

**Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot
Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV**

Gemeente Oirschot

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 2 november 2009

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot
Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV

Subtitel : Gemeente Oirschot

Projectnummer : 279882

Referentienummer : 279882.212.ehv.R001

Revisie : 2

Datum : 2 november 2009

Auteur(s) : Marjolijn Nijssen en Maarten Olthuis

E-mail adres :

Gecontroleerd door : Joop Toncman

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Yves Coenegracht

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
zuid@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding en doel.....	4
1.2	Ligging en beschrijving wijzigingsgebied.....	4
1.3	Leeswijzer.....	5
2	Onderzoek.....	6
2.1	Wegverkeerslawaaier.....	6
2.2	Luchtkwaliteit.....	6
2.3	Externe veiligheid.....	8
2.4	Milieuhinder.....	9
2.5	Bodem.....	11
2.6	Water.....	13
2.7	Archeologie.....	15
2.8	Ecologie.....	16
2.9	Conclusie milieuaspecten.....	17
3	Projectbeschrijving.....	18
3.1	Stedenbouwkundig plan.....	18
3.2	Beschrijving op onderdelen.....	18
4	Juridische aspecten.....	22
4.1	Huidige vigerende regeling.....	22
4.2	Toekomstige vigerende regeling.....	22
5	Uitvoerbaarheid.....	26
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	26
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	26

Bijlage 1: Uitsnede wijzigingsgebied vigerend bestemmingsplan

Bijlage 2: Voorschriften

Bijlage 3: Plankaart

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Oirschot heeft het voornemen om op de voormalige locatie van de scholengemeenschap De Kempenhorst aan de Oude Grintweg in de kern Oirschot 35 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 bestemmingen ‘Maatschappelijke doeleinden’, ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’. 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 IV’ te wijzigen in de bestemmingen ‘Woondoeleinden’, ‘Groenvoorzieningen’ 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 wijzigingsgebied

Het wijzigingsgebied wordt begrensd door de Oude Grintweg, de Keizerweg, de Vendelierstraat en de brandweerkazerne aan de Kempenweg in de kern van Oirschot (figuur 1, globale ligging wijzigingsgebied). De locatie heeft een oppervlakte van circa 15,7 hectare.

Het plangebied betreft het complex van een voormalige middelbare school in de bebouwde kom van Oirschot. De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal (school)gebouwen met een schoolplein en fietsenstallingen en een bomenrij. Rond de gebouwen is beplanting aanwezig in de vorm van gras, heesters en bomen. Langs de wegen die aan het plangebied grenzen zijn ook bomen aanwezig.



Figuur 1.1: globale ligging wijzigingsgebied

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 Onderzoek

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.

2.1 Wegverkeerslawaaï

2.1.1 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.

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.

2.1.2 Onderzoek

Voor wat betreft de Kempenweg geldt het volgende. Door Pouderoyen Compagnons is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidhinder ten gevolge van het wegverkeerslawaaï binnen het bestemmingsplan ‘Woonwijken Kern Oirschot’ (Bestemmingsplan Woonwijken Kern Oirschot; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, 028-280, april 2006). De planlocatie is gelegen in dit bestemmingsplan en hierin opgenomen als wijzigingsgebied IV. 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 IV).

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.

2.1.3 Conclusie

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

2.2 Luchtkwaliteit

2.2.1 Beleid

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 bevat normen ten aanzien van de luchtkwaliteit. In het Besluit luchtkwaliteit is op de eerste plaats een rapportageverplichting opgenomen. In dit verband is onderzoek uitgevoerd naar de directe en indirecte gevolgen van uitvoering van de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6e lid van de Meetregeling voor de gemeente Oirschot $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

2.2.2 Onderzoek

In opdracht van de gemeente Oirschot is door Pouderoyen Compagnons een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het kader van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot'. De voorgenomen ontwikkeling is in dit bestemmingsplan opgenomen als wijzigingslocatie. In het luchtkwaliteitsonderzoek is specifiek op de voorgenomen ontwikkeling ingezoomd (Besluit Luchtkwaliteit, mei 2006).

Volgens het (op dat moment geldende) Besluit Luchtkwaliteit 2005 mag er voor de natuurlijke stof zeezout een aftrek op het achtergrondniveau en overschrijdingsdagen van fijn stof gedaan. De aftrek voor de gemeente Oirschot bedraagt $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het achtergrondniveau. In heel Nederland mogen 6 overschrijdingsdagen worden afgetrokken.

Uit de onderzoeksberekeningen is gebleken dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats vindt voor alle berekende jaren (2005, 2010 en 2015). Dit betekent dat ook specifiek voor de planlocatie geen overschrijdingen plaatsvinden.

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Het plangebied zal middels twee wegen ontsloten worden. In voorliggend plan ligt het aantal woningen duidelijk onder de 500 (namelijk maximaal 35). Aangezien minder dan 1.000 (en ook minder dan 500) woningen gerealiseerd zullen worden is het plan NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het uitgevoerde onderzoek laat eveneens zien dat er geen overschrijding optreedt van de normen uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 voor stikstofdioxide en fijn stof. Het onderzoek is daarmee een extra onderbouwing voor het feit dat er geen belemmeringen zijn. Dit betekent dat ook binnen de nieuwe wet wordt voldaan aan de gestelde normen, aangezien de normen niet gewijzigd zijn.

Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

2.2.3 Conclusie

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

2.3 Externe veiligheid

2.3.1 Beleid

De invloed van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de externe veiligheid kan verdeeld worden over twee vormen: risico ten gevolge van transport met gevaarlijke stoffen en risico ten gevolge van in of in de buurt van het plangebied gelegen inrichtingen.

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in verschillende beleidsstukken.

Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi).

In augustus 2004 is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) gepubliceerd. Met deze circulaire maakt het rijk zijn beleid bekend inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is gebaseerd op bestaand beleid maar als het gaat om de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij het Bevi (Stb. 2004, 250) van VROM. Ook de lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is overgenomen uit dit besluit.

Het Bevi geldt direct voor LPG-stations.

In het Bevi zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. De grenswaarden moeten bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in acht worden genomen.

Het besluit betreft 'inrichtingen' in de zin van de Wet milieubeheer. Ter uitvoering van het Besluit is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de regeling is een verantwoordingsplicht opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het groepsrisico. Aan de verantwoordingsplicht moet worden voldaan bij de motivering van besluiten die op het groepsrisico van invloed zijn. In de voorkomende gevallen (LPG station), moet het groepsrisico daartoe worden berekend.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Er wordt gerekend met 10^{-6} en 10^{-5} contouren. Deze betekenen de kans dat één keer in de 1 miljoen jaar respectievelijk 100.000 jaar een persoon overlijdt ten gevolge van een ongeval in de activiteit.

Voor nieuwe kwetsbare objecten geldt ten alle tijden een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} -contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

Voor bestaande kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van het besluit (28 oktober 2004) alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-5} -contour van een risicovolle inrichting moeten liggen én dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} -contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

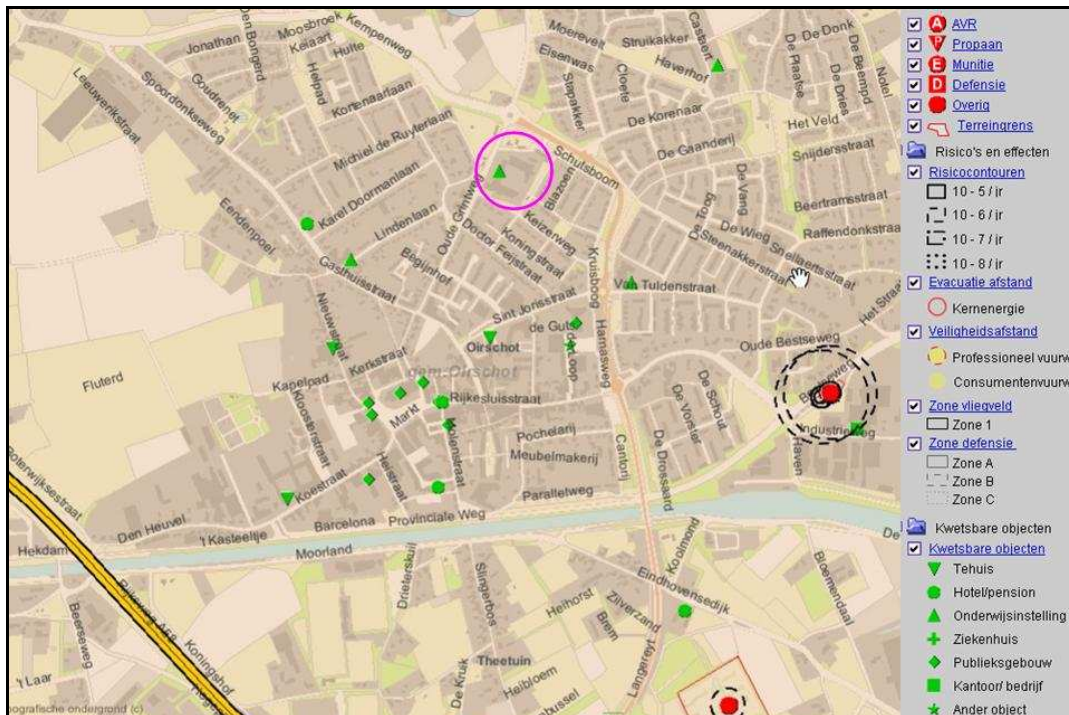
Groepsrisico

Het groepsrisico kan worden gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen van tenminste een bepaalde grootte, slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen, en is dus afhankelijk van het aantal personen dat zich in de buurt van een risicovolle activiteit bevindt.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, doch een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een waarde waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken. De oriënterende waarde ligt voor transportrisico een factor 10 hoger dan voor het risico door inrichtingen.

Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval kleiner zijn. Het groepsrisico wordt niet weergegeven door middel van een contourenkaart, maar met behulp

van een zogenaamde fN-curve. Het groepsrisico wordt grafisch weergegeven door een lijn waarin de kans (f) wordt afgezet tegen het mogelijke aantal dodelijke slachtoffers (N).



Figuur 2.1: risicokaart, planlocatie paars omcirkeld [bron: provincie Noord-Brabant]

2.3.2 Onderzoek

In het vigerend bestemmingsplan ‘Woonwijken kern Oirschot’, waarin de planlocatie gelegen is, worden een aantal mogelijke risicobronnen genoemd: Wilhelminakanaal, rijksweg A58 en het LPG tankstation aan de Bestseweg. Deze risicobronnen liggen echter op een dermate grote afstand tot de planlocatie, dat deze geen invloed uitoefenen op het plangebied.

2.3.3 Conclusie

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

2.4 Milieuhinder

2.4.1 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 produceert de kazerne zelf geen geluid, en is alleen het geluid van de sirenes op de wagens bij het uitrukken geluidproducerend. De verkeersbewegingen vinden daarbij plaats aan de noordzijde van het perceel van de brandweer op de aansluiting op de Kempenweg. Het aanzetten van de sirenes gebeurt op de aansluiting van de brandweerkazerne op de Kempenweg. Dit betekent dat de kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de meest dichtstbijzijnde nieuwe woning en de plek van de geluidsproducerende bron zich bevindt (aansluiting op Kempenweg) meer dan 50 meter is. Het gebouw van de brandweer vormt daarbij, ten aanzien van het geluid van de sirenes, ook een buffer voor de zuidelijk gelegen woningen.

Daarbij geldt ook dat het hier een relatief kleine kazerne betreft terwijl de richtafstand in de VNG-zoneringslijst ook voor grote stedelijke beroepsbrandweerkazernes geldt. Uit de meest recente gegevens van de brandweer (februari 2005) blijkt dat in 2002 de brandweer 165x met geluidssignaal (en 33x zonder geluidssignaal) is uitgerukt. In 2003 zijn deze cijfers respectievelijk 133x (en 31x), in 2004 respectievelijk 128x (en 36x). In 2004 betekent dit dat de brandweer minder dan 1x per 2 etmalen uitrukt. Verder heeft de brandweer gegevens over het totale aantal verkeersbewegingen (inclusief aantal uitrukken) per maand (februari 2005): per maand zijn er circa 184 verkeersbewegingen van auto's (170x) en vrachtauto's (14x) tezamen. Dit betekent dat er gemiddeld 6 verkeersbewegingen per etmaal zijn.

Vanwege het feit dat het aantal keren dat wordt uitgerukt en het totaal aantal verkeersbewegingen relatief beperkt is en vanwege het feit dat het uitrukken aan de noordzijde van de brandweerkazerne plaatsvindt en niet aan de plangebiedzijde, is aannemelijk dat de nieuwe woningen geen hinder ondervinden 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.

2.4.2 Kinderdagverblijf / school

In de nabijheid van het plangebied is eveneens een kinderdagverblijf/school gelegen aan de Vier Uitersten. Het halen en brengen vindt plaats aan de zijde van de Vier Uitersten, rond de kruising met de Lindenlaan.

Op grond van de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (VNG/Sdu 2007) geldt voor kinderopvang (SBI 853) en scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs (SBI 8512, 8513) een richtafstand van 30 meter.

In dit geval bedraagt de kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van het kinderdagverblijf/school en de bestemmingsgrens van de meest dichtstbijzijnde nieuwe woning meer dan 30 meter. Bovendien zijn er vanuit de omgeving van het kinderdagverblijf/school 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 het kinderdagverblijf.

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

2.4.3 Hoogspanningslijn

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 vier vrijstaande woningen. Deze vier woningen worden specifiek toegewezen aan de doelgroep senioren.

2.5 Bodem

2.5.1 Algemeen

In het kader van het wijzigingsplan ten behoeve van de voorgenomen woningbouw dient een verkennend bodemonderzoek, volgens de NEN-5740, te worden uitgevoerd.

Doel van het onderzoek is het verschaffen van inzicht in de milieuhygiënische bodemkwaliteit (= grond en grondwater) ter plaatse van de onderzoekslocatie. Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek zal worden aangegeven of er, in milieuhygiënisch opzicht, bezwaren bestaan tegen de voorgenomen herontwikkeling.

2.5.2 Vooronderzoek

Conform de NEN 5740 is voorafgaand aan de uitvoering van het onderzoek een vooronderzoek uitgevoerd. Hierbij zijn de beschikbare gegevens over het plangebied wat betreft bodem verzameld en bekeken. Ook heeft in dit kader een terreininspectie plaatsgevonden.

Hieruit blijkt dat op de locatie een aantal potentieel bodembedreigende (bedrijfs)activiteiten hebben plaatsgevonden.

Regionale bodemopbouw

De regionale bodemopbouw is weergegeven in tabel 2.1. De gegevens uit deze tabel zijn ontleend aan de Grondwaterkaart van Nederland (TNO/DGV; 1983; kaartblad Centrale Slenk).

Tabel 2.1 Regionale bodemopbouw

Globale diepte (m -mv)	Geohydrologische schematisatie	Lithostratigrafie	Samenstelling
0-17	Deklaag	Nuenengroep	Fijnzandig afgewisseld met leem- en/of veenlagen
17-70	1 ^e watervoerende pakket	Veghel + Sterksel	Grindhoudend uiterst grofzandig afgewisseld met lagen grind of klei
70-170	Scheidende laag	Kedichem + Tegelen	Matig grof afgewisseld met lagen uiterst grof zand en lagen lemige of zandige klei

Lokale bodemopbouw

Bodemkaart van Nederland

Op de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 51 West, 1973) is het plangebied aangegeven als niet-gekarteerd (bebouwde kom). Direct ten noorden van het plangebied is de bodem gekarteerd als zijnde een hoge zwarte enkeerdgrond ontwikkeld in lemig fijn zand (code zEZ23).

TNO Boorarchief

In het TNO boorarchief is een boring aangetroffen, die geplaatst is direct ten zuidoosten van de locatie. De boring (met boornummer B51A0964 en coördinaten x: 149.666, y: 391.000) kan als volgt geschematiseerd worden:

0,0 – 1,0 m -mv: Zwak humeus zand
1,0 – 1,3 m -mv: Matig fijn zand

2.5.3 Onderzoekshypothese

Op basis van de resultaten van het vooronderzoek is een onderzoekshypothese vastgesteld, op basis waarvan de onderzoeksstrategie bepaald wordt. Voor het plangebied wordt op basis van de beschikbare informatie uitgegaan van een onderzoeksstrategie ‘onverdachte locatie’, waarbij een aantal uitgangspunten gelden zoals genoemd in paragraaf 2.5 van het bodemonderzoek (*Verkennd bodemonderzoek, Voormalig Kempenhorst College (Oude Grintweg) te Oirschot, Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 27 september 2007, 232476.ehv.220.R001*).

2.5.4 Veld- en laboratoriumonderzoek

In september 2007 is door de terreingroep van Grontmij Nederland een bodemkartering uitgevoerd. Hierbij zijn in het plangebied in totaal 26 boringen verricht, waarvan 3 zijn afgewerkt met een peilbuis ten behoeve van het bemonsteren van het grondwater.

Op basis van de resultaten van de bodemkartering kan de bodemopbouw ter plaatse als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 1,0 m –mv (circa):	Zwak tot matig humeuze, matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Traject is vergraven: puinbijmenging variërend tussen <i>sporen puin</i> tot <i>sterk puinhoudend</i> . In het zuidwestelijk deel wordt zwak siltig, matig fijn ophoogzand aangetroffen tot een diepte van circa 0,4 m –mv;
1,0 – 3,5 m –mv (circa):	Sterk siltig, zeer fijn zand. Op variabele diepten komen vanaf 1,6 m –mv ondoorlatende leemlagen voor.

De geselecteerde grond(meng)- en grondwatermonsters zijn in het door RvA geaccrediteerde laboratorium van ALcontrol Laboratories geanalyseerd.

2.5.5 Resultaten onderzoek

In de bovengrond worden hoofdzakelijk licht verhoogde gehalten aan PAK en lood (plaatselijk) aangetroffen. De verhoogde gehalten kunnen worden verklaard door de matige tot sterke bijmengingen aan puin, slakken en kolen in de grond ter plaatse.

Ter plaatse van de olietanks is geen verhoogd gehalte aan vluchtige aromaten en/of minerale olie in de ondergrond aangetroffen. Dit in tegenstelling tot de zintuiglijke waarnemingen (zwakke olie-water reactie). Dit geldt tevens voor de ondergrond ter plaatse van de vet-afscheider, waar evenmin een verhoogd gehalte aan minerale olie is gemeten in tegenstelling tot de zintuiglijke waarneming (zwakke olie-water reactie).

De ondergrond van het resterend terrein (niet verdacht) is niet verontreinigd met één van de componenten uit het NEN pakket voor grond.

In het grondwater ter plaatse van de peilbuizen 6 en 8 is een licht verhoogd gehalte aan xylenen aangetroffen. Ter plaatse van peilbuis 8 is tevens een licht verhoogd gehalte chroom aangetroffen in het grondwater. Het grondwater ter plaatse van peilbuis 4 (ter plaatse van de voormalige ondergrondse en huidige bovengrondse olietank) is niet verontreinigd met één van de componenten uit het NEN pakket water.

2.5.6 Conclusie

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

De hypothese “onverdacht” formeel gezien dient te worden verworpen. Echter vormen, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, de aangetroffen verontreinigingen geen belemmeringen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De hypothese ‘verdacht’ op minerale olie ter plaatse van de huidige bovengrondse olietank dient te worden gehandhaafd. Indien de olietank is verwijderd, dient alsnog de eindsituatie te worden vastgesteld.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de bodem vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er vooralsnog geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect bodem voor de voorgenomen bouw van de woningen. Wel moet bij het verwijderen van de bovengrondse olietank de eindsituatie op die plek worden vastgesteld.

2.6 Water

2.6.1 Beleid *Provinciaal beleid*

De locatie is niet gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

Waterschap beleid

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 II 2001-2004 en de beleidsnota Stedelijk Water. Het beleid ten aanzien van water is voor de gemeente Oirschot opgenomen in het Waterplan Oirschot.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en 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 te worden. Hemelwater wat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale 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 van een bui met een herhalingsdij van 1 keer in de 10 jaar. Waterschap de Dommel hanteert voor een dergelijke bui een neerslaghoeveelheid van 40 mm. Concreet houdt dit in dat de benodigde berging berekend kan worden door het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 40 mm.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde 'schoon houden-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 oppervlaktewater-systeem. Conform de waterkwaliteitsrichts dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen te worden onderzocht.

2.6.2 Onderzoek: huidige waterhuishoudkundige situatie

Bodemopbouw

In september 2007 is door de terreingroep van Grontmij Nederland een bodemkartering uitgevoerd. Op basis van de resultaten van de bodemkartering kan de bodemopbouw ter plaatse als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 1,0 m –mv (circa):	Zwak tot matig humeuze, matig tot sterk siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. Traject is vergraven: puinbijmenging variërend tussen sporen puin tot sterk puinhoudend. In het zuidwestelijk deel wordt zwak siltig, matig fijn ophoogzand aangetroffen tot een diepte van circa 0,4 m –mv;
1,0 – 3,5 m –mv (circa):	Sterk siltig, zeer fijn zand. Op variabele diepten komen vanaf 1,6 m –mv ondoorlatende leemlagen voor.

In het kader van de mogelijkheden om het regenwater in de bodem te infiltreren is gekeken naar de infiltratiecapaciteit van de bodem op de ontwikkelingslocatie. Hiervoor zijn 3 doorlatendheidsmetingen met behulp van de omgekeerde boorgatmethode verricht. Uit de infiltratiemetingen blijkt dat de infiltratiecapaciteit als ‘goed’ beoordeeld kan worden. De infiltratiecapaciteit wordt echter beperkt door de in de ondergrond voorkomende ondoorlatende leemlagen. Derhalve wordt geadviseerd ondiepe infiltratietechnieken toe te passen. Te denken valt bijvoorbeeld aan wadi's of doorlatende verharding. (Voor een uitwerking van het watersysteem wordt verwezen naar paragraaf 3.2.3.)

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 1^{ste} watervoerende pakket noordelijk is gericht.

Lokaal grondwater

Voor de gebruiksmogelijkheden van een gebied is de ontwateringdiepte een belangrijke factor. Onder ontwateringdiepte wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en hoogste grondwaterstand tussen de ontwateringmiddelen.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn de grondwaterstanden gemeten en schattingen van de Gemiddeld Hoogste (GHG) en Gemiddeld 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 varieert de GHG tussen de 1,2 en 1,4 m –mv. De GLG is in één boring bepaald op 2,70 m –mv.

In de drie geplaatste peilbuizen is op 20 september 2007 de grondwaterstand gemeten. De grondwaterstand varieerde hierbij tussen 2,17 en 2,33 m –mv.

In de nabije omgeving van de ontwikkelingslocatie zijn geen peilbuizen aanwezig, welke zijn opgenomen in het landelijke meetnet van TNO.

Oppervlaktewater

De locatie valt voor het waterkwantiteit- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. In de directe nabijheid van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.

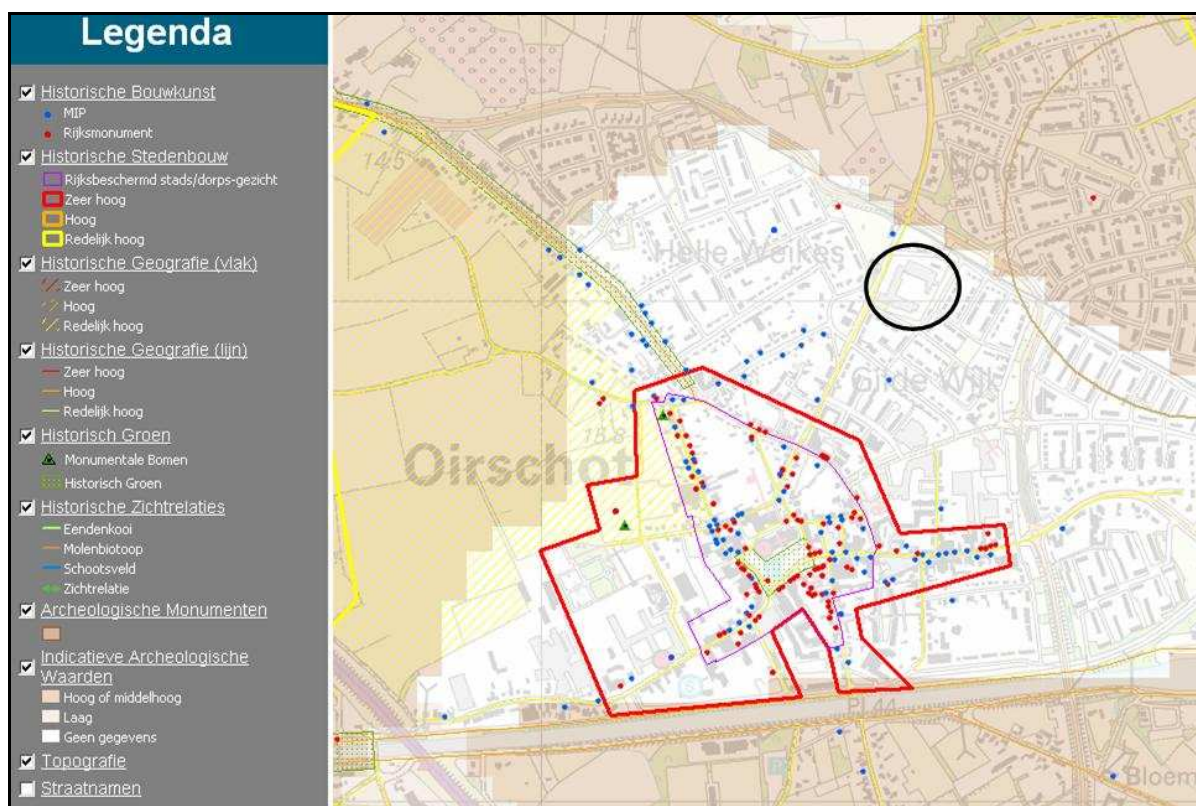
2.7 Archeologie

2.7.1 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.

2.7.2 Onderzoek

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Brabant is ten aanzien van archeologie niet gekarteerd voor de projectlocatie. In de directe nabijheid van de planlocatie zijn geen gebieden aanwezig zijn met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Bovendien is de grond geroerd ten behoeve van de realisatie van het schoolcomplex. Dit leidt tot de conclusie dat er geen aanleiding is voor het verrichten van aanvullend archeologisch onderzoek.



Figuur 2.2: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, planlocatie zwart omcirkeld [bron: provincie Noord-Brabant]

2.7.3 Conclusie

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

Mochten er echter tijdens de geplande grondwerkzaamheden toch archeologische waarden/resten worden aangetroffen dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de Monumentenwet 1988.

2.8 Ecologie

2.8.1 Beleid

Op 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. Ook is in deze wet opnieuw vastgesteld welke plant- en diersoorten in Nederland beschermd zijn. In het kader van planontwikkelingen dienen de consequenties hiervan voor de aanwezige flora- en fauna in beeld worden gebracht.

De gemeente Oirschot is voornemens om in het plangebied 35 woningen te realiseren. De eventueel in het plangebied aanwezige natuurwaarden kunnen van invloed zijn op de toekomstige inrichting van het terrein. Het is daarom van belang de aanwezige natuurwaarden in een vroeg stadium van de planontwikkeling in kaart te brengen, zodat hiermee in de planvorming rekening kan worden gehouden.

2.8.2 Onderzoek

In oktober 2007 is een ecologisch onderzoek uitgevoerd (Flora & Faunascan Kempenhorst, Natuur- en soortenbeleid in het kader van de herontwikkeling van de voormalige schoollocatie aan de Oude Grintweg te Oirschot, Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 1 oktober 2007, 232476.ehv.211.FF01, revisie 00). Dit onderzoek heeft zich gericht op de beleidsmatige status van het plangebied voor wat betreft natuur- en landschapswaarden (EHS, GHS e.d.) en de aanwezigheid van flora en fauna in het plangebied. Daartoe is op 2 augustus 2007 een veldbezoek uitgevoerd om te beoordelen waar de natuurkwaliteiten in het plangebied liggen. Tijdens dit veldbezoek is gekeken naar de aanwezige biotooptypen in het gebied. Waarnemingen van beschermde soorten die tijdens het veldbezoek zijn gedaan, zijn in het rapport opgenomen. Aan de hand van de beschikbare gegevens en het veldbezoek is een overzicht opgesteld van de waargenomen beschermde soorten planten en dieren binnen het plangebied.

Omdat de inventarisatie te weinig concrete resultaten opleverde om een volledig beeld te krijgen van de in het gebied aanwezige beschermde flora en fauna is aanvullend, aan de hand van de aanwezige biotopen en hun omvang, ingeschat welke beschermde soorten in het onderzoeksgebied nog meer aanwezig kunnen zijn. Dit is gedaan op basis van "expert judgement", wat inhoudt dat aan de hand van literatuur, onderzoek is gedaan naar de biotoopvoorkeur en verspreidingsgegevens in de regio. Er is een beeld geschetst van soorten die hoogstwaarschijnlijk voorkomen op de locaties waar de maatregelen worden getroffen. Aangegeven wordt of het hier gaat om permanent leefgebied, zwervers, foerageergebied, overwinteringsgebied etc.

Resultaten onderzoek

Uit het onderzoek volgt dat de planlocatie geen deel uitmaakt van een gebied dat is beschermd volgens de Natuurbeschermingswet van 1998 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden c.q. Natura2000- gebieden). In de nabije omgeving liggen eveneens geen gebieden die in dit beschermingsregime vallen. Het plangebied maakt ook geen onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en Groene Hoofdstructuur (GHS) of andere als bos en/of natuur aangewezen gebieden.

In het plangebied komen geen beschermde plantensoorten voor. In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels aanwezig. Het plangebied is waarschijnlijk wel actueel leefgebied voor een aantal algemene grondgebonden zoogdieren. Deze algemene soorten zijn terug te vinden in tabel 1 van de Flora- en faunawet. De soorten uit tabel 1 van de Flora- en faunawet komen in Nederland algemeen tot zeer algemeen voor. Geen van deze soorten staat op de Rode Lijst of de bijlagen II en IV van de Habitatrichtlijn. Hierdoor vallen ze onder beschermingscategorie 1. Met het van kracht worden van de AMVB art. 75 van de Flora- en faunawet geldt voor deze soorten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Dit betekent dat hiervoor geen vervolgacties noodzakelijk is.

Naast de aanwezigheid van algemene grondgebonden zoogdieren zijn mogelijk vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. In principe vormt de aanwezigheid van deze soorten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling, mits geen bomen worden gekapt of (oude) gebouwen gesloopt. Echter, voor de bouw van de woningen dienen bomen gekapt en gebouwen gesloopt te worden. Ter compensatie van de sloop van de bomen worden 20 bomen direct in het plangebied teruggeplaatst en 24 bomen elders in de bebouwde kom van Oirschot. Deze bomen hebben een maat van 20-25 cm.

Vooraf aan de uitvoering van de werkzaamheden dient onderzocht te worden of er vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Ook dient bij de planning van werkzaamheden rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

2.8.3 Conclusie

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect ecologie voor de voorgenomen bouw van de woningen, mits vooraf aan de uitvoering van de werkzaamheden onderzoek is gedaan naar mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

2.9 Conclusie milieuaspecten

Alle milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuhinder, bodem, water, archeologie en ecologie) die in het kader van de voorgenomen woningbouw relevant zijn, zijn onderzocht en in dit hoofdstuk opgenomen. De uitkomsten van deze onderzoeken vormen voor de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering.

3 Projectbeschrijving

Het plan voorziet in de realisatie van maximaal 35 woningen in een mix van vrijstaand (geschakelde), twee-onder-één-kap en aangebouwde woningen. Daarnaast zijn in het plan drie groenelementen opgenomen.

3.1 Stedenbouwkundig plan

Algemeen

Het stedenbouwkundig ontwerp omvat zowel de locatie van de voormalige scholengemeenschap De Kempenhorst als de groenzone aan de Vendelierstraat. Aan dit stedenbouwkundig plan liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- Er dient een speelveld van 1.500 m² opgenomen te worden.
- Er zal rekening gehouden moeten worden met de geluidhinder van de brandweerkazerne en van de kinderdagopvang aan de overzijde van de Oude Grintweg.
- De locatie leent zich voor een invulling met een diversiteit aan woningtypen (vrijstaand, vrijstaand geschakeld, halfvrijstaand en aangebouwd).
- Aan de Oude Grintweg dient een open bebouwing (vrijstaande, vrijstaand geschakelde woningen) gesitueerd te worden, georiënteerd op de Oude Grintweg. Deze bebouwing is uitermate geschikt voor realisatie in het kader van particulier opdrachtgeverschap.
- Op de hoek Oude Grintweg-Keizerweg versterkt een groenpleintje het aanwezige groen aan de overzijde van de Oude Grintweg. Hiermee wordt ook een geleidelijke overgang van het centrum naar de buitenrand van de kern verkregen.
- Aan de Keizerweg kan de bebouwing open tot halfopen zijn.
- De bestaande bomen aan de Keizerweg dienen gerespecteerd te worden.
- Gesloten bebouwing (aangebouwde woningen) kan in het noordoostelijke gedeelte van de locatie worden geplaatst.
- Waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

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

Het stedenbouwkundig ontwerp gaat uit van de bouw van maximaal 35 woningen in diverse woningtypen.

In het stedenbouwkundig ontwerp (figuur 3.1, stedenbouwkundig ontwerp) is aan de Oude Grintweg een groen pleintje opgenomen dat vormgegeven is als een logisch vervolg op de groenstrook aan de Kennedylaan en het groen op de hoek van de Kennedylaan en De Vier Uitersten. Aan de Oude Grintweg en aan dit groenpleintje zijn vijf vrijstaande woningen geplaatst. De hoofdgebouwen van deze woningen hebben een goothoogte van maximaal 3 meter en een nokhoogte van maximaal 8 meter. De woningen aan het groenpleintje worden door middel van een pad ontsloten vanaf de Keizerweg. Aan de Keizerweg komen twee-onder-één-kap wonin-

gen. Aan de achterzijde van de vrijstaande woningen aan de Oude Grintweg worden vier twee-onder-één-kap woningen en twee vrijstaande woningen gebouwd. Aan de achterzijde van de Keizerweg worden eveneens twee-onder-één-kap woningen gebouwd. De goothoogte van de twee-onder-één-kap woningen en deze vrijstaande woningen is maximaal 6 meter en de bebouwingshoogte maximaal 10 meter. Voor de twee vrijstaande woningen wordt ook de realisatie van een plat dak mogelijk gemaakt, met een maximale hoogte van 4 meter.

Het middengebied biedt ruimte aan twaalf aaneengebouwde woningen met op de kop twee vrijstaande woningen. De goot- en bebouwingshoogte van zowel de vrijstaande als de aaneengebouwde woningen is gelijk aan die van de twee-onder-één-kap woningen, respectievelijk maximaal 6 meter en maximaal 10 meter. Ook voor deze twee vrijstaande woningen geldt dat de realisatie van een plat dak mogelijk wordt gemaakt, met een maximale hoogte van 4 meter.

In het noordelijk deel van het wijzigingsgebied worden grenzend aan de Vendelierstraat twee groenvoorzieningen gerealiseerd. De meest noordelijke groenvoorziening biedt ruimte aan een speelveld en door deze groenzone wordt de brandweerkazerne visueel gescheiden van de nieuwe woningen. Het bestaande groen wordt op die manier op een bruikbare manier geconcentreerd.



Figuur 3.1: Stedenbouwkundig ontwerp (indicatief)

3.2.2 Verkeer en parkeren

Parkeerplaatsen worden deels op eigen kavel gerealiseerd en deels in de openbare ruimte. Bij de vrijstaande, vrijstaande geschakelde en halfvrijstaande woningen moet op eigen terrein tenminste 1 onbebouwde parkeerplaats worden gerealiseerd. Voor de vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen zal in het openbare gebied minimaal 1 parkeerplaats per woning gebouwd worden. Voor de halfvrijstaande woningen geldt dat in het openbare gebied 0,8 parkeerplaats per woning gebouwd wordt. Voor aaneengebouwde woningen dienen, indien op eigen terrein niet voorzien wordt in een parkeerplaats, in het openbaar gebied tenminste 1,4 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Indien op eigen terrein voorzien wordt in een onbebouwde parkeerplaats, dan

mag deze parkeerplaats in mindering gebracht worden op de in het openbaar gebied aanwezige parkeerplaatsen.

Uitgegaan is van de volgende aantallen woningen per type:

- 9 vrijstaande woningen;
- 2 vrijstaand geschakelde woningen;
- 12 twee-onder-één-kap (halfvrijstaande) woningen;
- 12 aaneengebouwde woningen.

Uitgaande van genoemde aantallen woningtypen betekent dit dat in totaal minimaal 37,4 parkeerplaatsen in het openbare gebied gerealiseerd moeten worden (uitgaande van het feit dat voor de aaneengebouwde woningen geen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd). In het stedenbouwkundig ontwerp is ruimte gereserveerd voor ten minste 41 parkeerplaatsen in het openbare gebied. Er wordt dus voldaan aan de opgenomen parkeernorm.

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:

- Afstemming van de plannen met de waterbeheerder;
- 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.

Toekomstige situatie

Voor de verwerking van het hemelwater is een duurzaam gescheiden watersysteem ontwikkeld. Het hemelwater wat valt ter plaatse van de uitgeefbare percelen wordt via een ondergronds buizensysteem verzameld en naar het infiltratieriool ter plaatse van de Oude Grintweg geleid.

Voor het openbare verhard oppervlak is een onderscheid te maken in de verharding (stoep en parkeerplaatsen) in de zuidwestelijke hoek en de openbare verharding (ontsluitingsweg, stoepen en parkeerplaatsen) in de noordoostelijke hoek.

Het water afkomstig van de verharding in de zuidwestelijke hoek wordt naar een kleine wadi in de nabijgelegen groenvoorziening geleid.

In het plan wordt in de noordoostelijke hoek een nieuwe weg aangelegd. Dit zal gebeuren met open bestrating ('aquaflo'), waardoor het hemelwater in de bodem kan infiltreren. Het water afkomstig van de parkeerplaatsen wordt eveneens naar het aquaflo geleid. Eventueel kan besloten worden om een wadi ter plaatse van de noordoostelijke groenvoorziening aan te leggen waar het water afkomstig van de parkeerplaatsen naartoe kan worden geleid.

Dimensionering

Naast het eerder weergegeven beleid (in paragraaf 2.6) zijn voor de uitwerking en dimensionering van een duurzaam watersysteem de volgende uitgangspunten vastgesteld:

- De waterberging op het verhard oppervlak bedraagt 0 mm;
- De GHG bevindt zich tussen de 1,2 en 1,4 m –mv;
- Benodigde berging bedraagt 40 mm per m² verhard oppervlak.

Uit deze uitgangspunten blijkt dat voor het dimensioneren van het duurzaam watersysteem de toename aan het toekomstig verhard oppervlak van belang is. Onderstaand wordt hier per deelgebied nader op ingegaan.

- **Openbare verharding zuidwestelijke hoek:**
Ter plaatse van de zuidwestelijke hoek wordt circa 800 m² verharding gerealiseerd in de vorm van parkeerplaatsen en openbare verharding. Derhalve dient 32 m³ waterberging beschikbaar te zijn. Voor het bergen en verwerken van het hemelwater wordt een wadi in de groenstrook aangelegd. Uitgaande van een peilstijging van circa 0,3 m is een oppervlak benodigd van circa 107 m². Dit oppervlak is ruim aanwezig in de groenzone.
Om wateroverlast te voorkomen bij buien met een herhalingsstijd minder vaak dan 1 keer in de 10 jaar wordt een noodoverlaat op het infiltratieriool aangelegd.
- **Openbare verharding noordoostelijke hoek**
Ter plaatse van de noordoostelijke hoek wordt circa 2.150 m² openbare verharding aangelegd, bestaande uit de ontsluitingsweg, stoepen en parkeerruimte. Op basis van dit oppervlak dient 86 m³ waterberging gerealiseerd te worden.

Voor het verwerken van het hemelwater wordt ter plaatse van de ontsluitingsweg gebruik gemaakt van doorlatende verharding in de vorm van aquaflow. De berging wordt bij gebruik van aquaflow gevonden in het cunet bestaande uit grof gebroken gesteente. Per m² aquaflow is 140 mm berging beschikbaar. Uitgaande van een ontsluitingsweg met een oppervlak van circa 1.245 m² is in totaal 174 m³ berging in het aquaflow beschikbaar. Vanuit het aquaflow-cunet zal het water naar het grondwater infiltreren.

- **Uitgeefbare percelen**
In totaal wordt ter plaatse van de uitgeefbare percelen circa 2.900 m² verharding gerealiseerd. Op basis van dit verhard oppervlak dient circa 116 m³ (2.900 m² x 40 mm) water geborgen te worden. Het water afkomstig van het verhard oppervlak van de uitgeefbare percelen wordt naar een infiltratieriool, met een diameter van 500 mm ter plaatse van de Oude Grintweg geleid. Het infiltratieriool is boven de GHG gelegen, waardoor het gehele infiltratieriool als berging meegeteld kan worden.

De totale lengte van het infiltratieriool bedraagt circa 570 m, waardoor circa 114 m³ berging in het infiltratieriool beschikbaar is. Het infiltratieriool kan derhalve niet al het water van een bui met een herhalingsstijd van 10 jaar verwerken.

Echter, in de berekening van de benodigde berging is geen rekening gehouden met het reeds bestaande verhard oppervlak. Conform het waterschapsbeleid is alleen berging benodigd voor het toegenomen verhard oppervlak. In de huidige situatie is een groot gedeelte van het terrein verhard waardoor de toename aan verhard oppervlak gering is. De beschikbare berging in het infiltratieriool is derhalve ruim voldoende voor het verwerken van het water afkomstig van de toename aan verhard oppervlak.

Bij intensievere buien dan buien met een herhalingsstijd van 10 jaar zal het surplus aan water kunnen overstorten op het oppervlaktewater. Op deze wijze wordt voorkomen dat bij laagfrequente intensieve buien er wateroverlast ter plaatse van de woningen kan ontstaan.

Waterkwaliteit

Het waterschap streeft ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Om verontreiniging van het oppervlaktewater door het lozen van het afstromende hemelwater zo veel mogelijk te voorkomen, is het niet toegestaan uitloogbare materialen zoals ondermeer lood, koper en zink toe te passen.

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 IV (zie bijlage 1, uitsnede wijzigingsgebied IV bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot). Binnen onderhavige wijziging vigeren op basis van het bestemmingsplan ‘Woonwijken kern Oirschot’ de bestemmingen ‘Maatschappelijke doeleinden’ (artikel 9), ‘Groenvoorzieningen’ (artikel 14) en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’ (artikel 16). 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 wijzigingbevoegdheid. 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 IV’ te wijzigen in de bestemming ‘Woondoeleinden’, ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’.

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. Na vaststelling van dit wijzigingsplan zijn de voorschriften voor de bestemmingen ‘Woondoeleinden’, ‘Groenvoorzieningen’ en ‘Verkeers- en verblijfsdoeleinden’ uit bestemmingsplan ‘Woonwijken kern Oirschot’ van kracht. Deze voorschriften zijn opgenomen in bijlage 2.

De bijbehorende plankaart is in bijlage 3 (Plankaart) opgenomen. De grens van het stedenbouwkundig ontwerp is als plangrens aangehouden. Daar waar de grens wijzigingsbevoegdheid groter is dan de grens van het stedenbouwkundig ontwerp, vigeren de bestemmingen zoals opgenomen op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan ‘Woonwijken kern Oirschot’.

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. Aan de Oude Grintweg dient te worden voorzien in een openbaar groenvoorziening die over de weg in relatie staat met de groenvoorziening aan de Vier Uitersten en de Kennedylaan.	In het stedenbouwkundige plan is de genoemde openbare groenvoorziening opgenomen. Op de plankaart zal de openbare groenvoorziening de bestemming 'Groenvoorzieningen' krijgen.
d. Aan de Vendelierstraat dient een groenvoorziening met een minimale omvang van 1.500 m ² gerealiseerd te worden.	In het stedenbouwkundige plan is de genoemde openbare groenvoorziening opgenomen. Op de plankaart zal de openbare groenvoorziening de bestemming 'Groenvoorzieningen' krijgen.
e. Binnen het wijzigingsgebied wordt voorzien in bij voorkeur open hemelwaterbergingsvoorzieningen.	In paragraaf 3.2.3 is uiteengezet hoe het nieuwe watersysteem vormt krijgt.
f. Er mogen maximaal 35 woningen worden gerealiseerd.	In het stedenbouwkundige plan is uitgegaan van de bouw van 35 woningen. Het stedenbouwkundig ontwerp is de basis voor de plankaart. Op de plankaart is aangegeven dat er 35 woningen gebouwd worden, evenals de situering ervan.
g. De woningen aan de Oude Grintweg mogen vrijstaand, danwel vrijstaand/geschakeld worden gerealiseerd.	In het stedenbouwkundig plan en op de plankaart is aangegeven dat de woningen aan de Oude Grintweg een dergelijk woningtype kennen.
h. In de rest van het plangebied mogen de woningen vrijstaand, vrijstaand/geschakeld, halfvrijstaand of aaneengebouwd worden gerealiseerd.	In het stedenbouwkundig plan is aan deze randvoorwaarde invulling gegeven. Op basis van het stedenbouwkundig plan is op de plankaart aangegeven wat het woningtype is van de woningen in de rest van het plangebied.
i. 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 minimaal 1 onbebouwde parkeerplaats.
j. Voor vrijstaande en vrijstaand/geschakelde woningen dient in het openbaar gebied tenminste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.	In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied (zie ook paragraaf 3.1.2). In het ontwerp zijn de parkeerplaatsen in het openbare gebied aangegeven. Op de plankaart vallen de parkeerplaatsen onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.

k. Voor halfvrijstaande woningen dienen in het openbaar gebied tenminste 0,8 parkeerplaatsen aanwezig te zijn.	In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied (zie ook paragraaf 3.1.2). In het ontwerp zijn de parkeerplaatsen in het openbare gebied aangegeven. Op de plankaart vallen de parkeerplaatsen onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.
l. Voor aaneengebouwde woningen dienen, indien op eigen terrein niet voorzien wordt in een parkeerplaats, in het openbaar gebied tenminste 1,4 parkeerplaatsen aangelegd te worden. Indien op eigen terrein voorzien wordt in een onbebouwde parkeerplaats, dan mag deze parkeerplaats in mindering gebracht worden op de in het openbaar gebied aanwezige parkeerplaatsen.	In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met voldoende parkeerplaatsen in het openbare gebied (zie ook paragraaf 3.1.2). In het ontwerp zijn de parkeerplaatsen in het openbare gebied aangegeven. Op de plankaart vallen de parkeerplaatsen onder de bestemming 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'.
m. De goothoogte van de hoofdgebouwen mag maximaal 6 meter bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 10 meter, met uitzondering van de woningen aan de Oude Grintweg alwaar de goothoogte maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.	In het stedenbouwkundig plan zijn deze hoogtematen overgenomen en op de plankaart zijn voor de verschillende woningtypen de hoogtematen aangegeven. Voor vier vrijstaande woningen wordt realisatie van zowel een kap als een plat dak mogelijk gemaakt. Conform artikel 3.3.5. lid d is dit ter plaatse op de plankaart aangeduid. Indien een kap wordt toegepast geldt een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bebouwingshoogte van 10 meter. Indien een platdak wordt toegepast geldt een maximale goot- en bebouwingshoogte van 4 meter.
n. Op de wijzigingskaart dienen "bouwzones hoofdgebouwen", "bouwzones bijgebouwen", "voortuinen", "groenvoorzieningen" en "verkeers- en verblijfsdoeleinden" te worden aangegeven.	Een en ander is op de plankaart aangegeven door middel van bestemmingen en aanduidingen.
o. De voorschriften van de bestemmingen Woondoeleinden (artikel 3), Groenvoorzieningen (artikel 14) en Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 16) zijn van overeenkomstige toepassing.	Op de plankaart worden aan de gronden in het wijzigingsgebied de bestemmingen 'Woon-doeleinden', 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden' toegekend, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' van de gemeente Oirschot, vastgesteld op 27 juni 2006 en goedgekeurd op 13 februari 2007. De genoemde voorschriften van de bestemmingen uit het moederplan en alle andere van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan zijn daarmee van overeenkomstige toepassing verklaard op onderhavig wijzigingsplan.
p. Uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.	Het onderzoek is uitgevoerd (zie paragraaf 2.5). Geconcludeerd kan worden dat de bodem voornamelijk geschikt is voor de nieuwe functie 'wonen'. Wel moet bij het verwijderen van de bovengrondse olietank de eindsituatie bepaald worden.

q. Uit milieuhygiënisch oogpunt mogen geen bezwaren bestaan.	Er is een onderzoek uitgevoerd (zie paragraaf 2.4) naar de eventuele milieuhinder op de woningen vanuit de brandweerkazerne en het kinderdagverblijf. Geconcludeerd kan worden dat er geen hinder vanuit de brandweerkazerne en het kinderdagverblijf ontstaat op de voorgenomen woningbouw.
r. 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.
s. 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, mits vooraf aan de uitvoering van de werkzaamheden onderzoek is gedaan naar mogelijke vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen. (zie paragraaf 2.8).
t. 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 wordt eveneens het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bij woonbestemming gemeente Oirschot' van overeenkomstige toepassing verklaard op onderhavig wijzigingsplan.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de economische uitvoerbaarheid is een onderzoek uitgevoerd naar de planeconomische aspecten. Uit het onderzoek is gebleken dat de economische uitvoerbaarheid kan worden gewaarborgd. Naar aanleiding hiervan heeft de gemeenteraad op 24 april 2007 besloten om een bedrag van € 3.194.000,- beschikbaar te stellen voor de herontwikkeling van deze locatie. De grondverkopen resulteren in een totale opbrengst van € 3.258.000,-. De grondexploitatie sluit per 31 december 2011 met een positief saldo van € 64.000,-, dat wordt toegevoegd aan de risicoreserve van de grondexploitatie.

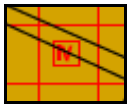
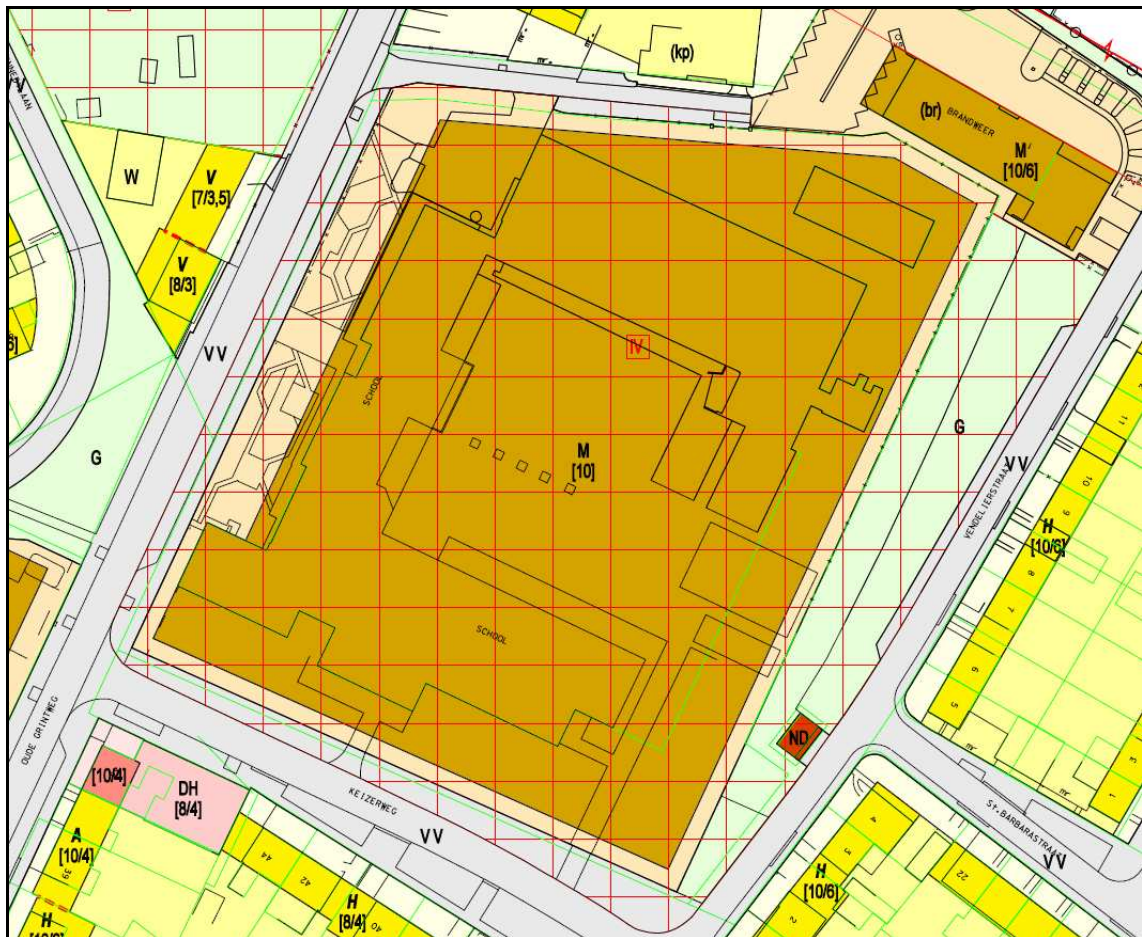
De financiële en economische uitvoerbaarheid van het onderhavige project is derhalve gewaarborgd.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Bijlage 1

Uitsnede wijzigingsgebied vigerend bestemmings- plan



Grens wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden IV

Bijlage 2

Voorschriften

Voorschriften behorende bij het Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV.

Artikel A

Het "Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV" bestaat uit deze voorschriften en plankaart met tekeningnummer 246543.ehv.211.T05c.

Artikel B

Op "Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV" zijn van toepassing de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Woonwijken kern Oirschot' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 juni 2006 en goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 13 februari 2007 en de voorschriften uit het bestemmingsplan 'Bijgebouwenregeling bij woonbestemmingen gemeente Oirschot' vastgesteld door de gemeenteraad op 27 maart 2007 en goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 21 juni 2007, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding op de plankaart de maximale goot- en bebouwingshoogte gelezen kan worden als 4/4 waardoor geen kap verplicht is.

Artikel C

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel "Voorschriften Bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot Wijziging ex artikel 11 WRO Woondoeleinden IV".

Bijlage 3

Plankaart