

Nieuwbouw van 5 Appartementen, Kloosterstraat 134, Oirschot

Behoort bij besluit van
Burgemeester en Wethouders
der gemeente OIRSCHOT d.d. 22-10-07

Mn. bekend.
De Secretaris

Verzocht door
Griet
Wolters
Omgeving.

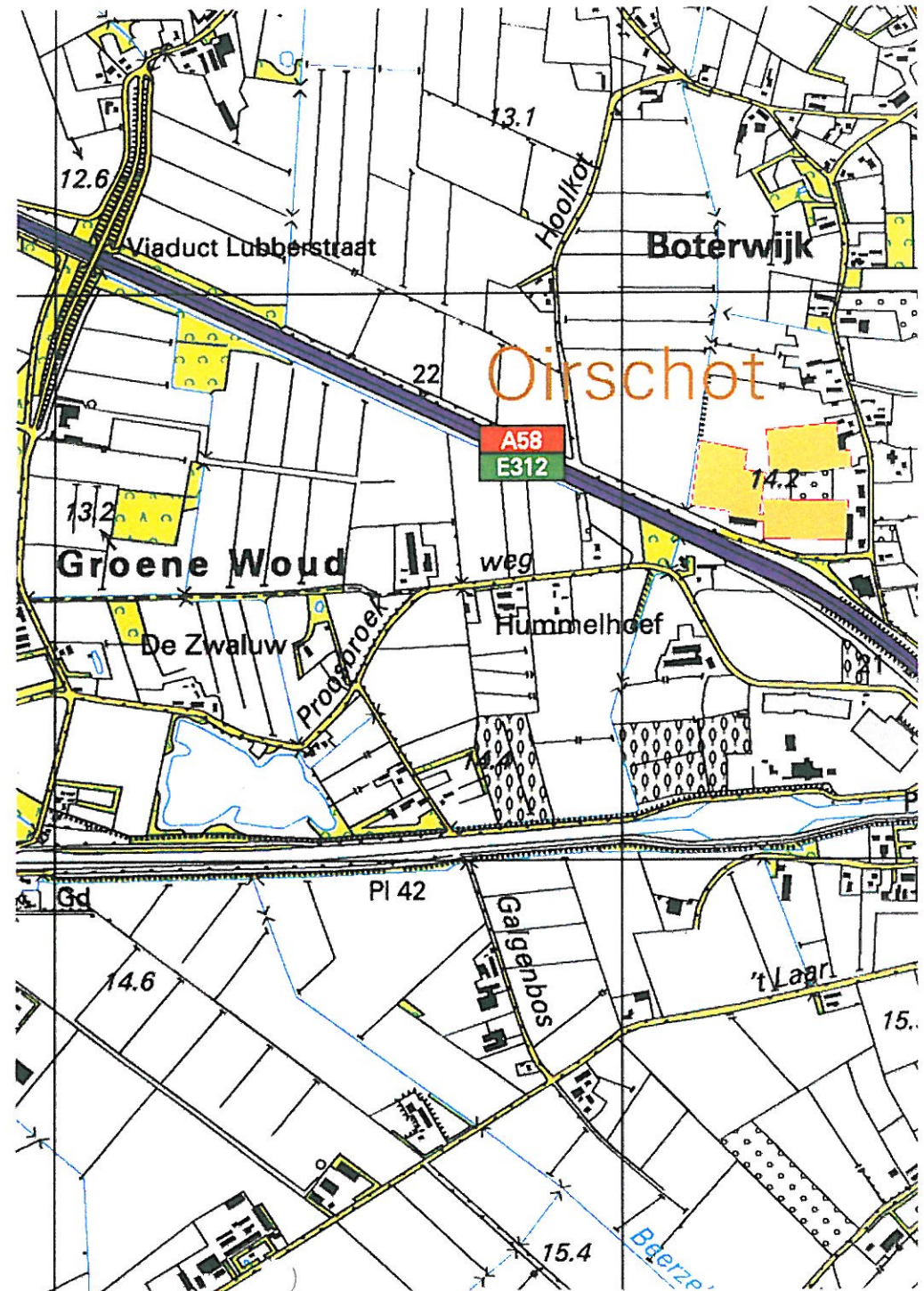


Nieuwbouw van 5 Appartementen, Kloosterstraat 134, Oirschot
Wijzigingsplan ex artikel 11 W.R.O.

Versie: 17 December 2007
Status: Definitief

HSRO Stedenbouw en Ruimtelijke Ontwikkeling

In opdracht van: Dhr. Van der Sande





Inhoudsopgave

1:	Inleiding.....	1
2:	Locatie.....	1
3:	Planbeschrijving.....	1
4:	Provinciaal beleid.....	2
	<i>Streekplan Noord Brabant 2002 'Brabant in Balans'</i>	2
5:	Regionaal beleid.....	2
	<i>Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)</i>	2
	<i>Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant</i>	2
6:	Gemeentelijk beleid.....	3
	<i>Bestemmingsplan 'Woonwijken Oirschot' 2007</i>	3
7:	Milieukundige aspecten.....	7
	Water.....	7
	Geluid.....	10
	Bodem.....	11
	Lucht.....	11
	<i>Zonering omliggende bedrijven</i>	13
8:	Ecologie.....	13
9:	Archeologie en cultuurhistorie.....	13
10:	Externe veiligheid.....	13
11:	Relatie planuitvoering en juridisch kader.....	13
12:	Economische uitvoerbaarheid.....	13
13:	Inspraak/vooroverleg.....	13
14:	Motivering medewerking.....	13

1: Inleiding

Deze wijzigingsplan is gemaakt om de nieuwbouw van 5 appartementen aan de Kloosterstraat 134 te Oirschot mogelijk te maken. Omdat het bouwvoornemen strijdig is met het bestemmingsplan, kan het plan juridisch gezien geen doorgang vinden. Op grond van artikel 11 W.R.O. is de gemeente Oirschot bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen. Hierdoor kan het plan gerealiseerd worden.

2: Locatie

Het perceel ligt aan de Kloosterstraat 134 te Oirschot. Oirschot is gelegen aan de A58 tussen Tilburg en Eindhoven. Oirschot bevindt zich in Noord Brabant in de landelijke regio Groot Kempen en neemt plaats in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het plangebied is gelegen in het gebied van Waterschap De Dommel. De perceelsnummers zijn 6946 en 5726 (gedeeltelijk), kadastrale gemeente Oirschot sectie F.

3: Planbeschrijving

De Kloosterstraat is door de ontwikkelingen van de afgelopen en komende jaren een straat waar veel gaat veranderen. Met name de ontwikkeling van meergezinswoningen is een veel voorkomende trend in de straat. De recente ontwikkelingen hebben er voor gezorgd dat de woning op nummer 134 ingesloten is geraakt. De bouwvorm van 1 verdieping met kap is niet meer in overeenstemming met de naast gelegen forse appartementenblokken.

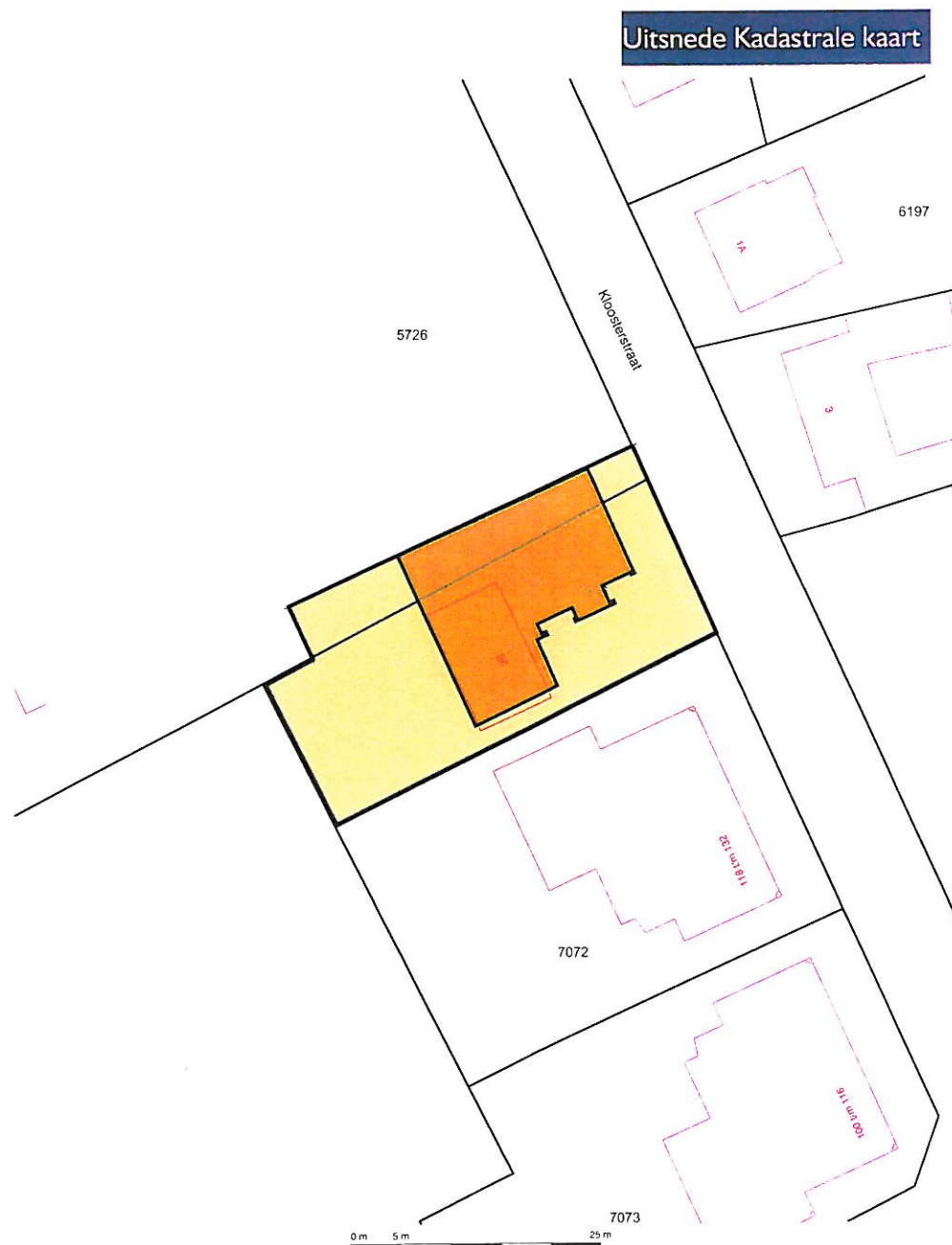
Tijdens de ontwikkeling van de appartementen van Torenzicht is al onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van het betrekken van het perceel in het plan. Planrealisatie was op dat moment echter niet mogelijk.

De veranderende omgeving heeft er uiteindelijk toe geleid dat plannen zijn ontstaan voor de bouw van een appartementenblok met 5 woningen. Het perceel van Kloosterstraat 134 heeft een oppervlakte van 705 m². Om de nieuwbouw mogelijk te maken zal het perceel worden vergroot met 216 m² aan de noordzijde van het perceel. Hierdoor zal het totale plangebied een oppervlakte van 921 m² bedragen.

Gekozen is voor een gebouw dat plaats biedt aan 5 appartementen. Het gebouw zal bestaan uit 2 bouwlagen met kap. De begane grond zal plaats bieden aan 2 appartementen, een ontvangsthuis met trappenhuis en lift en bergingsruimten. De 1e etage zal bestaan uit 2 appartementen en de kap zal 1 appartement / penthouse herbergen. De appartementen op de 1e etage en kap zullen worden ontsloten door een centraal geplaatste portiek, welke plaats biedt aan de trap en lift. Hierdoor zullen ook deze wooneenheden toegankelijk zijn voor minder valide mensen.

Het gebouw wordt 2,5 meter uit de zuidelijke perceelsgrens (zijde Kloosterstraat 132) geplaatst. Het bebouwd oppervlak zal 334,4 m² bedragen. Dit betekent 36 % van het plangebied. Het gebouw zal een hoogte krijgen van circa 9,60 meter, met als hoogste punt de liftschacht (10,50 meter).

Het gebouw zal worden ontsloten aan de zijde van de Kloosterstraat en aan de achterzijde van het pand via een doorgang langs de bergingsruimten. Beide ontsluitingen komen uit op parkeervoorzieningen. De parkeervoorzieningen voor de woningen zullen worden gesitueerd op het eigen terrein aan de voor- (6 parkeerplaatsen) en achterzijde (13 parkeerplaatsen) van het gebouw. Het aantal van 19 parkeerplaatsen is ruim voldoende voor de parkeerbehoefte van het nieuwe



gebouw en creëert voldoende parkeerplaatsen ter compensatie van verloren gegane plaatsen wegens verbreding van het perceel. De parkeerplaatsen aan de achterzijde van het pand zullen worden ontsloten via het terrein van Torenzicht.

Het bouwplan voorziet in een toename van het verhard oppervlak. Hierdoor is voor de verharding van het perceel gekozen voor water doorlatende bestrating. Hemelwater kan op natuurlijke wijze in de grond infiltreren. Verharding en bebouwing tezamen beslaat 87% van het plangebied.

Tijdens het ontwikkelen van het plan is rekening gehouden met de op het perceel aanwezige historische boom. Deze zal ook in de nieuwe situatie gehandhaafd blijven.

De nieuwbouwplannen zorgen ervoor dat een gebouw ontstaat dat passend is in het stedenbouwkundige beeld van de straat. De bouwvorm, 2 lagen plus kap, is passend in de gevelwand welke wordt ingezet door het klooster en eindigt bij de bebouwing van Torenzicht. Ook gezien de ontwikkelingen aan de oostzijde van de Kloosterstraat is voor een passende inpassing gekozen.

4: Provinciaal beleid

Streekplan Noord Brabant 2002 'Brabant in Balans'

In het streekplan 'Noord Brabant 2002 'Brabant in Balans'' wordt uitgegaan van het principe van zuinig ruimte gebruik. Met het oog hierop vindt de toedeling van woon- en werklocaties plaats in twee stappen. In de eerste plaats wordt aan elke stedelijke en landelijke regio een woningbouwprogramma en een programma aan bedrijventerreinen toegekend. In de tweede plaats wordt voor elke regio een uitwerkingsplan opgesteld, waarin de woon- en werklocaties worden aangegeven. Bij de uitwerking van de plannen wordt inbreiding voor uitbreiding nagestreefd. Inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft prioriteit bij het ontwikkelen van bouwplannen.

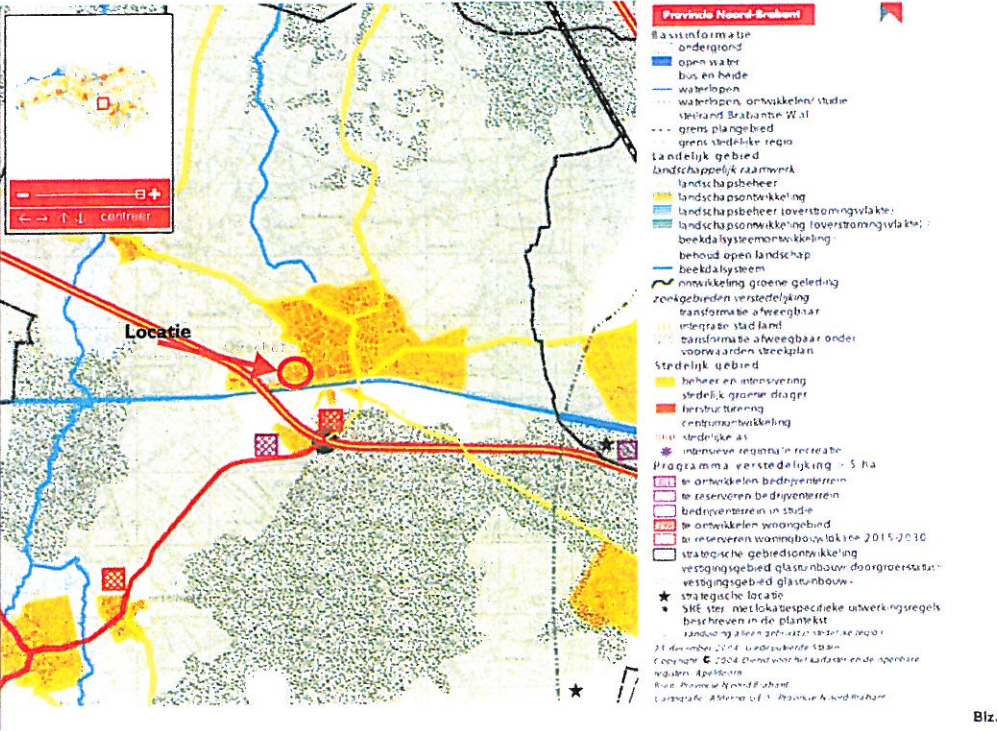
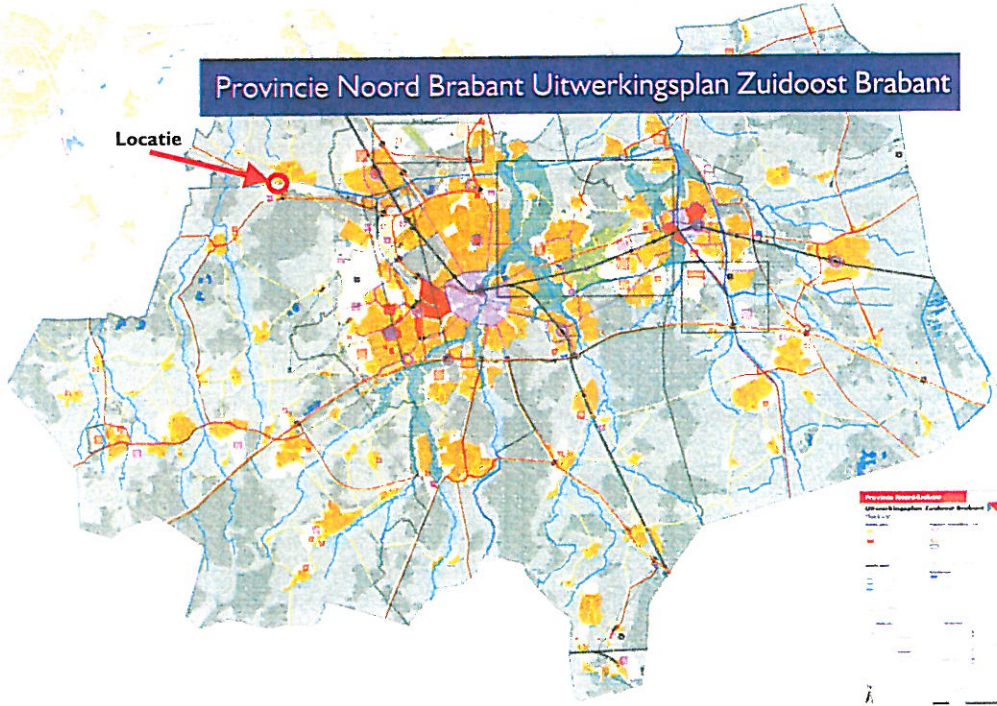
Aangezien het bouwvoornemen plaatsvindt binnen de rode contouren van de kern Oirschot passen de plannen binnen het beleid van de Provincie. Daarnaast worden tevens provinciale waarden zoals inbreiden, herstructureren en intensiveren in het plan ten uitvoer gebracht.

5: Regionaal beleid

Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE)
Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het plangebied aan de Kloosterstaat te Oirschot is gelegen in het landelijk gebied van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven. Over woningbouw in landelijke gebied wordt in het uitwerkingsplan het volgende vermeldt:

In het provinciale Bestuursakkoord blijft voor de landelijke regio's het uitgangspunt: "bouwen voor migratiesaldo-nul". Binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als minimaal nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei. De prioriteit ligt bij inbreiden, herstructureren en intensiveren van bestaand bebouwd gebied. Uitbreiden is pas aan de orde als is aangetoond, dat er geen



reële mogelijkheden zijn binnen bestaand bebouwd gebied.

In principe geldt, dat extra groei van de bevolking gehuisvest moet worden in de stedelijke regio's. Dit houdt in, dat in de stedelijke regio's meer gebouwd mag gaan worden dan nodig is voor de natuurlijke bevolkingsontwikkeling in die gebieden. Per subregio moet minimaal vijftig procent van de nieuw te bouwen woningen binnen bestaand bebouwd gebied (grens 1996) gerealiseerd worden. Zowel in de stedelijke regio als in de landelijke regio's ligt het accent op inbreiden en herstructureren. 50% inbreiding wordt als gemeenschappelijke taak aan de subregio's opgelegd, maar moet nog nader geoperationaliseerd worden, hetzij in de Regionale Woonvisie, hetzij in provinciale nota's.

De bouwplannen aan de Kloosterstraat voldoen aan de prioriteiten van het regionale beleid te weten: inbreiden, herstructureren en intensiveren. Het plan is dan ook een welkome invulling van het regionale beleid.

6: Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' 2007

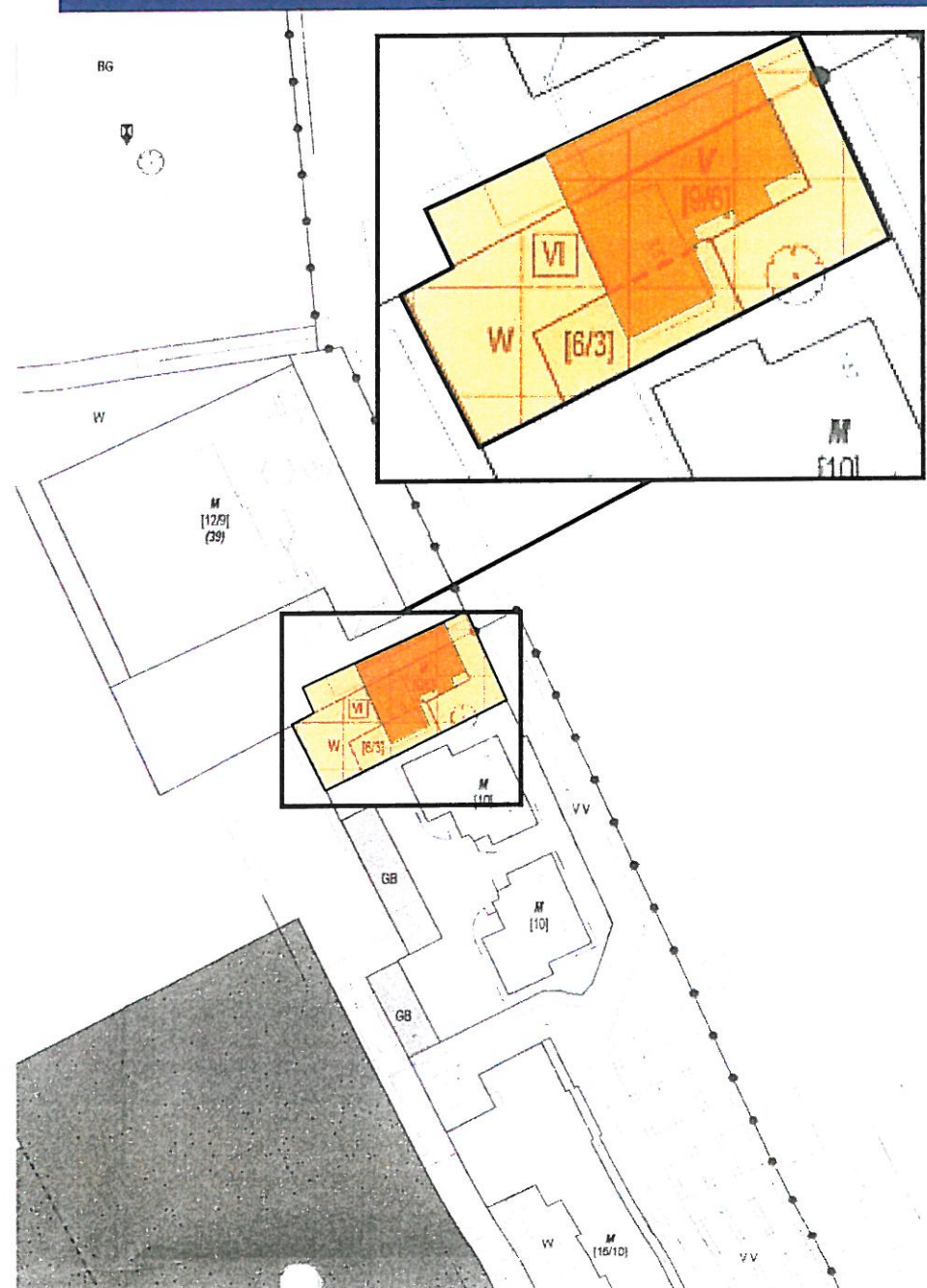
In het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' 2007 heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden V. Dit betekent dat op dit perceel een vrijstaande woning is toegestaan. Binnen het bestemmingsplan is echter de mogelijkheid opgenomen om de bestemming van het perceel te wijzigen naar Meergezinswoningen. Het betreft de volgende paragraaf:

Wijzigingsbevoegdheid VI

21.6 Burgemeester en wethouders zijn ingevolge artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bevoegd de bestemming van de gronden binnen de op de kaart aangegeven "grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden VI" te wijzigen in "woondoeleinden", waarbinnen meergezinswoningen worden toegestaan. Hierbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- A. 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;
- B. Het hoofdgebouw dient in dezelfde voorgevelrooilijn te worden gesitueerd als de ten zuiden van het wijzigingsgebied gelegen meergezinswoningen;
- C. De op de kaart aangegeven waardevolle boom dient te worden gehandhaafd;
- D. Het hoofdgebouw mag uit maximaal 5 woningen bestaan;
- E. Het hoofdgebouw mag uit maximaal 2 bouwlagen bestaan, met een derde laag in de kap;
- F. De goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 7,5 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 11,5 m;
- G. De bestaande parkeerplaatsen die door verbreding van het kavel verloren gaan, dienen binnen het wijzigingsgebied gecompenseerd te worden, vermeerderd met 1,7 parkeerplaats per woning;
- H. Op de wijzigingskaart dienen ten behoeve van de hoofdgebouwen "bouwzones hoofdgebouwen" te worden aangegeven;
- I. De voorschriften van de bestemming woondoeleinden (Artikel 3) zijn van overeenkomstige toepassing;
- J. Er bestaan geen overwegende bezwaren in verband met de kwaliteit van de bodem;
- K. Uit milieuhygiënisch oogpunt mogen geen bezwaren bestaan;

Uitsnede Plankaart Bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' 2007



- L. Er bestaan geen overwegende bezwaren vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- M. Door middel van een flora- en faunaonderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- N. 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.

Het wijzigingsplan houdt in dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd in de bestemming 'Woondoeleinden W (Meergezinswoningen)'. De relevante voorschriften behorende bij de bestemming 'Woondoeleinden W (Meergezinswoningen)' luiden als volgt:

3.1 Doeleindenomschrijving

De als "Woondoeleinden" (W) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen;
 - niet-woonfuncties, nader gedetailleerd in 3.2.1;
 - het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op de kaart als, "rijksmonument", "gemeentelijk monument", of "beeldbepalend pand" aangeduide gebouwen;
 - behoud en bescherming van de op de kaart als "waardevolle boom" aangeduide boom;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en paden.

3.2.2 Het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige woningen, met dien verstande dat voorzover op gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan nog geen woningen aanwezig zijn, het op de plankaart aangegeven maximaal aantal woningen als maximum geldt.

3.3 Bebouwing

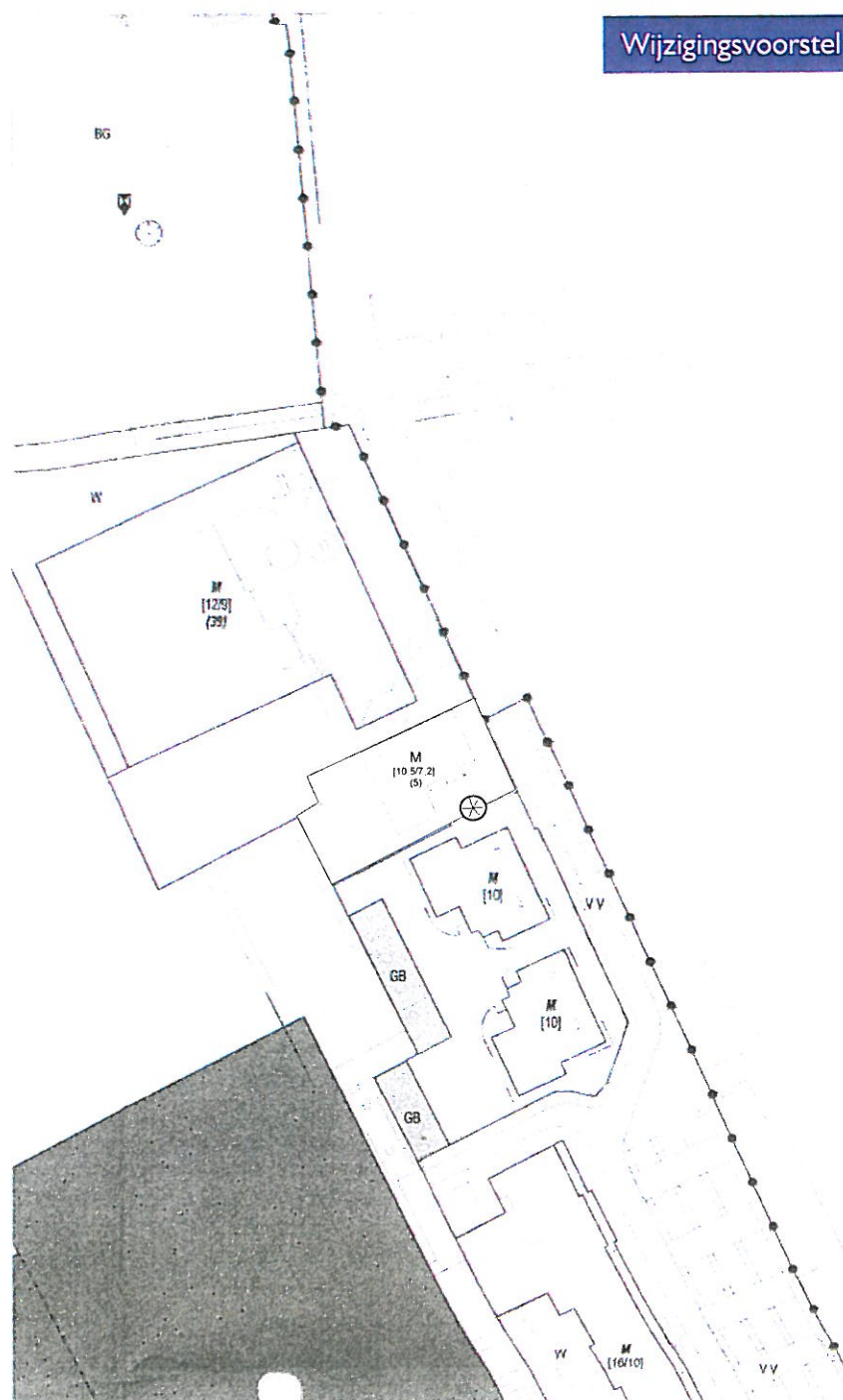
3.3.1 Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.3.2 Gebouwen dienen aan de volgende situeringseisen te voldoen:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de "bouwzone hoofdgebouwen";
- b. aan- en uitbouwen aan het hoofdgebouw mogen worden gesitueerd binnen de "bouwzone hoofdgebouwen", binnen de "bouwzone bijgebouwen" en/of binnen de "voortuin";
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de "bouwzone hoofdgebouwen" en/of binnen de "bouwzone bijgebouwen";
- d. in afwijking van het bepaalde onder c. mogen bijgebouwen worden gesitueerd binnen de "voortuin" voorzover op de kaart de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" is opgenomen.

3.3.4 Binnen een "bouwzone hoofdgebouwen" is uitsluitend het woningtype toegestaan, dat voor

Wijzigingsvoorstel Plankaart



de betreffende “bouwzone hoofdgebouwen” is aangeduid op de kaart. Het betreft de volgende woningtypen met bijbehorende aanduidingen, waarbij de volgende afstand van hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens in acht genomen dient te worden:

Meergezinswoningen (M)

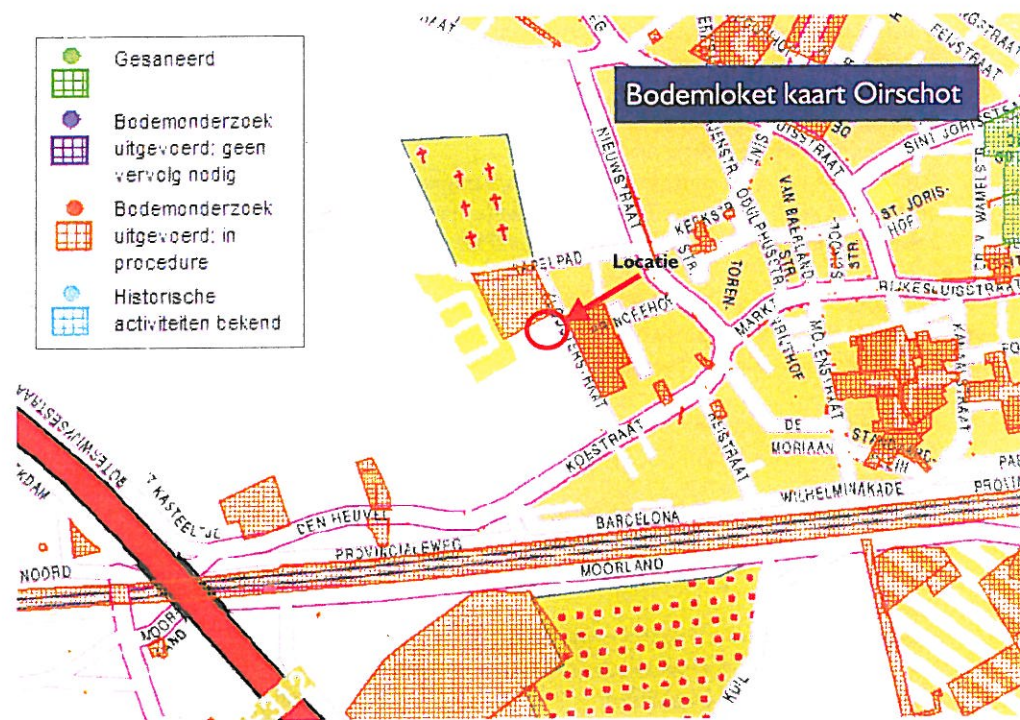
Het hoofdgebouw bestaat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen en maisonnettes) en kan qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid worden beschouwd.

3.3.5 Voor de hoofdgebouwen (aan- en uitbouwen uitgezonderd) gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- De voorgevel van het hoofdgebouw dient in of tot maximaal 3 m achter de naar de weg gekeerde zijde van de “bouwzone hoofdgebouwen” te worden geplaatst.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven op de kaart.
- De dakhelling mag niet minder bedragen dan 25 graden en niet meer dan 65 graden, met dien verstande dat de voorgeschreven dakhelling niet van toepassing is op 40% van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze bepaling geldt niet voorzover de op de kaart aangegeven goot- en bebouwingshoogte in één bouwvlak gelijk zijn aan elkaar.
- Voor hoofdgebouwen die zijn aangewezen als monument, dat op de kaart is aangeduid met “gemeentelijk monument” of “rijksmonument”, geldt in afwijking van het bepaalde onder d. en 3.3.2 onder a, het volgende:
 - de bestaande bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot;
 - de bestaande dakhelling mag niet worden vergroot of verkleind.

3.3.6 Voor aan- en uitbouwen gelden de volgende situerings- en maatvoeringseisen:

- Bijgebouwen en aan- en uitbouwen in de “bouwzone hoofdgebouwen” en de “bouwzone bijgebouwen” mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel.
- De diepte van aan- en uitbouwen, voor zover gelegen binnen de “bouwzone bijgebouwen”, mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- Voor de aan- of uitbouwen gelegen binnen de “voortuin” geldt dat:
 - de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, met dien verstande dat indien de bestaande diepte van aan- en uitbouwen binnen de “voortuin” op het betreffende bouwperceel groter is, de bestaande diepte als maximum geldt;
 - deze gebouwd mogen worden aan maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.
- De bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voorzover gelegen buiten de “bouwzone hoofdgebouwen”, mag:
 - op bouwpercelen tot 700 m² in totaal maximaal 80 m² per bouwperceel bedragen;
 - op bouwpercelen van 700 tot 800 m² in totaal maximaal 90 m² per bouwperceel bedragen;
 - op bouwpercelen van 800 tot 900 m² in totaal maximaal 100 m² per bouwperceel bedragen;



bedragen;

- op bouwpercelen van 900 tot 1.000 m² in totaal maximaal 110 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.000 tot 1.100 m² in totaal maximaal 120 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.100 tot 1.200 m² in totaal maximaal 130 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen van 1.200 tot 1.300 m² in totaal maximaal 140 m² per bouwperceel bedragen;
- op bouwpercelen vanaf 1.300 m² in totaal maximaal 150 m² per bouwperceel bedragen;

- e. Het bebouwingspercentage van de gronden binnen de “bouwzone bijgebouwen” mag maximaal 50% bedragen.
- f. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- g. De bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m.
- h. In afwijking van het bepaalde in 3.3.6 onder a t/m h en 3.3.2 onder b. geldt dat voor een gebouw is aangewezen als monument, en op de kaart is aangeduid met “gemeentelijk monument” of “rijksmonument”, het volgende:
 - de bestaande bebouwde oppervlakte mag niet worden vergroot;
 - de bestaande dakhelling mag niet worden vergroot of verkleind.

3.3.7 Voor de situerings- en maatvoeringseisen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bijzondere bepalingen:

- a. In afwijking van het bepaalde in 3.3.6 onder d. geldt dat op bouwpercelen waarop binnen de “bouwzone bijgebouwen” de aanduiding “(kp)” is opgenomen de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, maximaal 200 m² mag bedragen.
- b. In afwijking van het bepaalde in 3.3.6 onder f. en g. geldt dat de goothoogte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding “extra bouwlaag” toegestaan maximaal 6 m mag bedragen, en de bebouwingshoogte maximaal 8 m.
- c. In aanvulling van het bepaalde in 3.3.6 onder d., f. en g. geldt dat op of nabij de aanduiding “(o)” (opslag toegestaan) op de kaart een bijgebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 150 m², een goothoogte van maximaal 4,2 m en een bebouwingshoogte van maximaal 7,2 m.
- d. In aanvulling op het bepaalde in 3.3.6 onder d. geldt dat op bouwpercelen waarop binnen de “bouwzone bijgebouwen” de aanduiding “extra bijgebouw” is opgenomen, een extra bijgebouw van 100 m² is toegestaan.

3.3.8 Bestemmingsvlakken die op de kaart zijn aangeduid met “woontype 1”, “woontype 2”, of “woontype 3” betreft nieuwbouw. Hiervoor gelden, voor zover de volgende regels afwijken van het bepaalde in 3.3.5 en 3.3.6, de volgende bebouwingsregels:

- a. De goothoogte van hoofdgebouwen binnen bestemmingsvlakken waarbinnen de aanduiding “woontype 1” of “woontype 2” is opgenomen, mag niet minder dan 3,5 m en niet meer dan 7 m bedragen; de goothoogte van het hoofdgebouw binnen een bestemmingsvlak waarbinnen de aanduiding “woontype 3” is opgenomen mag niet meer dan 3,5 m bedragen.

- b. De bebouwingshoogte van hoofdgebouwen binnen bestemmingsvlakken waarbinnen de aanduiding “woontype 1” of “woontype 2” is opgenomen, mag maximaal 11 m bedragen; de bebouwingshoogte van het hoofdgebouw binnen een bestemmingsvlak waarbinnen de aanduiding “woontype 3” is opgenomen mag maximaal 10 m bedragen.
- c. De dakhelling van gebouwen binnen bestemmingsvlakken waarbinnen de aanduiding “woontype 1” of “woontype 2” is opgenomen, mag niet minder dan 30 graden en niet meer dan 45 graden bedragen; de dakhelling van gebouwen binnen een bestemmingsvlak waarbinnen de aanduiding “woontype 3” is opgenomen mag niet minder dan 45 graden en niet meer dan 60 graden bedragen.
- d. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van gebouwen binnen bestemmingsvlakken, waarbinnen de aanduiding “woontype 1” is opgenomen, mag niet minder dan 3 m bedragen; de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van gebouwen binnen bestemmingsvlakken, waarbinnen de aanduiding “woontype 2” of “woontype 3” is opgenomen, mag niet minder dan 5 m bedragen.
- e. De gezamenlijke bebouwde oppervlakte van alle gebouwen binnen bestemmingsvlakken waarbinnen de aanduiding “woontype 1” of “woontype 2” is opgenomen, mag per bouwperceel maximaal 200 m² bedragen; de gezamenlijke bebouwde oppervlakte van alle gebouwen binnen een bestemmingsvlak waarbinnen de aanduiding “woontype 3” is opgenomen, mag per bouwperceel maximaal 180 m² bedragen.
- f. Bijgebouwen en aan- uitbouwen in de bouwzone “bouwzone hoofdgebouwen” en de “bouwzone bijgebouwen” mogen uitsluitend worden gesitueerd op een afstand van minimaal 5 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel.
- g. De bebouwingshoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen bestemmingsvlakken waarbinnen de aanduiding “woontype 1” of “woontype 2” is opgenomen, mag maximaal 4,5 m bedragen; de bebouwingshoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen binnen een bestemmingsvlak waarbinnen de aanduiding “woontype 3” is opgenomen mag maximaal 5,5 m bedragen.

3.3.9 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen met die verstande dat de hoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen de bestemming “voortuin niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij het betreft bouwwerken als bedoeld in artikel 43 van de Woningwet (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, en
- b. de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken, ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische waarden van de op de kaart als “rijksmonument”, “gemeentelijk monument” of “beeldbepalend pand” aangeduide

- gebouwen.
- 3.5.2 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.2 onder a. teneinde een uitbreiding aan de achterzijde van een hoofdgebouw buiten de “bouwzone hoofdgebouwen” toe te staan, mits:
- het een uitbreiding van een hoofdgebouw woningtype halfvrijstaand (H) betreft;
 - de “bouwzone hoofdgebouwen” met maximaal 3 m wordt overschreden;
 - de uitbreiding geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende bouwpercelen met zich meebrengt. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig mogen worden beperkt.
- 3.5.4 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.5 onder e. en 3.3.6 onder h. teneinde een grotere bebouwde oppervlakte en/of een afwijkende dakhelling toe te staan, mits:
- de afwijkende maatvoering niet meer dan 10% bedraagt;
 - de cultuurhistorische en monumentale waarden van het op de kaart aangeduide “gemeentelijke monument” en “rijksmonument” niet onevenredig worden aangetast;
 - de verandering geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende bouwpercelen met zich meebrengt. Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
- 3.5.5 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.3.6 onder f. en g. teneinde van een grotere goot- en/of bebouwingshoogte toe te staan van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw, mits:
- het een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw aan een hoofdgebouw woningtype halfvrijstaand (H) betreft;
 - de dakhelling van het bijgebouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
 - de goot- respectievelijk bebouwingshoogte ten minste 1,5 m lager zijn dan de goot- respectievelijk bebouwingshoogte van het hoofdgebouw;
 - vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwingshoogte respectievelijk goothoogte de bebouwings- respectievelijk goothoogte wenselijk is;
 - de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.
- 3.6 Aanlegvergunningstelsel
- 3.6.1 Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden te verrichten;
- de aanleg van verhardingen/halfverhardingen ter plaatse van de kroonprojectie van een op de kaart als “waardevolle boom” aangeduide boom;
 - het ophogen, afgraven en het egaliseren van de gronden ter plaatse van de

kroonprojectie van een op de kaart als “waardevolle boom” aangeduide boom.

- 3.6.2 Het onder 3.6.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
- waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 - welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 - welke betreffen het normale onderhoud en beheer.
- 3.6.3 De in 3.6.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien door die werken en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waardevolle bomen.
- 3.6.4 Overtreding van het bepaalde in 3.6.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op economische delicten.

7: Milieukundige aspecten

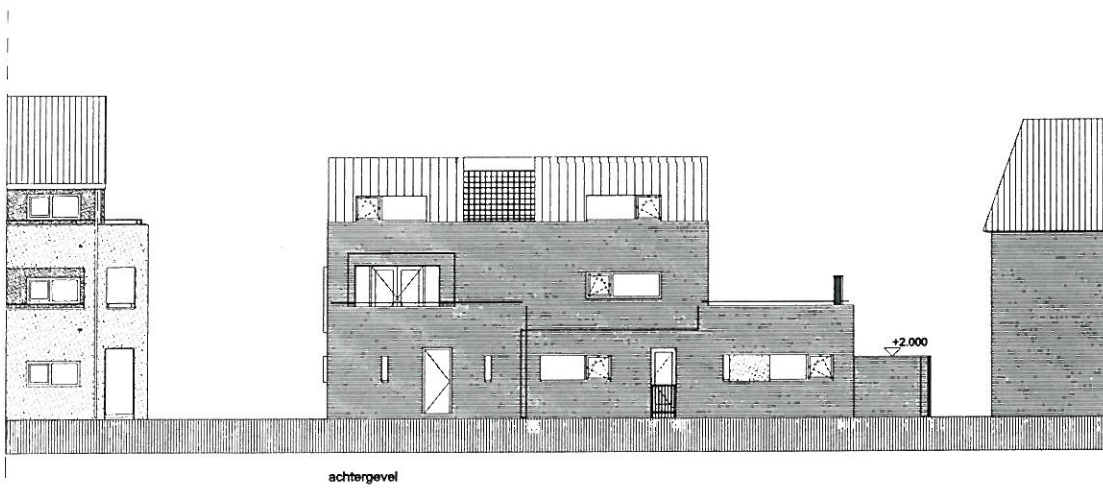
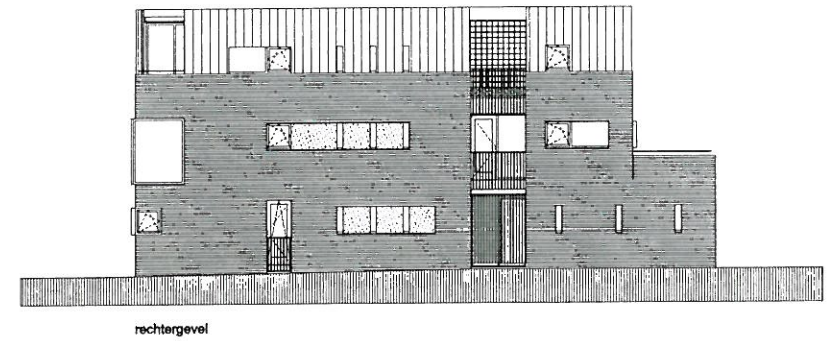
Water

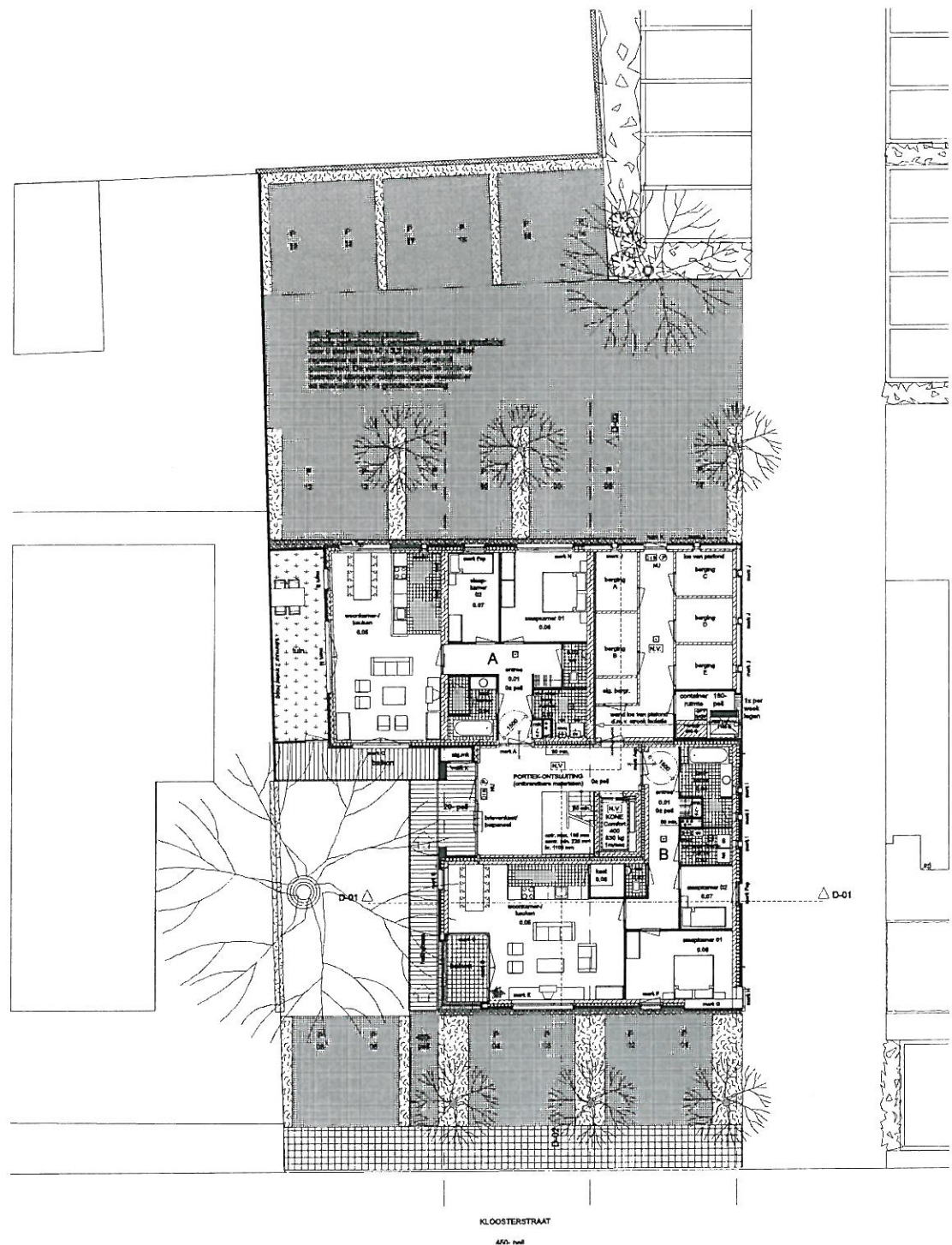
Het waterbeleid is op Europees niveau vastgelegd in de Kaderrichtlijn Water. Op lokaal niveau is het beleid van het Waterschap Rivierenland richting gevend in de vorm van Keur en Watertoets. Dit beleid wordt geconcretiseerd in het verkavelingsplan en het bestemmingsplan.

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is een bindende Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. Er wordt onder andere geregeld dat stroomgebiedbeheerplannen en maatregelenprogramma's een plaats vinden in het planstelsel van de Wet op de waterhuishouding. Verder regelt de wet dat de milieudoelstellingen van de KRW worden geconcretiseerd als milieukwaliteitseisen in het kader van de Wet milieubeheer.

In de regio is het Waterschap De Dommel de waterbeheerder. In het Waterbeheerplan De Dommel II (2001-2004) en de Kadernota Stedelijk Water (april 2006) staan de geboden en verboden die betrekking hebben op het beheer en onderhoud van watergangen en waterkeringen. Voor bepaalde handelingen die waterstaatkundig minder relevant zijn, zijn algemene regels opgesteld die bij de Keur behoren. Van alle verboden werken en/of werkzaamheden die niet voldoen aan de criteria van de algemene regels, kan ontheffing worden aangevraagd. Daarom moeten alle ontheffingsaanvragen vergezeld gaan van een deugdelijke motivering. Eventuele ontheffingen worden alleen verleend als waterstaatkundige belangen niet in het gedrang komen.

De watertoets is sinds 1 november 2003 opgenomen in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 (Bro). De watertoets is wettelijk verplicht voor streekplannen, streekplanuitwerkingen, structuurplannen, bestemmingsplannen en vrijstellingen op grond van artikel 19, eerste lid, van de





Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) Het gaat met name om een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij de genoemde ruimtelijke plannen en een uitbreiding van het vooroverleg

Bij de watertoets gaat het om het van meet af aan meenemen van water bij ruimtelijke plannen en besluiten. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het gaat niet om een toets achteraf. Het doel is actieve inbreng van de waterbeheerder en maatwerk voor elk plan. Het resultaat is een beschrijving van het lokale watersysteem, advies van de waterbeheerder en de expliciete afweging van de maatregelen met betrekking tot waterbeheer in het plan. Deze dienen bij voorkeur in een waterparagraaf te worden beschreven. De Watertoets wordt toegepast op alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De waterhuishoudkundige aspecten omvatten oppervlakte- als grondwater, gevaar van overstroming vanuit meren, rivieren en de zee, wateroverlast door neerslag of grondwater, waterkwaliteit en verdroging. In dit plan gaat het vooral om de omgang met hemelwater- en vuilwaterafvoer.

Bestaande en nieuwe situatie plangebied

Het plangebied bestaat nu uit woonhuis met tuin. Er is geen oppervlaktewater aanwezig. In de huidige situatie is circa 170 m² opstellen en verharding aanwezig. Het voornemen is om de aanwezige bebouwing te slopen en hiervoor in de plaats een gebouw met 5 appartementen te bouwen. Aansluitend op de nieuwe bebouwing worden 19 parkeerplaatsen aangelegd. Het totaal verharde oppervlak is in de nieuwe situatie 805 m². Het verhard oppervlak neemt toe met 635 m². De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ter plaatse ligt 0,40 m onder het maaiveld.

Vuilwater

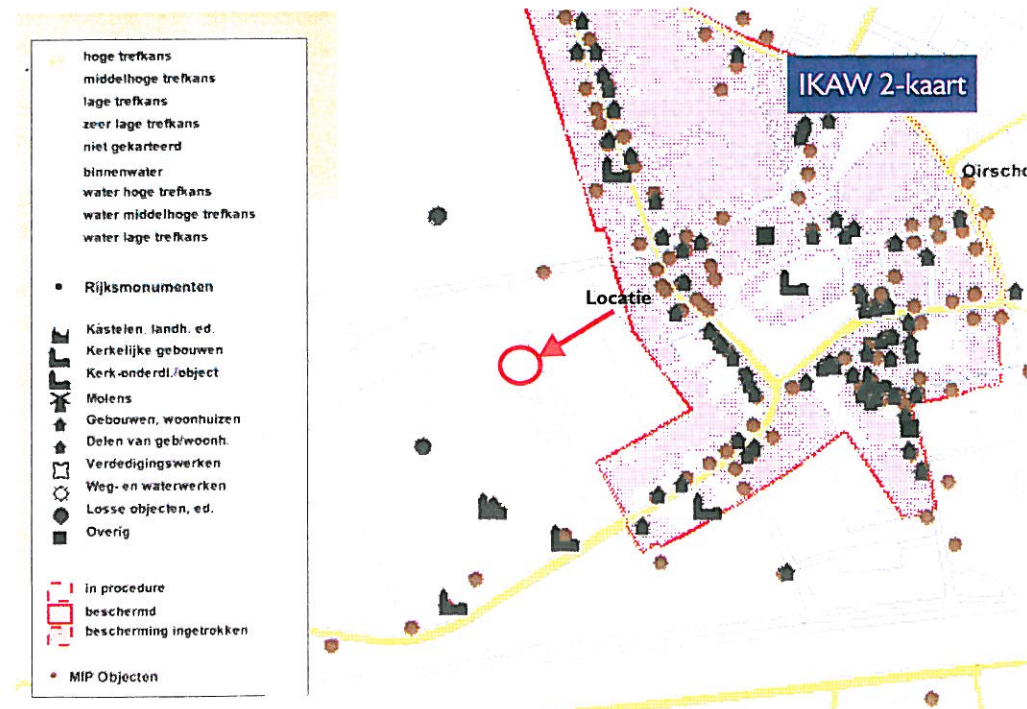
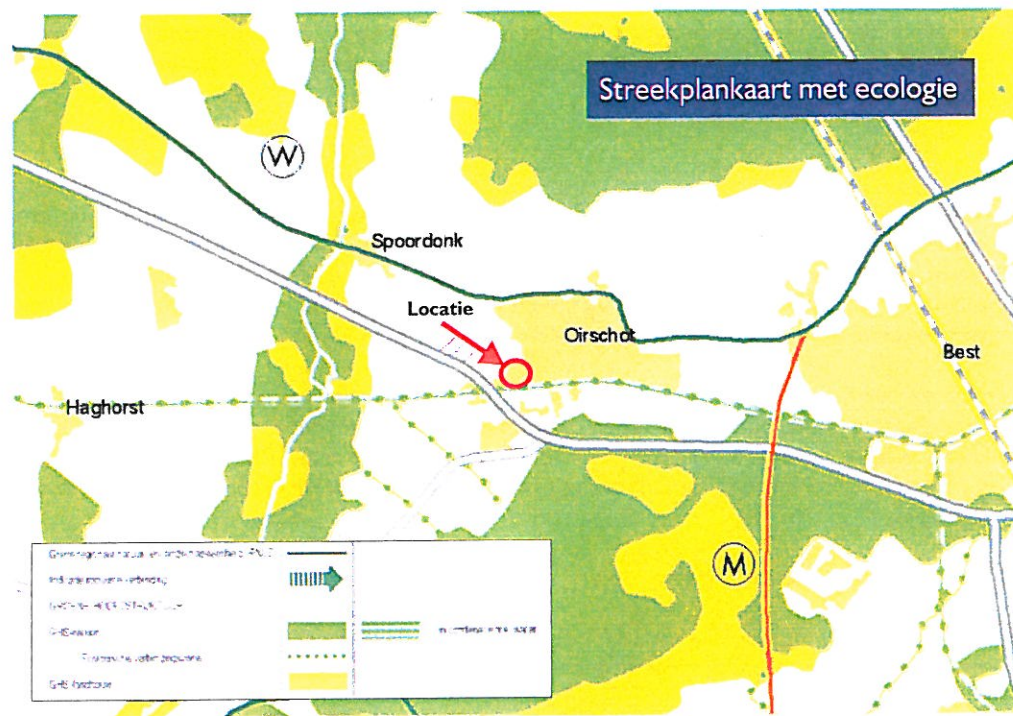
Voor de afvoer van vuilwater worden de appartementen aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel

Hemelwater

De nieuwbouwplannen hebben voor het perceel en met name de verharding een grote impact. Op het totale perceel van circa 921 m² zal door toevoeging van bebouwing, parkeerplaatsen en erfverharding een verhard oppervlak ontstaan van 805 m² (87%). Voor de verharding van het perceel is gekozen voor waterdoorlatende bestrating (MBI Geodrain betonstraatstenen). Hemelwater kan hierdoor op natuurlijke wijze in de grond infiltreren. Het hemelwater afkomstig van de daken zal door middel van drainagebuizen in de grond worden geïnfiltreerd. Tevens zal op grondniveau een overstort worden geplaatst.

Geluid

Het plangebied is gesitueerd aan een woonstraat (Kloosterstraat). De straat wordt niet gebruikt als doorgangs- / ontsluitingsweg van Oirschot. Dit heeft tot gevolg dat er een relatief laag aantal voertuigen gebruik maakt van de straat wat een lage gemiddelde geluidsproductie tot gevolg heeft. In de nabije omgeving van het plangebied bevinden zich ook geen geluidsoverlast producerende instellingen. De nieuwe bestemming op het perceel, woondoeleinder (M), zal geen geluidsoverlast



veroorzaken voor de omliggende bebouwing. Dit heeft tot gevolg dat het appartementen complex binnen de voorkeursgrenzen van de Wet geluidshinder valt en er geen speciale aanpassingen aan de woning noodzakelijk zijn.

Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) van 3 juli 1986 vormt de basis voor de regelgeving om bodemverontreiniging te voorkomen, beperken, onderzoeken en saneren. Daarnaast regelt de wet wie verantwoordelijk is voor de verontreiniging en de financiële gevolgen ervan. De woningwet bepaalt dat de gemeente alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen een bodemonderzoek (bodemtoets / NEN 5740) moet uitvoeren.

Onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en de verontreiniging is nodig voordat bouwvergunningen worden gegeven. Dit bodemonderzoek (bodemtoets) is uitgevoerd door Ingenieursbureau Lankelma, volgens de NEN 5740 richtlijnen. De resultaten van het onderzoek zijn verwoord in een rapport (opdrachtnummer 61795). De conclusies en aanbevelingen uit het rapport worden hieronder weergegeven.

Conclusie en aanbevelingen

Daar zin in het grondwater en koper en PAK in de toplaag de desbetreffende streefwaarden overschrijden maar niet de door de gemeente Oirschot vastgestelde achtergrondwaarde dient de onderzoekshypothese te worden aanvaard.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande uitbreidingen. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond. In de vrijkomende grond worden echter geen aanwijzingen aangetroffen die zouden kunnen duiden op het voorkomen van asbest houdende materialen.

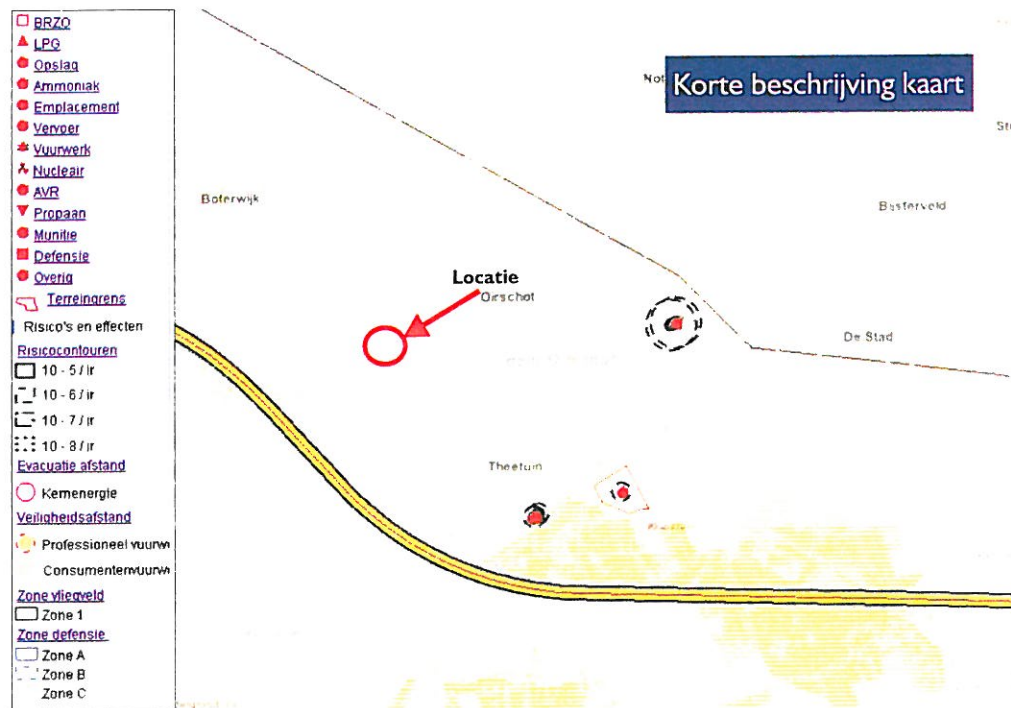
Om een eerste indruk te krijgen van de hergebruikmogelijkheden van eventueel op de locatie vrijkomende grond is de "Ministeriële vrijstellingsregeling grondverzet" aan de orde. Hiertoe zijn de verkregen analyse resultaten vergeleken met de kwaliteitsnormen zoals opgenomen in de genoemde vrijstellingsregeling.

Bij deze vergelijking blijkt dat in de toplaag koper en PAK in een gehalte boven de samenstellingswaarde schone grond is aangetoond. Derhalve zou eventueel vrijkomende bovengrond mogelijk kunnen worden beschouwd als "Schone" grond. Opgemerkt wordt dat het slechts een indicatie betreft.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

Lucht

In de lucht zijn stoffen aanwezig die slecht zijn voor de gezondheid van de mens en de natuur. De overheid heeft voor de zes meest relevante stoffen die de gezondheid kunnen aantasten, normen ofwel maximaal toelaatbare concentraties vastgesteld. De normen zijn uitgedrukt in grenswaarden en plandrempels. Ze zijn vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit. Dit besluit is voortgevloeid uit Europese Richtlijnen.





Foto's locatie en omgeving



Belending overzijde (kloosterstraat 1)

Belending (kapelpad 17a)

Het Besluit luchtkwaliteit is van kracht sinds 5 augustus 2005. Het besluit bevat kwaliteitsnormen voor onder meer zwaveldioxide, lood, stikstofdioxide en stikstofoxiden. Het bepaalt dat gemeenten en provincies de lokale luchtkwaliteit in kaart brengen en daarover rapporteren. Als grenswaarden uit het besluit zijn of naar verwachting worden overschreden, moeten maatregelen worden getroffen. Het nieuwe besluit was nodig omdat de aanleg van een groot aantal bouwprojecten en bestemmingsplannen werd stilgelegd door uitspraken van de Raad van State. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 geeft meer armslag dan het vorige besluit om ruimtelijke plannen die gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit uit te voeren (o.a. saldobenadering).

Het besluit Luchtkwaliteit is van toepassing op het plangebied, maar de plannen leveren geen significante verslechtering op van de luchtkwaliteit.

Zonering omliggende bedrijven

Inde omgeving van het plangebied liggen geen zoneringsplichtige bouwwerken of hindercirkels.

8: Ecologie

Door faunaconsult BELFELD is een quick-scan Flora en Fauna uitgevoerd, die als bijlage is bijgevoegd.

9: Archeologie en cultuurhistorie

Zoals te zien is op de IKAW 2-kaart ligt het plangebied in een zone waarvan geen gegevens zijn gekarteerd. Dit betekent dat er geen uitspraak kan worden gedaan of het in dit gebied gaat om een hoge, middelhoge of lage archeologische trefkans. Archeologisch onderzoek wordt verplicht gesteld bij hoge en middelhoge trefkansen.

Gezien de huidige situatie van het perceel, deels bebouwd, geeft aan dat de grond in het verleden is geroerd. Ook wordt gewezen op de locatie Torenzicht, waarvoor ook geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd. Het is dan ook niet zinvol op deze locatie archeologisch onderzoek uit te voeren.

10: Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het beheersen van gevaarlijke stoffen. Tijdens de productie, de opslag, gebruik en het transport kunnen zich calamiteiten voordoen waardoor de veiligheid van de omgeving in het geding is. Deze risico's worden uitgedrukt in plaatsgebonden- en groepsrisico's.

Het plaatsgebonden risico geeft aan met welke kans het mogelijk is dat zo'n groot effect ontstaat dat een mens op een bepaalde locatie daaraan zou overlijden. Volgens het gangbare overheidsbeleid dient die kans ter plaatse van een nieuw (niet in het bestemmingsplan opgenomen) aan te leggen kwetsbare bestemming (b.v. een woonwijk) kleiner te zijn dan 10^{-6} per jaar. De normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico zijn bedoeld als grenswaarden volgens de terminologie van de Wet milieubeheer. Dit houdt onder meer in dat er sprake is van een resultaatsverplichting om (op termijn) te voldoen aan de norm.

Het groepsrisico geeft aan met welke kans het mogelijk is dat door een ongeval met gevaarlijke stoffen een deel van de aanwezige personen om het leven komt. Voor het groepsrisico is geen wettelijke

norm vastgelegd maar wordt uitgegaan van een oriënterende waarde.

Voor de locatie aan de Kloosterstraat kan worden vermeldt dat er zich in de nabije omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen bevinden. In Oirschot bevinden zich een 3-tal risicovolle bronnen. Deze bevinden zich echter allen op dusdanige afstand van het plangebied dat deze niet van invloed zijn op de nieuwbouwplannen.

11: Relatie planuitvoering en juridisch kader

Het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

De voor dit project benodigde procedure is een wijzigingsplan conform artikel 11 WRO. Hiervoor zal het plan ter inzage gelegd worden. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen schriftelijk en mondeling zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

12: Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt volledig uitgevoerd onder regie en verantwoordelijkheid van de opdrachtgever. Er zijn vanuit gemeentezijde geen investeringen in ondergrondse of bovengrondse infrastructuur noodzakelijk. Zaken als baatbelasting of exploitatiebijdragen zijn niet aan de orde.

13: Inspraak/Vooroverleg

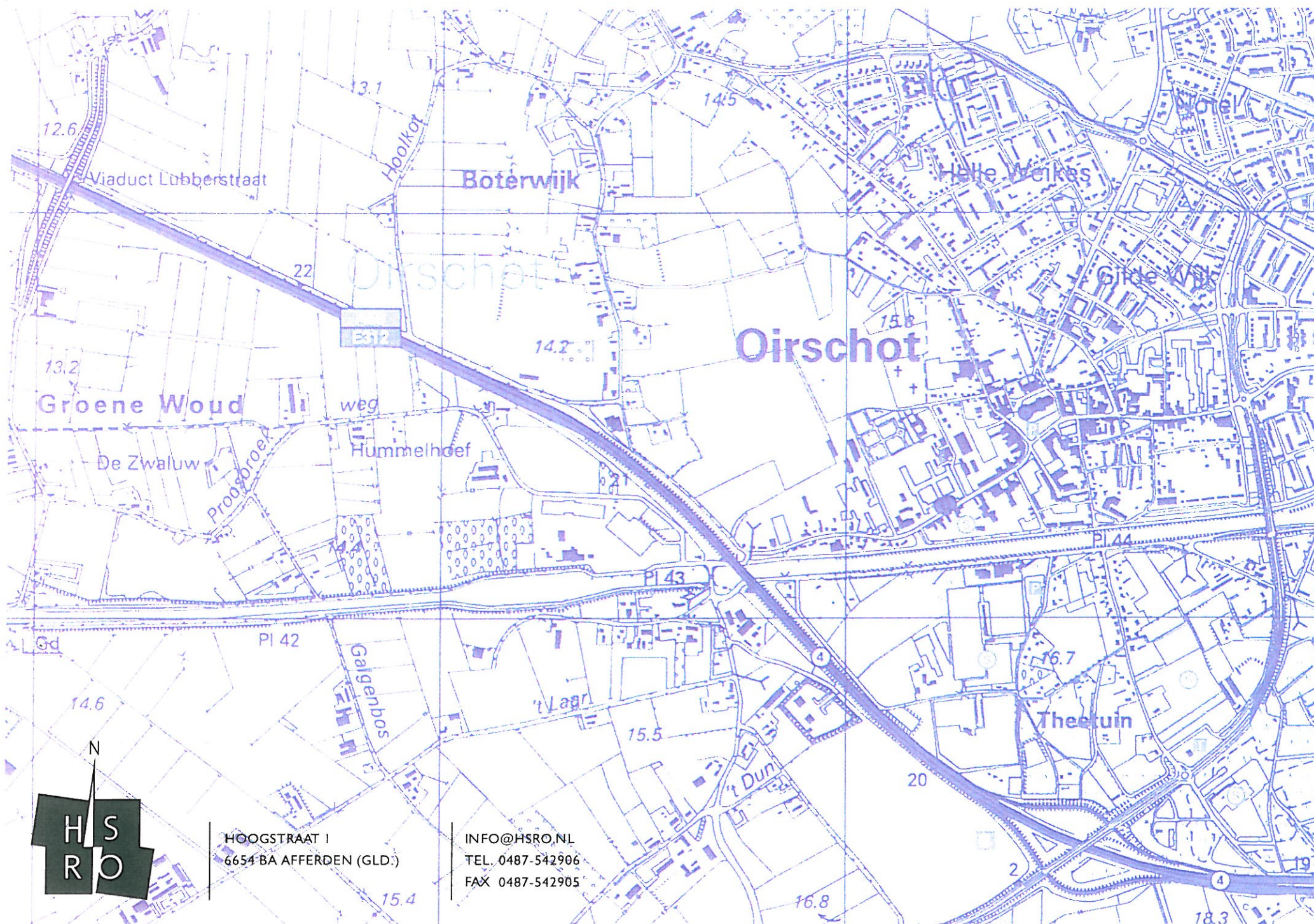
Al tijdens de bestemmingsplanprocedure is uitvoerig en intens overleg geweest met de gemeente betreffende de bouwplannen van een appartementencomplex voor 5 wooneenheden. Dit is ook opgenomen als wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Gezien de kleinschalige aard is vooroverleg met andere overheden niet noodzakelijk.

14: Motivering medewerking

De ontwikkelingen in de Kloosterstraat, in het nabije verleden en in de toekomst, hebben er voor gezorgd dat ook op het perceel van nummer 134 veranderingen aanstaande zijn.

De verandering van vrijstaande eengezinswoning naar appartementencomplex zorgt ervoor dat een eenduidig straatbeeld ontstaat. De nieuwe bebouwing sluit aan bij de bebouwing aan de west en oostzijde van het perceel alsmede bij de bouwplannen aan de overzijde van de Kloosterstraat. Deze ontwikkeling op het terrein van Bouwmarkt Van de Wal waar gekozen is voor 2 bouwlagen met kap en half ondergronds parkeren sluit goed aan bij het bouwplan op nummer 134. Niet alleen de bouwvorm, 2 lagen plus kap, maar ook het woningaanbod en gekozen doelgroep sluit goed aan bij de omliggende bebouwing. In het kader van het gemeentelijk woningbouwprogramma zijn de appartementen bedoeld voor de vrije sector en de doelgroep starters/doorstromers.

Het plan levert een positieve bijdrage aan het kwalitatieve en kwantitatieve woningaanbod in Oirschot.



HOOGSTRAAT 1
6654 BA AFFERDEN (GLD.)

INFO@HSRO.NL
TEL. 0487-542906
FAX 0487-542905

