GEMEENTE OIRSCHOT

Wijzigingsplan

Kempenweg – Oude Grintweg – Kennedylaan

Projectnummer	datum
2014-BPVM01	12 februari 2016

GEMEENTE OIRSCHOT

Wijzigingsplan Kempenweg – Oude Grintweg – Kennedylaan

Toelichting

vergunning makelaar.nl
Tabakshof 27
6851 RA Huissen
026 – 37 95 870

INHOUD

1 Inleiding 4

1.1 Aanleiding & doelstelling 4
1.2 Ligging en beschrijving wijzigingsbevoegdheid 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Onderzoeken 5

2.1 Inleiding 5
2.2 Wegverkeerslawaai 5
2.3 Bedrijven en milieuzonering 5
2.4 Bodemkwaliteit 6
2.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden 7
2.6 Waterhuishouding 9
2.7 Flora en fauna 10
2.8 Luchtkwaliteit 11
2.9 Externe veiligheid 12

3 Projectbeschrijving 14

3.1 Stedenbouwkundig plan 14
3.2 Beschrijving op onderdelen 14

4 Juridische aspecten 21

4.1 Huidige vigerende regeling 21
4.2 Toekomstige vigerende regeling 21

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

5.1 Economische uitvoerbaarheid 24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 24

1 Inleiding

1.1 Aanleiding & doelstelling

De eigenaar van een groenperceel in de kern Oirschot (globaal begrensd door de Oude Grintweg, de Kennedylaan en de Kempenweg) heeft het voornemen om ter plaatse 6 woningen te realiseren.

Op onderhavige wijzigingsgebied vigeren op grond van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' (vastgesteld op 27 juni 2006 en goedgekeurd op 13 februari 2007) de bestemming 'Groenvoorzieningen'. In het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' is op de locatie van de voorgenomen ontwikkeling een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gelegen. Deze bevoegdheid houdt in dat het onder voorwaarden is toegestaan de bestemming van de gronden binnen de 'grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden III' te wijzigen in de bestemmingen 'Woondoeleinden' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 11 WRO dit wijzigingsplan vast te stellen teneinde de bouw van de woningen mogelijk te maken.

1.2 Ligging en beschrijving wijzigingsbevoegdheid

Het wijzigingsgebied is gelegen in de kern van Oirschot en wordt begrensd door lijnen in het verlengde van bestaande woonbestemmingen in het gebied. (figuur 1, globale ligging Wijzigingsgebied, aangeven met lijnen met driehoeken). Het wijzigingsgebied heeft een oppervlakte van circa 4.200 m^2.

1. Globale ligging wijzigingsgebied

De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een groen in de vorm van gras, heesters en bomen. Het gebied wordt (mede) gebruikt als paardenwei.

1.3 Leeswijzer

Het voorliggende wijzigingsplan gaat in hoofdstuk 2 in op de reeds uitgevoerde onderzoeken in het kader van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' en op de onderzoeken specifiek uitgevoerd voor de voorgenomen ontwikkeling in het wijzigingsgebied. In hoofdstuk 3 is een beschrijving gegeven van het stedenbouwkundig plan van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 volgt de juridische opzet waarin is beschreven hoe de wijzigingsregels zijn toegepast. Tot slot is in hoofdstuk 5 een beschrijving opgenomen van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Onderzoeken

2.1 Inleiding

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' zijn gebiedsonderzoeken uitgevoerd om de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan milieutechnisch aan te tonen. Het wijzigingsgebied is in een aantal van deze onderzoeken meegenomen. Voor een aantal aspecten is nog (aanvullend) onderzoek specifiek voor het wijzigingsgebied uitgevoerd. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken, zijn in dit hoofdstuk weergegeven.

2.2 Wegverkeerslawaai

2.2.1 Beleid

In de Wet geluidhinder (Wgh) heeft een weg met een 30 km/u-regime geen geluidzone. In het kader van de Wgh is geen akoestisch onderzoek vereist.

In 1998 is een besluit hogere grenswaarde voor de locatie genomen. Voor de locatie is een hogere grenswaarde vastgesteld van 55 dB(A).

Op 11 september 2007 is door het college van burgemeester en wethouders het besluit genomen om van dit deel van de Oude Grintweg een 30 km/u weg te maken genomen. Op 18 september 2007 is dit besluit gepubliceerd, waarna het op 31 oktober 2007 in werking is getreden.

2.2.2 Onderzoek

Voor wat betreft de Kempenweg geldt het volgende. Door Pouderoyen Compagnons is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeerslawaai binnen het bestemmingsplan 'Woonwijken Kern Oirschot' (Bestemmingsplan Woonwijken Kern Oirschot; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 028-280, april 2006). De wijzigingslocatie is gelegen in dit bestemmingsplan en hierin opgenomen als wijzigingsgebied III. In het akoestisch onderzoek is de voorgenomen ontwikkeling gelegen binnen de geluidzone van de Kempenweg. De 50 dB(A) contour ten gevolge van de Kempenweg (52 meter) kennen een overlap met de planlocatie (wijzigingslocatie III).

Met behulp van standaard rekenmethode II is de geluidsbelasting op de gevels berekend. Hieruit blijkt dat de Kempenweg op een dermate grote afstand is gelegen dat ten gevolge van de Kempenweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

Inmiddels is per 1 januari 2007 de Wet geluidhinder aangepast. Op basis van 'expert judgement' is aannemelijk dat de conclusie voor wat betreft de Kempenweg gelijk blijft. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (voorheen de 50 dB(A)) niet overschreden wordt.

2.2.3 Conclusie

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect wegverkeerslawaai voor de voorgenomen bouw van de woningen.

2.3 Bedrijven en milieuzonering

2.3.1 Normstelling en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient in ruimtelijke besluiten rekening te worden gehouden met afstemming tussen gevoelige functies en milieuhinderlijke functies. Uitgangspunt daarbij is dat nieuwe en bestaande bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt en dat ter plaatse van woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de afstemming tussen functies kan gebruik worden gemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009).

Deze afstemming beperkt zich tot de milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof.

2.3.2 Onderzoek

Brandweerkazerne

Aangrenzend aan de noordzijde van het plangebied is een brandweerkazerne met stil alarm gelegen. Op grond van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG/Sdu, 2007) geldt een richtafstand tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. Voor een brandweerkazerne (SBI 7525) geldt in principe vanwege geluid een richtafstand van 50 meter.
In dit geval bedraagt de kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de brandweerkazerne en de bestemmingsgrens van de meest dichtstbijzijnde nieuwe woning meer dan 50 meter. Bovendien zijn er vanuit de omgeving van de brandweerkazerne nooit klachten ontvangen omtrent het in dit geval meest relevante milieuaspect, te weten 'geluid'. Het is daarom aannemelijk dat er voor de voorgenomen woningbouw geen (geluid)hinder te verwachten is van de brandweerkazerne.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect milieuhinder (brandweerkazerne) voor de voorgenomen bouw van de woningen.

Kringloopwinkel

In de nabijheid van het plangebied is eveneens een kringloopwinkel gelegen aan de Vier Uitersten. Op grond van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG/Sdu 2007) geldt voor detailhandel (SBI 47) een richtafstand van 10 meter.
In dit geval bedraagt de kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de kringloopwinkel en de bestemmingsgrens van de meest dichtstbijzijnde nieuwe woning meer dan 10 meter. Bovendien zijn er vanuit de omgeving van de kringloopwinkel nooit klachten ontvangen omtrent het in dit geval meest relevante milieuaspect, te weten 'geluid'. Het is daarom aannemelijk dat er voor de voorgenomen woningbouw geen (geluid)hinder te verwachten is van de kringloopwinkel.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect milieuhinder (kringloopwinkel) voor de voorgenomen bouw van de woningen.

2.3.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect milieuhinder en omliggende functies de realisatie van dit project niet in de weg staat.

2.4 Bodemkwaliteit

In verband met de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid ter plaatse. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Lycens Milieu & Ruimte heeft in opdracht van de heer van der Staak een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie (Actualiserend bodemonderzoek Oude Grintweg 54 te Oirschot, project 2014.0078, 10 mei 2014). Het doel van het onderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie te bepalen en mogelijke verontreinigingen in grond en grondwater te signaleren. Hiertoe is de kwaliteit van de grond en het grondwater beoordeeld op basis van een steekproef, waarbij een aantal boringen is verricht en een aantal grond- en grondwatermonsters chemisch-analytisch is onderzocht.

2.4.1 Historisch (voor)onderzoek

De onderzochte locatie heeft een oppervlakte van circa 5.300 m2 . Op basis van de informatie uit het vooronderzoek wordt de locatie in zijn geheel als onverdachte locatie beschouwd.

2.4.2 Zintuiglijke waarnemingen

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op een eventuele verontreiniging van de bodem. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

2.4.3 Grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond op het noordelijke terreindeel zeer licht verontreinigd is met lood. Op basis van de bekende gegevens kan geen directe oorzaak gegeven worden voor de gemeten licht verhoogde gehalten. Vermoedelijk wordt het licht verhoogde gehalte veroorzaakt door het gebruik van het terrein door de jaren heen. Aangezien de tussenwaarde niet wordt overschreden, is het uitvoeren van nader onderzoek niet noodzakelijk. Het gemeten gehalte vormt geen belemmering voor de geplande bestemmingswijziging en geplande herontwikkeling van het terrein

2.4.4 Grondwater

Uit de analyseresultaten blijkt dat in het grondwatermonster licht verhoogde concentraties aan barium en zink zijn aangetoond. De aangetoonde concentraties overschrijden de streefwaarden in geringe mate. De tussenwaarden worden niet overschreden. Op basis van de bekende gegevens kan geen directe oorzaak gegeven worden voor de gemeten verhoogde gehalten. Vooralsnog wordt uitgegaan van natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is het uitvoeren van aanvullend onderzoek niet noodzakelijk. De gemeten gehalten vormen geen belemmering voor de geplande herontwikkeling van het terrein.

2.4.5 Conclusies

Uit de resultaten van het actualiserend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande herontwikkeling en mogelijke bestemmingswijziging van het terrein.

Mocht bij herinrichting grond vrijkomen dan wordt aanbevolen deze grond op eigen locatie te hergebruiken. Bij toepassing van de grond in een werk elders, is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Op basis van de bekende gegevens kan een indicatieve toetsing uitgevoerd worden. Hieruit blijkt dat eventueel vrijkomende grond Altijd Toepasbaar is en derhalve zonder beperkingen toegepast kan worden. De daadwerkelijke kwaliteit van eventueel af te voeren grond zal middels een partijkeuring vastgesteld moeten worden en kan afwijken van de indicatieve toetsing.

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen aanwezig voor voorgenomen bebouwing.

2.5 Archeologie en cultuurhistorische waarden

2.5.1 Beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de Europese Unie (EU), waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ (in de bodem) bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ (uit de bodem halen en ergens anders bewaren) worden bewaard.

2.5.2 Onderzoek

Er is in eerste instantie een bureauonderzoek en verkennend veldonderzoek uitgevoerd (Oirschot Plangebied Oude Grintweg 54, Baac Rapport V-15.0109, juni 2015). Uit het bureau-onderzoek komt naar voren dat het plangebied zich bevindt op de flanken van de Midden-Brabantse dekzandrug. In de ondergrond bevindt zich dekzand, bestaande uit fijn zand. Er wordt een hoge zwarte enkeerdgrond verwacht. Dit betreft veelal oude akkergronden met een groot archeologisch potentieel. De afzettingen die zich in de ondergrond bevinden, zijn gedurende het Weichselien afgezet. Wat betreft de ouderdom van de afzettingen zouden op het terrein derhalve archeologische resten aanwezig kunnen zijn uit de perioden vanaf het (laat-)paleolithicum tot heden. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten werd voor het gehele plangebied groot geacht. Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied derhalve een hoge specifieke verwachting voor het aantreffen van vondsten en/of sporen. Gezien de waarnemingen in de directe omgeving van het plangebied gold deze hoge verwachting voornamelijk voor de periode vanaf de Romeinse tijd, al konden oudere vindplaatsen niet worden uitgesloten.

Het verkennende booronderzoek onderbouwt de in het bureauonderzoek opgestelde verwachting ten dele. De geomorfologische en geologische setting van het plangebied onderbouwt een hoge verwachting voor het plangebied. De bodem is binnen het gehele plangebied echter verstoord tot in de C-horizont. Er kon op basis van het inventariserend veldonderzoek echter niet worden vastgesteld tot welke diepte de bodem is verstoord. De aanwezigheid van ondiepe sporen kon worden uitgesloten (en daarmee de aanwezigheid van een steentijd jachtkampement). De aanwezigheid van diepere sporen kon echter niet worden uitgesloten. Er is daarom een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd (Oirschot, Oude Grintweg 54, Baac Rapport 1873-9350, 2 oktober 2015).

Bij dit onderzoek is gebleken dat de bodem over het gehele terrein verstoord is tot in de top van de natuurlijke ondergrond. Alleen diepere sporen zijn nog deels bewaard gebleven. Het betreft enkele paalsporen, greppels en grondverbeteringskuilen die samenhangen met het gebruik van het terrein als akker/weidegrond in de nieuwe tijd. Een van de greppels valt samen met een perceelgrens zoals die op een kadastrale kaart uit het begin van de 19e eeuw staat aangegeven. Bij het onderzoek is weinig vondstmateriaal aangetroffen. Het betrof voornamelijk kleine fragmenten aardewerk uit de nieuwe tijd, wat goed past in het rurale karakter van deze vindplaats.
Opmerkelijk is de vondst van een vuurstenen kling. Hoewel deze uit een opgebracht en verploegd pakket uit de late nieuwe tijd afkomstig is kan dit een aanwijzing zijn dat in de omgeving een jachtkamp uit het mesolithicum heeft gelegen. Het grootste deel van het natuurlijke podzolprofiel is echter verdwenen waardoor eventuele vuursteenvindplaatsen zijn verstoord.

2.5.3 Conclusie

Gezien de bevindingen van het proefsleuvenonderzoek is de archeologische verwachting binnen het plangebied laag en wordt het niet noodzakelijk geacht aanvullende archeologische maatregelen te nemen in het kader van de geplande nieuwbouw.

Hoewel getracht is een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethoden, kan de aanwezigheid van archeologische sporen of resten nooit volledig worden uitgesloten in de gebieden waarvoor geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Daarom moet men bij bodemverstorende activiteiten alert zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden (zoals vondstmateriaal en grondsporen). Bij het aantreffen van deze waarden dient men hiervan melding te maken bij de Minister (in de praktijk de RCE) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

2.6 Waterhuishouding

2.6.1 Beleid

Provinciaal beleid

De locatie is niet gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding van Brabant 2009. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingzone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Waterschapsbeleid

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding), het beleid van waterschap De Dommel en het beleid van de gemeente Oirschot dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van waterschap De Dommel is opgenomen in het Waterbeheersplan III 'Krachtig Water' 2010-2015 en de beleidsnota Stedelijk Water (2000). De beleidspunten zijn vertaald in de Notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk". Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Het toetsinstrumentarium (HN)-tool) is gebaseerd op deze notitie. Het beleid ten aanzien van water is voor de gemeente Oirschot opgenomen in het Waterplan Oirschot.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionaal afwateringsstelsel. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen 'hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren' als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Met betrekking tot de berging en infiltratie van hemelwater is een berging vereist, de berekening daarvan is gebaseerd op het toetsinstrumentarium.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde 'schoonhouden, scheiden, zuiveren'. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelsgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitstrits dienen in alle gevallen de mogelijkheden van bronmaatregelen te worden onderzocht.

2.6.2 Onderzoek: huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodemopbouw

De bodemopbouw kan ter plaatse als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 1.0 m –mv (circa): matig fijn, zwak siltig, zwak humeus zand. Het perceel is altijd in gebruik geweest als landbouwgebied met grasland en akkerbouw.

1,0 – 3.2 m –mv (circa): matig fijn, zwak tot matig siltig zand, gemengd met zwak zandig leem op dieptes vanaf circa 3 meter.

In het kader van de mogelijkheden om het water in de bodem te infiltreren is gekeken naar de infiltratiecapaciteit van de bodem op de ontwikkelingslocatie. In zijn algemeenheid wordt de infiltratiecapaciteit als 'goed' beoordeeld, maar door de in de ondergrond voorkomende leemlagen is deze beperkt. Derhalve wordt geadviseerd ondiepe infiltratietechnieken toe te passen.

Regionaal grondwater
Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, 1983, kaartblad Centrale Slenk) kan worden afgeleid dat de regionale grondwaterstroming van het 1ste watervoerende pakket noordelijk is gericht.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de grondwaterstanden gemeten en schattingen van de Gemiddelde Hoogste (GHG) en Gemiddelde Laagste (GLG) grondwaterstanden gemaakt. De schattingen van de GHG en GLG zijn gemaakt aan de hand van hydromorfe kenmerken (ondermeer roest- en reductieverschijnselen) voorkomend in de bodemprofielen. Op basis van de hydromorfe kenmerken is de GHG 1,5 m –mv. De GLG is in 1 boring bepaald op 2,70 m –mv.

In de afgelopen 15 jaar is vier maal de grondwaterstand gemeten. Op 3 oktober 1997 is de grondwaterstand gemeten zijnde 2,9 m –mv, op 2 feburari 198 zijnde 2,0 m –mv, op 22 mei 2001 is de grondwaterstand gemeten, zijnde 1,5 m -mv. De laatste meting dateert van 18 april 2014, de grondwaterstand gemeten, zijnde 1,5 m – mv.

Zover bekend zijn in de nabije omgeving van de ontwikkelingslocatie geen peilbuizen aanwezig welke zijn opgenomen in het landelijk meetnet van TNO.

Oppervlaktewater
De locatie valt voor de waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Aan 1 zijde van de ontwikkelingslocatie langs de Kempenweg ligt een bergingssloot. Hierop wordt op dit moment op natuurlijke wijze afgewaterd en zal ook in de toekomst kunnen worden afgewaterd.

2.7 Flora en fauna

2.7.1 Natuurwetgeving
De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het streekplan is uitgewerkt.
De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.
De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied.

Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Het bureau Van Nierop heeft in opdracht van de heer Van der Staak een potentie-inschatting gemaakt van welke soorten in het gebied kunnen voorkomen, in combinatie met een toetsing aan de Flora- en faunawet (Quickscan flora en fauna Oude Grintweg Oirschot, project 1575, 30 april 2014). Het doel van deze rapportage is om in te schatten, of

- er binnen het plangebied planten- en/of diersoorten aanwezig zijn, die volgens de huidige wetgeving een beschermde status hebben;
- het plangebied in potentie geschikt is voor bepaalde soorten;
- de voorgenomen activiteiten een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied;
- geplande ingreep een mogelijke afbreuk doet op de werking van de EHS of de waarde van het gebied.

2.7.2 Resultaten gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie zelf heeft geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermd Natuurmonumen). Ook is de onderzoekslocatie niet gelegen binnen de grenzen van de Ecologische Hoofdstructuur. Gezien de lokale aard van de maatregelen en de relatief grote afstand ten opzichte van de EHS, kan worden uitgesloten dat de geplande maatregelen negatieve gevolgen hebben voor het functioneren van de EHS. Daarnaast worden de wezenlijke kenmerken van de EHS niet aangetast.

2.7.3 Resultaten soortenbescherming

De onderzoekslocatie bestaat op dit moment voor het grootse deel uit intensief gebruikte graslanden en gazon. Er zijn enkele groenelementen (bomen en struiken) aanwezig die deels worden verwijderd. In de elementen die worden verwijderd zijn geen verblijfplaatsen van beschermde soorten waargenomen. De enige beschermde soorten die gebruik kunnen maken van de onderzoekslocatie zijn vleermuizen en vogels. Vleermuizen kunnen het gebruiken als foerageergebied. Echter het terrein zal na realisatie van de woningen nog steeds geschikt zijn als foerageergebied. Vogels die binnen de locatie voorkomen zijn algemene vogels van tuinen, parken en bossen zoals de zanglijster, merel en winterkoning. Zij kunnen na inrichting nog steeds gebruik maken van een groot deel van het plangebied om te foerageren. De belangrijkste locatie waar zij kunnen broeden, de aarden wal met heesters, blijft behouden.

2.7.4 Conclusie

De geplande maatregelen kunnen worden uitgevoerd zonder in strijd te zijn met de flora- en faunawet of natuurbeschermingswet. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat het verwijderen van groenelementen buiten het broedseizoen worden uitgevoerd (globaal 15 maart – 15 juli). Ook dient men rekening te houden met de zorgplicht die is opgenomen in de flora- en faunawet.

2.8 Luchtkwaliteit

2.8.1 Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer (Wm). In de Wm zijn grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden gelden voor de buitenlucht, met uitzondering van een werkplek in de zin van de Arbeidsomstandighedenwet.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke besluiten, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, tevens rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

2.8.2 Onderzoek

Dit project maakt de uitbreiding van bestaande bebouwing mogelijk. Uit de ´niet in betekenende mate tool´ van het ministerie van infrastructuur en milieu blijkt dat een project pas in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen als het een verkeersaantrekkende werking van 650 motorvoertuigen per etmaal of meer heeft. Van een dergelijke verkeersaantrekkende werking is geen sprake. Realisatie van dit project draagt dus niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen, waardoor formele toetsing aan de grenswaarden uit de Wm achterwege kan blijven.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is wel inzicht gegeven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied. Dit is gedaan aan de hand van de Monitoringstool die hoort bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Kempenweg zowel in 2012, in 2015 als in 2020 ruim onder de grenswaarden uit de Wm liggen. De concentraties van de wegen direct grenzend aan het plangebied zijn niet in de monitoringstool opgenomen omdat deze lager zijn dan die op de Kempenweg. Ter plaatse van het projectgebied is dan ook sprake van een goed leefklimaat.

2.8.3 Conclusie

De realisatie van dit project draagt niet in betekenende mate bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Ook is ter plaatse van het projectgebied wat betreft luchtkwaliteit sprake van een goed leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de realisatie van dit project.

2.9 Externe veiligheid

2.9.1 Normstelling en beleid

Bij ruimtelijke besluiten dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

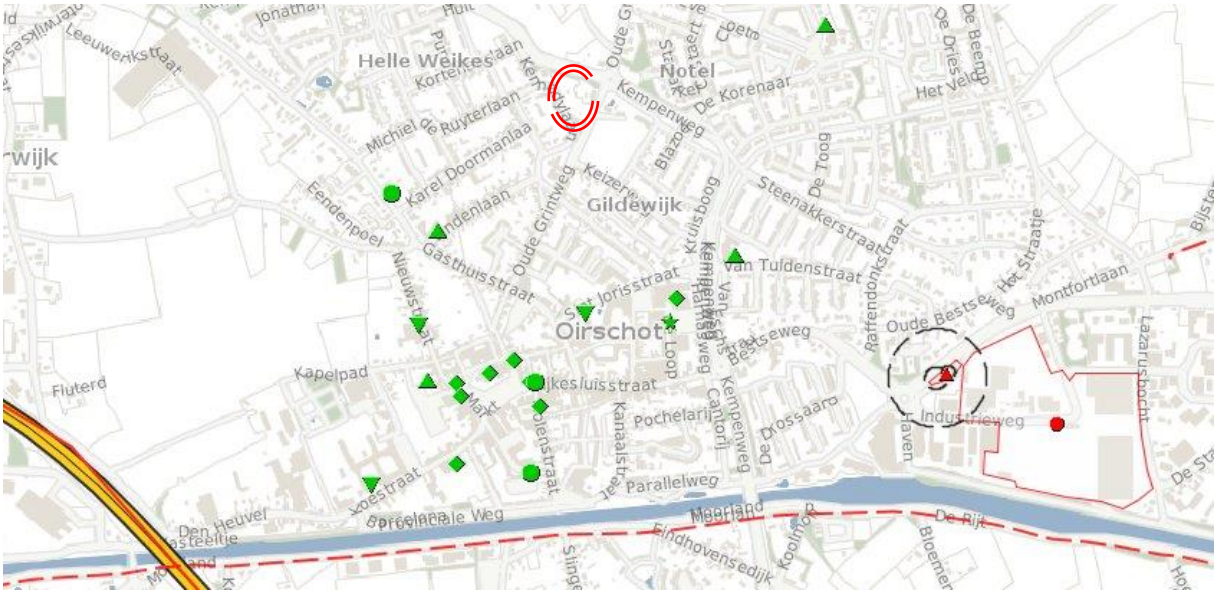
- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen.

In het externe veiligheidsbeleid wordt doorgaans onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op die plaats zou verblijven. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting of langs een vervoersas. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. De gemeente heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Voor ruimtelijke besluiten in de omgeving van leidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing. Dit besluit sluit aan bij de risiconormering uit het Bevi.

De normering heeft betrekking op kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. De definitie daarvan is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Bij kwetsbare objecten gaat het onder andere om woningen, ziekenhuizen, scholen, grotere kantoorgebouwen en hotels, winkelcentra en grotere supermarkten, kampeer- en recreatieterreinen. Kortom het zijn objecten waar een groot deel van de dag (grotere aantallen) personen aanwezig zijn. Bij beperkt kwetsbare objecten gaat het

onder andere om verspreid liggende woningen, kleinere kantoren en hotels, kleinere winkels, bedrijfsgebouwen. Het nu voorliggende initiatief is een realisatie van een kwetsbaar object.



2 Uitsnede risicokaart, lokatie dubbel rood omcirkeld

2.9.2 Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot', waarin de planlocatie gelegen is, wordt een aantal mogelijke risicobronnen genoemd: Wilhelminakanaal, rijksweg A58 en het LPG tankstation aan de Bestseweg. Bij het bedrijf De Meeuw is een bovengrondse propaantank van 3000 liter aanwezig. Deze risicobronnen liggen echter op een dermate grote afstand tot de planlocatie, dat deze geen invloed uitoefenen op het plangebied.

2.9.3 Hoogspanningsleiding

Ten noorden van het wijzigingsgebied is een hoogspanningslijn (150 kV) aanwezig, die buiten de gemeente doorloopt richting Tilburg en Eindhoven. De hoogspanningslijn leidt tot beperkingen met betrekking tot het gebruik van onder- en nabijgelegen gronden en eventuele bouwhoogte van ondergelegen bouwwerken. De beperkingen betreffen de gronden gelegen binnen 26 m. Deze zone ligt buiten het wijzigingsgebied.

Het noordelijk gedeelte van het wijzigingsgebied ligt wel in de magneetveldzone van de hoogspanningslijn. Sinds oktober 2005 adviseert het ministerie van VROM, om bij de vaststelling van bestemmingsplannen zoveel als redelijkerwijs mogelijk, te voorkomen dat er nieuwe situaties ontstaan waarin kinderen langdurig verblijven in een omgeving waarin het jaargemiddelde van het magnetisch veld hoger is dan ongeveer (0,4 microtesla). Het college van gemeente Oirschot heeft besloten dat advies over te nemen. Het aantal woningen binnen de magneetveldzone is daartoe beperkt tot zes vrijstaande woningen.

2.9.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de planrealisatie.

3 Projectbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundig plan

3.1.1 Algemeen

De Oude Grintweg is een weg met historische betekenis die een van de verbindingen vormt tussen de kern Oirschot en het ommeland. Van oorsprong was langs deze weg verspreid staande (voornamelijk agrarische) bebouwing te vinden. In de laatste decennia heeft de bebouwing langs de weg, mede door de in de Structuurvisie Plus uitgesproken ambities (inbreiding vóór uitbreiding, versterking van de dorpsranden), een meer begeleidend karakter gekregen. Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij deze ambities en ontwikkeling, zonder het dorpse karakter uit het oog te verliezen.

3 Indicatieve verkaveling, stedenbouwkundig plan

Het stedenbouwkundig plan sluit aan bij de uitgangspunten en randvoorwaarden die in het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot'.

3.2 Beschrijving op onderdelen

3.2.1 Woningen en openbare ruimte

Oude Grintweg

Het stedenbouwkundig plan voorziet in een tweetal woningen tussen de Oude Grintweg 54 en de nevenliggende bestaande bebouwing ten westen hiervan. Het gaat hierbij om een tweetal vrijstaande woningen. Tussen de woningen is voldoende tussenruimte gepland. Hierdoor blijft het lintachtige karakter van de weg behouden. Aansluitend op de bestaande bebouwing krijgen deze woningen een zogenaamde langskap (kap met de nokrichting parallel aan de straat). Ook wordt de maximale goothoogte laag gehouden, nl. op 4 meter.

Kennedylaan

De Kennedylaan kent in de huidige situatie ter hoogte van het plangebied een vrij continue bebouwingswand aan de westzijde van de straat. Deze wordt gevormd door 2 bebouwingsblokken bestaande uit ieder 5 rijenwoningen. Aan de oostzijde van de straat ligt een relatief smalle berm bestaande uit gras en bomen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in 4 woningen langs deze straat. Het gaat hier om woningen binnen de typologieën vrijstaand, vrijstaand geschakeld of halfvrijstaand (twee-onder-één-kap). De positionering van de woningen en bijbehorende inritten is zodanig gekozen dat er geen conflict ontstaat tussen de woningen / inritten en de bomen. De woningen hebben voldoende ruime kavels en onderlinge afstand om een luchtig beeld te garanderen. Deze kant van de straat zal een ruimtelijk contrast gaan vormen met de meer continue straatwand in de vorm van de rijenwoningen. Zo ontstaat een gevarieerd en aantrekkelijk straatbeeld. De kapvorm, nokrichting en goothoogte voor deze woningen wordt relatief vrij gehouden.

De bestaande groene berm met bomen blijft gehandhaafd en wordt verbreed. Hierdoor kunnen de laanbomen behouden blijven en waar nodig aangevuld. De verbrede berm voorziet in een toevoeging van (semi)openbare ruimte in de straat. Het groen wordt openbaar toegankelijk, maar blijft eigendom van de initiatiefnemer. Deze oplossing vervangt het in de wijzingsbevoegdheid gesuggereerde pleintje. De voorgestelde oplossing is beter passend in de stedenbouwkundige structuur van de straat en de directe omgeving. Bovendien profiteren op deze manier alle woningen, zowel de nieuwe woningen als de bestaande, van zicht op groen, behoud van transparantie en 'lucht' en toevoeging (semi)openbare ruimte.

3.2.2 Parkeren

Het parkeren geschiedt zowel aan de zijde van de Oude Grintweg als aan de Kennedylaan zoveel mogelijk op eigen terrein. De afstand van de bebouwing tot de erfgrenzen is zodanig gekozen dat alle woningen een gereserveerde ruimte van 5 bij 5 meter voor parkeren hebben. Dit zorgt er voor dat alle woningen 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein hebben. Voor bezoekersparkeren zijn aan de Kennedylaan 2 plaatsen voor langsparkeren in de groene berm gedacht. Deze plaatsen worden bij voorkeur zo informeel (groen) mogelijk uitgevoerd zodat de berm zoveel mogelijk intact blijft.

4 Indicatieve verkaveling, parkeren

Hiermee wordt in de benodigde parkeerbehoefte voorzien.

3.2.3 Duurzaam watersysteem

In het kader van dit wijzigingsplan is een watertoetsprocedure doorlopen. De watertoets is een verplichting voor de initiatiefnemer om in de planvorming het advies en oordeel van de waterbeheerder (waterschap De Dommel) te betrekken. Het doel van de watertoets is tweeledig:

1. Afstemmen van de plannen met de waterbeheerder;
2. Toetsen van het ontwerp van het watersysteem aan de criteria en doelstellingen van het waterbeleid.

Het resultaat van deze watertoets is vastgelegd in deze paragraaf.

Het perceel is gelegen aan de Oude Grintweg 54 te Oirschot en ingeklemd in de volgende wegenstructuur: Kempenweg ten Noorden, Oude Grintweg ten Oosten en Kennedylaan ten Westen. Het perceel 5688MA ligt op de hoogtekaart 14,7 m +NAP. De afvoercoëfficient wordt op de kaart aangegeven als rood = 1,67. Op de bestaande wijzigingslocatie is momenteel 500 m2 verhard oppervlak, op een totaal perceel van 8172 m^2. Op deze wijzigingslocatie worden een zestal bouwkavels ontwikkeld, welke uitwegen op de bestaand weginfrastructuur naar respectievelijk Oude Grintweg en Kennedylaan. De woningen zullen een dakoppervlakte van circa 70 m^2 en een verharding van circa 50 m^2 betreffen, waardoor 6 x 120 m^2 zijnde circa **720 m^2** verhard oppervlakte volgens het principe berging+ filtratie + afvoer wordt berekend . Er is de volgende berekening gemaakt:

1. Er is gebruik gemaakt van het toetsinstrumentarium (HNO-tool). De GHG is dieper dan 80 cm (GHG= 1,5 m- mv). De landbouwkundige afvoer zal dan voor dit plangebied maximaal 1,67 Liter per ha zijn. De uitkomst van het HNO-tool is **29 m^3** te bergen/infiltreren.

In onderstaande afbeelding is de berekening opgenomen.

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Plan KOK in Oirschot
Contactpersoon initiatiefnemer	F.J.M. van der Staak
Contactpersoon waterschap	T. van Ham
Datum	11-04-2014

Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	500	m^2
Toekomstig verhard oppervlak	1220	m^2
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.67	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	1	m/dag
GHG	13.2	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	14.7	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	14.7	m +NAP

Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Ondergrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	29	m^3
Extra volume hemelwater T100+10%	11	m^3
Porositeit	90	%
Hoogte	0.5	m
Oppervlakte	48	m^2

Waterschap De Dommel

Waterschap Aa en Maas

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
http://www.dommel.nl/

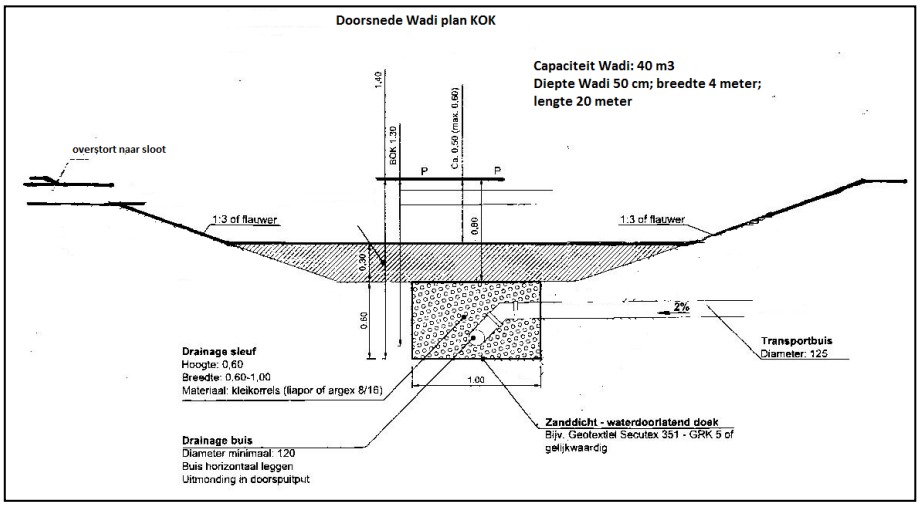
Waterschap
Aa en Maas
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch
Pettelaarpark 70
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66
Fax: 073-61 566 00
http://www.aaenmaas.nl/

5 Berekening Toetsinstrumentarium HNO-tool

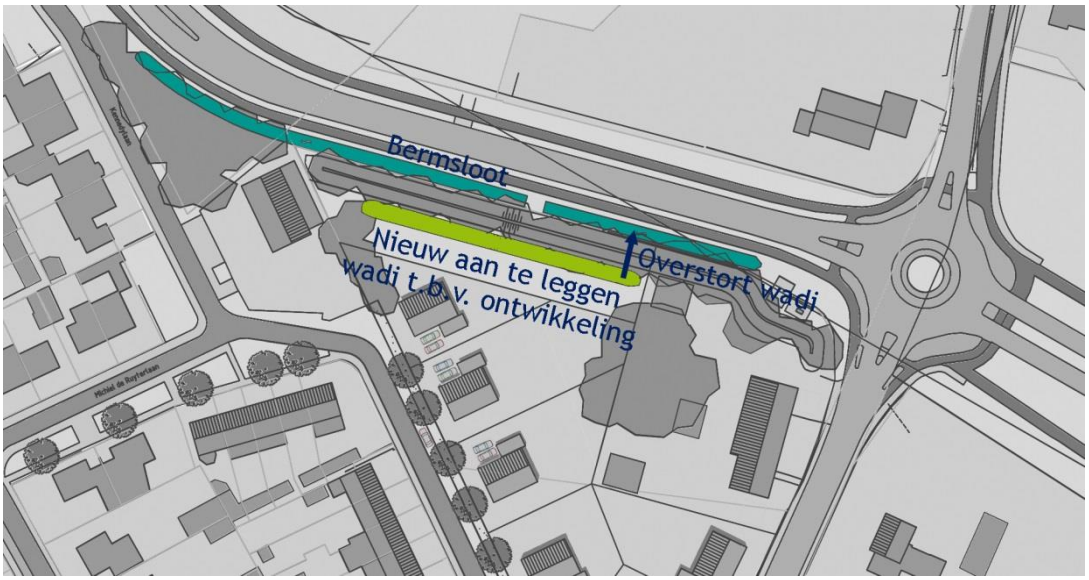
Oplossing:

Gezien de grondsamenstelling is gekozen voor een oplossing in de vorm van een wadi, waarbij er vanuit is gegaan dat een groot gedeelte zal infiltreren. Deze wadi wordt in de noordelijke hoek van de wijzigingslocatie in de bestaande groenvoorziening langs de Kempenweg aangelegd. Als noodoverlaat wordt boven in de wadi een afvoerbuis van rond 110 cm aangebracht, welke enkel zal overstorten op de bermsloot langs de Kempenweg als de wadi bijna vol staat.



6 Doorsnede wadi

De afvoer zal lineair worden geregeld. Dat betekent dat deze per perceel zal worden aangelegd. De beslissing of de afvoer boven- of ondergronds wordt geregeld, wordt in een latere fase genomen. Het onderhoud komt voor de verantwoordelijkheid van de gezamenlijke eigenaren. Deze procedure zal in de koopakte worden vastgelegd



7 Ligging wadi met overstort

Daarnaast zal bij de erfverharding zoveel als mogelijk gebruik gemaakt worden van doorlatende verharding. Nadat de definitieve verhardingsoppervlakten bekend zijn, zal een herrekening plaatsvinden, zodat de exacte bergingscapaciteit bekend wordt.

3.2.4 Huishoudelijk afvalwater

Uitgangspunt is dat vuil water via de normale riolering wordt afgevoerd. Omdat de doelstelling is om zoveel mogelijk levensbestendig en energieneutraal te bouwen, wordt wel onderzocht hoe bijvoorbeeld warmte van douchewater kan worden teruggewonnen en/of dit water ook gebruikt kan worden voor toiletspoeling

3.2.5 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. Als sprake is van een kleinschalige ontwikkeling, dan wordt een uitzondering gemaakt op het begrip nieuwe stedelijke ontwikkeling en is de ladder voor duurzame verstedelijking dus niet van toepassing. Zo oordeelde de Afdeling dat de ontwikkeling van acht woningen dermate kleinschalig is, dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.
Dit wijzigingsplan maakt de bouw van zes woningen mogelijk. In lijn met de eerdere uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (201405237/1/R2, d.d. 24 december 2014), zou het hierbij kunnen gaan om een kleinschalige ontwikkeling en niet om een stedelijke ontwikkeling. Omdat de jurisprudentie op dit gebied nog niet volledig uitgekristalliseerd is, worden in deze paragraaf desondanks de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking beschreven.

Trede 1: Is er een regionale behoefte?

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. Het gaat om de ruimtevraag waarin elders in de regio nog niet is voorzien: eventuele andere initiatieven in de regio, zoals geplande woningbouwlocaties of een binnen stedelijke herstructurering, dekken immers al (deels) de regionale ruimtevraag. Ook leegstand speelt een rol in de bepaling van de vraag. De vraag is gelijk aan de behoefte minus het aanbod (in plannen én in de bestaande voorraad met eenzelfde kwaliteit als de gevraagde kwaliteit).

Wanneer de regionale ruimtevraag in beeld is, kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. De ladder voor duurzame verstedelijking beoogt dat in regionaal verband de gezamenlijke ontwikkelingsbehoefte wordt bepaald. Als meerdere locaties aangewezen worden om in die behoefte te voorzien, is het aan de regio om de behoefte te verdelen over die locaties.

Om te zorgen voor een evenwichtige woningbouwplanning hebben de 21 gemeenten in de regio Zuidoost Brabant samen afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen en de kwaliteit daarvan. Deze afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woningbouwprogramma. In december 2009 stelde de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vast.
Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoeften van de regionale woonconsument. Dit gebeurt door monitoring, woningmarktonderzoek en het delen van belangrijke informatie over de woningmarkt met elkaar. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. De laatste bijstelling van het programma 2010-2020 is gebaseerd onder meer op de Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose. Op 27 november 2013 heeft de Regioraad deze bijstelling in de vorm van het Regionaal Woningbouwprogramma 2013-2022 vastgesteld.

Gemeente	2010 t/m 2019	2012 t/m 2021	2013 t/m 2022
Best	2.636	2.779	2.776
Eindhoven	3.785	4.033	3.219
Geldrop-Mierlo	1.350	1.504	1.555
Helmond	4.493	4.742	4.783
Nuenen	1.496	1.398	1.431
Son en Breugel	1.300	1.842	1.678
Valkenswaard	815	1.130	1.175
Veldhoven	2.217	3.155	3.114
Waalre	833	836	742
Subregio Stedelijk Gebied	**18.925**	**21.419**	**20.473**
Bergeijk	460	662	619
Bladel	480	697	747
Eersel	635	824	836
Oirschot	635	688	720
Reusel-De Mierden	450	585	560
Subregio De Kempen	**2.660**	**3.456**	**3.482**
Asten	565	693	756
Cranendonck	460	716	690
Deurne	955	1.091	1.059
Gemert-Bakel	930	1.021	994
Heeze-Leende	265	422	440
Laarbeek	605	843	852
Someren	880	778	794
Subregio De Peel	4.660	**5.564**	**5.585**
Zuidoost-Brabant	**26.245**	**30.439**	**29.540**

8. Geactualiseerd regionaal woningbouwprogramma (bron: geactualiseerde Regionaal Woningbouwprogramma 2013-2022, SRE, 27 november 2013)

Het regionaal woningbouwprogramma is vertaald in het gemeentelijk Woningbouwprogramma 2013-2022. Jaarlijks stelt de gemeente een overzicht op van lopende initiatieven op het gebied van woningbouw. Onderstaand overzicht is het laatst opgestelde overzicht, van 18 maart 2014.

Initiatief	Ligging	Maximaal aantal woningen	Juridische stand van zaken	Voldoet aan Toekomstvisie / structuurvisie	Voldoet aan Woonvisie	Past binnen wijzigingsbevoegd-heid	Maatschappelijk belang (oplossing knelpunten)
Stapakker / Oude Grintweg	Oirschot	5	Tekenen intentieovereenkomst	Ja	Ja	Nvt	Nvt
Plan KOK	Oirschot	6	Tekenen intentieovereenkomst / wijzigingsbevoegdheid in bp	Ja	Gedeeltelijk	Ja	Nvt
Stabu	Spoordonk	4	Tekenen anterieure overeenkomst n.a.v. intentieovereenkomst	Ja	Ja	Nvt	Sanering / herontwikkeling bedrijfslocatie prominente plek
Spoordonks Handelshuis	Spoordonk	9	Vastgestelde kaders die we moeten herzien	Ja, door voorwaarden te stellen	Ja, door voorwaarden te stellen	Nvt	Sanering / herontwikkeling bedrijfslocatie prominente plek
Schoolstraat 4	Oostelbeers	5	Principe uitspraak	Ja	Gedeeltelijk	Nvt	Sanering / herontwikkeling kantoorpand prominente plek
Neereindseweg	Oostelbeers	16 zorgapp. 12 woningen	Principe uitspraak	Ja	Gedeeltelijk	Nvt	Nvt
Kanaalstraat 22b	Oirschot	20 zorgapp.	Principe uitspraak	Ja	Ja	Ja	Sanering / herontwikkeling fabriekshal

De zes te realiseren woningen maken deel uit van de totale plancapaciteit uit het overzicht hierboven. De regionale behoefte is voldoende om de beoogde locatie te ondersteunen. Daarmee voldoet het initiatief aan de eerste trede van de ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 2: Is (een deel) van de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied?

Beschikbare ruimte

De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee voldoet het initiatief ook aan de tweede trede van de ladder van duurzame verstedelijking.

4 Juridische aspecten

4.1 Huidige vigerende regeling

In het vigerende bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' is een aantal wijzigingsgebieden opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling is gelegen in wijzigingsgebied III. Binnen onderhavige wijziging vigeert op basis van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' de bestemming 'Groenvoorzieningen' (artikel 14). In artikel 21 (Algemene wijzigingsbevoegdheden) is voor elk wijzigingsgebied aangegeven dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn het betreffende gebied te wijzigen in de aangegeven bestemming(en) waarbij een aantal voorwaarden zijn opgenomen waaraan voldaan moet worden bij wijziging van de gronden om de realisatie van de voorgenomen woningbouw mogelijk te maken.

In de volgende paragraaf zijn de wijzigingsregels opgenomen waaraan voldaan moet worden bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid. Ook is aangegeven op welke manier aan deze voorwaarden is voldaan in het stedenbouwkundig plan en voorliggend wijzigingsplan.

4.2 Toekomstige vigerende regeling

De toekomstige vigerende regeling is gebaseerd op de betreffende bestemmingen in het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' en daarnaast voor wat betreft de bestemming Woondoeleinden op het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bij woonbestemming gemeente Oirschot' (vastgesteld op 27 maart 2007 en goedgekeurd op 21 juni 2007). In de volgende subparagrafen wordt dit toegelicht.

4.2.1 Bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot'

Behoudens de stedenbouwkundige uitgangspunten gelden voor de herontwikkeling van de locatie wijzigingsregels zoals opgenomen in artikel 21, lid 4 van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot'. Ingevolge artikel 21, lid 4 van het moederplan zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming van de gronden die vallen binnen de aanduiding 'grens wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden III' te wijzigen in de bestemming 'Woondoeleinden'.
Aan deze wijzigingsbevoegdheid is een aantal voorwaarden verbonden waaraan voldaan moet worden. In het navolgende schema zijn deze wijzigingsregels opgenomen, evenals de wijze waarop in het wijzigingsplan aan de regels is voldaan.

Wijzigingsregels	Toets
a. binnen de bestemming zijn woningen toegestaan met de bijbehorende voorzieningen zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, straten, parkeervoorzieningen en paden	In het stedenbouwkundige plan en op de plankaart komen deze functies tot uitdrukking.
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt, zoals op het gebied van privacy, bezonning, uitzicht en dergelijke;	In het stedenbouwkundige plan is rekening gehouden met de situering van de kavels en de relatie met de aangrenzende percelen. Toetsing van het plan door omwonenden is mogelijk tijdens de terinzagelegging en tervisielegging.
c. maximaal 6 woningen mogen worden gerealiseerd;	In het stedenbouwkundige plan is uitgegaan van de bouw van 6 woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp is de basis voor de plankaart. Op de plankaart is aangegeven dat er 6 woningen gebouwd worden, evenals de situering ervan.

d. woningen mogen vrijstaand, vrijstaand/geschakeld en halfvrijstaand worden opgericht;	In het stedenbouwkundig plan en op de plankaart is aangegeven dat de woningen een dergelijk woningtype kennen.
e. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 10 m, met uitzondering van de woningen aan de Oude Grintweg alwaar de goothoogte maximaal 3 m en de nokhoogte maximaal 8 m mag bedragen;	In het stedenbouwkundig plan zijn deze hoogtematen overgenomen en op de plankaart zijn de hoogtematen aangegeven. Daarbij is de maximale goothoogte aan de Oude Grintweg verhoogd tot 4 meter. Deze hoogte sluit beter aan bij de stedenbouwkundige opzet van het gebied en de vereisten hoogten uit het Bouwbesluit.
f. woningen aan de Oude Grintweg dienen voorzien te zijn van een langskap;	In het stedenbouwkundige plan is uitgegaan van de bouw van woningen met een langskap aan de Oude Grintweg. Deze is via een aanduiding op de plankaart aangegeven.
g. aan de Kennedylaan dient een openbaar pleintje te worden gecreëerd waaraan de woningen gesitueerd worden;	De bestaande groene berm met bomen blijft gehandhaafd en wordt verbreed. Hierdoor kunnen de laanbomen behouden blijven en waar nodig aangevuld. De verbrede berm voorziet in een toevoeging van (semi)openbare ruimte in de straat.
h. woningen die vrijstaand, vrijstaand geschakeld of halfvrijstaand worden gerealiseerd, dienen op eigen terrein in tenminste 1 onbebouwde parkeerplaats te voorzien;	In het stedenbouwkundig ontwerp is bij de kavelgrootte en de woninggrootte rekening gehouden met de ruimte voor 2 onbebouwde parkeerplaatsen.
i. op de wijzigingskaart dienen "bouwzones hoofdgebouwen", "bouwzones bijgebouwen" en "voortuinen" te worden aangegeven;	Een en ander is op de plankaart aangegeven door middel van bestemmingen en aanduidingen.
j. de voorschriften van de bestemmingen woondoeleinden (Artikel 3) en verkeers- en verblijfsdoeleinden (Artikel 16) zijn van overeenkomstige toepassing;	Op de plankaart worden aan de gronden in het wijzigingsgebied de bestemmingen 'Woondoeleinden' toegekend. De regels voor het gebied zijn in lijn met de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' van de gemeente Oirschot, vastgesteld op 27 juni 2006 en goedgekeurd op 13 februari 2007.
k. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;	Het onderzoek is uitgevoerd (zie paragraaf 2.4). Geconcludeerd kan worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie 'wonen'.
l. uit milieuhygiënisch oogpunt mogen geen bezwaren bestaan;	Er is een onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.3) naar de eventuele milieuhinder op de woningen vanuit de brandweerkazerne en de kringloopwinkel. Geconcludeerd kan worden dat er geen hinder vanuit de brandweerkazerne en de kringloopwinkel ontstaat op de voorgenomen woningbouw.
m. er bestaan geen overwegende bezwaren vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;	Gezien het feit dat er in de directe omgeving geen gebieden met een archeologische verwachtingswaarde aanwezig zijn, is aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk gebleken. Er bestaan dan ook geen bezwaren vanuit archeologie voor de bouw van de woningen.
n. door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;	Er is een onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige natuurwaarden. Er zijn geen belemmeringen vanuit ecologie.

o. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.	Er is een watertoets uitgevoerd in overeenstemming met het waterschap. De waterparagraaf is in paragraaf 3.2.3 opgenomen.

4.2.2 'Bijgebouwenregeling bij woonbestemming gemeente Oirschot'

In de wijzigingsregel 'o' in het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' is bepaald dat de voorschriften van de daarin genoemde bestemmingen en alle andere van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan van overeenkomstige toepassing zijn op onderhavig wijzigingsplan. Na goedkeuring van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' is echter voor de bestemming 'Woondoeleinden' en de daarop betrekking hebbende overige bepalingen het zogenaamd 'paraplubestemmingsplan' (Bijgebouwenregeling bij woonbestemming gemeente Oirschot) in werking getreden die een aanvulling en/of aanpassing van de begrips-, bestemmings-, vrijstellings- en overgangsbepalingen van (onder andere) het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' bevat. Om die reden is eveneens het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bij woonbestemming gemeente Oirschot' als leidraad gebruikt voor onderhavig wijzigingsplan.

4.2.3 Specifieke bouwregels

In artikel 6.4.1 is geregeld dat in een omgevingsvergunning voor bouwen of verbouwen in het plangebied moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor de beoogde functie. Hierbij is bepaald dat er minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren in de onmiddellijke nabijheid in de openbare ruimte moeten zijn. Dit betekent dat voor de ontwikkeling 1,8 parkeerplaatsen (6 maal 0,3) in de openbare ruimte moeten worden aangelegd. Afgerond zijn dat 2 parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de beoogde ontwikkeling is een anterieure overeenkomst afgesloten. Daarmee is het kostenverhaal van de gemeente, inclusief eventueel te vergoeden planschade, verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee gegarandeerd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overeenkomstig het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is het plan ter inzage en ter visie gelegd.

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het conceptplan voor advies aan de vooroverlegpartners gestuurd. Zowel de provincie Noord-Brabant als het Waterschap De Dommel hebben een reactie gegeven.

5.2.1 Provincie Noord-Brabant

Bij brief van 12 december 2014 heeft de provincie de opmerking gemaakt dat artikel 4.3 van de Verordening Ruimte 2014 bepaalt dat ingeval voorzien is in de nieuwbouw van woningen, het plan een verantwoording bevat over de relatie tot de afspraken in het regionaal ruimtelijk overleg, de wijze waarop deze worden nagekomen en de verhouding tot de beschikbare harde plancapaciteit. De harde plancapaciteit wordt uitgedrukt in aantallen woningen, opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.
De provincie constateert dat deze verantwoording geen aandacht krijgt in de toelichting van het plan. De provincie is van mening dat door de regionale afspraken alsnog in de toelichting te verwerken uw onderbouwing wordt versterkt. Zij geeft in overweging het wijzigingsplan in die zin aan te vullen.

> *Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant is aan de toelichting van het plan een paragraaf toegevoegd over de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.2.5). In deze paragraaf wordt ingegaan op de aspecten die de provincie heeft aangedragen en wordt bovendien de Ladder voor duurzame verstedelijking toegepast voor het geval bij nadere toetsing blijkt dat de ontwikkeling uit dit wijzigingsplan een stedelijke ontwikkeling is in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening.*

5.2.2 Waterschap De Dommel

Het Waterschap is verheugd met het feit dat het plan is voorzien in een wadi waarin het hemelwater zal worden geborgen en geinfiltreerd tot een T=100 situatie. Wel vraagt het waterschap om de navolgende opmerkingen in het bestemmingsplan te verwerken.

a. In de toelichting toevoegen hoe in het plan wordt omgegaan met huishoudelijk afvalwater.
b. Toevoegen van een situatietekening met de ligging van de wadi en de uitstroomvoorziening.
c. Een beschrijving toevoegen hoe alle individuele kavels naar de wadi kunnen afwateren en hoe de
d. afwatering en het onderhoud van eventuele leidingen op de lange termijn gegarandeerd worden.
e. Een beschrijving toevoegen wie verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van de wadi en hoe dit wordt geregeld.

> *Naar aanleiding van de reactie van het Waterschap als genoemd onder a. is paragraaf 3.2.4 aan de toelichting toegevoegd. Bovendien is paragraaf 3.2.3 aangepast zodat daarin de opmerkingen van het Waterschap als genoemd onder b. t/m e. zijn verwerkt.*

5.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van 26 november 2015 gedurende zes weken (tot en met 6 januari 2016) voor een ieder ter visie gelegen. Over het ontwerpwijzigingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.