



Leefomgevingfoto ontwikkeling De Kemmer

projectnummer 0473942.100
definitief
12 januari 2023

Leefomgevingfoto ontwikkeling De Kemmer Oirschot

projectnummer 0473942.100

definitief
12 januari 2023

Opdrachtgever

Gemeente Oirschot
Deken Frankenstraat 3
5688 AK OIRSCHOT

Gecontroleerd:

datum	beschrijving	vrijgave
12 januari 2023	PV	EB

Inhoudsopgave

Blz.

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	M.e.r., leefomgevingsfoto en gebiedsatlas	1
1.3	LOF als basis voor omgevingsonderzoeken in planvormingsprocedure	1
2	Voorgenomen ontwikkeling	3
3	Natuur en stikstof	4
3.1	Gebiedsbescherming – Natura 2000	4
3.2	Gebiedsbescherming – NNN	5
3.3	Natuur - soortbescherming	6
4	Bodem en water	8
4.1	Bodemkwaliteit	8
4.2	Waterhuishouding	8
5	Klimaat	13
5.1	Hittestress	13
5.2	Droogte	14

6	Milieu	15
6.1	Geluid	15
6.2	Geurhinder	16
6.3	Externe veiligheid	17
6.4	Lichthinder	18
6.5	Luchtkwaliteit	19
6.6	Bedrijven en milieuzonering	21
7	Ruimtelijke kwaliteit	23
7.1	Landschap en cultuurhistorie	23
7.2	Archeologie	25
8	Overige aspecten	26
8.1	Luchtvaartverkeerzone	26
8.2	Integrale landschapsontwikkeling	26
8.3	Sociale doelen	26
9	Conclusie	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Oirschot wil tot 2030 circa 1.250 woningen bijbouwen. Die ambitie is gebaseerd op demografisch onderzoek, prognoses en de Woondeal die is gesloten. Daarbij wil de gemeente dat in alle kernen de komende jaren een constante bouwstroom op gang komt. De gemeente zoekt actief de afstemming met de gemeenten in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE) en met de provincie Noord-Brabant over de woningbouwopgave. Met hen wil de gemeente bindende afspraken maken over de bijdrage van de gemeente Oirschot aan de Woondeal gezien de grote behoefte aan woningen in deze regio. Het zoekgebied, De Kemmer in Oirschot, maakt deel uit van de locaties waar de mogelijkheden voor woningbouw nader worden onderzocht.

Met betrekking tot het planvoornemen in De Kemmer gaat het om ca. 400 woningen in de eerste projectfase (36 ha) en een nader te bepalen aantal woningen in een mogelijke tweede projectfase (46 ha). Het totale zoekgebied is 82 ha. De programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied zijn opgenomen in het Actieplan Woningbouw (Oirschot, 2021). Daarbij geldt onder andere een mix van 20% sociale huur, 20% sociale koop en 60% vrije sector woningen. Binnen de ontwikkeling van het zoekgebied wordt rekening gehouden met het karakter van de omgeving, waarbij circa 50% van het zoekgebied de invulling 'groen' (o.a. openbaar groen) en 50% de invulling 'rood' (bebouwing) krijgt.

1.2 M.e.r., leefomgevingsfoto en gebiedsatlas

De gemeente is voornemens om een plan-m.e.r.-beoordelingsprocedure te doorlopen om het milieubelang volwaardig en vroegtijdig mee te kunnen wegen. Die plan-m.e.r.-beoordeling loopt gelijktijdig op met het opstellen van de gebiedsvisie voor het gebied.

Stap 1 in het m.e.r.-proces is het opstellen van een leefomgevingsfoto (LOF). De gemeente heeft voor een gedeelte al invulling gegeven aan deze stap, door het opstellen van een gebiedsatlas. De gebiedsatlas geeft inzicht in de huidige kwaliteiten van het zoekgebied en geeft inzicht in de wijze waarop het gebied input kan leveren voor een stedenbouwkundig plan.

Waarom een leefomgevingsfoto?

Doel van een leefomgevingsfoto is om een brede, complete basis te bieden voor het volwaardig meewegen van het milieubelang in de planvorming. De reeds opgestelde gebiedsatlas biedt een goede basis, maar is nog niet compleet. Zo ontbreken onder andere aspecten als geurhinder en luchtkwaliteit, en is voor andere aspecten nog geen inhoudelijke beoordeling gegeven van de wijze waarop het aspect een rol zou moeten spelen. Om die reden is besloten tot het uitvoeren van een leefomgevingsfoto die aanvullend op de gebiedsatlas inzicht verschaft in de huidige situatie van het zoekgebied.

Deze leefomgevingsfoto voorziet in een compleet overzicht van alle onderdelen die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. De onderzoeksvragen hierin zijn, per aspect:

- Wat is de huidige kwaliteit van De Kemmer op bijvoorbeeld de thema's Archeologie, Lichthinder of Geluid?
- Wat zijn de juridische en beleidsmatige knelpunten voor dit thema?
- Welke knel-/aandachtspunten levert dit aspect op voor de ontwikkeling?

1.3 LOF als basis voor omgevingsonderzoeken in planvormingsprocedure

Eerste stap in de planvormingsprocedure is het opstellen van een zogenaamde gebiedsvisie. Deze gebiedsvisie wordt vastgesteld als het instrument programma onder de Omgevingswet¹. Voor de concrete uitwerking wordt een bestemmingsplan of omgevingsplan onder de Omgevingswet opgesteld. Onderdeel van de deze procedure is het toetsen of de mogelijk te maken functies negatieve effecten veroorzaken op relevante omgevingsaspecten.

Afhankelijk van de situatie en de beoogde ontwikkeling zijn verschillende omgevingsaspecten relevant. De meest voorkomende omgevingsaspecten zijn:

- Geluid
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Geur bedrijven
- Trillingen
- Natuur
- Geur en Veehouderij
- Gezondheid
- Bodemkwaliteit
- Grondwater
- Waterbeheer
- Cultureel Erfgoed
- Energie
- Kabels en leidingen
- Licht

Het wettelijk kader, de gevoelige functies of de te beschermen kwaliteiten en mogelijke maatregelen geven inzicht in de benodigde afwegingen voor een ruimtelijk besluit als een omgevingsplan.

Ter verkenning van de haalbaarheid op basis van het wettelijk kader, de aanwezigheid van gevoelige functies of de te beschermen kwaliteiten is deze leefomgevingfoto opgesteld. Ieder hoofdstuk is toegewijd aan één van de omgevingsaspecten en bestaat uit de vaste opzet:

1. Introductie en beleid
2. Aanwezige waarden en te beschermen kwaliteiten
3. Advies voor het vervolg

¹ Indien de Omgevingswet niet tijdig in werking treedt, krijgt de gebiedsvisie de status structuurvisie onder de huidige wetgeving

2 Voorgenomen ontwikkeling

De gemeente Oirschot werkt aan een integraal plan voor de ontwikkeling van het gebied rondom de Kemmer – Eindhovensedijk tot uniek woongebied. Het zoekgebied is hiernaast weergegeven met de rode contour. Doel van de ontwikkeling is dat (*biobased* en natuurinclusief) woningbouw gecombineerd wordt met de versterking van landschappelijke waarden. Met verstedelijking in dit gebied is in provinciale beleidskaders reeds rekening gehouden, in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het gebied aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’.

Het zoekgebied bevindt zich ten zuidoosten van de dorpskern van Oirschot. Het gebied ligt tussen het Wilhelminakanaal in het noorden en de Eindhovensedijk in het zuiden (m.u.v. het zuidwestelijke deel van het zoekgebied). Aan de westkant wordt het gebied begrensd door de Kempenweg en in het oosten ter hoogte van De Kriekampen.

Het gaat in eerste instantie (projectfase 1) om ca. 400 woningen op 36 ha. In een mogelijke fase 2 komt daar een nader te bepalen aantal woningen (46 ha) bij. Het totale zoekgebied is 82 ha. De programmatische uitgangspunten voor de ontwikkeling van dit gebied zijn opgenomen in het Actieplan Woningbouw (Oirschot, 2021). Daarbij geldt onder andere een mix van 20% sociale huur, 20% sociale koop en 60% vrije sector woningen. Binnen de ontwikkeling van het zoekgebied wordt rekening gehouden met het karakter van de omgeving, waarbij circa 50% van het zoekgebied de invulling ‘groen’ (o.a. openbaar groen) en 50% de invulling ‘rood’ (bebouwing) krijgt.

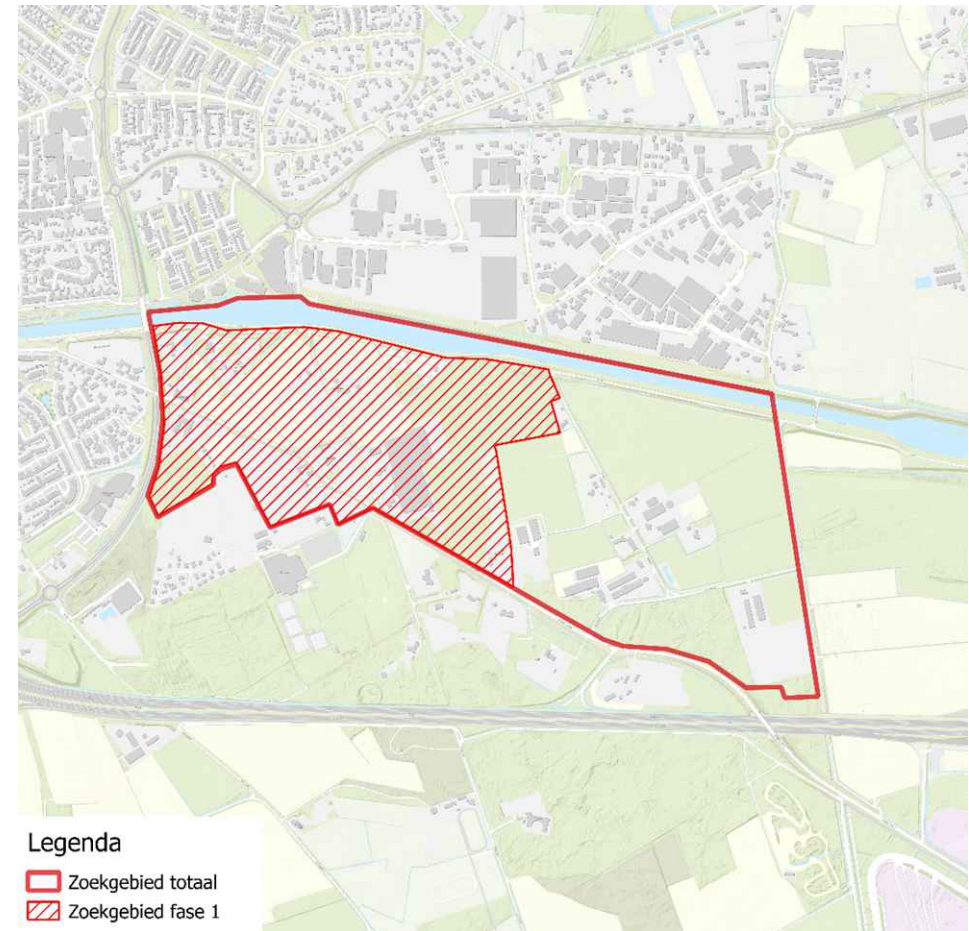


Fig. 2.1 Ligging plangebied

3 Natuur en stikstof

3.1 Gebiedsbescherming – Natura 2000

Introductie en beleid

Natura 2000-gebieden zijn natuurgebieden van groot internationaal belang. Deze gebieden zijn aangewezen onder de Europese Habitat- en/of Vogelrichtlijn. Voor de gebieden en de daarbij aangewezen soorten en habitattypen zijn instandhoudingsdoelstellingen opgesteld. Een activiteit mag niet leiden tot significant negatieve effecten op deze doelen of tot een aantasting van de natuurlijke kenmerken. Indien op voorhand significante effecten niet uitgesloten kunnen worden dient een Passende beoordeling opgesteld te worden. Om te toetsen of deze effecten uitgesloten kunnen worden is een voortoets (separaat document) opgesteld.

Te beschermen kwaliteiten

De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn te vinden op circa 6 km ten noordwesten (Kampinase Heide), 7 km ten zuidwesten (Kempenland West). Directe effecten op Natura 2000-gebieden kunnen op voorhand uitgesloten worden. Effecten als verzuring en vermesting door stikstofdepositie zijn niet uitgesloten. Beide Natura 2000-gebieden in de omgeving zijn stikstofgevoelig en daarom relevant voor het stikstofonderzoek.

Vanwege de afstand tussen het zoekgebied en de stikstofgevoelige gebieden én gezien de schaal van het voornemen, is er mogelijk een negatief effect op de stikstofgevoelige habitats in de omgeving. Om de effecten nader in brengen worden stikstofberekeningen uitgevoerd.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken is er een varkenshouderij in het gebied gesaneerd, waardoor de stikstofdepositie is afgenomen. Om gebruik te kunnen maken van de interne salderingsregels is het van belang dat de sanering wordt gekoppeld aan het planvoornemen (indien mogelijk).

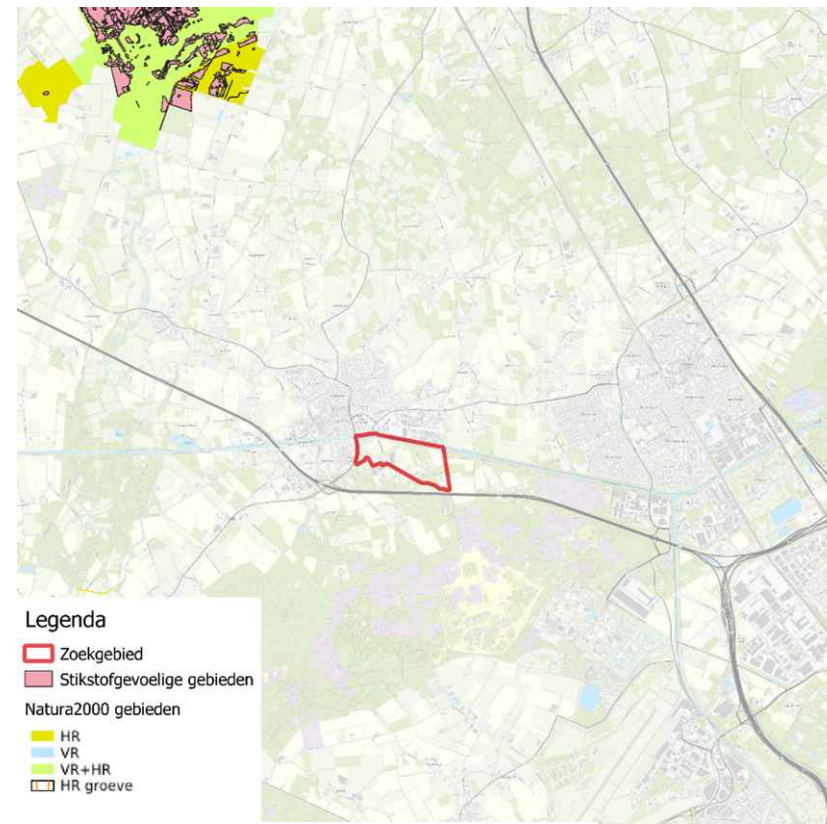


Fig. 3.1 Ligging plangebied en Natura 2000 gebieden

Advies voor vervolgproces

Bij het omgevingsplan dient aangetoond te worden dat het planvoornemen geen negatief effect op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Dit dient onderzocht te worden in het natuurtoetsproces. Waar nodig dienen maatregelen getroffen te worden (saldering, voorkomen van emissies, aanpassen uitgangspunten) om het effect te minimaliseren.

3.2 Gebiedsbescherming – NNN

Introductie en beleid

Het Natuurnetwerk Nederland is een stelsel van ecologisch hoogwaardige natuurgebieden. Dit is onderdeel van de actieve soortbescherming uit de Wet natuurbescherming; bedreigde dier- en plantensoorten in een gunstige staat van instandhouding te brengen. Om dit te realiseren is in de Wnb art. 1.12, lid 2 vastgelegd dat de provincies zorgen voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd Natuurnetwerk Nederland. Door nieuwe natuur te ontwikkelen, kunnen natuurgebieden met elkaar worden verbonden. Zo kunnen planten zich over verschillende natuurgebieden verspreiden en dieren van het ene naar het andere gebied gaan. Het totaal van al deze gebieden en de verbindingen ertussen vormt het Natuurnetwerk Nederland. Het NNN is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het NNN kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn regels voor het NNN opgenomen. Voor de natuurgebieden die behoren tot het NNN geldt het ‘nee, tenzij’-principe. Het ‘nee, tenzij’-principe betekent dat nieuwe plannen en projecten niet zijn toegestaan als deze een significant negatief effect hebben op de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied, tenzij daarmee een zwaarwegend belang gediend is en er geen reële alternatieven voorhanden zijn. In dat geval moet de schade zoveel mogelijk beperkt worden door het treffen van mitigerende maatregelen en moet de resterende schade gecompenseerd worden.

Te beschermen waarden

Zowel in als rondom het zoekgebied liggen Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebieden. In de gemarkeerde gebieden zijn ontwikkelingen met negatieve impact in principe niet mogelijk. De gebieden bestaan alle uit beheertype “N16.03 Droog bos met productie”.

Vooraf de bossen in het zuiden en de beplanting langs het Wilhelminakanaal zijn van belang in het kader van het NNN.

Advies voor vervolgproces

Hoewel er geen absoluut verbod geldt op bebouwen van NNN-gebieden, valt het door compensatie- en mitigatieplicht wel sterk af te raden. Als minimale eis voor het omgevingsplan zou moeten gelden dat bestaande NNN-gebieden geen bestemmingswijziging krijgen. Daarnaast kan met het omgevingsplan ook een positieve meerwaarde gezocht worden door enerzijds de kwaliteit van bestaande NNN-gebieden te versterken (door bijvoorbeeld de hoeveelheid uitheemse soorten te verminderen) of door in het plan verbindingen tussen NNN-gebieden te verwezenlijken.

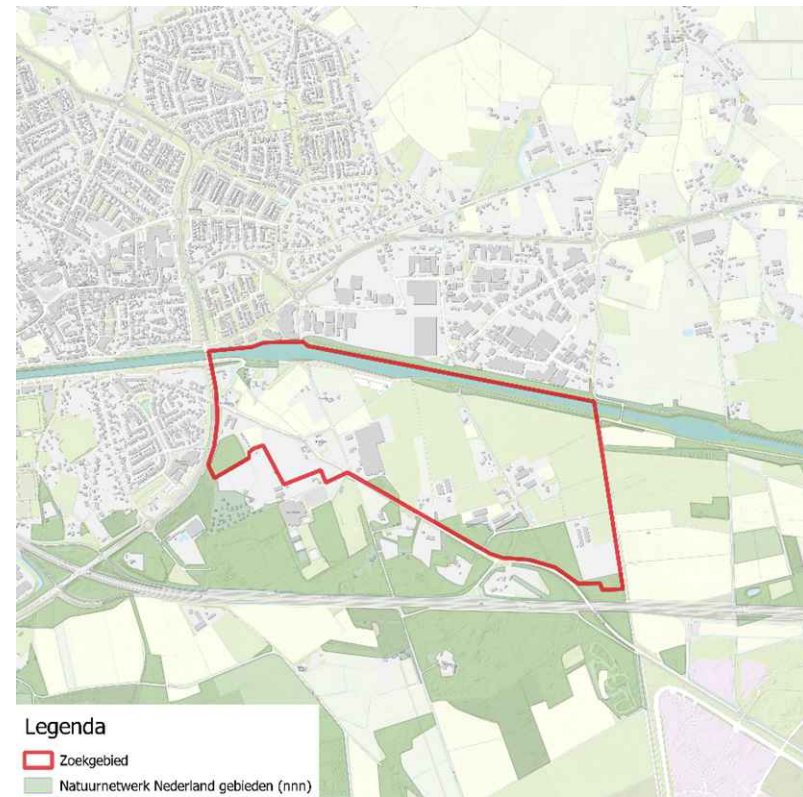


Fig. 3.2 Ligging plangebied en Natuurnetwerk Nederland

3.3 Natuur - soortbescherming

Introductie en beleid

Voor de herinrichting van het gebied dient een natuurtoets uitgevoerd te worden, waarin vastgesteld wordt wat de exacte consequenties zijn van de ontwikkeling op eventueel aanwezige beschermde soorten. Wanneer geschikte biotopen worden gevonden voor beschermde soorten, dient de natuurtoets gevolgd te worden door nader (jaarrond) onderzoek en mitigerende maatregelen.

Beschrijving

In deze fase is nog geen (bindend) oordeel over de geschiktheid van het gebied voor beschermde soorten te vellen. Wel is de Nationale Database voor Flora en Fauna (NDDFF) geraadpleegd om op basis van eerder onderzoek een indicatie te geven van beschermde soorten die eerder in en om het gebied waargenomen zijn. Daartoe is een buffer van 1 kilometer rondom het zoekgebied getrokken en bekeken welke soorten in de periode 2017-2022 waargenomen zijn in de omgeving van het gebied.

Het zoekgebied zelf is relatief weinig onderzocht op beschermde soorten. Dit zegt nog niks over de geschiktheid van het zoekgebied voor deze soorten. Wel in het gebied of in de nabijheid van het gebied aangetroffen soorten zijn in onderstaande tabel opgenomen. De meeste waarnemingen vallen buiten de directe grens van het zoekgebied, maar het voorkomen van deze soorten in de nabijheid vormt wel de onderzoeksagenda voor het veldwerk in het kader van de natuurtoets.

Soort-groep	Soort	Jaarrond bescherm de nesten cat. 1-4	Jaarrond bescherm de nesten cat. 5	Habitat-richtlijn	Overige (provinciaal) beschermd	Vrijgesteld
Vogels	Blauwe reiger		X			
	Boerenzwaluw		X			
	Bonte vliegenvanger		X			
	Boomklever		X			
	Boomkruiper		X			
	Boomvalk	x				
	Bosuil		x			
	buizerd	x				
	ekster			X		
	gekraagde roodstaart			X		

	gierzwaluw	X				
	grauwe vliegenvanger			X		
	groene specht			X		
	grote bonte specht			X		
	grote gele kwikstaart	X				
	havik	X				
	huismus	X				
	huiszwaluw			X		
	ijsvogel			X		
	kerkuil	X				
	kleine bonte specht			X		
	koolmees			X		
	ooievaar	X				
	pimpelmees			X		
	Ransuil	X				
	Roek	X				
	Slechtvalk	X				
	Sperwer	X				
	Spreeuw			X		
	Steenuil	X				
	Torenvalk			X		
	Wespendief	X				
	Zwarte kraai			X		
Zwarte mees			X			
Zwarte roodstaart			X			
Zwarte specht			X			
Bosmuis					X	
Zoog-dieren	Bunzing				X	
	Das				X	
	Eekhoorn				X	
	Egel					x
	Gewone				X	
	Haas					X
	Konijn					X
	Laatvlieger				X	
	Ree					X
	Rosse vleermuis				X	
Reptielen	Steenmarter					X
	Vos					x
Amfibieën	Hazelworm				X	
	Alpenwatersalamander				X	
	Bruine kikker					X
	Gewone pad					X
	Kleine					X
Dag-vlinders	Rugstreeppad				X	
	Bruine eikenpage					X
Libellen	Kleine ijsvogelvlinder					X
	Bosbeekjuffer					X
Vaat-planten	Drijvende				X	
	Kartuizer anjer					x

Advies voor vervolgproces

Als onderdeel van de planvormingsprocedures dient een 'natuurtoets' uitgevoerd te worden. De resultaten van deze toets zijn nodig om te kunnen bepalen of het omgevingsplan activiteiten of functies mogelijk maakt waarvoor géén ontheffing of vergunning (als bedoeld in de Wet natuurbescherming) verleend kan worden. In het natuurtoetsproces wordt inzichtelijk gemaakt welke beschermde soorten in het zoekgebied voorkomen en wordt inzichtelijk gemaakt welke vervolgstappen (aanvullend onderzoek, compensatie of mitigatie) nodig zijn. Geadviseerd wordt om te starten met een *quick scan* om inzichtelijk te maken welke soorten mogelijk voorkomen in het plangebied. Vervolgonderzoek is nodig als de ontwikkeling potentieel negatieve effecten heeft.

4 Bodem en water

4.1 Bodemkwaliteit

Introductie en beleid

De Wet bodembescherming bevat de voorwaarden, die kunnen worden verbonden aan het verrichten van handelingen in of op de bodem. Primair komt bescherming en sanering in de wet aan bod. De wet heeft betrekking op zowel landbodems als waterbodems. Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie (aan bedrijven zitten bijvoorbeeld andere eisen dan woningen). Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beschrijving

In het zoekgebied zijn geen voormalige stortlocaties gelegen. In de huidige situatie treden dan ook geen humane, ecologische of verspreidingsrisico's op als gevolg van deze stortplaatsen.

De gemeente Oirschot beschikt over een bodemkwaliteitskaart. Hieruit volgt dat voor alle terreindelen waar grondverzet plaatsvindt, middels een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) vastgesteld dient te worden wat de milieuhygiënische bodemkwaliteit is. Aandachtspunt is de straat Bloemendaal, die vermeld is op de kaart met zinkaswegen.

Advies voor vervolgproces

Breng in een omgevingsplanprocedure de bodemkwaliteitssituatie in beeld met een bodemonderzoek en eventuele nadere onderzoeken.

4.2 Waterhuishouding

Introductie en beleid

Waterhuishouding is een overkoepelend begrip, dat betrekking heeft op de verschillende manieren waarop een gebied te maken heeft met water. Dit kan grondwater, oppervlaktewater of neerslag zijn. Op nationaal niveau is de wetgeving omtrent waterhuishouding geregeld in de Waterwet. Deze wet is gericht op:

- voorkoming en waar nodig beperking van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, in samenhang met
- bescherming en verbetering van de chemische en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Het zoekgebied ligt binnen Waterschap de Dommel. In de Verordening van het Waterschap zijn verschillende bepalingen opgenomen omtrent o.a. het toevoegen van verhard oppervlak.

Bij een bestemmingsplanprocedure is het verplicht om het proces van de watertoets te doorlopen (Besluit ruimtelijke ordening). Sinds 1 november 2003 is de toepassing van de watertoets wettelijk verplicht door de verankering in het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985. Onder de Omgevingswet moet de afweging worden gemaakt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, water is daar een onderdeel van. De watertoets heeft betrekking op alle grond- en oppervlaktewateren en behandelt alle van belang zijn de waterhuishoudkundige aspecten (naast veiligheid en wateroverlast ook bijvoorbeeld waterkwaliteit en verdroging). De watertoets is een belangrijk procesinstrument om het belang van water een evenwichtige plaats te geven in de ruimtelijke ordening.

Uit de waterparagraaf blijkt de betrokkenheid van de waterbeheerder in het planproces en de wijze waarop het wateradvies van de waterbeheerder is meegenomen in de uitwerking van het plan.

Beschrijving

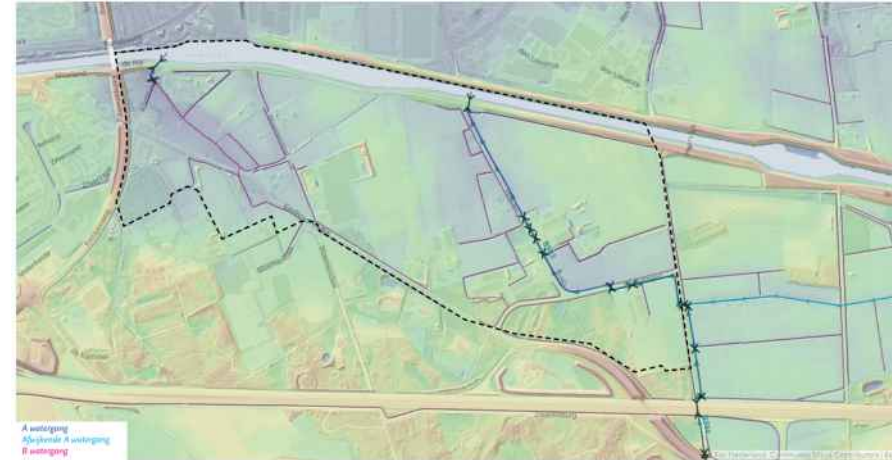
Oppervlaktewater

Ten noorden van het zoekgebied ligt het Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal is een KRW-oppervlaktewaterlichaam. Het kanaal stroomt vanuit Laarbeek naar Geertruidenberg. De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Door het uit productie nemen van landbouwgronden verbetert de oppervlaktewaterkwaliteit (het risico op uitspoeling van fosfaat wordt kleiner bijvoorbeeld).



figuur 4.1: KRW-oppervlaktewaterlichamen (Bron: Provincie Noord-Brabant)

In het zoekgebied zijn daarnaast ook kleinere wateren gelegen. In de legger van het waterschap zijn zowel A als B wateren opgenomen. A-wateren zijn wateren met een hogere afvoercapaciteit of een bijzondere functie. B-wateren zijn minder belangrijk en hebben over het algemeen een lagere afvoercapaciteit. Onderstaand figuur toont de ligging van A- en B-wateren.

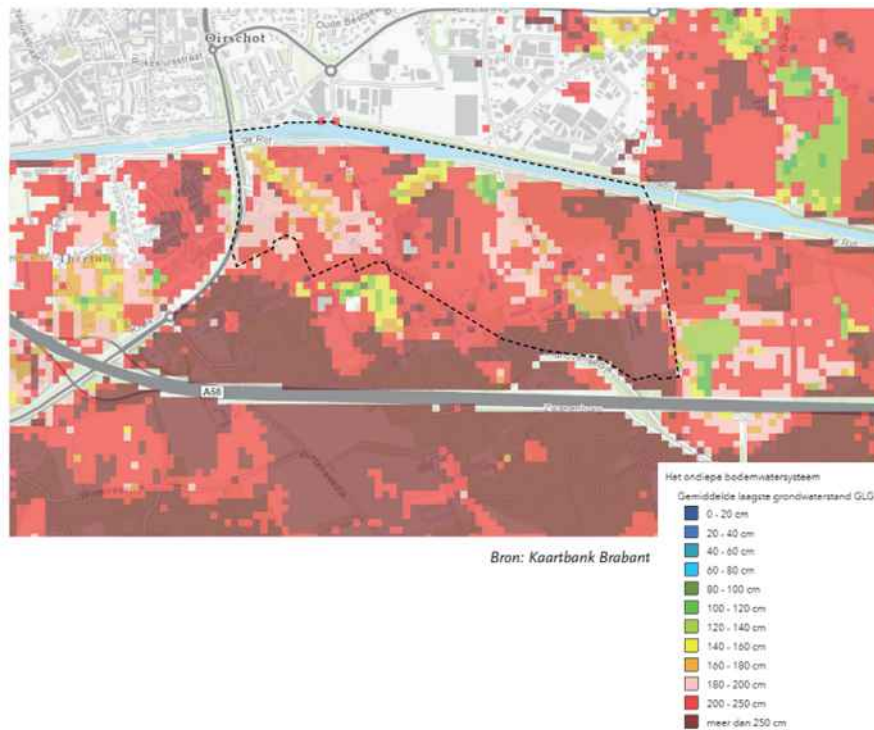


figuur 4.2: A-wateren (blauw) en B-wateren (paars) (Bron: Legger Waterschap Dommel, AHN)

In het zoekgebied is geen sprake van een groot effect door het risico op overstroming.

Grondwater

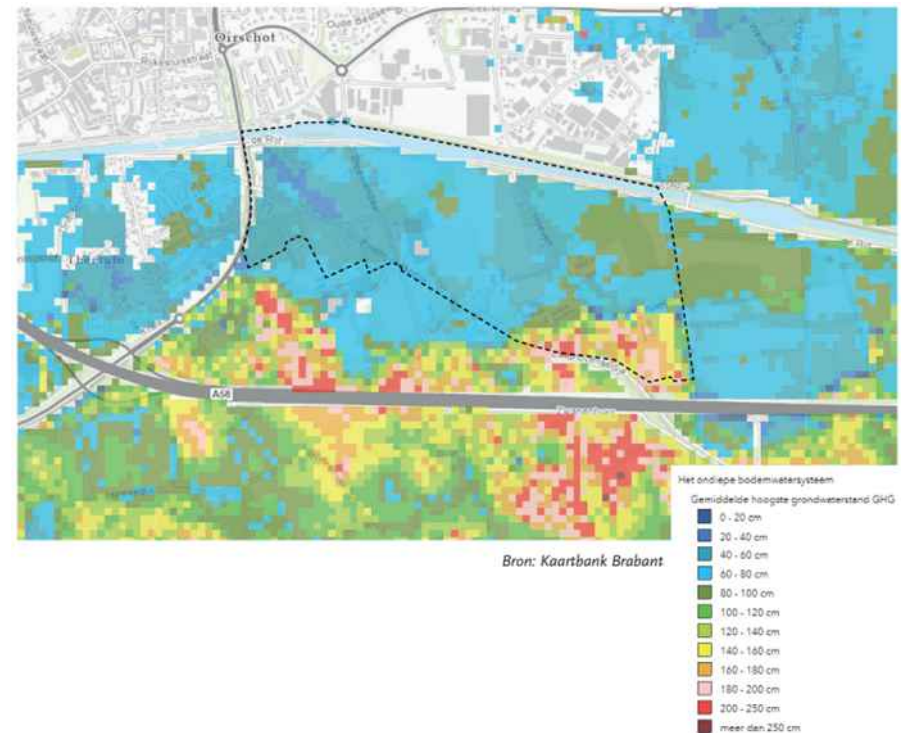
De grondwaterstand binnen de planlocatie is beschreven aan de hand van de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG). Over het algemeen beschrijft de GHG de grondwaterstand in de winter, terwijl de GLG de grondwatersituatie in de zomer weergeeft. De grondwaterstand in de zomer is overwegend tussen de 2 en 2.20 meter onder maaiveld. Voor het gehele gebied kan gesteld worden dat het grondwater diep gelegen is in de zomerperiode.



figuur 4.3: Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (Bron: Kaartbank Brabant)

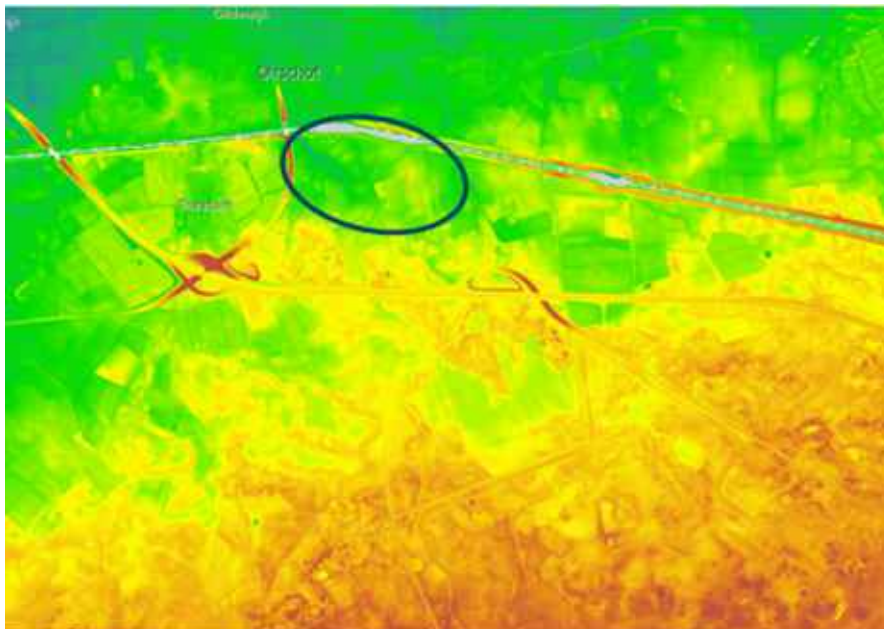
In de winterperiode ligt het grondwater dichterbij het maaiveld binnen het zoekgebied. Overwegend is er sprake van een grondwaterstand tussen de 60 en 80 centimeter onder het maaiveld. Lokaal is er sprake van nattere situaties. Zo zijn er ook gebieden waar een grondwaterstand van 40 tot 60 centimeter óf 20 tot 40 centimeter onder het maaiveld gemiddeld aanwezig is. Een algemene hydrologische stelregel is dat overlast door een te hoog grondwaterpeil uitgesloten kan worden als het verschil tussen de GHG en het maaiveld (de ontwateringsdiepte) groter is dan 70 centimeter.

In delen van het zoekgebied die lager gelegen zijn (zie ook de AHN op figuur 4.5) dient het grondwaterpeil een rol te spelen bij de ontwikkeling.



figuur 4.4: Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (Bron: Kaartbank Brabant)

De planlocatie ligt niet binnen of nabij een waterwin- of grondwaterbeschermingsgebied. Wezenlijke effecten op het drinkwater kunnen dus op voorhand uitgesloten worden.



Figuur 4.5: Algemeen hoogtebestand Nederland (AHN4).

Neerslag

Hevige neerslag wordt naar de toekomst toe steeds een vaker voorkomend fenomeen. Over het jaar heen gaat er meer neerslag vallen, maar in veranderende patronen. Buien in de zomer zijn heviger. In het zoekgebied ontstaan op dit moment lokaal diepe waterplassen met name aan de randen van bebouwd terrein. Met het toevoegen van verharding van verharding kan neerslag moeilijker infiltreren. Passende maatregelen dienen genomen te worden om wateroverlast te voorkomen.



figuur 4.6: Waterdiepte bij hevige neerslag (70 mm/2 uur) (Bron: Klimateffectatlas)



figuur 4.7: Waterdiepte bij hevige neerslag (140 mm/2 uur) (Bron: Klimateffectatlas)

Advies voor vervolproces

Het watertoetsproces moet ervoor zorgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle ruimtelijke plannen en besluiten die relevant zijn voor de waterhuishouding.

Voor het zoekgebied zijn de aandachtspunten in dat proces zijn:

- De relatief laaggelegen ligging van delen van het zoekgebied (noordwest hoek);
- Het terughoudend omgaan met verharding en het realiseren van voldoende groen in het zoekgebied. Dit is nodig voor het tegengaan van wateroverlast en hittestress (zie 5).
- Het waterschap wil dat (regen)water in hoger gelegen gebieden niet wordt afgevoerd, maar zoveel mogelijk wordt vastgehouden en infiltreert naar het grondwater. Integreer in het ontwerp manieren om een positieve bijdrage te leveren aan het vasthouden van regenwater en benut kansen voor infiltratie.
- De kwaliteitseisen aan het oppervlaktewater vanuit de Kaderrichtlijn Water (KRW) worden in Nederland niet gehaald. De woningbouw in De Kemmer heeft geen wezenlijke invloed, maar in de breedte dient voorkomen te worden dat de kwaliteit van het afgevoerde oppervlaktewater goed dient te zijn (geen uitspoeling van stoffen).

5 Klimaat

5.1 Hittestress

Introductie en beleid

Hittestress is de lichamelijke reactie op een te warme omgevingstemperatuur. Door hittestress kan iemand zijn of haar lichaamstemperatuur niet langer goed reguleren. Gezondheidsproblemen die hiermee gepaard gaan zijn, huiduitslag, oververmoeidheid, nierfalen, beroertes en ademhalingsproblemen. Ook kan het zorgen voor agressief gedrag en verminderde arbeidsproductiviteit. Hittestress kan vooral voor oudere mensen met een kwetsbare gezondheid dodelijk zijn. Door klimaatverandering zullen er vaker zomerse (temperatuur hoger dan 25 graden) en tropische (temperatuur hoger dan 30 graden) voorkomen. Dit kan zorgen voor meer gezondheidsschade door hittestress. Het stedelijk hitte-eiland effect, waarbij door o.a. lage windsnelheid, donkere, absorberende materialen en warmte door menselijke activiteiten, de temperatuur in stedelijk gebied een paar graden hoger ligt dan in het buitengebied, is hierbij ook van belang.

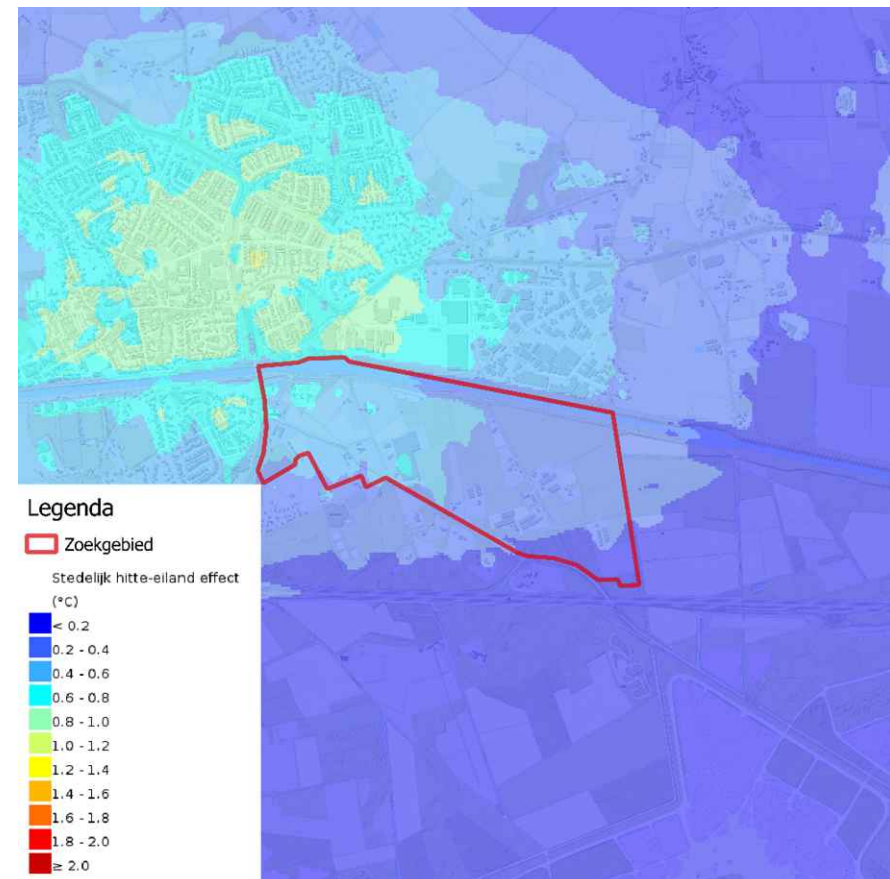
Beschrijving

figuur 5.1 toont het hitte-eiland binnen het zoekgebied. In het gebied is op dit moment zeer beperkt sprake van een hitte-eiland effect. Het overgrote deel van het gebied heeft op een warme dag te maken met een opwarming van 0,2 tot 0,4 of 0,4 tot 0,6 graden Celsius. Dit komt voornamelijk doordat het nabijgelegen bebouwd gebied warmte uitstraalt.

Advies voor vervolgproces

Afhankelijk van de manier waarop woningbouw plaatsvindt binnen de planlocatie kan de introductie van bebouwing in het gebied tot een (licht tot sterk) stedelijk hitte-eiland leiden. Dit is sterk afhankelijk van de kleurkeuze van bebouwing, de keuze voor bepaalde materialen (steen of hout), de mate en manier waarop groen en blauw een plek krijgen binnen het gebied en/of de manier waarop bebouwing gepositioneerd is en het daarmee samengaan effect op de wind. De ambities van de gemeente gaat uit van biobased materialen en natuurinclusief bouwen. Die

ambities zijn in beginsel positief om een hitte-eiland te voorkomen. Nadere keuzes over de inpassing en de vormgeving van de woningbouw hebben daardoor een grote impact op de uiteindelijke ervaring van hitte op warme dagen. Geadviseerd wordt om het belang van hitte-eiland al vroegtijdig (in gebiedsvisie of stedenbouwkundig plan) mee te wegen. Dit belang bepaalt of versterkt te maken keuzes over de uitwerking van het plan.



figuur 5.1: Stedelijk hitte-eiland (Bron: RIVM)

5.2 Droogte

Introductie en beleid

Droogte heeft een impact op het functioneren van de maatschappij. Zo leidt droogte tot beperkingen voor bewatering binnen de agrarische sector, en daarmee het functioneren van een agrarisch bedrijf. Voor het stedelijk gebied is de relatie niet zo duidelijk aanwezig. Toch zijn er verschillende ontwikkelingen die in gang worden gezet door droogte die een negatief effect kunnen hebben op het woongenot. Hierbij kan gedacht worden aan het effect op groen, het natuurbrandrisico of bodemdaling.

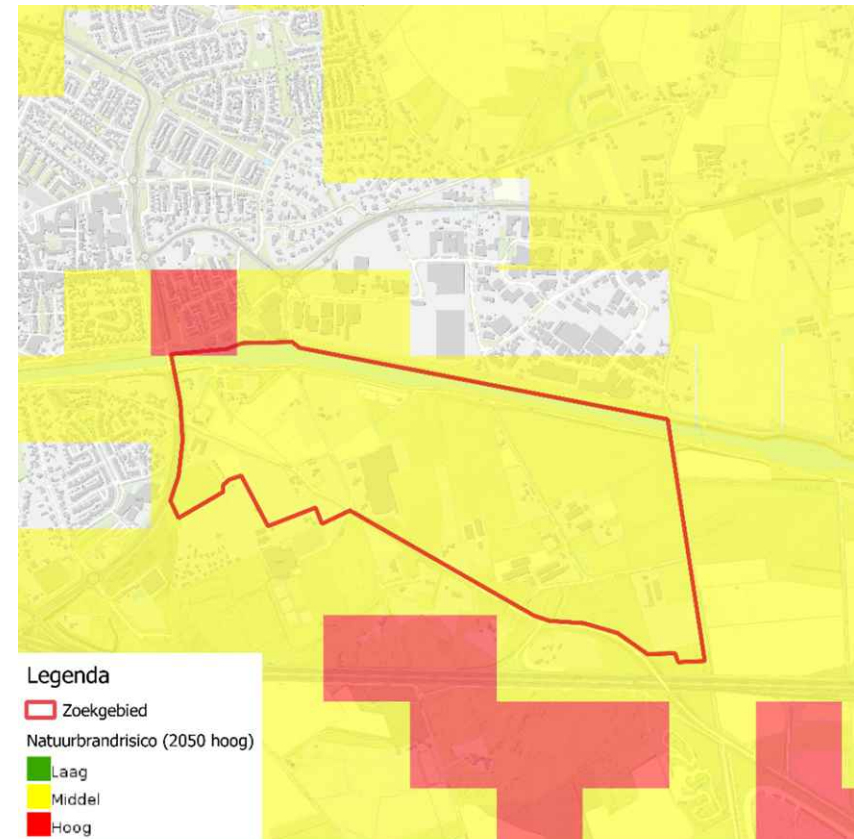
Beschrijving

Door de diepe ligging van het grondwater in de zomerperiode is het gebied gevoelig voor droogte. Het zoekgebied is niet gevoelig voor bodemdaling. Nabij de locatie geldt op dit moment een gemiddeld natuurbrandrisico. Door de invloed van klimaatverandering verhoogt het risico zich nabij de locatie naar 2050 (hoog scenario klimaatverandering) naar hoog. Op de locatie blijft het gelijk. De aanwezige bosgebiedjes bestaan overwegend uit naald(productie)hout: deze biotoop is gevoelig voor droogte.

Advies voor vervolgproces

Voorkomen is beter dan genezen. Door bij het begin van het proces stil te staan bij het effect van droogte op groen bij bijv. de keuze voor bomen in het gebied kunnen negatieve effecten later (ten dele) voorkomen worden.² Ook het belang van reeds bestaande groenstructuren dient hierin meegewogen te worden. Oude bomen zijn hierin van specifiek belang. Recent onderzoek³ heeft aangetoond dat een grote, volwassen boom meer effect heeft op de gezondheid van omwonenden dan tien kleinere jonge bomen. Besteed dus specifiek aandacht aan behoud van bestaande, volwassen bomen en besteed aandacht aan het 'verlofen' van de bosgebiedjes. Veranker uitgangspunten als deze in het stedenbouwkundig plan.

² WUR. Soortentabel. [460540 \(wur.nl\)](https://www.wur.nl/en/soortentabel)



figuur 5.2: Natuurbrandrisico (2050, hoog scenario) (Bron: Klimateffectatlas)

³ [Residential Exposure to Urban Trees and Medication Sales for Mood Disorders and Cardiovascular Disease in Brussels, Belgium: An Ecological Study | Environmental Health Perspectives | Vol. 130, No. 5 \(nih.gov\)](#)

6 Milieu

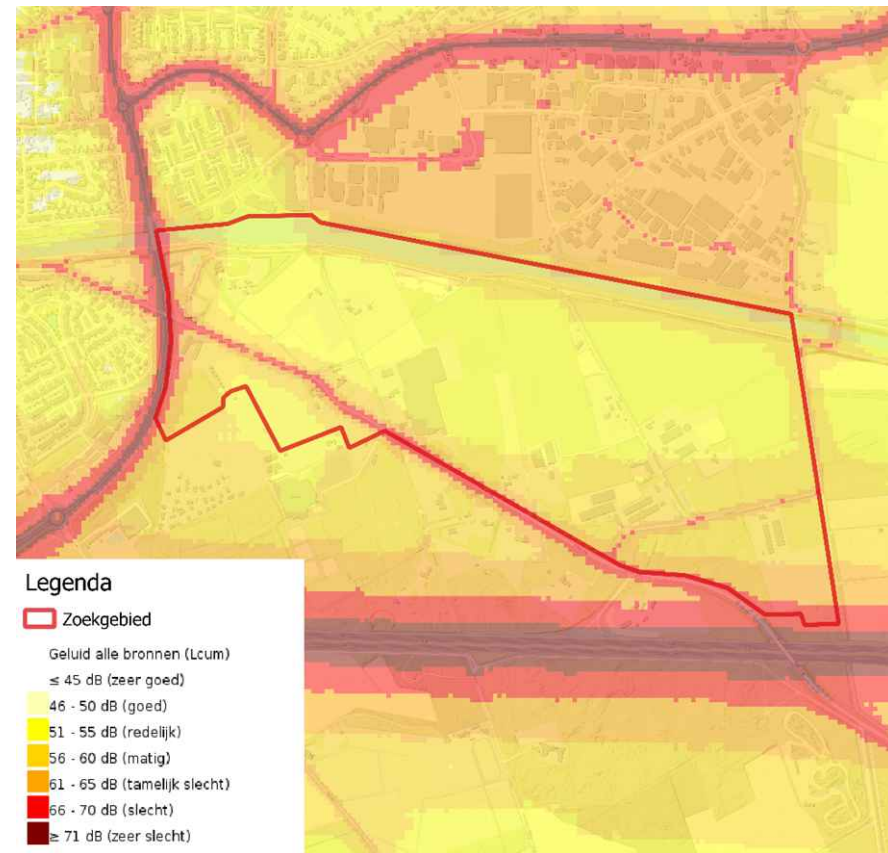
6.1 Geluid

Introductie en beleid

De Wet geluidhinder (Wgh) is alleen van toepassing binnen de wettelijk vastgestelde zone van de weg. De breedte van de geluidzone langs wegen is geregeld in artikel 74 Wgh en is gerelateerd aan het aantal rijstroken van de weg en het type weg (stedelijk of buitenstedelijk). De afstanden worden aan weerszijden van de weg gemeten vanaf de buitenste begrenzing van de buitenste rijstrook. De ruimte boven en onder de weg behoort eveneens tot de zone van de weg. Voor geluidhinder van de meeste inrichtingen zijn de algemene regels van het Activiteitenbesluit van toepassing. Op grond van de Wet geluidhinder geldt rond wegen met een maximumsnelheid hoger dan 30 km/uur, spoorwegen en inrichtingen die “in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken”, een geluidzone rondom deze objecten en inrichtingen. Bij ontwikkeling van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen deze geluidzones moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan de voorkeursgrenswaarden die in de wet zijn vastgelegd.

Beschrijving

De kaart hiernaast toont de totale geluidsbelasting in het zoekgebied. Binnen het zoekgebied ligt de cumulatieve geluidsbelasting overwegend tussen de 51 en 55 dB. Geluid is voornamelijk afkomstig van de in en nabij het gebied gelegen wegen: De Kempenweg in het westen, de A58 in het zuiden en de Eindhovensedijk in het midden. Ook het industrieterrein ten noorden van de planlocatie zorgt voor een geluidsbelasting op het gebied. In het gebied ligt de geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, in de nabijheid van de geluidsbronnen (voornamelijk de wegen) wordt de norm sterk overschreden.



figuur 6.1: Cumulatief geluid (Bron: RIVM)

Luchtvaartlawaai

De planlocatie is gelegen binnen het obstakelbeheergebied van Eindhoven Airport / Vliegbasis Eindhoven gelegen. Hoewel het denkbaar is dat er klachten optreden (in 2021 werd er vanuit de kern Oirschot 300 keer geklaagd, een stijging die al jaren doorzet), treden er geen gezondheidsrisico's als gevolg van een te hoge

geluidbelasting door luchtvaartlawaai op. De woningbouw is ver buiten de 20 Kecontour van het vliegveld gelegen. Eventuele hoogtebeperkingen als gevolg van het vliegveld komen aan de orde in hoofdstuk 8.

Advies voor vervolproces

In het gebied is sprake van een hoge geluidsbelasting, boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Aangezien er geluidgevoelige objecten gepland zijn in het zoekgebied dient er een onderzoek gedaan te worden naar het geluid afkomstig vanaf de omliggende wegen om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Om woningbouw mogelijk te maken nabij de geluidbronnen zijn maatregelen noodzakelijk aan bron, overdracht en/of ontvanger.

De gemeente heeft de komende jaren al een aantal maatregelen gepland die een positief effect kunnen hebben op het geluid in het zoekgebied. Het betreft een nieuwe verbinding tussen de Kempenweg en Eindhovensedijk en geluidsschermen langs de rijksweg A58.

6.2 Geurhinder

Introductie en beleid

Matige tot ernstige geurhinder kan op verschillende manieren ontstaan. Voorkomende bronnen in de gemeente Oirschot zijn: landbouw- en veeteeltactiviteiten en vliegverkeer. Ook bepaalde typen bedrijvigheid kunnen geurhinder veroorzaken. Lokaal kan de achtergrondbelasting van geuren leiden tot (ernstige) hinder of misselijkheid, hoofdpijn, prikkeling van slijmvliezen, irritatie van ogen en neus, verstoring van dagelijkse activiteiten en slaapproblemen.

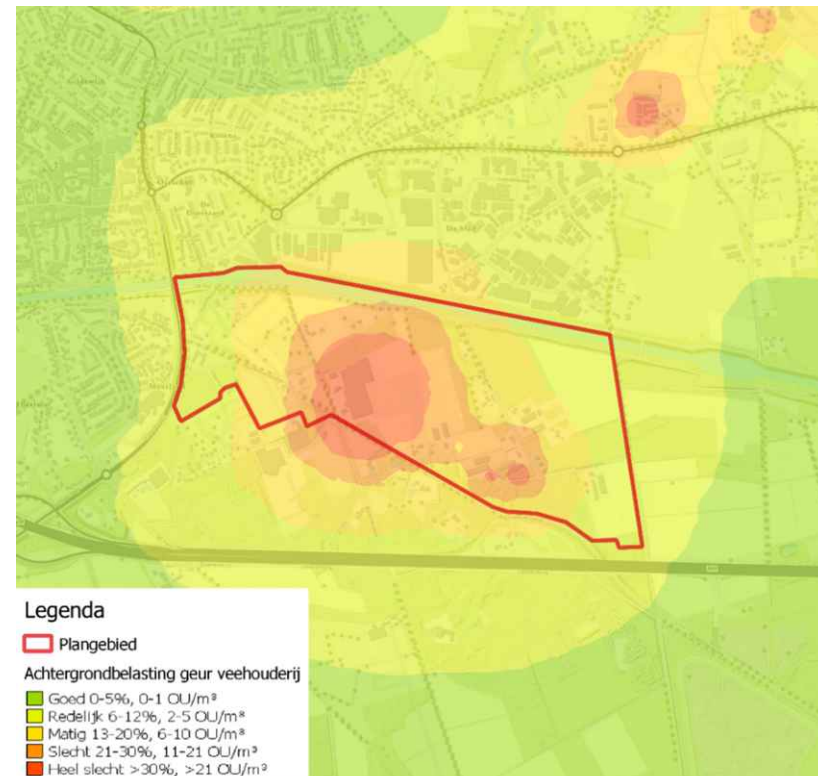
Beschrijving

Binnen het zoekgebied ligt één veehouderij (een vleeskuikenbedrijf). De varkenshouderij in het zoekgebied is reeds gestopt en de vergunning ingetrokken. Het vleeskuikenbedrijf heeft een relatief hoge geuremissie van 20.724 oudE/s. Het bedrijf levert een sterke geurhinder op in het gebied. De grootte van dit gebied beperkt zich echter tot de directe omgeving van de pluimveehouder. Bedrijvigheid op het bedrijventerrein ten noorden van het gebied speelt geen wezenlijke rol voor

geurhinder. Indien de pluimveehouder verdwijnt, zal de situatie omtrent geurhinder dus naar verwachting verbeteren en geen knelpunt meer vormen voor bewoning in het zoekgebied. De op het kaartje zichtbare geurbelasting wordt vooral bepaald door de reeds gestopte varkenshouder. De werkelijke huidige situatie is gunstiger.

Advies voor vervolproces

Bij de realisatie van de woningbouw binnen de locatie dient er rekening gehouden te worden met de geurbelasting die mensen ervaren. Zonering vanuit het bedrijventerrein waar bedrijven met categorie 4.1 mogelijk zijn is te adviseren (zie paragraaf 6.7).



figuur 6.2: Geur van veehouderijen (Bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)
NB nog te actualiseren kaart

6.3 Externe veiligheid

Introductie en beleid

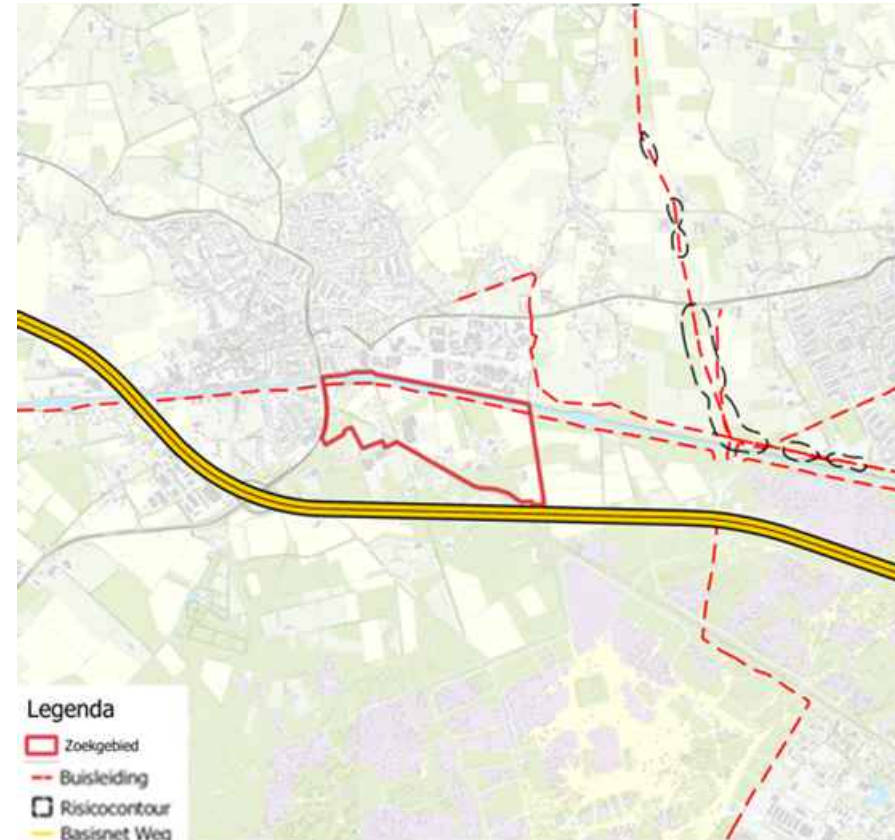
Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport ter bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbare objecten (personen of objecten die risico lopen), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Externe veiligheid maakt onderscheid in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onbeschermd en onafgebroken aanwezig) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt.

Beschrijving

Binnen de planlocatie zijn verschillende bronnen aanwezig die leiden tot een extern veiligheidsrisico. In het noorden van het zoekgebied loopt van het oosten naar het westen een buisleiding van Defensie (DPO) waarin gevaarlijke stoffen getransporteerd kunnen worden. In het zuiden grenst een deel van het zoekgebied aan de A58. Over de A58 kunnen gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

Advies voor vervolgproces

Aangezien woningen kwetsbare objecten zijn, dient onderzocht te worden wat de invloed van de omliggende risicobronnen is in relatie tot het plaatsgebonden en groepsrisico. Het plan dient rekening te houden met vluchtroutes, bestrijdbaarheid en de bescherming van kwetsbare groepen. Het plan dient afgestemd te worden met de eisen vanuit de omgevingswet. Rondom de leiding geldt een beschermingszone.



figuur 6.3: Risicokaart: externe veiligheidsrisico bronnen en kwetsbare objecten

6.4 Lichthinder

Introductie en beleid

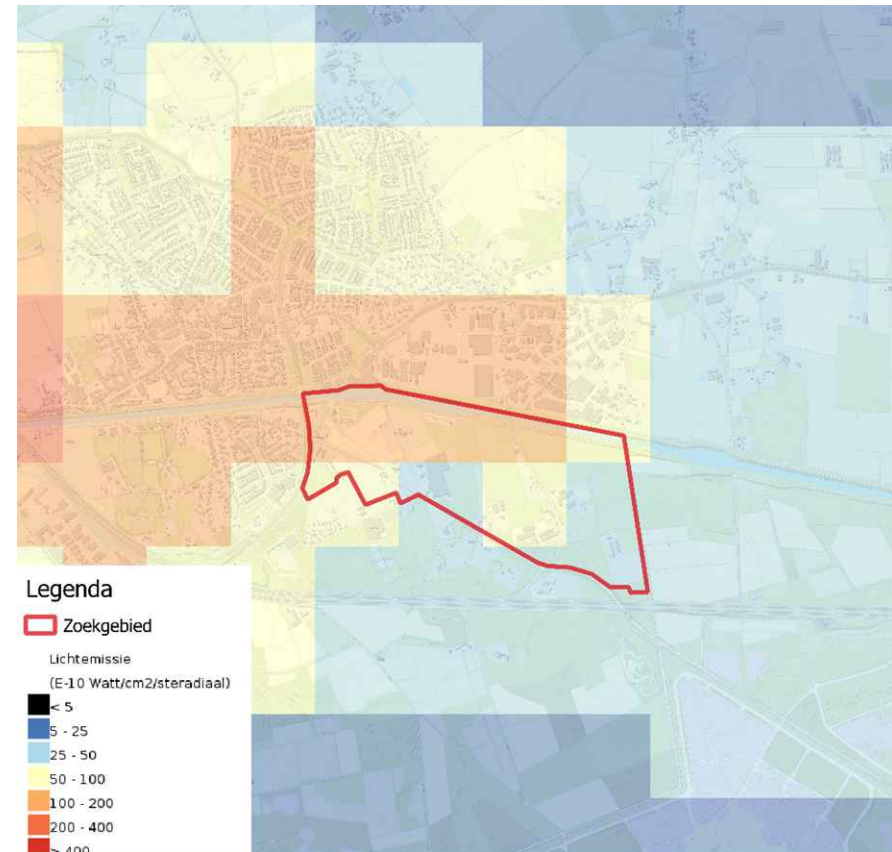
Nederland kent geen overkoepelende wet over lichthinder, zoals deze er wel is voor bijvoorbeeld geluid. Regelgeving op rijksniveau m.b.t. dit onderwerp is verspreid over het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Invoeringsbesluit regels over verlichting en lichthinder. Het betreft hier echter regelgeving voor specifieke activiteiten, zoals bouw- en sloopwerkzaamheden, verlichting van sportvelden en assimilatieverlichting van kassen. Voor bedrijven beperkt de Wet milieubeheer de verlichting enigszins. De meeste bedrijven hebben niet meer een vergunning nodig, maar vallen onder het Activiteitenbesluit. Er zijn echter een twee zaken waarmee rekening mee gehouden dient te worden: Een bedrijf moet voorkomen dan wel voor zover dat niet mogelijk is het tot een aanvaardbaar niveau beperken van lichthinder en een bedrijf dient de duisternis en het donkere landschap te beschermen in door het bevoegd gezag aangewezen gebieden. Lichthinder speelt daarnaast een belangrijke rol als het gaat om natuurwaarden. Dit aspect wordt in een Natuurtoets behandeld.

Beschrijving

De noordwesthoek van het zoekgebied grenst aan het stedelijk gebied van Oirschot. Deze gebieden kennen op dit moment meer lichtbronnen en dus emissie dan het gebied aan de zuid- en oostkant van het zoekgebied, dat minder bebouwd is.

Advies voor vervolgproces

Het is aannemelijk dat de voorgenomen ontwikkeling zowel tijdens de realisatie als de gebruiksfase meer lichtemissie tot gevolg zal hebben. De in hoofdstuk 3 geadviseerde natuurtoets zal moeten uitwijzen welke consequenties deze extra lichtemissie zal hebben op omliggende flora en fauna. Andere effecten van licht kunnen worden afgedaan met een kwalitatieve beschrijving en behoeven geen verder onderzoek.



Figuur 6-4: Lichtemissie (Bron: RIVM)

6.5 Luchtkwaliteit

Introductie en beleid

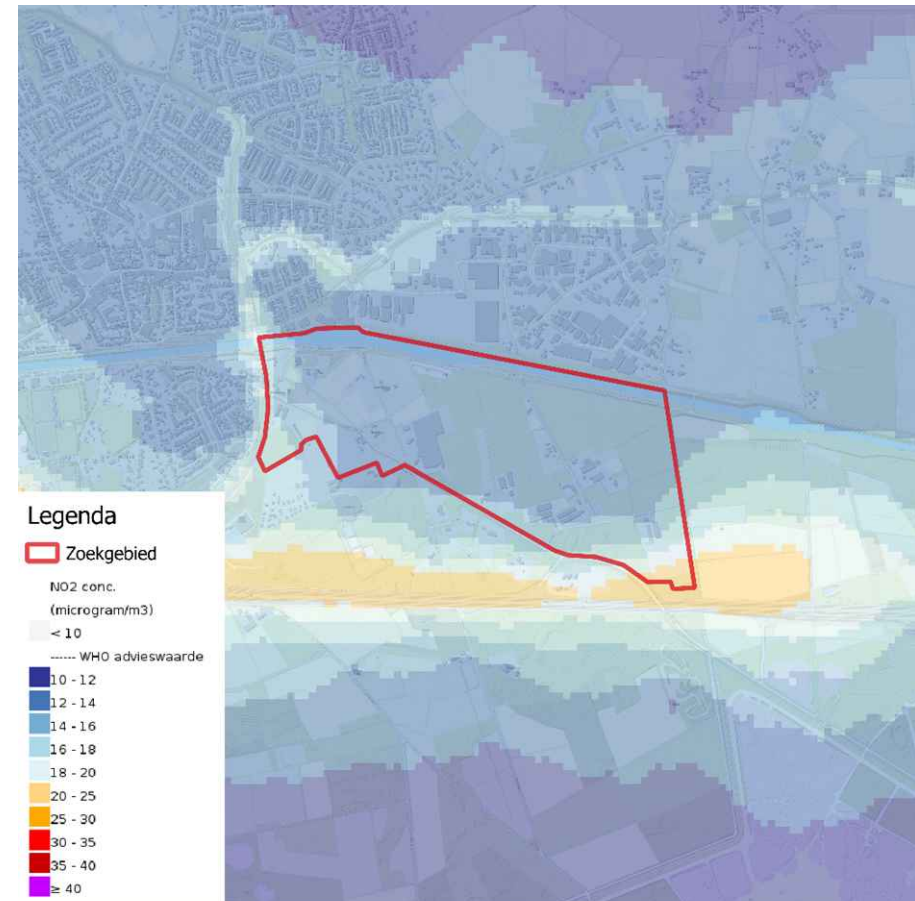
In Nederland werd tot 2015 op veel plaatsen (met name in steden en rondom intensieve veehouderijen) niet voldaan aan de wettelijke grenswaarden. Inmiddels voldoet heel Nederland aan de wettelijke (Europese) grenswaarden. Dit komt door de sterke daling van de uitstoot en achtergrondconcentraties sinds 1990. Naast de wettelijke grenswaarden zijn ook de WHO-advieswaarden van belang. De WHO stelt dat concentraties boven deze WHO-advieswaarden gezondheidsschade op kan treden. De WHO advieswaarden zijn (veel) lager dan de wettelijke grenswaarden en worden op veel plekken in Nederland en elders in Europa niet gehaald, met name die voor zeer fijn stof (PM_{2,5}). Simpel gesteld treedt bij waarden boven deze WHO-advieswaarden gezondheidsschade op voor mensen en dieren.

Stof	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	WHO-Advieswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
NO ₂	40	10
PM ₁₀	40	15
PM _{2,5}	25	5

Beschrijving

Stikstofdioxide (NO₂)

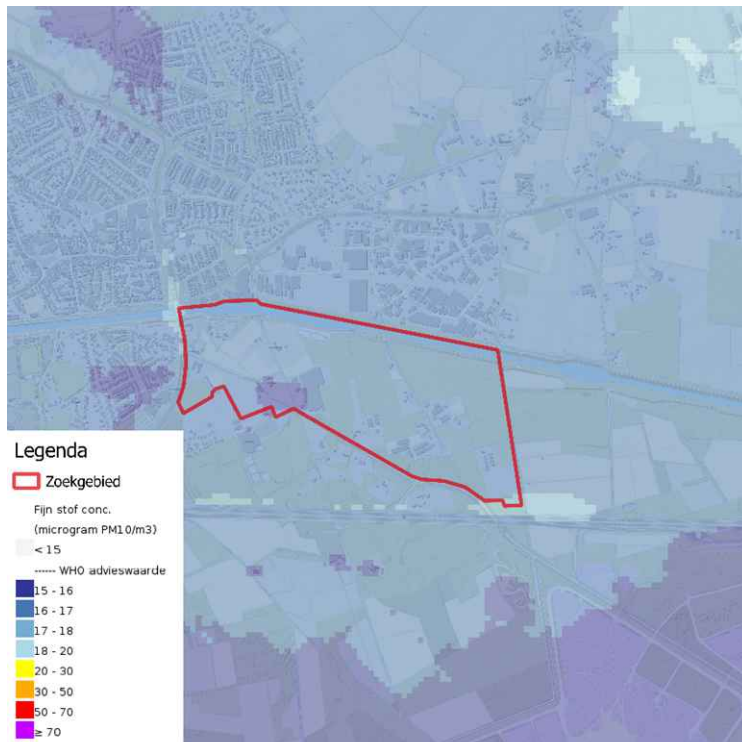
De grootste bron van NO₂ is het wegverkeer. Onderstaande kaart toont de NO₂-concentratie in de lucht rondom de planlocatie. Deze is voornamelijk verhoogd door de aanwezigheid van de A58. In het hele gebied wordt voldaan aan de EU-grenswaarde. Nergens wordt voldaan aan de WHO-advieswaarde. Hoe verder naar het zuiden, hoe slechter de luchtkwaliteit (en dus hoe groter de kans op gezondheidsschade).



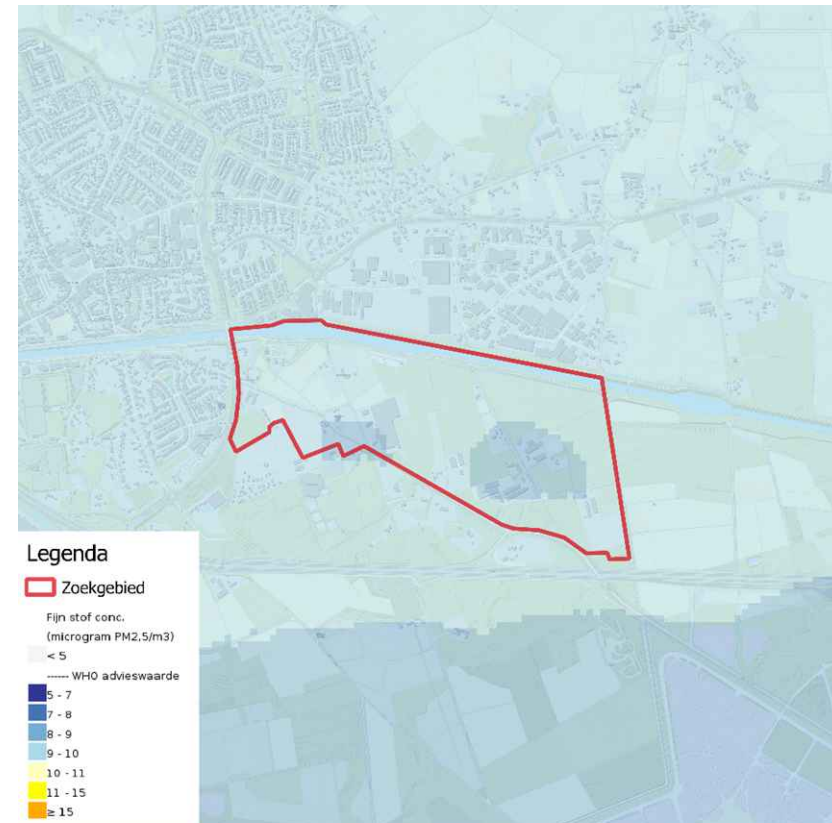
Figuur 6.4: NO₂-concentratie in en rondom het zoekgebied.

Fijnstof (PM10 en PM2,5)

De concentratie van PM10 en PM2,5 toont een vergelijkbaar beeld. Veehouderijen kunnen een verhoogde concentratie fijn stof veroorzaken. In het zoekgebied speelt dat niet heel nadrukkelijk. Nergens in het zoekgebied (noch in de rest van de gemeente) wordt voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM10. Voor PM2,5 voldoet geen enkele plek in Nederland aan de WHO-advieswaarden. Dat maakt niet dat het een irrelevant aspect is, maar zegt wel iets over de mogelijkheden voor de gemeente om te voldoen aan die advieswaarde.



Figuur 6.5: Concentratie PM10



Figuur 6.6: Concentratie PM2,5

Advies voor vervolgproces

Indien een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging, hoeft niet nader getoetst te worden aan de EU-grenswaarden. Het besluit NIBM geeft de volgende voorwaarde: Het project of de activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m³ voor zowel PM10 als NO₂.

Het project is IBM als de toename voor één of beide stoffen hoger is. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties op basis van het 3%-criterium is:
≤ 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
≤ 3.000 woningen (netto) bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

In alle gevallen geldt dus dat De Kemmer 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging, en verdere toetsing aan de grenswaarde in een omgevingsplan dus niet aan de orde hoeft te zijn.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

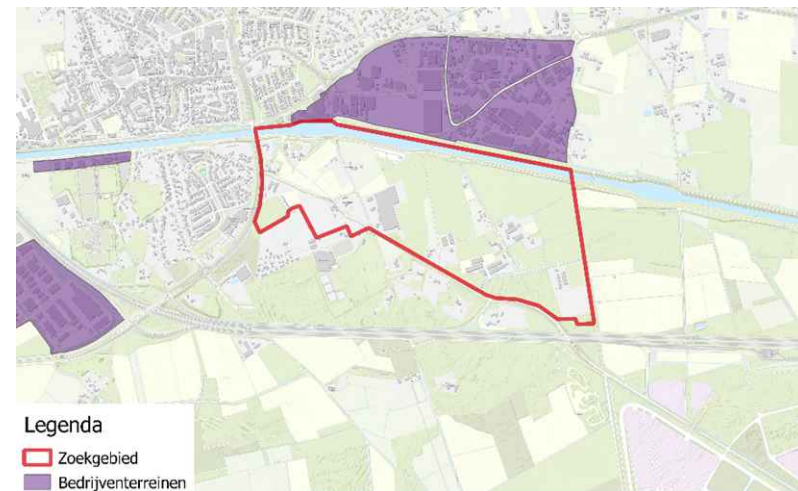
Introductie en beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is ruimtelijke afstemming tussen bedrijfsactiviteiten, voorzieningen en gevoelige functies (woningen) noodzakelijk. Het gaat dan om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke elementen. Dit wordt globaal beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis hiervan bepalen we in hoeverre aan de minimale richtafstanden uit de VNG-brochure wordt voldaan. De richtafstanden gelden de grens van de bestemming die bedrijvigheid toelaat en de gevel van een woning.

Beschrijving

Ten noorden van de planlocatie ligt bedrijventerrein De Stad. Het terrein richt zich op MKB. In het bestemmingsplan van het bedrijventerrein zijn diverse categorieën bedrijvigheid toegestaan. Aan de zuidwestelijke rand van het bedrijventerrein zijn bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2 en 4.1 toegestaan. Aan de zuidoostelijke rand van het bedrijventerrein is minder toegestaan. Het betreft de milieucategorieën 2 en 3.1 (en afhankelijk van het perceel ook 3.2). Bedrijvigheid met deze milieucategorie grenst dus aan het zoekgebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'	Richtafstand tot gemengd gebied
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100



figuur 6.7: Ligging bedrijventerreinen t.o.v. de planlocatie



figuur 6.8: Milieucategorieën bedrijvigheid bedrijventerrein de Stad

De ligging van het Wilhelminakanaal tussen de planlocatie maakt dat voor bedrijvigheid van enkele categorieën de richtafstand al overbrugd is. Voor de zwaardere milieucategorieën betekent dat een deel van het zoekgebied binnen de contour van de richtafstand valt. In de huidige situatie zijn er geen bedrijven die een naar verwachting onevenredig negatieve invloed uitoefenen op de nieuw te bouwen woningen. Anderzijds zijn op grond van het vigerende bestemmingsplan bedrijven in milieucategorie 4.1 mogelijk. Hieronder kunnen geur- of geluid emitterende activiteiten vallen die een negatieve impact op hebben op het woonklimaat van de toekomstige woonwijk. De grootste richtafstand bedraagt 100 m, deze loopt nog net over de noordelijke strook van het plangebied.

Advies voor vervolgproces

In het kader van de goede ruimtelijke ordening is het belangrijk om een passende afstand tussen de bedrijvigheid nabij het zoekgebied en de woonomgeving in te passen. Op deze manier hebben bedrijven op het bedrijventerrein voldoende ruimte om te functioneren en hebben de nieuwe inwoners van het zoekgebied genot van hun woonomgeving. Om daar recht aan te doen kan een zonering toegepast te worden om overlast door geluid, geur of luchtkwaliteit te voorkomen.

7 Ruimtelijke kwaliteit

7.1 Landschap en cultuurhistorie

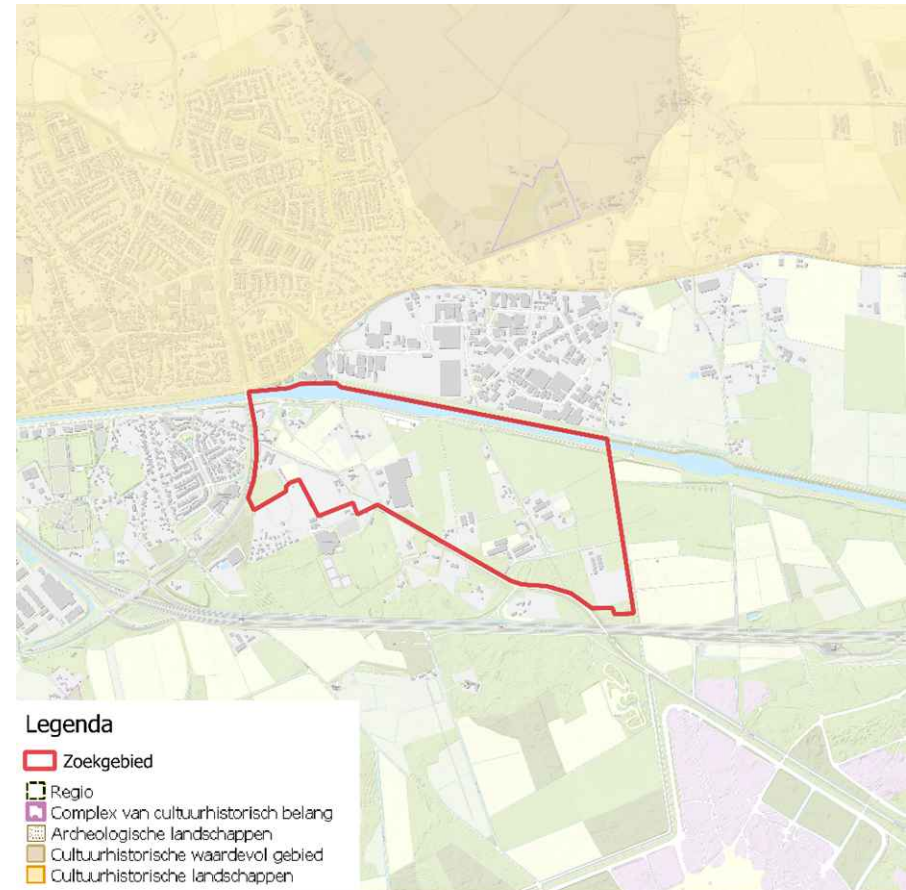
Introductie en beleid

Landschap en cultuurhistorie gaat over het verhaal dat het landschap vertelt over het leven van voorgaande generaties. Voor cultuurhistorie is bescherming van historisch (steden)bouwkundige waarden (bouwkundige monumenten) en stads- en dorpsgezichten geregeld in de Erfgoedwet. Daarnaast is het rekening houden met cultureel erfgoed vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening. Cultureel erfgoed vormt één van de belangen die binnen de ruimtelijke ordening dienen te worden afgewogen. In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is daarom de verplichting opgenomen om in de ruimtelijke ordening 'rekening te houden met aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten'. Historisch geografische waarden worden op grond van de provinciale verordening beschermd. De Provincie Noord-Brabant heeft in haar cultuurhistorische waardenkaart (CHW) 'cultuurhistorisch waardevolle gebieden' en 'complexen van cultuurhistorisch belang' benoemd. Daarnaast beschermt de provincie een selectie van aardkundig waardevolle gebieden. Binnen die zoneringen dienen omgevingsplannen gericht te zijn op behoud van de cultuurhistorische waarde.

Om invulling te geven aan de Bro-verplichting tot het meewegen van cultuurhistorische waarden kan informatie uit de erfgoedkaart van de Kempengemeenten geput worden. De gebiedsvisie en omgevingsplan moet een afweging bevatten over de wijze waarop cultuurhistorie een plek heeft gekregen.

Beschrijving

Het zoekgebied heeft geen enkele beschermde cultuurhistorische waarde. Zowel op rijksniveau als provinciaal niveau gelden geen beschermingsregimes die eisen stellen aan ontwerp of invulling van het gebied. Andere cultuurhistorische waarden komen hieronder aan bod. Er is ook direct een advies gekoppeld aan die waarden.

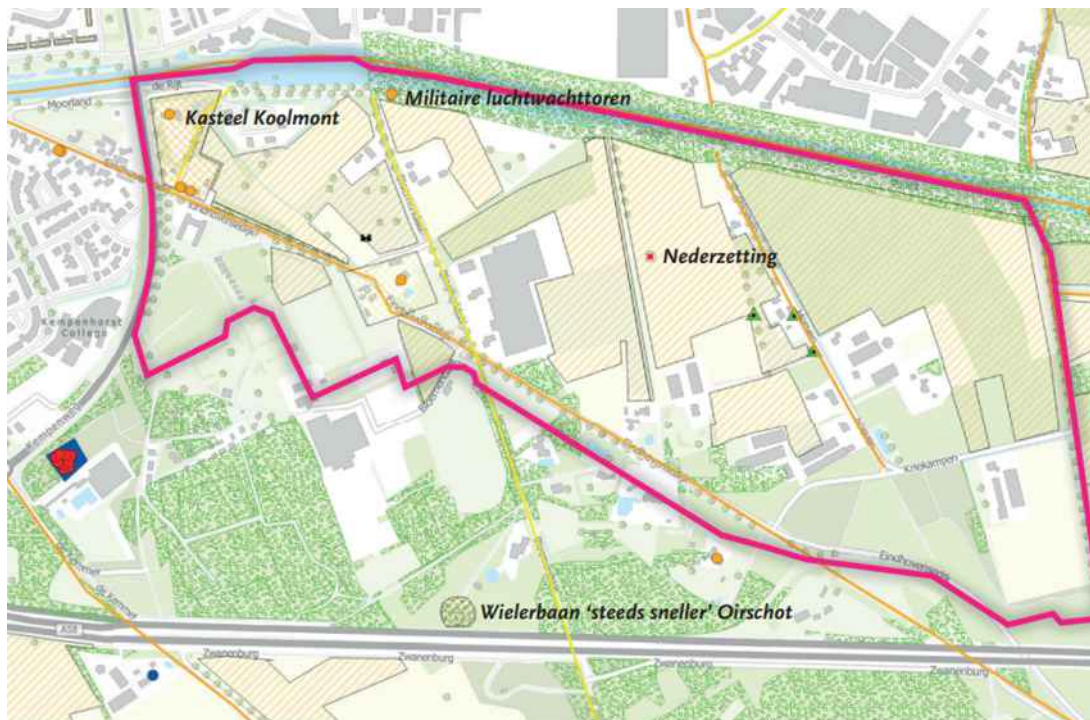


Figuur 7.1: Beschermd (provinciale waarden). Het gebied heeft geen wettelijk beschermde cultuurhistorische waarden.

Advies voor vervolproces

Dat betekent niet dat het gebied geen enkele historische waarde heeft. In de het omgevingsplan (en de gebiedsvisie) dienen de volgende zaken een rol te spelen:

- De agrarische grondslag van het gebied is nog goed herkenbaar (ondanks delen die op zijn gegaan in de ruilverkaveling Oirschot – Best uit de jaren '60). De structuurbepalende elementen (de wegen met beplanting, bospercelen met productie, boerenerven en akkerpercelen) kunnen een plek krijgen in de verkaveling of ruimtelijke opzet van het plan.
- Huize Koolmond en nabijgelegen boerderijen, de restanten van de Luchtwachtoren Oirschot en andere boerderijen met historische waarde kunnen gespaard worden. Zorg voor een ruime opzet langs de bestaande boerenerven en inventariseer of de luchtwachtoren een rol kan spelen voor recreatief doeleind (bijvoorbeeld als uitkijkpunt).
- Bescherm het historisch waardevol groen rondom het Wilhelminakanaal of gebruik het voor recreatieve doeleinden.
- Ontzie de waardevolle historische bomen als genoemd in de bomenverordening 2011 (o.a. aan Hoeven 1 en 2, met groene driehoek op kaart geduid)



5. Historische Geografie
5. Historische Geografie (lijn)
- Zeer hoog
 - Hoog
 - Redelijk hoog
 - Laag
5. Historische Geografie (vlak)
- Rijksmonument
 - Gemeentelijk monument
 - ▨ Zeer hoog
 - ▨ Hoog
 - ▨ Redelijk hoog

7.2 Archeologie

Introductie en beleid

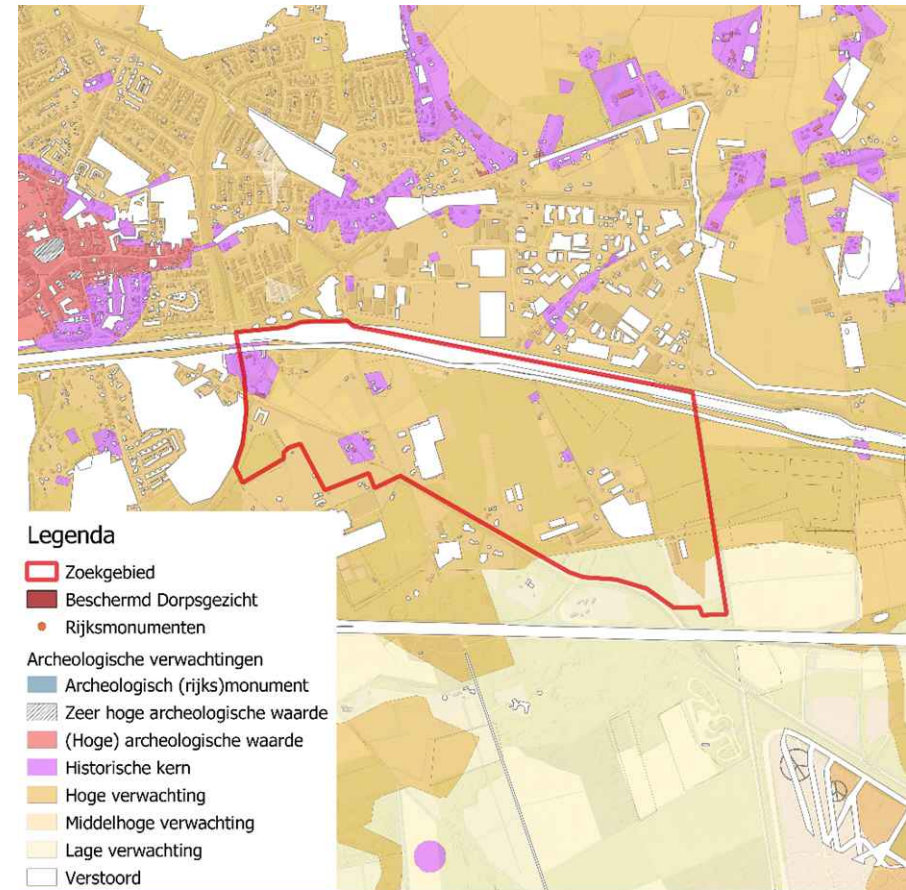
Binnen de archeologie worden oude beschavingen bestudeerd aan de hand van vondsten uit de bodem. Het verdrag van Malta (16 januari 1992) beoogt om het cultureel erfgoed dat in de bodem aanwezig is beter te beschermen. Integrale bescherming van het archeologisch erfgoed vormt de basis van het verdrag. Dit betekent dat allereerst wordt gestreefd naar het behouden van archeologisch erfgoed in de bodem 'in situ'. De erfgoedwet vormt één integraal kader voor beheer en behoud van cultureel erfgoed. Op onderwerpen waar de Erfgoedwet geen uitspraken doet, is de Monumentenwet 1988 van kracht. Op grond van de Monumentenwet 1988 en de huidige Wet ruimtelijke ordening moeten gemeenten de belangen van de archeologische monumentenzorg in hun bestemmingsplannen opnemen. Ook onder de Omgevingswet is blijft dit aspect van belang bij de afweging of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beschrijving

De gemeente Oirschot heeft een Archeologische verwachtingskaart opgesteld. Binnen het zoekgebied zijn enkele historische kernen aanwezig. Het gebied heeft daarnaast een overwegend hoge archeologische verwachting. Er zijn geen archeologische rijksmonumenten aanwezig.

Advies voor vervolproces

De archeologische verwachting dient op basis van de verwachtingskaart nader gespecificeerd te worden. Dit dient met een archeologisch bureauonderzoek (BO) uitgevoerd te worden. In het BO wordt een selectieadvies gegeven over benodigde vervolgstappen. Dat kan uiteenlopen van vrijgave van het terrein (niet waarschijnlijk) tot archeologische begeleiding van de werkzaamheden. Gebruikelijk is om de stappen met verkennende booronderzoek of proefsleuven verder 'af te pellen'.



figuur 7.2: Archeologische verwachtingskaart (Bron: Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant)

8 Overige aspecten

8.1 Luchtvaartverkeerzone

Introductie en beleid

Het zoekgebied is gedeeltelijk gelegen binnen het obstakelbeheergebied dat behoort tot Eindhoven Airport / Vliegbasis Eindhoven. Binnen het obstakelbeheergebied zijnde gronden mede bestemd voor de bescherming van de vliegverkeersveiligheid binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) en het voorkomen van verstoringen binnen het verstoringgebied rondom de start- en landingsbaan (Instrument Landing System; ILS).

Beschrijving en vervolgadvis

Het zoekgebied is ver buiten de ILS-zoneringen gelegen. De daaraan gekoppelde hoogtebeperkingen zijn dus niet relevant voor het planvoornemen. Binnen het obstakelbeheergebied geldt niet voor het gehele gebied dezelfde eis. Slechts bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter dienen aanvullend getoetst te worden (dienen een ontheffing met positief advies van Defensie aan te vragen). Gelet op de aard van de ontwikkeling kan volstaan worden met een aanduidingsregel in het omgevingsplan waarin bepaald wordt dat geen bouwwerken hoger dan 40 meter gebouwd mogen worden (overeenkomstig met de regels uit het vigerende bestemmingsplan).

8.2 Integrale landschapontwikkeling

Introductie en beleid

De gemeente heeft in haar landschapsbeleidsplan verschillende 'opgaven voor het landschap' gedefinieerd. Daartoe behoren erfgoedontwikkeling, natuurontwikkeling, de energietransitie, recreatie, woningbouw en bedrijvigheid, de wateropgave en de agrarische opgave. Niet iedere opgave moet op elke locatie landen, maar er dient wel over de hele gemeente een evenwichtige bijdrage aan de opgaven gedaan te worden.

Beschrijving en vervolgadvis

De planlocatie is gelegen in een gebied dat 'De Groene Corridor' wordt genoemd. Het doel is het 'Versterken van de recreatieve verbinding tussen Oirschot en Eindhoven'. In die Groene Corridor wordt, naast ruimte voor recreatie en beleving, ruimte gezocht voor woningbouw op de stadsrand van Oirschot. Streven daarin is om woningbouwprojecten te realiseren met meerwaarde voor meerdere thema's:

- Cultuurhistorie: versterk de bestaande structuren.
- Landschappelijke waarden: vervlecht de bestaande kern met het omliggende landschap (bijvoorbeeld door verbindingen met de Oirschotse Heide of het Wilhelminakanaal);
- Klimaatadaptatie: waterretentie en groen;
- Duurzaamheid: ambitie rondom nul-op-de-meter-woningen.

Vervolgadvies

Het landschapsbeleidsplan bevat een goede aanzet voor een integraal beeld. In de praktijk gaat het echter ook om keuzes maken: hoe veel woningen kan het gebied aan? Welke afstand tot bedrijven worden aangehouden? Hoe wordt omgegaan met bestaande erven? Het advies luidt om de doelstellingen uit de leefomgevingsfoto te betrekken bij de planvorming. Alle aspecten zitten verweven in de thema's die behandeld zijn.

8.3 Sociale doelen

Introductie en beleid

De gemeente Oirschot voert, net als andere Kempengemeenten, beleid om te sturen op genoeg betaalbare woningen voor haar doelgroepen. Daartoe zijn in het Actieplan Wonen 2.0 (en de regionale Kempische Woonvisie) de volgende uitgangspunten vastgelegd:

- 20% sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens;
- 20% goedkope koopwoningen tot 210.000 euro.

Vervolgadvies

Borg deze uitgangspunten in de gebiedsvisie of beschouw anderszins hoe met deze uitgangspunten omgegaan gaat worden.

9 Conclusie

Het planvoornemen voor het gebied rondom de Eindhovensedijk is een relatief 'eenvoudig' planvoornemen. Op voorhand zijn er geen wezenlijke showstoppers, maar er zijn wel aandachtspunten die een rol spelen tijdens het verdere planvormingsproces.

Fase gebiedsvisie

Om een gebiedsvisie vast te kunnen stellen is in essentie geen onderzoek nodig waarin zaken uit de voorgaande thema's worden uitgelicht. Wel is het nodig om de inhoud van die thema's te betrekken bij het opstellen van een gebiedsvisie, zodat die tijdens latere fasen haalbaar blijkt. Om tot een goede gebiedsvisie te komen dienen de aandachtspunten die verwoord zijn in deze leefomgevingsfoto meegenomen te worden om tijdens de latere planvormingsprocedure niet tegen problemen aan te lopen. Zo dient al in de gebiedsvisie nagedacht te worden over de zoneringen rondom natuur, water, bedrijventerreinen en wegen en dient de gebiedsvisie ook in te gaan op de inbedding van cultuurhistorische en landschappelijke waarden in de stedenbouwkundige opzet.

Fase omgevingsplan

In het omgevingsplan wordt de gebiedsvisie vertaald naar regels voor bijvoorbeeld bouwen en gebruik. Bij de nadere motivering horen onderzoeken die aantonen dat het planvoornemen 'niet evident onuitvoerbaar' is. Dat wil zeggen: het omgevingsplan mag geen functies of activiteiten mogelijk maken die wettelijk onmogelijk zijn.

In de fase van het omgevingsplan dienen de volgende zaken met een onderzoek onderzocht en aangetoond te worden:

- Voldoet het voornemen aan de Wet geluidhinder? (akoestisch onderzoek)
- Voldoet het voornemen aan natuurwetgeving (Wnb, Omgevingsverordening)? (Voortoets, natuurtoets)
- Levert de bodemkwaliteit een onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem? (Wet bodembescherming).
- Voorziet het plan in een goede waterhuishouding? (Waterwet)
- Schaadt het plan archeologische waarden? (Erfgoedwet)

In aanvulling op deze thema's dient voor alle aspecten onderzocht te worden of het voornemen een negatief effect veroorzaakt en dienen passende maatregelen genomen te worden. Wat 'passend' is dient in het planvormingsproces aan de orde te komen. Iedere paragraaf in deze leefomgevingsfoto geeft richting aan wat nodig om aan te tonen wat passend is.

De informatie die in dit rapport is opgenomen is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n) en kan persoonlijke of vertrouwelijke informatie bevatten. Gebruik van deze informatie, door anderen dan de geadresseerde(n) en gebruik door hen die niet gerechtigd zijn van deze informatie kennis te nemen, is niet toegestaan. De informatie is uitsluitend bestemd om te worden gebruikt door de geadresseerde, voor het doel waarvoor dit rapport is vervaardigd. Indien u niet de geadresseerde bent of niet gerechtigd bent tot kennisneming, is openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group en wordt u verzocht de gegevens te verwijderen en direct melding te maken bij security@anteagroup.nl. Derden, zij die niet geadresseerd zijn, kunnen geen rechten aan dit rapport ontleen, tenzij na schriftelijke toestemming door Antea Group.

Copyright © 2022

Niets uit deze uitgave mag worden veeveelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Over Antea Group

Antea Group is het thuis van 1500 trotse ingenieurs en adviseurs. Samen bouwen wij elke dag aan een veilige, gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Je vindt bij ons de allerbeste vakspecialisten van Nederland, maar ook innovatieve oplossingen op het gebied van data, sensing en IT. Hiermee dragen wij bij aan de ontwikkeling van infra, woonwijken of waterwerken. Maar ook aan vraagstukken rondom klimaatadaptatie, energietransitie en de vervangingsopgave. Van onderzoek tot ontwerp, van realisatie tot beheer: voor elke opgave brengen wij de juiste kennis aan tafel. Wij denken kritisch mee en altijd vanuit de mindset om samen voor het beste resultaat te gaan. Op deze manier anticiperen wij op de vragen van vandaag en de oplossingen voor morgen. Al 70 jaar.

Contactgegevens

Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT
Postbus 40
4900 AA OOSTERHOUT

www.anteagroup.nl