nog geen bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte aanwezig was.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft een perceel aan de weg De Kruik, waarvoor onlangs een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte is verworven. De eigenaar is voornemens om op het perceel een woning te bouwen in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

De nieuwe woning past niet binnen de bestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01'. In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

Dit wijzigingsplan bevat de motivatie om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Situering plangebied

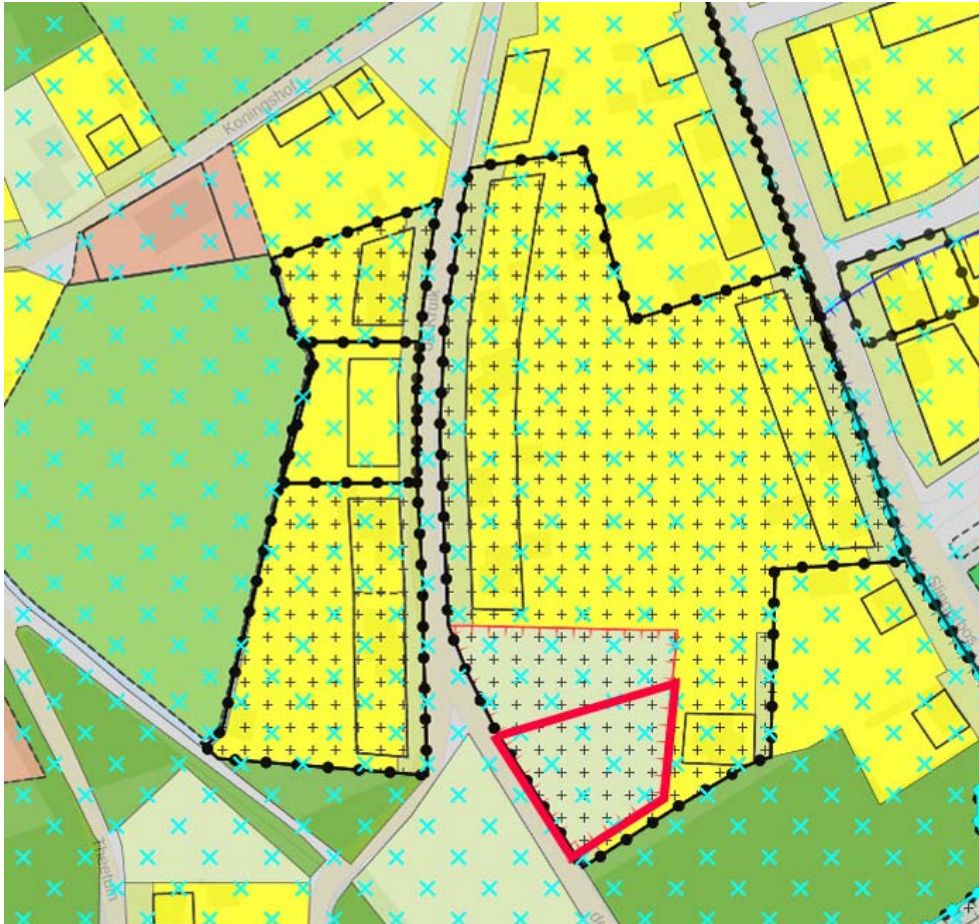
Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van De Kruik te Oirschot. Het betreft het perceel, kadastraal bekend sectie F, nr. 8661 plaatselijk bekend als de Kruik 18.



Situatie plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Binnen het plangebied is het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)' van kracht. Dit plan is op 28 februari 2012 door de raad vastgesteld. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)' en het plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

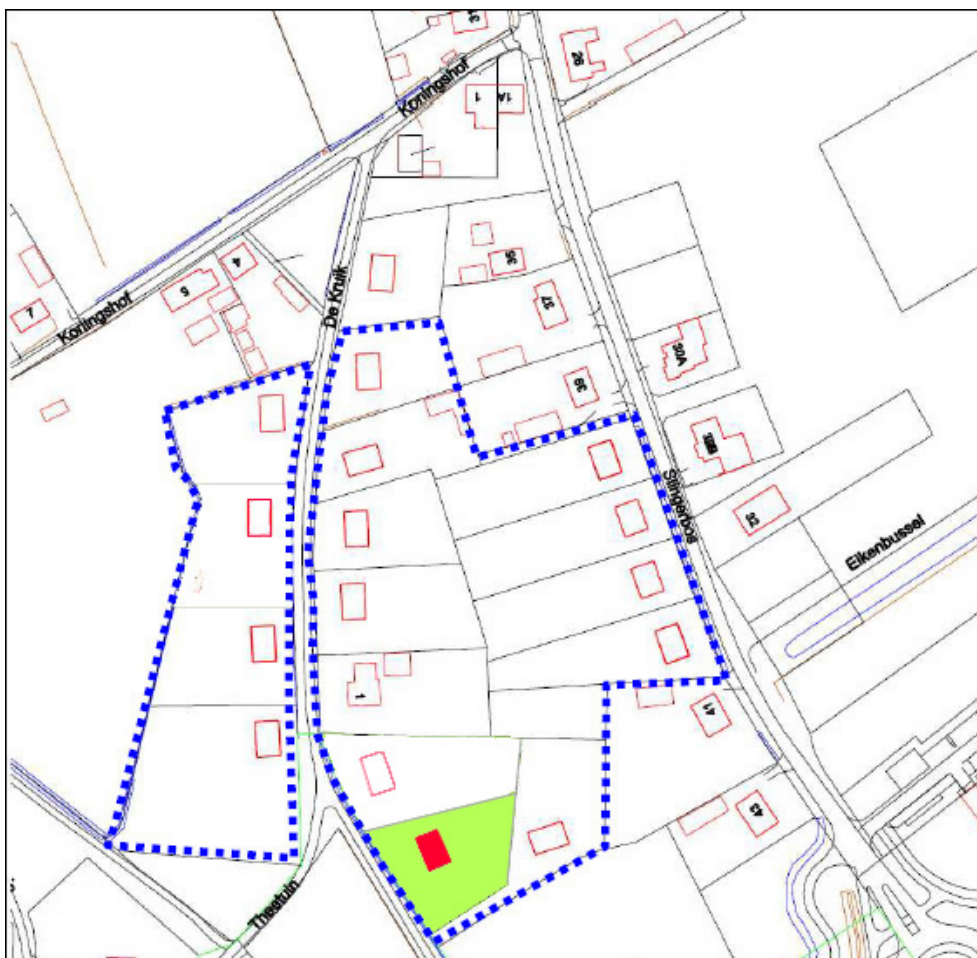
Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de woning gebouwd kan worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. Van toepassing zijn de regels van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan sluit aan op de systematiek van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.



Verkavelingsplan voor het woongebied Slingerbos-De Kruik met gekleurd de situering van de nieuwe woning, waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.1 Ruimtelijke aspecten

Het plangebied maakt onderdeel uit van het uitbreidingsgebied Moorland dat bij de kern Oirschot hoort en dat ten zuiden van het Wilhelminakanaal is gelegen.

Het gebied bestaat uit Moorland-Oost dat ten oosten van de straat Slingerbos ligt die het gebied centraal doorsnijdt van noord naar zuid. Moorland-Oost is een woonuitbreiding met een gedifferentieerd woningaanbod en voorzieningen, zoals het Kempenhorst College.

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maakt deel uit van Moorland-West. Dit gebied had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels langs de straten Slingerbos, De Kruik en Koningshof getransformeerd tot een groen woongebied met overwegend vrijstaande bebouwing met een gemengd stedelijke en landelijke uitstraling.

Binnen het gebied zijn nog duidelijk enkele historische linten aanwezig, zoals de Drieterskuil en het Slingerbos. Vóór de aanleg van het kanaal en de autosnelweg maakten deze wegen deel uit van de verbinding van de kern Oirschot met de Beerzen, Wintelre en Oerle.

De voormalige agrarische percelen in het gebied zijn omgevormd tot sportvelden, dierenweides en tuinen. De groenstructuur, bestaande uit wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en beplanting op overhoeken en in tuinen. Deze geven het gebied een groen aanzien. Vanaf de Kempenweg is het woongebied Moorland zichtbaar. Aan de andere zijden wordt het woongebied door opgaand groen en taluds afgeschermd van zijn omgeving.

De bebouwingsstructuur in Moorland-West is als volgt te typeren:

- Veelal geschakelde, traditioneel gebouwde burgerwoningen van één of twee bouwlagen met kap aan het Slingerbos.
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruimere percelen aan de overige wegen. Deze zijn vaak dicht op de weg gebouwd en hebben soms een agrarische karakteristiek. De bebouwingsconcentratie neemt van oost naar west af.
- Enkele solitaire, niet-woongebouwen zoals bedrijfshallen en gebouwen op sportterreinen. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al naar gelang de functie ervan. Deze gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar aan de achterzijde van erven of centraal op sportterreinen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft een agrarisch perceel dat aan oostzijde geflankeerd wordt door woonpercelen met vrijstaande woonbebouwing en aan de noordzijde door een perceel dat op korte termijn eveneens benut zal worden voor de bouw van een vrijstaande woning. Aan de westzijde grenst het perceel aan de weg De Kruik. Aan de zuidzijde bevindt zich de oprit naar een woning en een bosgebiedje.

2.2 Functionele aspecten

Verspreid over het gebied Moorland-West komen burgerwoningen voor. Langs het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. Aan de overige wegen is sprake van clustering van voormalige agrarische woonbebouwing die omgevormd is naar burgerwoningen en nieuw gerealiseerde burgerwoningen. Over het algemeen staan deze woningen in het patroon van de lintbebouwing en beschikken ze over tuinen met variabele afmetingen.

Een aantal semi-agrarische percelen horen bij de burgerwoningen en zijn in gebruik als dierenweides of moestuinen. Dit is ook het geval voor de betreffende percelen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Behalve woningen is in Moorland-West ook een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Zo bevindt zich onder andere een schutterijterrein in het gebied. Qua bedrijvigheid komt er inmiddels geen enkel agrarisch bedrijf meer voor. Wel is er sprake van – zij het beperkte – niet-agrarische bedrijvigheid.

Zowel Moorland-West als de Kemmer zijn van groot belang voor Oirschot voor wat betreft sportvoorzieningen. Zo bevindt zich in het gebied sportpark Moorland met 7 voetbalvelden en 2 hockeyvelden, waarvan twee kunstgrasvelden en enkele oefenvelden.

De velden en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, kantine, kleedruimten en tribunes zijn aan beide zijden van de Koningshof gelegen.

Moorland-West vormt een belangrijk uitloopgebied van de kern Oirschot en de nieuwe woonwijk Moorland-Oost. Deze betekenis wordt vergroot door de realisatie van de geplande verbeterde verbinding tussen Moorland en het centrum van Oirschot, die voortkomt uit de planontwikkeling voor Moorland-Oost.

3 Planbeschrijving

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

3.1 Het initiatief

Het initiatief betreft de bouw van een vrijstaande woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Het initiatief is gesitueerd in een recente woonontwikkeling van vrijstaande woningen aan de straten Slingerbos en De Kruik. Deze ontwikkeling heeft plaats gehad in het kader van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik)'.

In het inrichtingsplan voor deze woonontwikkeling is de woning, die middels dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, reeds opgenomen (het omlijnde perceel in onderstaand inrichtingsplan). Deze woning wordt later gerealiseerd, omdat er later een bouwtitel op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeling voor is verkregen.



Inrichtingsplan voor het woongebied Slingerbos-De Kruik met roodomrand en aangepijld de situering van de nieuwe woning, waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld.

In het plan is uitgegaan van de huidige bebouwingsstructuur in het gebied Moorland, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Voor de woningen aan De Kruik, en voor de woning waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld, gelden de volgende uitgangspunten:

- De woningen worden overwegend met de lange zijde naar de weg gekeerd, incidenteel met de kopse kant.
- De woningen worden gesitueerd in een verspringende rooilijn.
- De hoogte van de woningen aan De Kruik is, net als de voorgevelrooilijn, gevarieerd. Het diverse beeld wat hierdoor ontstaat, past in de omliggende historisch gegroeide bebouwing in het gebied. De woningen worden zodoende uitgevoerd in één laag of twee lagen met kap. Dit betekent een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.
- Het parkeren voor de bewoners wordt volledig opgevangen op eigen terrein, waarbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. De percelen zijn groot genoeg om in het benodigd aantal parkeerplaatsen te voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen met enkele parkeerplaatsen langs De Kruik.

3.2 Beeldkwaliteit

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, de ontsluiting en de situering van groen, zijn geregeld in een bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn opgenomen in een beeldkwaliteitplan. Voor de ontwikkeling van de percelen aan de Slingerbos en De Kruik is een dergelijk beeldkwaliteitplan opgesteld. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan zijn vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oirschot. Het beeldkwaliteitplan, d.d. 3 oktober 2011, is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

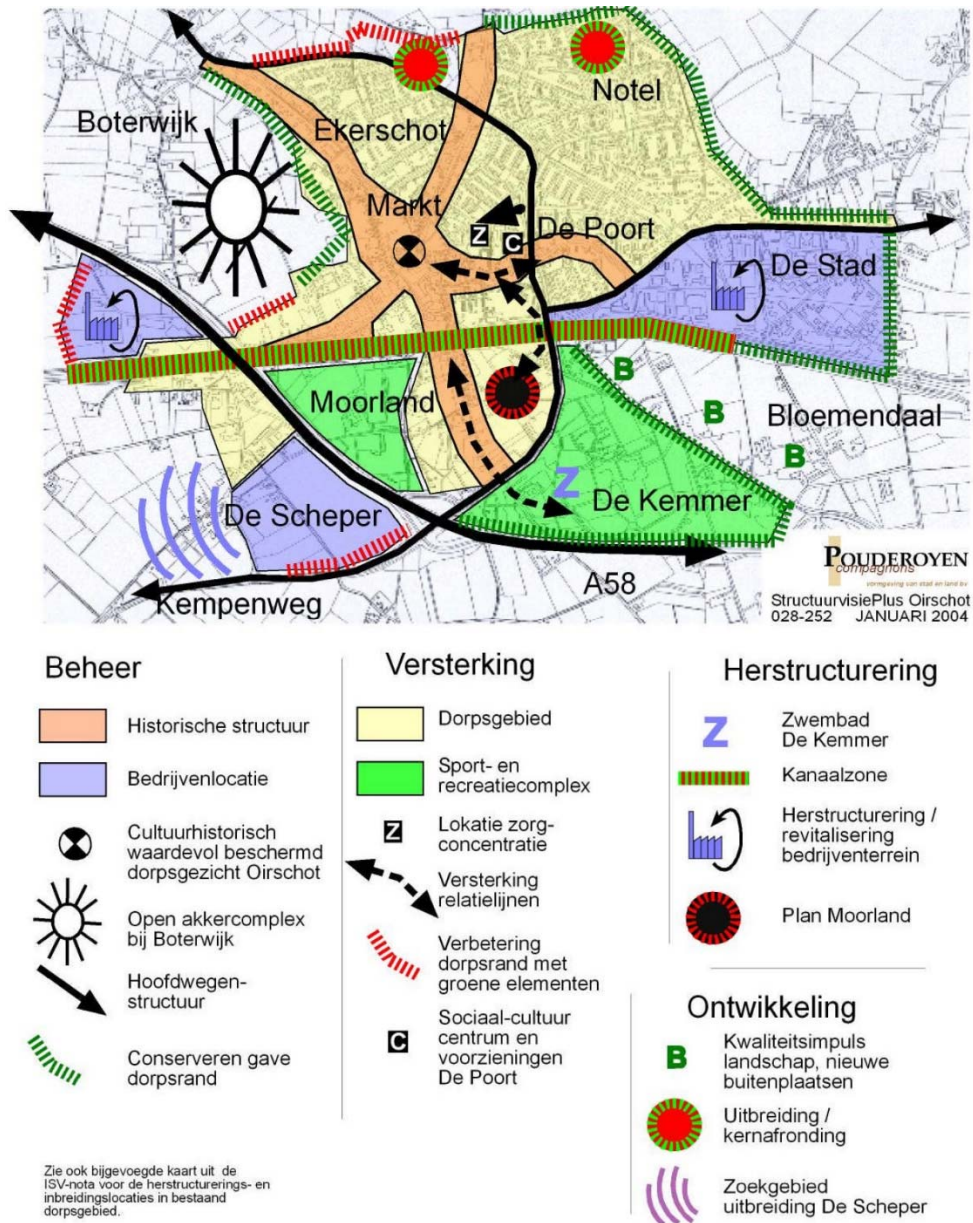
De nieuwe woning past niet binnen de bestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik)'. In de regels van dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' en de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie'. Het gebied heeft de gebiedsaanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2'. In artikel 3.5.1. zijn Burgemeester en wethouders bevoegd verklaard om de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - landschap' en 'Waarde - archeologie' te wijzigen in de bestemming 'wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - wijzigingsgebied 2' ten behoeve van de realisatie van maximaal 2 woningen, met dien verstande dat:

- a *wordt voldaan aan de bouwregels zoals opgenomen in artikel 6;*
Bij de toetsing van het bouwplan voor de omgevingsvergunning zal aan de bouwregels, zoals opgenomen in artikel 6 van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik)' worden getoetst.

- b per woning een bouwtitel voor Ruimte-voor-Ruimte wordt aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Deze woningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume genoemd in het Woningbouwprogramma;*
De bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte is aangekocht en als bijlage bij deze toelichting gevoegd.
- c wordt voldaan aan de provinciale Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, waarbij de voorwaarden genoemd in de artikelen 11.2 en 11.3 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant gelden;*
Hier wordt bedoeld op een goede landschappelijke inpassing van de woning, die niet per se een landschappelijke verbetering hoeft in te houden. De beplanting die aanwezig is langs de weg De Kruik (westelijke perceelsrand) en het bosje ten zuiden van het gebied met wijzigingsbevoegdheid 2 (zijde die grenst aan het landschap) blijven behouden.
- d de maximale goothoogte van de woning niet meer bedraagt dan 6 m;*
Een maximale goothoogte van 6m is opgenomen op de verbeelding bij dit wijzigingsplan.
- e de maximale bouwhoogte van de woning niet meer bedraagt dan 11 m;*
De maximale bouwhoogte van 11 m is opgenomen op de verbeelding bij dit wijzigingsplan.
- f de situering van de woning stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Indien de situering plaatsvindt conform het stedenbouwkundig inrichtingsplan, zoals opgenomen in het beeldkwaliteitplan, wordt deze zonder meer aanvaardbaar geacht;*
De woning zal gesitueerd worden binnen het bouwvlak, dat is opgenomen op de verbeelding.
- g er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.*
In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt inzichtelijk gemaakt dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan zal worden voldaan.



StructuurvisiePlus gemeente Oirschot – Strategiekaart kern Oirschot met aanduiding plangebied Moorland-West (blauwe cirkel) (Bron: gemeente Oirschot, 2004)

4 Beleid

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

4.1 Gemeentelijk beleid

4.1.1 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Dit document vormt een belangrijk beleidskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Het gebied Moorland maakt in de visie onderdeel uit van het stedelijk gebied van de kern Oirschot. Moorland wordt gezien als herstructureringslocatie, waar woningbouw kan plaatsvinden in de directe nabijheid van het centrum. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar vanwege de directe aansluiting op het regionale wegennet.

Door het gebied Moorland te bebouwen, ontstaat een evenwichtige opbouw van woonwijken rond het dorpscentrum. De locatie vormt ook een schakel tussen het centrum van Oirschot en De Kemmer, waarin voor Oirschot belangrijke sport- en recreatievoorzieningen zijn gelegen.

Momenteel is reeds sprake van burgerbewoning in het gebied Moorland. Daarnaast komen bedrijvigheid, een sportcomplex, een schutterijterrein en agrarische restpercelen voor. In aansluiting op de herstructurering van de kanaalzone is de ruimtelijke structuur van Moorland door transformatie naar woongebied te versterken. Ook biedt de locatie mogelijkheden om woningcategorieën te bouwen die op inbreidingslocaties niet zijn te realiseren. Zodoende blijven voor Oirschot voldoende differentiatiemogelijkheden in woningtypen behouden.

Behoud van het Slingerbos als historisch waardevolle bebouwingslijn en zorgvuldige omgang met enkele waardevolle oudere beplantingselementen is van belang.

Afgeleid van de gewenste herstructurering voor Moorland is een groot deel van het gebied op de bij de visie behorende strategiekaart voor de kern Oirschot gerekend tot dorpsgebied. Het westelijk deel is aangemerkt als sport- en recreatiecomplex.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het dorpsgebied. Het Slingerbos is één van de historische wegen richting het centrum van Oirschot, nieuwe bebouwing langs deze weg dient te passen in deze historische structuur.

Conclusie

De ontwikkeling van de woning in Moorland-West past in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied Moorland.

4.1.2 Woningbouwprogramma

Ruimte-voor-Ruimte woningen, zoals de woning waarvoor onderhavig wijzigingsplan is opgesteld, gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume en hebben dan ook geen invloed op het aantal te bouwen woningen in de gemeente.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werken leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

4.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld.

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Sinds de inwerkingtreding zijn er diverse aanpassingen geweest. De laatste vaststelling dateert van 10 juli 2015.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrepen.

Het plangebied ligt op de kaart 'stedelijke ontwikkeling', behorende bij de Verordening Ruimte, binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De regels die hierbij gelden hebben betrekking op nieuwe bestemmingsplannen in dit gebied, waarbij eisen worden gesteld aan de verantwoording van de verstedelijking in relatie tot beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Ook is aangegeven dat:

- de stedelijke ontwikkeling aan dient te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (in de Verordening ruimte 2011, waaraan in het kader van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' toetsing heeft plaatsgevonden, verwoord in artikel 11.4 in relatie tot 2.2 van de verordening) heeft de gemeente de opbrengsten van het gemeentelijk kavel, waartoe ook het plangebied van onderhavig wijzigingsplan behoort, in het programma plattelandsvernieuwing Oirschot 2011-2014 gebracht. Het programma plattelandsvernieuwing bestaat uit vier thema's: kwaliteit in natuur en landschap, recreatie & toerisme, duurzame landbouw en wonen, werken, leefbaarheid. Onder deze thema's valt een scala aan projecten die gezamenlijk als doel hebben om de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Te denken valt aan het toevoegen,

versterken of herstellen van landschapselementen, het realiseren van een droge ecologische verbindingszone, aanleg van een 4-tal ommetjes, uitvoeren van het gemeentelijk biodiversiteitsactieplan enz. Alle projecten die opgenomen zijn in het meerjarenprogramma plattelandsvernieuwing dragen direct bij aan het behalen van de reconstructiedoelstellingen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente Oirschot in de "overeenkomst inzake ruimte voor ruimteontwikkelingen in de gemeente Oirschot en de afdracht aan de gemeente Oirschot van opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant" ondertekend op 24 augustus 2011. Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties bij het bouwen van één woning in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Op de kaart 'agrarische ontwikkeling en ontwikkeling windturbines' ligt het plangebied in een 'gemengd landelijk gebied'.

In art. 7.8.3 van de Verordening ruimte wordt bepaald dat de bouw van Ruimte-voor-Ruimte woningen in 'gemengd landelijk gebied' mogelijk is mits de regels uit de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006 worden toegepast, tot het moment dat deze is ingetrokken.

Conclusie

Het woongebied waar het plangebied deel van uitmaakt, ligt tegen de woonwijk Moorland-Oost aan. Bij de inrichting van het plangebied is rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dit komt nader aan bod in het hoofdstuk 3 'Planbeschrijving'. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied binnen de voorwaarden voor een stedelijke ontwikkeling van het gebied Moorland-West, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte.

Ook is de ontwikkeling van een woning mogelijk, gezien de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie in een 'gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt zodoende de mogelijkheid van een stedelijke ontwikkeling, die binnen de gestelde kaders van de provinciale Verordening Ruimte plaatsvindt.

4.2.3 Ruimte-voor-Ruimte regeling

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald.

Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening ruimte. Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per woning ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. Door de initiatiefnemer

is een bouwtitel gekocht, teneinde een ruimte-voor-ruimtewoning te kunnen bouwen op zijn perceel.

Conclusie

De bouwkavel kan worden gerealiseerd doordat elders in de provincie Noord-Brabant voldoende agrarische bebouwing van intensieve veehouderijen is gesloopt en milieuwinst is behaald. Het betreffende dossiernummer is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

Onderhavig plangebied betreft een locatie met wijzigingsbevoegdheid waarvoor het relevante onderzoek reeds in het kader van het moederplan Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos – De Kruik) heeft plaatsgevonden. Dit onderzoek is in navolgende paragrafen beschreven.

5.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.1.1 Beleid gemeente Oirschot

De gemeente Oirschot heeft een Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019 (vGRP) opgesteld. Vanaf 1 december 2008 is de gemeente belast met de volgende drie zorgplichten, waarvan de zorgplicht hemelwater en grondwater nieuw zijn:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- Inzameling en verwerking van het afvloeiende hemelwater;
- Inzameling en verwerking van grondwater.

In het vGRP staat hoe de gemeente haar gemeentelijke watertaken gaat uitvoeren. Deze taken zijn wettelijk vastgelegd en hebben betrekking op het afvalwater, grondwater en hemelwater in de gemeente. Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen voor de planperiode. Daarnaast bevat het vGRP de onderbouwing van de gemeentelijke rioolheffing.

5.1.2 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water

- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.

- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.1.3 Plangebied Slingerbos – De Kruik: geohydrologisch onderzoek en watervergunning

Door Lankelma Ingenieursbureau is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd voor de totale ontwikkeling in het plangebied Slingerbos – De Kruik. Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan voor De Kruik 18 is meegenomen in dit onderzoek dat voor de ontwikkeling van het woongebied Slingerbos-De Kruik heeft plaatsgevonden. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. De uitgangspunten voor dit onderzoek zijn van toepassing voor het gehele woongebied Slingerbos – De Kruik en ook voor onderhavig woonperceel De Kruik 18, dat hier onderdeel van uitmaakt.

Het onderzoek geeft inzicht in de opbouw en waterdoorlatendheid van de bodem op de locatie. Daarnaast wordt in het onderzoek aangegeven hoe de nieuwbouw invloed heeft op de waterhuishouding en wordt de wijze waarop hiermee wordt omgegaan beschreven.

In het totale plangebied voor Slingerbos-De Kruik waarvan onderhavig wijzigingsgebied deel uitmaakt, zal het verhard oppervlak vanwege de nieuwbouw toenemen met circa 7200 m², omdat reeds 250 m² verharding aanwezig was in de oorspronkelijke situatie bedraagt de feitelijke toename 6950 m².

Doordat het verhard oppervlakte toeneemt, zal de nieuwbouw - zonder aanvullende maatregelen - een negatief effect hebben op de grond- en afvalwaterhuishouding. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, zijn mitigerende maatregelen noodzakelijk.

Maatregelen

Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, zal het hemelwater van verhard oppervlak worden afgekoppeld. Om de bergingseis van 322 m³ te halen is het volgende gerealiseerd:

- 1 de droge greppel langs het zuidelijk gelegen deel van de Kruik wordt gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de zuidelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 2 de bestaande sloot langs de Kruik wordt gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de westelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 3 een sloot zal worden aangelegd voor de te bebouwen percelen aan de andere kant van de Kruik (waar nu geen sloot ligt). Op deze voorziening zullen de oostelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.

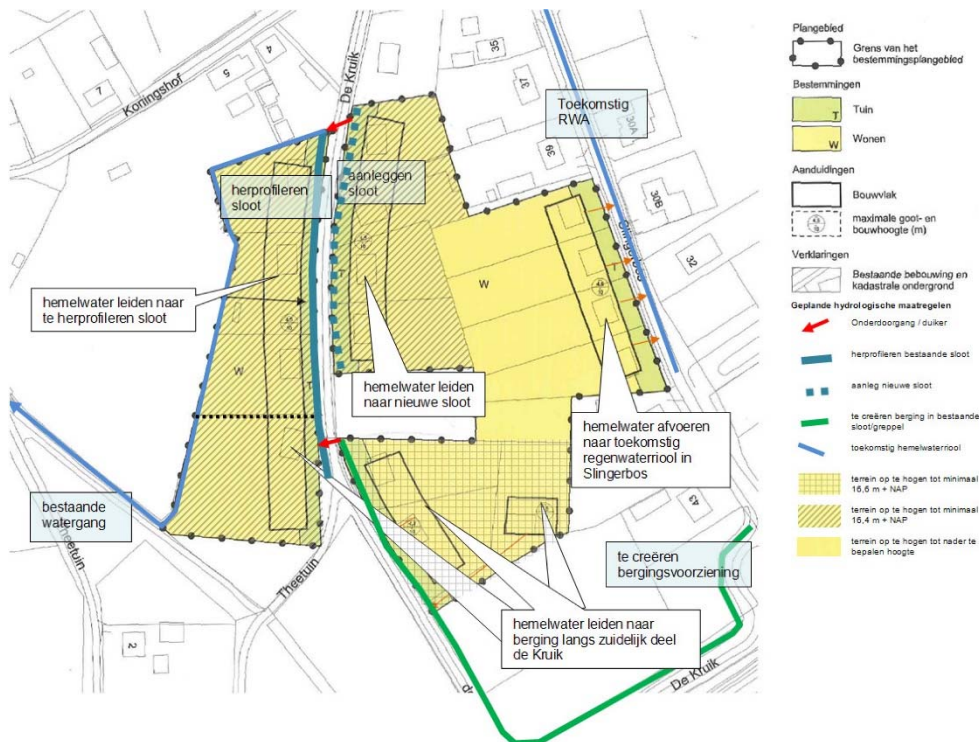
Op de onderzoekslocatie is sprake van een gemengd rioolstelsel. In het Slingerbos zal ter hoogte van de bebouwing binnen afzienbare tijd (naar verwachting in 2018 bij het woonrijpmaken van het woongebied Slingerbos – De Kruik) een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. In de Kruik zal de riolering worden gereconstrueerd.

Het Waterschap De Dommel heeft op 20 november 2012 vergunning verleend voor de uitvoering van deze maatregelen. Deze vergunning is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. In de vergunning staat over deze maatregelen het volgende aangegeven:

Op genoemde locatie wordt een woonwijk gerealiseerd. Hierdoor ontstaat een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000m², namelijk 7200m². Om te voorkomen dat het hemelwater versneld wordt afgevoerd dient er hydrologisch neutraal ontwikkeld worden. De waterbergingsopgave hiervoor bedraagt 325m³. Rondom het te ontwikkelen gebied zijn bermsloten gelegen die voornamelijk droog staan. Deze sloten worden verbreed om zo te voldoen aan het bergingsopgave. Tevens wordt een lopstuw geplaatst die voorkomt dat het water versnelt wordt afgevoerd. Deze lopstuw heeft een stuwhoogte van 16.20 m + N.A.P. Met deze stuwhoogte wordt voldaan aan de te bergen hoeveelheid hemelwater.

Dit gebied is gedeeltelijk gelegen in keurbeschermingsgebied. Door het hemelwater op te vangen en vast te houden in de bermsloten draagt dit bij aan de vernatting van het gebied. Hiermee past de gevraagde activiteit binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de beleidsnotitie "Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid" Waterschap De Dommel 2005 en de beleidsnotitie "Beleidsregels lozing verhard oppervlak 2010" en "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".

De gevraagde activiteit past binnen de uitgangspunten zoals verwoord in de beleidsnotitie "Beleidsregels voor duikers in waterlopen 2010". Voor de ontwikkeling van deze locatie worden 10 dammen met duikers aangelegd. Zes dammen met duikers worden aangelegd ten behoeve van perceelssluiting. Deze duikers zijn niet langer dan 15 meter en hebben een doorsnede van 0,40 meter. Hiermee wordt voldaan aan de algemene regels. Ook worden er twee duikers aangelegd met een lengte van 29.20 meter ten behoeve van perceelssluiting voor elk 2 woningen. Tevens worden twee duikers aangelegd onder de weg door. De gevraagde duikers passen binnen de uitgangspunten van de genoemde beleidsnotitie.



De maatregelen zijn aangegeven op bovenstaande tekening. In het kader van het bouwrijp-maken zijn de maatregelen reeds uitgevoerd.

De sloot in onderhavig plangebied ligt nagenoeg geheel op het eigendom van de initiatief-nemer. Het is van belang dat deze watergang, als onderdeel van het watersysteem in het gebied, in stand wordt gehouden en beheerd. Hiertoe is in de planregels bij dit wijzigings-plan, in de bestemmingsbeschrijving van de bestemming waar de watergang is gesitueerd (de bestemming 'Tuin', art. 4) aangegeven dat de bestaande watergang in stand dient te worden gehouden.

Locatiestudie De Kruik 18

Maaiveldhoogte/bouwpeil

Het bepalen van de gewenste (minimale) ontwateringsdiepte voor de diverse infrastructu-uren van een woonwijk is belangrijk om deze infrastructuren te kunnen aanbrengen en onderhouden. Voor het plangebied (perceel Kruik 18) varieert de hoogte van het maaiveld tussen ca. 16,5 m +NAP en ca. 17,0 m +NAP (bron: www.ahn.nl).

In het geohydrologisch rapport van Lankelma is een GHG berekend van 15,6 à 15,7 m + NAP. Hiervan uitgaande en uitgaande van een drooglegging van 0,7 m wordt geadviseerd het terrein (daar waar nodig) op te hogen tot minimaal 16,4 m + NAP. Om wateroverlast in de woningen te voorkomen wordt geadviseerd om uit te gaan van een bouwpeil dat minimaal 0,1 à 0,2 m hoger is dan de weg. Voor de zuidelijke woningen (dus ook de woning in onderhavig plan) komt dit neer op circa 16,8 m + NAP, bij een maaiveld van circa 16,6 à 16,7 m + NAP.

Geschiktheid voor infiltratie

Onder een toplaag met humushoudend zand wordt tot de maximaal verkende diepte een afwisselende gelaagdheid vastgesteld van minder vaste zandhoudende leemafzettingen en vaste zandlagen.

Uitgaande van de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1 kan worden geconcludeerd dat de locatie, na ophoging tot het hiervoor vernoemde maaiveldniveau, mogelijkheden biedt voor infiltratie en retentie van hemelwater. De doorlatendheid van de bodem is echter relatief beperkt, zodat het zwaartepunt moet liggen bij berging (bron: geohydrologisch onderzoek Lankelma).

Regenwaterafvoer

In het maatregelenpakket voor het gehele plangebied Slingerbos – De Kruik is uitgegaan van het geohydrologisch rapport van Lankelma, waarin een bergingseis van 45 mm is aangehouden.

Inmiddels heeft het Waterschap De Dommel haar beleid bijgesteld en deze bergingseis verhoogd naar 60 mm. Omdat het hier een wijziging betreft op basis van een vigerend moederplan ('Moorland-West, herziening 2011-01'), heeft het Waterschap aangegeven dat voor de nieuwe ontwikkeling aan De Kruik 18 kan worden volstaan met de voorzieningen die zijn aangelegd, uitgaande van een bergingseis van 45 mm, mits aannemelijk wordt gemaakt dat hierdoor geen wateroverlast ontstaat.

Hierover kan het volgende worden aangegeven:

Zoals hiervoor aangegeven, biedt het woonperceel aan De Kruik 18, na de voorgenomen ophoging, mogelijkheden voor infiltratie. Het betreft een groot woonperceel van 1354 m², waarvan ca. 480 m² verhard zal worden. Op het perceel zelf heeft regenwater derhalve ruime mogelijkheden om in te zijgen. Ten noorden van De Kruik 18 ligt eveneens een groot groen woonperceel (1636 m²). De Kruik 18 grenst aan een bosperceel van 0,58 hectare. Een substantieel deel van dit bosperceel ligt lager dan het omringende maaiveld. Ook aan de overzijde van De Kruik is een groen woonperceel van 0,52 hectare aanwezig.

Geconstateerd is dat de sloten in het gebied het grootste deel van het jaar droog staan. Bij de gemeente Oirschot zijn geen klachten bekend over wateroverlast in het gebied.

De voorzieningen, die op basis van de door het Waterschap verleende vergunning van november 2012 zijn aangelegd, voldoen dus goed.

Er kan uitgegaan worden van een verhardingstoename van 480 m² op het perceel van De Kruik 18 (300 m² voor dakvlakken woning, 150 m² voor dakvlakken bijgebouwen en 30 m² voor terreinverharding (conform berekeningswijze zoals gehanteerd in het geohydrologisch rapport van Lankelma).

Voor dit perceel is reeds voldaan aan de bergingseis van 45 mm.

Conform de berekeningsformule voor waterberging:

$$\text{Berging} = \text{verhardingstoename} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times \text{bergingseis in m}^3$$

zou de extra bergingseis nog 15 mm bedragen. Uit de Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015 valt op te maken dat de gevoeligheidsfactor voor het plangebied = 1. De verhardingstoename bedraagt 480 m².

Aldus zou voor de woning aan De Kruik 18 nog in $480 \times 1 \times 0.015 = 7.2 \text{ m}^3$ berging voorzien moeten worden. Deze geringe aanvullende berging kan, zeker wanneer de huidige omstandigheden in aanmerking worden genomen (sloten grootste deel van het jaar droog, veel groen, onverhard oppervlak in de directe omgeving waar geïnfiltreerd kan worden of dat lager ligt dan het perceel aan De Kruik 18, geen klachten over wateroverlast bekend), zonder extra voorzieningen worden opgevangen.

Conclusie

Middels het reeds uitgevoerde waterhuishoudkundig plan wordt de bergingseis voor het gehele woongebied Slingerbos-De Kruik (circa 325 m³) gehaald bij T=10.

Als het peil bij T=100 mag stijgen tot nagenoeg het niveau van bovenzijde van de weg zal ook de bergingseis voor een T=100 gemakkelijk worden gehaald.

Het wateropvangsysteem functioneert goed (geen klachten van wateroverlast bij gemeente bekend). Op het perceel van De Kruik 18 en in de directe omgeving is veel onverhard groen oppervlak aanwezig, waar infiltratiemogelijkheden zijn of dat deels lager ligt dan het woonperceel (bosgebied op de hoek van De Kruik en het Slingerbos). Hier zijn extra mogelijkheden voor wateropvang aanwezig, zonder dat extra voorzieningen hoeven te worden getroffen. Aldus is aannemelijk dat, ook wanneer de bergingseis voor De Kruik 18 wordt verhoogd van 45 mm (uitgangspunt geohydrologisch rapport Lankelma) naar 60 mm (huidig beleid Waterschap De Dommel), er geen problemen ontstaan bij handhaving van het nu gerealiseerde watersysteem.

Geconcludeerd kan worden dat er vanwege het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

5.2 Natuur

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

Het plangebied betreft een perceel met gras dat regelmatig gemaaid wordt en dat onbebouwd is. Er zijn geen effecten op beschermde natuurgebieden en flora/fauna te verwachten door de ontwikkeling van dit perceel tot woonperceel. Buiten het perceel zijn aan de westzijde bomen langs De Kruik aanwezig evenals een greppel voor wateropvang. Deze zullen behouden blijven.

De conclusie van eerder verricht flora- en faunaonderzoek voor het woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt, bevestigt dat nader flora- en faunaonderzoek niet noodzakelijk is:

‘Beschermden planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten /soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient bij eventuele kap van bomen en verwijderen van struiken rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

Conclusie

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

5.3 Archeologie

Op basis van de resultaten van uitgevoerde archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied, is geconstateerd dat in de ondergrond van het plangebied intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Er is daarom besloten een proefsleuvenonderzoek in het plangebied Slingerbos-De Kruik uit te voeren om vast te stellen of ter plaatse van het plangebied daadwerkelijk behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Door ArcheoPro is voor het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat als uitgangspunt heeft gediend voor een proefsleuvenonderzoek, dat door De Steekproef is verricht in februari 2012. Dit onderzoek is in de bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Tijdens het onderzoek zijn 19 proefsleuven aangelegd en onderzocht op het voorkomen van waardevolle archeologische sporen en materialen c.q. artefacten. De bodem in vrijwel het gehele plangebied is verstoord. De overgang van de C-horizont naar de bovenliggende laag bouwvoor is scherp en bevat nog vaak duidelijke brokken geel zand. Op sommige plekken is deze scherpe grens afwezig en bevindt er zich een valere bouwvoorlaag tussen de C-horizont en de meest recente bouwvoor. Deze laag lijkt ook geroerd te zijn en bevat recent materiaal. In het noorden, ter hoogte van proefsleuf 12, bevindt zich op grotere diepte nog een deels intact podzolprofiel. Er is geen indicatie gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats binnen het plangebied. Er zijn geen archeologische sporen aangetroffen en geen vondsten gedaan.

5.3.1 Beantwoording van de onderzoeksvragen:

1. Zijn er archeologische resten (sporen, structuren, vondsten) in de bodem aanwezig, of zijn er aanwijzingen dat deze hier verwacht (hadden) mogen worden?

Tijdens het onderzoek zijn er geen relevante archeologische resten gevonden; er zijn geen aanwijzingen dat er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

2. Indien het onderzoek geen archeologische resten of beperkte archeologische fenomenen (bijvoorbeeld alleen losse vondsten) oplevert, welke verklaring is hiervoor dan te geven? Is er (bijvoorbeeld) sprake van: aantoonbare afwezigheid van bewoning en / of actief landge-

bruik, verstoring van antropogene aard, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door bodemprocessen, beperking van de archeologische waarnemingsmogelijkheden door werk(methodiek)- of weersomstandigheden?

In vrijwel het gehele plangebied is de bodem tot in het dekzand verstoord. Dit is ofwel door ploegen veroorzaakt of door materiaalwinning waarbij de top van het zand uit de C-horizont machinaal verwijderd is. Hierbij zijn de eventuele aanwezige archeologische waarden verdwenen. Intacte enkeerdgronden zijn tijdens het veldonderzoek niet aangetroffen. Daar waar de bodem nog (gedeeltelijk) intact was, zijn ook geen archeologische waarden aangetroffen.

3. In welke lagen, zones of gebieden bevinden zich gave en goed geconserveerde archeologische resten of waar zijn ze te verwachten?

Niet van toepassing.

4. Wat is de ruimtelijke spreiding van de archeologische resten, zowel horizontaal als verticaal en wat is de onderlinge samenhang?

Niet van toepassing.

5. Wat voor type sites en off-site verschijnselen kunnen worden onderscheiden en hoe laten deze zich ruimtelijk begrenzen?

Niet van toepassing.

6. Wat is de geologische/bodemkundige opbouw en de geogenese van het onderzoeksgebied?

Uit het veldonderzoek is gebleken dat in het onderzochte gebied de bodem bestaat uit leemig dekzand (pleniglaciaal) wat afgedekt is door leemarm dekzand uit het Weichseliën. Hierop rust een recentelijk verstoord bouwvoor (AC-profiel). De afzettingen maken deel uit van het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel. Ter hoogte van proefsleuf 12 bevindt zich nog een deel van een intacte podzolbodem. Hier is de onderkant van de A-horizont, de E-horizont, de B- en BC-horizont en de C-horizont nog intact gebleven.

7. In hoeverre is de aanwezigheid van de vindplaatsen landschappelijk te verklaren?

Niet van toepassing.

8. In welke mate hebben het oudtijds en recent agrarisch gebruik van het gebied invloed gehad op de conserveringstoestand van de verschillende sites?

Door ploeg- en egalisatiewerkzaamheden zijn archeologische waarden verdwenen of dusdanig verstoord dat deze niet meer in situ liggen. Daarbij kan de verbeterde waterhuishouding in het plangebied ervoor gezorgd hebben voor een verlaging van de grondwaterstand. Hierdoor zullen eventueel aanwezige biologische resten eerder vergaan of al verdwenen zijn.

9. Welke materiaalcategorieën zijn aanwezig, wat is de vondstdichtheid per site en hoe is de conserveringstoestand van de diverse materiaalcategorieën?

Niet van toepassing.

10. Wat is de fysieke kwaliteit, gaafheid en conservatie van de sporen en vondsten?

Niet van toepassing.

11. Zijn binnen het plangebied paleo-ecologische of zoöarcheologische resten aangetroffen?

Er zijn binnen het plangebied geen paleo-ecologische of zoöarcheologische resten aangetroffen.

12. Wat is de fysieke en archeologisch inhoudelijke kwaliteit van de aangetroffen sites?

Niet van toepassing.

13. Wat is de relatie tussen de historische en bodemkundige informatie en de archeologische resten en de bodemopbouw?

Niet van toepassing.

14. Zijn er aanwijzingen voor agrarische en/of ambachtelijke activiteiten? Zo ja, waaruit blijkt dat en welke kenmerken zijn hieraan aan te geven?

Uit de opbouw van de onderzochte bodem is gebleken dat er intensieve beploeging is geweest voor de agrarische sector; dat er zandwinning heeft plaatsgevonden waarbij de top van het dekzand is verwijderd; dat er recentelijk greppels gegraven zijn (o.a. voor de aanleg van een waterleiding); en dat het westelijke deel van het plangebied in gebruik was als een boomgaard. Deze bevindingen zijn bevestigd door omwonenden en eigenaars van de onderzochte percelen.

15. Kunnen meerdere bewoningsfasen onderscheiden worden? Zo ja in welke mate zijn deze aaneensluitend?

Niet van toepassing.

16. Wat is het landgebruik door de eeuwen heen in het onderzoeksgebied? Zijn er aanwijzingen voor landgebruik in de zin van wegen, parcelering, akkers, etc.?

Niet van toepassing.

17. Kan aan de hand van archeologisch vondstmateriaal uit het esdek een uitspraak worden gedaan over de ouderdom en/of de vorming van dit esdek?

Niet van toepassing.

18. Welke postdepositionele processen hebben zich afgespeeld en wat is het effect daarvan?

Niet van toepassing.

Specifieke onderzoeksvragen:

19. Is op het terrein een grafveld aanwezig en zo ja, wat is de aard, omvang en datering van deze specifieke resten?

Niet van toepassing.

20. Is er een relatie tussen eventueel binnen het plangebied aanwezige archeologische resten en de vier urnen die ten oosten van het plangebied zijn gevonden?

Niet van toepassing.

5.3.2 Advies

Tijdens het uitgevoerde proefsleuvenonderzoek zijn er geen archeologische sporen aangetroffen en zijn er geen archeologische vondsten gedaan. Op basis van de resultaten wordt door het onderzoeksbureau geadviseerd om geen nader archeologisch onderzoek te ondernemen. Mochten er ondanks deze resultaten bij toekomstige graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische grondsporen worden aangetroffen en/of vondsten worden gedaan, dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt conform de Monumentenwet 1988, artikelen 53 en 54. Deze melding kan gedaan worden bij de gemeente Oirschot, Deken Frankenstraat 3, 5688 AK Oirschot, telefoonnummer: 0499-583 333.

5.3.3 Besluit

Het advies uit het proefsleuvenonderzoek is overgenomen door het bevoegd gezag. Het selectiebesluit is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De gronden, waaronder het plangebied van onderhavig wijzigingsplan, zijn vrijgegeven

5.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart met name aangemerkt voor de historische bebouwingslinten in Moorland-West. De Kempenweg vormt de ontginningsbasis van het heideontginningslandschap ten zuidwesten van Oirschot. Verder zijn de historische bebouwingslinten Eindhovensedijk, Slingerbos, Koningshof en Drieterskuil aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevolle linten. Vanuit deze linten is het landschap destijds ontgonnen. In Moorland-West bepalen van oudsher boerderijen, woningen en bedrijven, al dan niet voorzien van erfbeplantingen, het beeld. Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. De verkavelingsopzet, waar ook de voorgenomen woning in onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt, respecteert de oorspronkelijke ontwikkeling van het gebied en vormt een eigentijdse lintbebouwing langs zowel Slingerbos als De Kruik.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van Moorland-West worden met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gerespecteerd.

5.5 Bedrijfsinder

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

Navolgende analyse is verricht voor het totale woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt. Genoemde minimale afstanden zijn afstanden tot de plangrens van het totale woongebied. De afstanden tot het plangebied van dit wijzigingsplan zijn nog groter.

Op korte afstand ten westen van het plangebied Slingerbos-De Kruik ligt aan de Theetuin het terrein van Gilde Sancta Barbara. Op dit terrein wordt geschoten met kruisbogen. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) valt deze 'bedrijfsactiviteit' onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde punt van het plangebied ligt op ongeveer 40 meter, dus er is geen hinder van dit terrein te verwachten.

Op circa 100 meter van het plangebied Slingerbos-De Kruik ligt in oostelijke richting aan de Kempenweg een tankstation met LPG-verkoop. De hinder van het tankstation is nader beschreven in de paragraaf 'externe veiligheid' en is niet van invloed op het plangebied.

Verder is er in en in de directe omgeving van het plangebied Slingerbos-De Kruik geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op voldoende afstand (circa 570 meter). Dit geldt ook voor de nieuwe sportvelden en buurthuis van vereniging De Heikneuters, ten zuiden van Koningshof. De planologische procedure om deze velden daar te realiseren is inmiddels afgerond.

Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan.

Conclusie

Het initiatief uit dit wijzigingsplan ondervindt geen belemmeringen vanwege 'bedrijfshinder'.

5.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï.

Met voorliggend wijzigingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt.

In het kader van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos-De Kruik) is akoestisch onderzoek verricht, voor het gehele plangebied en ook voor de woning die mogelijk wordt gemaakt middels onderhavig wijzigingsplan.

Door DHV is akoestisch onderzoek verricht omdat het plangebied binnen de onderzoekszone van de A58 ligt. De resultaten zijn opgenomen in een memo, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat op alle gebouwen de geluidbelasting t.g.v. de A58 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden wordt. Dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

Om deze geluidbelastingen te reduceren is onderzocht of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, dit blijkt niet mogelijk:

- Het toegepaste verhardingstype op de A58 is inmiddels al tweelaags ZOAB, er zijn op dit moment geen stillere wegdekken die voor landelijke toepassing op rijkswegen in aanmerking komen;
- Om alle woningen effectief af te kunnen schermen is een scherm nodig van minimaal 1500 meter. Vanwege de afstand van de woningen tot de weg zal dit scherm hoog

moeten zijn. De kosten voor een dergelijk scherm staan niet in verhouding tot het bereikte effect.

Conclusie

Voor alle nieuw te bouwen woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege het wegverkeer van de A58. Voor de woning die met dit wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt, bedraagt de hogere waarde 53 dB.

Bij de vaststelling van het moederplan 'Moorland-West, herziening 2011-01' op 28 februari 2012 is deze hogere waarde vastgesteld.

5.7 Luchtkwaliteit

Effect van ontwikkeling

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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'.

In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Effect van omgeving

In de nabijheid van het plangebied ligt de snelweg A58. Gezien de afstand van het plangebied tot de snelweg (minstens 140 meter) is er nagenoeg alleen sprake van een achtergrondwaarde, zodat de snelweg geen onevenredig effect vanuit het aspect luchtkwaliteit veroorzaakt.

Conclusie

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

5.8 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Voor het woongebied Slingerbos-De Kruik, waar het plangebied van onderhavig wijzigingsplan deel van uitmaakt is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Percelen tussen Slingerbos en De Kruik

Voor de percelen gelegen tussen Slingerbos en De Kruik is door Lankelma Ingenieursbureau het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Er zijn overschrijdingen aangetroffen van de streefwaarden/achtergrondwaarden van barium en cadmium in het grondwater en PAK en koper in de grond. Gezien de aard en mate van de verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk en stellen de aangetroffen concentraties geen beperkingen aan het gebruik van de grond.

Conclusie

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

5.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.9.1 Onderzoek

Aan de Kempenweg ten zuiden van het plangebied van dit wijzigingsplan ligt een tankstation met LPG-verkoop. Het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir vormen mogelijke relevante risico-bronnen voor de planontwikkeling.

Door Geofox-Lexmond is daarom voor het woongebied Slingerbos-De Kruik een LPG-berekening uitgevoerd. De rapportage is als bijlage opgenomen. Geconstateerd wordt dat de geplande woningen aan De Kruik (dus ook de geplande woning in het kader van onderhavig wijzigingsplan) allemaal op meer dan 150 meter van het LPG-vulpunt en reservoir zijn gesitueerd. Het tankstation is daarmee geen relevante risicobron voor deze woningen. De woningen aan De Kruik hoeven daarom niet verder te worden beoordeeld.

5.9.2 Verantwoording groepsrisico

De planontwikkeling heeft een verwaarloosbaar effect op de oriënterende waarde van het groepsrisico als gevolg van het LPG-station. De overschrijding van de oriënterende waarde is grotendeels toe te wijzen aan de nabij gelegen school (Kempenhorst College).

Omdat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, is een verantwoording noodzakelijk. Geofox-Lexmond heeft in haar onderzoek reeds een voorstel voor een verantwoording opgenomen, die de gemeente Oirschot overneemt.

In het voorstel voor de verantwoording is onder andere vermeld dat de gemeente Oirschot bekend is met de groepsrisicosituatie ten aanzien van de school. Ten behoeve van de school is destijds een risicobeoordeling uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling zijn meerdere mitigerende maatregelen aan het station doorgevoerd: het vulpunt is verplaatst naar de huidige locatie en de LPG-doorzet verlaagd naar de huidige maximale 999 m³/jaar. De gemeente Oirschot heeft de toename en overschrijding van het groepsrisico verantwoord, waarbij tevens aan de school meerdere bouwtechnische maatregelen zijn getroffen.

De ontwikkeling van het plandeel Slingerbos, levert een minimale bijdrage aan de verhoging van het groepsrisico. Het plandeel De Kruik (waar onderhavig wijzigingsplan is gesitueerd) heeft in zijn geheel geen negatief effect op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

5.9.3 Conclusie

Met het voorstel voor de verantwoording van Geofox-Lexmond acht de gemeente het groepsrisico voldoende verantwoord. Er zijn daarom geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.

5.10 Technische infrastructuur

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

5.11 Totaalbeeld aspecten

Vanwege de onderzochte aspecten gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling of zijn deze in voorliggend wijzigingsplan al voldoende afgekaart en/of beschermd.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit bestemmingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is veiliggesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

6.2.1 Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het concept-ontwerpwijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik 18' voor vooroverleg voorgelegd aan de betreffende personen en instanties. De voorverlegreacties zijn opgenomen als bijlagen bij deze toelichting.

Van de Provincie Noord-Brabant is de volgende reactie ontvangen:

De locatie als zodanig is aanvaardbaar voor de bouw van een ruimte-voor-ruimte woning. Wij constateren echter dat het plan geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woning wordt onderbouwd waardoor het plan vooralsnog niet in overeenstemming is met artikel 7.8 van de Verordening.

Voor de ontwikkeling is op 9 maart 2017 een certificaat Bouwtitel ruimte-voor-ruimte verkregen. Dit certificaat is als bijlage bij de toelichting van onderhavig wijzigingsplan gevoegd. Hiermee is de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woning onderbouwd.

Van het Waterschap De Dommel is de volgende reactie ontvangen (zowel voor de onderhavige ontwikkeling aan De Kruik 18, als de naastgelegen ontwikkeling aan De Kruik 16):

- ***De twee afzonderlijke plannen zijn niet nader uitgewerkt ten opzichte van het geo-hydrologisch onderzoek in 2011. Komen de uitgangspunten 2011 nog steeds overeen met de nieuw te realiseren woningen anno 2017?***

Aan het begin van paragraaf 5.1.3 is aangegeven dat de uitgangspunten 2011 nog steeds van toepassing zijn. Onder het thema 'locatiestudie' in deze paragraaf is beargumenteerd, waarom de uitgangspunten van 2011 nog steeds overeenkomen met de nieuw te realiseren woningen anno 2017.

- ***In deze plannen mag extra aandacht worden besteed aan de ontwateringsdiepte omdat dit altijd al een aandachtspunt is geweest. De GHG is 40-80 cm-mv.***

Hieraan is aandacht besteed in paragraaf 5.1.3 onder 'locatiestudie'.

- ***Zijn de waterafvoerende / bergende sloten voor de nieuwe woningen al uitgevoerd zoals bedacht in 2011? Voor zover ik weet is nooit een watervergunning aangevraagd waar wel diverse malen door het waterschap op is geattendeerd (Z8024/U9887). Graag overleg hoe we dit samen gaan aanpakken dat er buiten een goed werkend watersysteem komt te liggen dat gemeente en waterschap kunnen handhaven.***

Op 20 november 2012 is door het Waterschap vergunning verleend voor de werkzaamheden. Deze zijn inmiddels uitgevoerd. Een en ander is in paragraaf 5.1.3 uitvoerig beschreven. Ook is aangegeven bij wie de beheersverplichting voor het watersysteem ligt.

- ***De waterbergingsvoorziening is gedimensioneerd op basis van de inzichten uit 2011 om circa 45 mm per m2 toename verhard oppervlak te bergen. Volgens de huidige inzichten rekenen wij nu met een bergingsopgave van 60 mm / m2 toename verhard oppervlak. Ik vraag aandacht voor de vraag hoe geborgd wordt dat er geen wateroverlast bij derden ontstaat.***

In paragraaf 5.1.3 is onder het thema 'locatiestudie' nader aandacht besteed aan deze vraag.

- ***In de toelichting van deze twee plannen dient het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP), de Keur 2015 en de voorkeursvolgorde ook wel de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader te worden uitgewerkt.***

In paragraaf 5.1.1 en 5.1.2 zijn de uitgangspunten van deze beleidsplannen omschreven.

- ***De conclusie zoals beschreven in paragraaf 5.1.2. mag worden uitgeschreven ten opzichte van deze 2 nieuwe plannen in relatie tot het moederplan uit 2011.***

Dit is gebeurd in de eindconclusie van paragraaf 5.1 (waterparagraaf)

- ***De formulering 'Het definitieve ontwerp en de dimensionering van voorzieningen dient in een later stadium nader te worden uitgewerkt' (paragraaf 5.1.2) is in mijn beleving niet correct omdat al hierover al overeenstemming is bereikt in het 'moederplan'.***

Deze formulering is uit de eindconclusie geschrapt.

Conclusie: Wat het waterschap betreft hoeft er geen nieuw onderzoek te worden uitgevoerd. Met een korte toelichting kan wel een betere ruimtelijke onderbouwing worden gegeven dat water goed is meegenomen in deze ontwikkeling.

Deze toelichting is in paragraaf 5.1.3 opgenomen

6.2.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik 18' heeft de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. Het ontwerpwijzigingsplan heeft met ingang van 22 juni 2017 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen, waarvoor vooraf de voorgeschreven bekendmakingen zijn gedaan. Er zijn binnen deze termijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Vaststelling

Op 4 augustus 2017 is het wijzigingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01, locatie De Kruik 18' door burgemeester en wethouders gewijzigd vastgesteld.

De wijziging van het ontwerpplan heeft plaatsgehad omdat het ontwerpplan in juridisch opzicht onvoldoende borgt dat de op het perceel aanwezige watergang in het kader van een goede waterhuishouding van het gebied Slingerbos - De Kruik open blijft.

Om die reden hebben onderstaande aanvullingen van de toelichting en de regels plaatsgevonden:

Toelichting :

"Het is van belang dat deze watergang, als onderdeel van het watersysteem in het gebied, in stand wordt gehouden en beheerd. Hiertoe is in de planregels bij dit wijzigingsplan, in de bestemmingsbeschrijving van de bestemming waar de watergang is gesitueerd (de bestemming 'Tuin', art. 4) aangegeven dat de bestaande watergang in stand dient te worden gehouden."

Regels:

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Slingerbos - De Kruik)' van de gemeente Oirschot, identificatienummer NL.IMRO.0823.BPOIMRLWEST201101-VAST, zoals vastgesteld op 28 februari 2012, van toepassing, met dien verstande dat aan artikel 4.1 onder b het navolgende wordt toegevoegd:

"met dien verstande dat de bestaande watergang in stand dient te worden gehouden."