

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED, HERZIENING EKERSCHOTWEG 2' GEMEENTE OIRSCHOT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing. M.J.M. Crijns

Vastgesteld: 29 september 2015

INHOUD

1.	INLEIDING.....	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Plangebied	4
1.3	Doel van het bestemmingsplan	5
1.4	Geldend bestemmingsplan	5
1.5	Leeswijzer	5
2.	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	Huidige situatie	7
2.1.1	Omgeving	7
2.1.2	Ekerschotweg 2	7
2.2	Toekomstige situatie	9
2.2.1	Toekomstige planologische situatie	9
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing Ruimte voor Ruimte woning	9
2.2.3	Bebouwingsvoorschriften	12
2.2.4	Landschappelijke inpassing	12
2.2.5	Ontsluiting en parkeren	14
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	Europees- en Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Natuurbeleidsplan	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	16
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.3	Verordening ruimte 2014	18
3.3	Gemeentelijk beleid	21
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	21
3.3.2	Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"	22
4.	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1	Archeologie	26
4.1.1	Verdrag van Valletta	26
4.1.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	26
4.1.3	Nota archeologiebeleid Oirschot	26
4.2	Cultuurhistorie	27
4.2.1	Ontstaansgeschiedenis	27
4.2.2	Cultuurhistorische waarden	28
4.3	Bodemkwaliteit	29
4.4	Wegverkeerslawaaï	29
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Externe veiligheid	31

4.6.1	Inleiding	31
4.6.2	Bedrijven.....	31
4.6.3	Transport	32
4.7	Bedrijven en milieuzonering	33
4.7.1	Niet-agrarische bedrijven.....	33
4.7.2	Agrarische bedrijven	34
4.7.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	36
4.8	Flora en fauna.....	36
4.9	Water	37
4.9.1	Inleiding	37
4.9.2	Relevant beleid	37
4.9.3	Hydrologisch neutraal bouwen.....	39
4.9.4	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	40
4.9.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	41
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	42
5.1	Inleiding	42
5.2	Algemene toelichting verbeelding.....	42
5.3	Algemene toelichting voorschriften.....	42
5.4	Toelichting bestemmingen.....	43
5.4.1	Agrarisch met waarden – Landschapswaarden.....	43
5.4.2	Wonen	43
5.4.3	Waarde – Archeologie 4	44
5.4.4	Waarde – Archeologie 5	44
6.	UITVOERBAARHEID	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.1.1	Grexwet	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
7.	OVERLEG EN INSPRAAK	46
7.1	Inspraakprocedure.....	46
7.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
7.3	Omgevingsdialoog	46
7.4	Zienswijzen	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan is door Crijns Rentmeesters bv opgesteld in opdracht van de heer J.M. Koolen. De heer Koolen is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf aan de Ekerschotweg 2 te Oirschot. In de huidige situatie is deze locatie bestemd als glastuinbouwbedrijf. Dit bedrijf is reeds verplaatst naar een locatie elders. Om de verplaatsing financieel te kunnen dragen wil opdrachtgever op de locatie Ekerschotweg 2 één Ruimte voor Ruimte woning realiseren. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Ten behoeve van de herontwikkeling zal één bouwtitel betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 6.850 m² zullen worden gesloopt. Door de gemeente Oirschot is per brief d.d. 16 augustus 2011 onder voorwaarden ingestemd met de beoogde herontwikkeling.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer de benodigde documenten aan te leveren. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ekerschotweg 2' bestaat uit planregels, een verbeelding, een toelichting en separate bijlagen. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Ekerschotweg 2 is gelegen buiten de bebouwde kom, ten noorden van de kern Oirschot, gemeente Oirschot. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan de Ekerschotweg 2 ten opzichte van de kern van Oirschot te zien, waarbij tevens het plangebied is uitgelicht.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie de Ekerschotweg 2

Het plangebied betreft de Ekerschotweg 2, kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie L nummer 731. Dit perceel heeft een grootte van 86 are en 3 centiare. Onderstaande figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie Ekerschotweg 2.



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie de Ekerschotweg 2

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie aan de Ekerschotweg 2 en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied aan Ekerschotweg 2 is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord.

In hoofdstuk 4 worden de relevante milieu- en planologische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de planvorm, bestemmingen, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de procedure behandeld.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Omgeving

Het plangebied is in het buitengebied, ten noorden van de kern Oirschot gelegen. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van burgerwoningen, bedrijvigheid, landbouwgronden en natuur. Navolgende figuur geeft een impressie van de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 3: Impressie omgeving plangebied

2.1.2 Ekerschotweg 2

Ter plaatse van de Ekerschotweg 2 is thans een glastuinbouwbedrijf aanwezig met daarbij een bedrijfswoning. De bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van 6.850 m². Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.

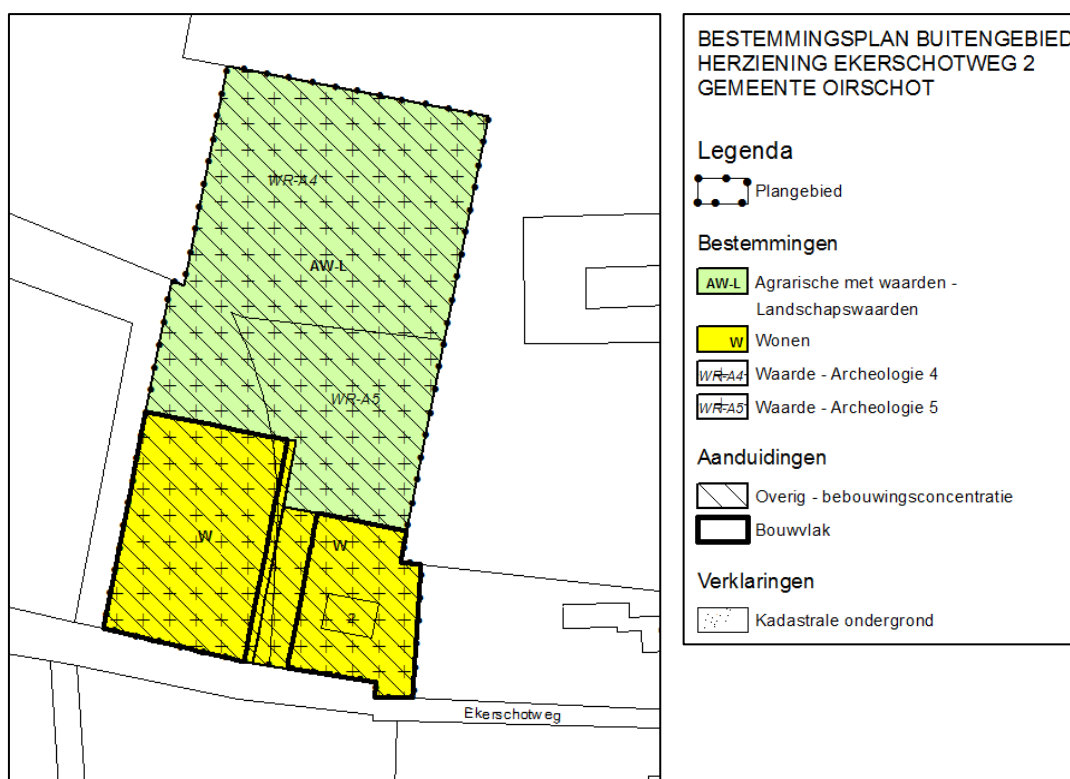


Figuur 4: Huidige situatie plangebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Toekomstige planologische situatie

Beoogd wordt het glastuinbouwbedrijf ter plaatse van de Ekerschotweg 2 te saneren, op de locatie één Ruimte voor Ruimte woning mogelijk te maken en de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning. In de toekomstige situatie zullen daartoe aan het plangebied een tweetal woonbestemmingen toegekend zijn. Aan de resterende achtergelegen gronden zal een agrarische bestemming toegekend zijn. De westelijke woonbestemming zal de mogelijkheid bieden voor het oprichten van een Ruimte van Ruimte woning. Binnen de oostelijke woonbestemming zal de huidige (en dan voormalige) bedrijfswoning gelegen zijn. Beide woningen mogen een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van 240 m². Navolgende figuur geeft de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 5: Toekomstige situatie plangebied

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing Ruimte voor Ruimte woning

2.2.2.1 Inleiding

De beeldkwaliteit richt zich binnen het brede begrip ruimtelijke kwaliteit vooral op de stedenbouwkundige en bouwkundige kwaliteit van de bebouwing, mede in relatie tot de erfinrichting en erfbeplanting dan wel de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij gaat het dan om:

- de bebouwingsstructuur; de stedenbouwkundige invulling (onder andere situering van de bebouwing, clustering/ concentratie van bebouwing binnen bouwblokken);
- de bebouwing zelf; de bouwkundige invulling en architectonische uitwerking (massa, hoogte, vorm, geleding, gevelindeling, kleur, materiaalgebruik, detaillering).

- de landschapsstructuur; waterlopen, wegen, wegbeplantingen, kavelindeling en kavelinrichting en overige beplantingen (onder andere perceelsrand beplanting).
- de landschapsaankleding zelf; landschappelijke inpassing, erfinrichting en erfbeplanting.

In deze subparagraaf is een uitwerking opgenomen met de richtlijnen voor de versterking van de beeldkwaliteit ter plaatse van de op te richten woning aan de Ekerschotweg 2. De eisen met betrekking tot beeldkwaliteit dienen als aanvullend kader voor de welstandtoets.

2.2.2.2 Beeldkwaliteit

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bebouwing in de omgeving bestaat uit een diverse bebouwing, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. De woningen zijn zowel haaks als evenwijdig ten opzichte van de weg gesitueerd. Navolgende figuur geeft een beeld van de bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 6: Bebouwing in omgeving van plangebied en bedrijfswoning aan Ekerschotweg 2 (rechtsboven)

De nieuwe woning wordt parallel of haaks ten opzichte van de straat gesitueerd en gedekt met een zadeldak. Haaks hierop geplaatste kruiskappen zijn enkel aan de achtergevel toegestaan. Er mogen geen platte daken voor de hoofdgebouwen worden toegepast.

De woning zal derhalve worden gebouwd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. De hoofdkap betreft een langskap. Dakkapellen zijn toegestaan. Aan de voorzijde moeten deze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak. Gezien de ligging van de woning tegen het landelijke gebied wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Dit kan bereikt worden door grote overstekken toe te passen, met laag doorlopende dakvlakken over aanbouwen en uitbouwen. Een andere mogelijkheid is het afwoven van de einden van het zadeldak. Een (moderne) schuurwoning is ook toegestaan.

Het ambachtelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen

aan de straatzijde. Het verwerken van hout in de voorgevel is ook mogelijk. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. Alleen de kleuren wit en grijs zijn uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn in de voorgevel niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde en de zijgevels is vrij.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing van houten of hardstenen lijsten toegestaan. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij.

Uitbouwen en aanbouwen in de vorm van serres, erkers, veranda's, portalen, plantenbakken, lage trappen en balkons zijn toegestaan zolang ze ondergeschikt zijn aan het totaalvolume van het nieuwe gebouw. Het aanbouwen van bijgebouwen is alleen toegestaan indien dit bijdraagt tot de kwaliteit van het geheel. Het heeft echter de voorkeur bijgebouwen los van het hoofdvolume op de kavel te positioneren.

Hoewel het uitgangspunt voor de woning het ambachtelijke karakter is, zijn moderne ingrepen niet bij voorbaat uitgesloten. Het toepassen van moderne elementen en materialen is aan de achterzijde zonder meer toegestaan. Indien de kwaliteit van het totaal er niet onder lijdt is het toepassen van moderne lijnen en vormgevingselementen aan de voor- en zijgevels eveneens mogelijk. Het is belangrijk een eigentijdse woning te bouwen die aansluit op hedendaagse woonwensen. Ondersteunende technische installaties (zonneboiler, zonnepanelen etcetera) en op duurzaamheid gerichte bouwkundige ingrepen dienen niet te worden vermeden omwille van een landelijke uitstraling van de woning. Wel moeten dergelijke voorzieningen goed vormgegeven worden en integraal deel uitmaken van het totale bouwkundige concept. Ook hier is er aan de achterzijde meer mogelijk dan aan de straatzijde. De inrichting is vrij en niet voorgeschreven. De voorkeur gaat uit naar een niet symmetrische opzet.



Figuur 7: Goed ingepaste voorziening voor passieve verwarming in een ambachtelijk vormgegeven bouwvolume

2.2.3 Bebouwingsvoorschriften

Op de Ruimte voor Ruimte woning zijn onder andere de volgende bebouwingsvoorschriften van toepassing:

- de goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 1.000 m³ bedragen;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de perceelgrenzen dient minimaal 5 meter te bedragen;
- de totale oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 240 m² bedragen;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen;
- de nokhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de kap dient uitgevoerd te worden met een dakhelling tussen 12° en 45°. Voor het realiseren van de wolfseinden kan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegepast voor het hanteren van een dakhelling van 75° ter plaatse van deze wolfseinden.

2.2.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de woning gelden de volgende criteria:

- De tuinen dienen het landschap en de directe omgeving te versterken;
- De vormgeving en beplanting van de tuinen moeten aansluiten op het betreffende landschap;
- De tuin/kavel van de nieuwe woning ligt in het buitengebied. "Vertuining" van het platteland dient te worden voorkomen. De tuin/kavel en nieuwe woning dient door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap.

Ter plaatse van de op te richten woning is thans geen enkele vorm van beplanting aanwezig. De locatie is verhard dan wel bebouwd. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie.



Figuur 8: Huidige situatie plangebied

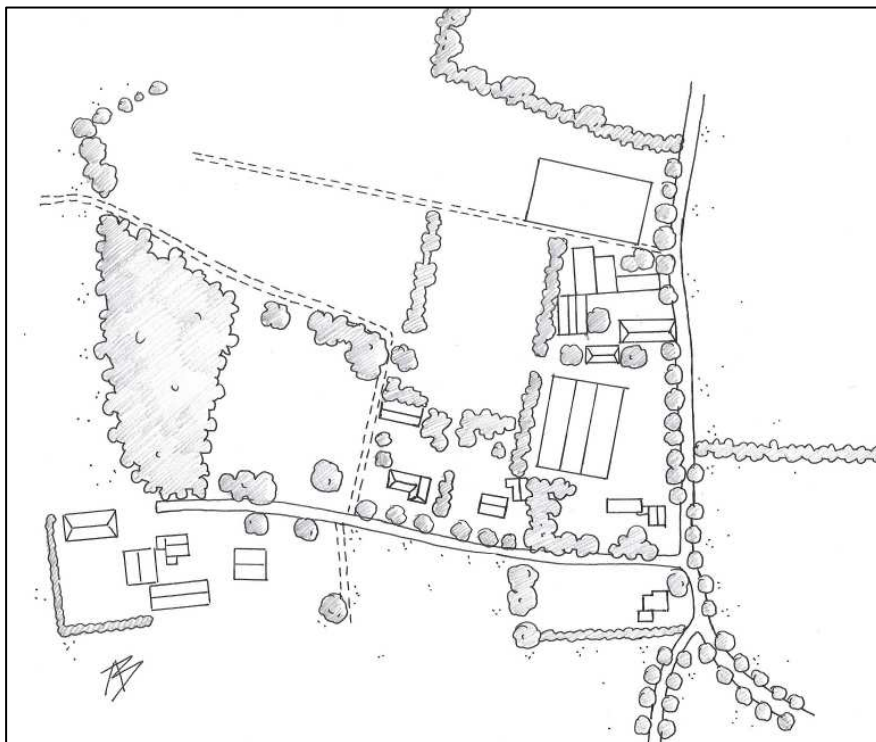
Middels groen rondom zal de beoogde nieuwe woning landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar erfafscheidingen nodig zijn, gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen). Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen.

Met de voortuin dient de woning landschappelijk te worden ingepast. Toe te passen elementen in de voortuin zijn: bosschages, houtwallen, houtsingels, kavelrandbeplantingen, boomgaarden, poelen, bloemenweiden etc. Een landschappelijke beplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen deze landschappelijke structuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de landschappelijke inpassing van de woning.



Figuur 9: Sfeerimpressie landschappelijke inpassing woning

Onderstaand is de ruimtelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning weergegeven.



Figuur 10: Ruimtelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten door de Ekerschotweg die via de Peperstraat en de Oude Grintweg het plangebied verbinden met de doorgaande Kempenweg.

De Ruimte voor Ruimte woning zal individueel ontsloten worden op de Ekerschotweg. Bij zowel de Ruimte voor Ruimte woning als de bestaande woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

3. BELEIDSKADER

3.1 Europees- en Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

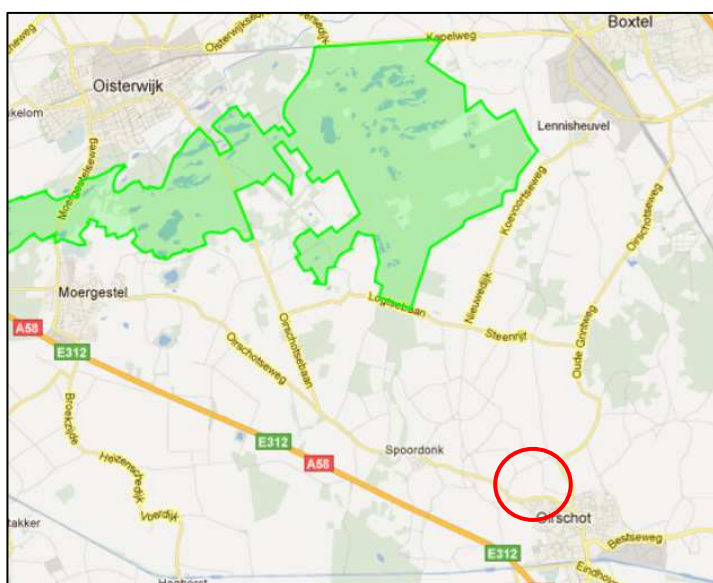
Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Natuurbeleidsplan

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kampina & Oisterwijkse Vennen'. De Kampina en de Oisterwijkse Bossen en Vennen vormen een uitgestrekt bos- en heidegebied tussen Oisterwijk en Boxtel. De tientallen vennen en de grote variatie aan ventypen maken het tot een bijzonder gebied. De vennen liggen in een nog vrijwel gaaf landschap met heiden, droge en natte bossen, cultuurgronden en overgangen naar beekdalen. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied 'Kampina & Oisterwijkse Vennen' weergegeven.



Figuur 11: Ligging van het plangebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebieden

Het plangebied aan Ekerschotweg 2 is op een dusdanige afstand van dit Natura 2000-gebied gelegen dat de herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale

oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. In de Uitwerking Gebiedspaspoorten beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied aan de Ekerschotweg 2 te Oirschot is gelegen in het landschapstype 'Kempen'. Het ontginningslandschap van de Kempen wordt gekenmerkt door de contrasten tussen beekdalen, oude en jonge ontginningen, beboste dekzandruggen en restanten van woeste gronden met heidevelden, vennen en zandverstuivingen. Het landschap ter plaatse van het plangebied betreft een oude zandontginning. Kenmerkend voor oude zandontginningen zijn akkercomplexen met aan- en omliggende buurtschappen en bijbehorende groenstructuren. De oude ontginningen in de Kempen zijn kleinschalig, hebben een onregelmatige verkaveling en een besloten karakter (coulissen). Binnen het landschapstype 'Kempen' wil de provincie ontwikkelingsmogelijkheden bieden binnen kernranden en agrarische bebouwingslinten welke

gekoppeld zijn aan het behouden en verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de sanering van bedrijfsgebouwen in de vorm van kassen met een oppervlakte van 6.850 m² en de oprichting van een kwalitatief hoogwaardige woning mogelijk. De bedrijfswoning zal worden omgezet in een burgerwoning. Deze herontwikkeling draagt bij aan het verder ontwikkelen van het kleinschalige oude zandontginningslandschap van het Kempenlandschap.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte 2014

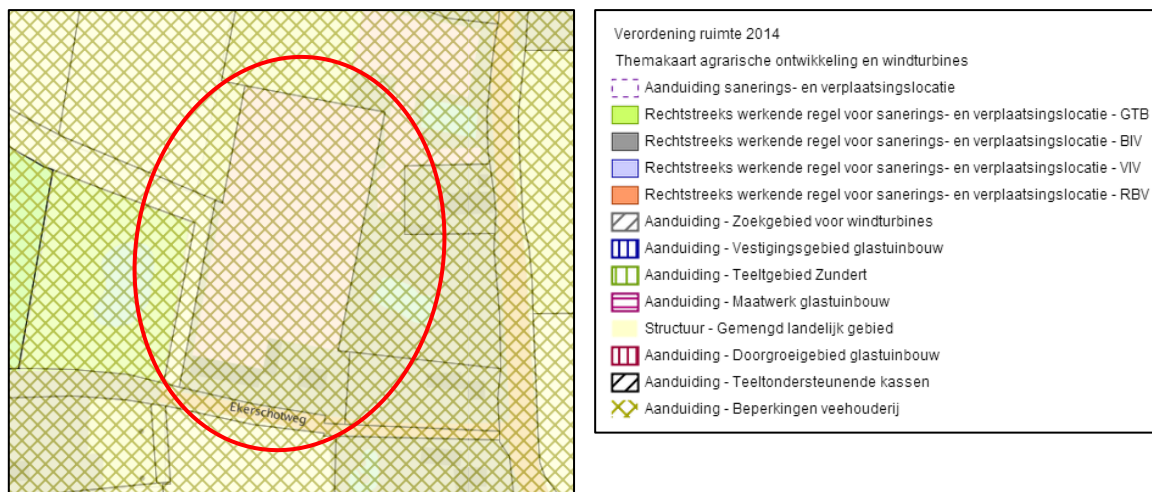
3.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouw aanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

3.2.3.2 Aanduidingen in Verordening ruimte 2014

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte.



Figuur 12: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014

Initiatiefnemer is voornemens de glastuinbouwlocatie aan de Ekerschotweg 2 te saneren en de locatie om te zetten in een burgerwoonlocatie waarbij de mogelijkheid voor het oprichten van een Ruimte voor Ruimte woning wordt toegekend en aan de huidige bedrijfswoning een woonbestemming zal worden toegekend. Navolgend wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik.

De beoogde herontwikkelingen vinden plaats op een bestaande glastuinbouwlocatie met bijbehorende bedrijfswoning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en bedrijfsvoorzieningen. Er vindt geen uitbreiding van het bestaande bouwvlak plaats. Ook de oppervlakte aan bebouwing zal als gevolg van de herontwikkeling afnemen. De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Sinds 1 juli 2005 kent het provinciaal ruimtelijk beleid de rood-met-groen-koppeling. Dit houdt in dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, die uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is de rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot heeft op 12

juni 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat bij de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling geen toepassing hoeft te worden gegeven aan artikel 3.2 aangezien door Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds wordt bijgedragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.

De herontwikkeling omvat naast de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning tevens de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning. Onderhavig bestemmingsplan kent ruimere bouw mogelijkheden toe aan deze burgerwoning dan de reguliere 750 m³ hoofdbebouwing en 120 m² bijgebouwen. Deze ruimtelijke ontwikkeling valt daarmee in categorie 3: ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd. Navolgend is een berekening van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven.

Huidige waarde				
	Waarde/m²	m²	Waarde	Totaal
Agrarisch bouwvlak	€ 25.00	8572	€ 214,300.00	€ 214,300.00
Toekomstige waarde				
	Waarde/m²	m²	Waarde	Totaal
Agrarisch	€ 5.00	5516	€ 27,580.00	€ 312,580.00
Wonen Ruimte voor Ruimte	€ 0.00	1806	€ 0.00	
Wonen tot 1.000 m²	€ 270.00	1000	€ 270,000.00	
Wonen > 1.000 m²	€ 60.00	250	€ 15,000.00	
Ontwikkelingen				
	Waarestijging per m²/m³	m²/m³	Waarestijging	Totaal
Vergroten inhoud woning	€ 100.00	250	€ 25,000.00	€ 73,000.00
Vergroten inhoud woning	€ 400.00	120	€ 48,000.00	
Bestemmingswinst				€ 171,280.00
Kwaliteitsverbetering 20% bestemmingsplanwinst				€ 34,256.00

In het kader van de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning en de toekenning van ruimere bouw mogelijkheden aan de toekomstige burgerwoning binnen het plangebied dient een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden van € 34.256,00. Deze investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap zal bestaan uit de sloop van de thans aanwezige glasopstanden binnen het plangebied. De sloop van de bedrijfsgebouwen van het glastuinbouwbedrijf brengt een investering van € 34.250,00 met zich mee ($6.850 \text{ m}^2 * € 5,00$).

Door de investering van € 34.250,00 voor sloop van de glasopstanden wordt voldaan aan de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap van € 34.256,00.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In artikel 7 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot de structuur 'gemengd landelijk gebied'.

Artikel 7.7 bevat regels ten aanzien van het onderwerp 'wonen'. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden voor splitsing van de woningen opgenomen. Overtollige bebouwing in de vorm voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer.

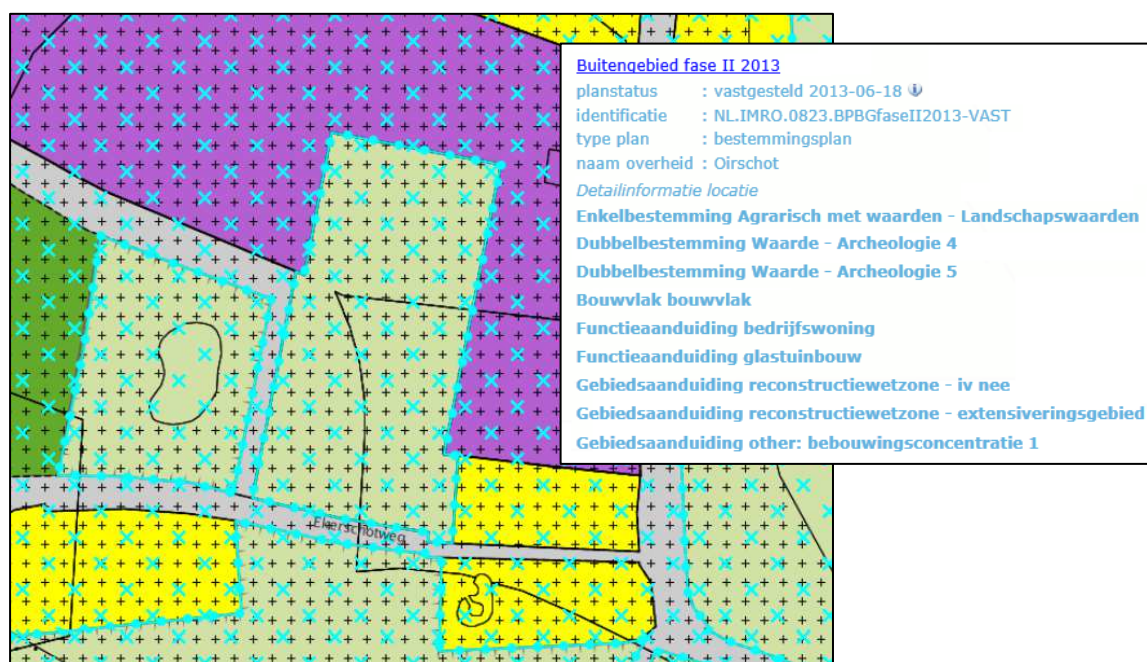
Artikel 7.8 bevat regels met betrekking tot Ruimte voor Ruimte. In dit artikel is bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de bouw van één of meer Ruimte voor Ruimte woningen. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' en op basis van de Verordening ruimte in gemengd landelijk gebied. De ontwikkeling dient daarnaast te voldoen aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Door initiatiefnemer zal een bouwtitel Ruimte voor Ruimte worden aangeleverd welke getoetst is door de provincie Noord-Brabant aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zal conform subparagraaf 2.2.4 landschappelijk worden ingepast. De ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied betreft geen (aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied aan de Ekerschotweg 2 te Oirschot is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Binnen het geldende bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met gedeelte de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4 en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Aan de gehele locatie is een bouwvlak toegekend alsmede de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw'. De gebiedsaanduidingen

'reconstructiewetzone – iv nee', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'overig – bebouwingsconcentratie 1' zijn eveneens aan het gehele plangebied toegekend. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'.



Figuur 13: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' biedt voor de locatie aan de Ekerschotweg 2 te Oirschot geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen mogelijk te maken. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

3.3.2 Uitvoeringsnota "Buitengebied in Ontwikkeling"

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling', welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen.

In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt. De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan de Ekerschotweg 2 te Oirschot is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar'. De huidige situatie in de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' is als volgt omschreven:

Het gebied Gijzelaar/Notel beslaat het gehele gebied ten noorden van de kern Oirschot. Aan de westkant vormt de lintbebouwing aan de Spoordonkseweg de grens en aan de noordkant de weg Gijzelaar en de Oude Grintweg. De oostelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Notel, die zich ook gedeeltelijk als lintbebouwing manifesteert.

Het gebied wordt doorsneden door een tweetal wegen, te weten de Peperstraat en de Oude Grintweg. Centraal in het gebied is een waterloopje gelegen. De bebouwing is vooral geconcentreerd langs de oude wegen in het gebied. Het betreft een gemengde bebouwing van burgerwoningen en agrarische bedrijven, evenals enkele niet-agrarische- en recreatiebedrijven. De bebouwing is op veel plaatsen omgeven door opgaande beplanting op de percelen of aan de randen. Samen met de boombeplanting langs de wegen en de kavelgrensbeplanting verspreid in het gebied is hier nog duidelijk de oorspronkelijke oude agrarische landschap herkenbaar.

Door de afwisseling van ruimtelijke elementen in het gebied zijn op veel locaties zichtrelaties aanwezig tussen de gebieden ter weerszijden van de bestaande wegen. Door het ontbreken van bebouwing langs de weg Gijzelaar bestaat ook een sterke visuele relatie met het gebied ten noorden daarvan tot aan de bosgebieden van De Mortelen. In het westelijk deel van dit gebied vormt de zuidelijke dorpsrand van Oirschot een minder aangename, harde overgang naar het open landschap. Aan de zuidkant van het gebied dringt het oorspronkelijke landschap door tot ver in de bebouwde kom van Oirschot.

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is onder andere de volgende ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentratie 'Gijzelaar' opgenomen:

Het gebied is voorts in ruimtelijke zin aangenaam gecompartmenteerd door ensembles van bebouwing en beplanting, die karakteristiek zijn voor oude ontginningen. Het is gewenst deze afwisseling tussen bebouwing, opgaande beplanting en open ruimten te handhaven door alleen noodzakelijke bebouwing toe te staan op bestaande percelen waarbij de bestaande open ruimte wordt gehandhaafd. Daardoor blijven ook de bestaande visuele relaties tussen de verschillende gebiedsdelen in stand.

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is de invulling van het rood-voor-rood-instrument uitgewerkt. Gekoppeld aan een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit bestaan ruimere mogelijkheden voor de inhoud van hoofdgebouwen en de oppervlakte van bijgebouwen.

De thans aanwezige bedrijfsgebouwen in de vorm van glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.850 m² passen niet binnen het landschap van oude ontginningen. Herontwikkeling van de locatie in de vorm van sloop van de glasopstanden, de omzetting van de huidige bedrijfswoning in een burgerwoning en de oprichting van een vrijstaande woning heeft een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg.

In de uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' zijn regels opgenomen welke van toepassing zijn op een locatie waar één tot enkele Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd kunnen worden. De beoogde herontwikkeling is navolgend getoetst aan deze regels:

1. Het betreft een grondgebonden vrijstaande en/of 2/1-kap burgerwoning aan het lint op een vrije kavel.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning betreft een vrijstaande woning.

2. De nieuwe woning weegt direct uit op bestaande wegen met uitzondering van projectmatige woningbouw in de kernrandzone, aansluitend aan bestaande bebouwing.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ontsloten op de Ekerschotweg.

3. De nieuwe woning mag het bestaande bebouwingslint niet doen dichtslibben, doorzichten in de bebouwingslinten dienen te worden behouden. In het geval van projectmatige woningbouw is sprake van het creëren van een zachte overgang van bebouwde kom naar buitengebied.

De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is gesitueerd op een locatie waar thans glasopstanden aanwezig zijn. Er is geen sprake van bestaande doorzichten.

4. Een vrije kavel heeft een frontbreedte van 50 meter, gemeten tussen direct aan het bebouwingslint gelegen belendende eigendommen.

Het totale plangebied heeft een breedte van ruim 70 meter. Derhalve is een frontbreedte van 50 meter in onderhavige situatie niet mogelijk. De Ruimte voor Ruimte kavel heeft een frontbreedte van circa 35 meter en een diepte van circa 50 meter.

5. Met uitzondering van de kernrandzone kent de regeling geen complexmatige of seriematige bouw, maar kenmerkt zich door individuele bouw.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van één vrijstaande woning mogelijk.

6. Bij een nieuwe woning moet de milieu-planologische haalbaarheid worden aangetoond (o.a. voor geluid, verkeer, archeologie, geur, ecologie, water, landschap).

In onderhavig bestemmingsplan is de milieu-planologische haalbaarheid aangetoond.

7. Een integraal ontwerp is vereist voor zowel de nieuwe woning als de kavel én de tuin.

In onderhavig bestemmingsplan is een integraal ontwerp geschetst van de nieuwe woning, de kavel en de landschappelijke inpassing. Deze is onderdeel van de tuin.

8. Landschappelijke inpassing is vereist.

In onderhavig bestemmingsplan is omschreven op welke wijze de beoogde woning landschappelijk dient te worden ingepast.

9. Bij een nieuwe BiO-woning blijft aan weerszijde een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd om een doorzicht naar het achterliggende te garanderen.

Aangezien de beoogde kavels binnen het plangebied een breedte van circa 35 meter hebben, is de voorwaarde gesteld dat een zone van 10 meter tussen de woningen vrij blijft van bebouwing. Dit is middels de regels en verbeelding van het bestemmingsplan geborgd.

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een afstand van minimaal circa 20 meter van de woning aan Ekerschotweg 2 opgericht.

10. De rooilijn aan de voorzijde is afgestemd op de rooilijn van het betreffende bebouwingslint in relatie tot de voorgeschreven rooilijn in de 'Bouwverordening gemeente Oirschot' (een afweging om ruimtelijke tot de meest gewenste situatie te komen is noodzakelijk).
Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning zal getoetst worden aan de 'Bouwverordening gemeente Oirschot'. De woning dient zich conform het gemeentelijk beleid te oriënteren op de weg. Een voordeur in de hoofdgevel is echter mogelijk
11. Een bijdrage aan de uitvoering van de kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in de algemene voorwaarden van deze uitvoeringsregeling.
Ten behoeve van de herontwikkeling zal één bouwtitel betrokken worden van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 6.850 m² zullen worden gesloopt.

4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Archeologie

4.1.1 Verdrag van Valletta

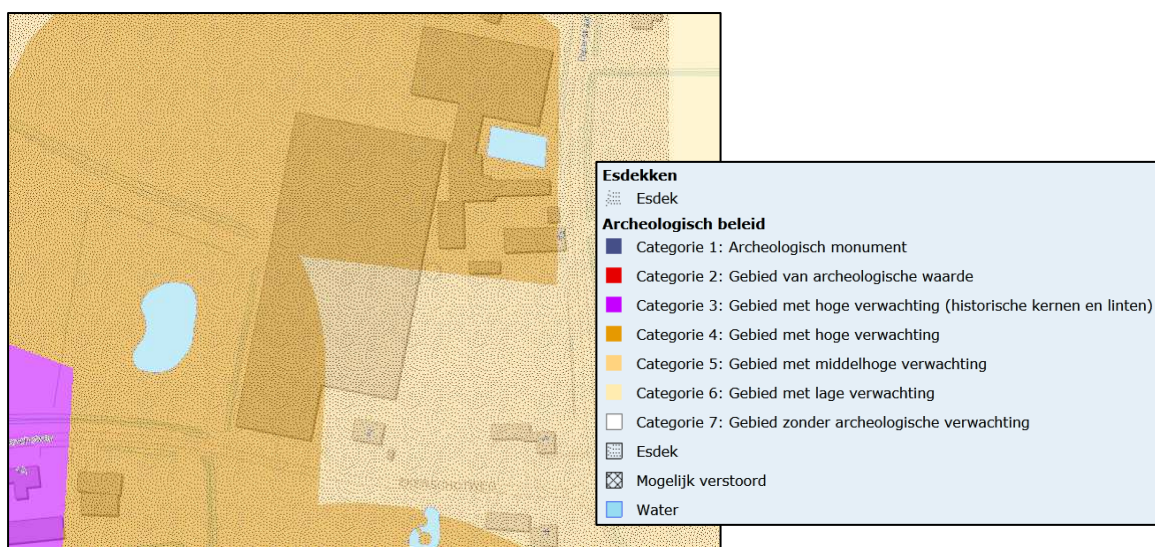
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

4.1.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.1.3 Nota archeologiebeleid Oirschot

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een regionale erfgoedkaart op laten stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten en de beleidskaarten. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische beleidskaart weergegeven.



Figuur 14: Archeologische beleidskaart gemeente Oirschot

Het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De huidige, in een burgerwoning om te zetten bedrijfswoning is binnen deze categorie gelegen.

Het overige gedeelte van het plangebied kent een hoge archeologische verwachting (categorie 4). Ter plaatse van het plangebied is sprake van een esdek. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is binnen deze categorie gelegen. Voor de nieuw op te richten woning aan Ekerschotweg 2 wordt een te bebouwen oppervlak van circa 440 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling geen archeologisch onderzoek vereist. Daarnaast vindt de herontwikkeling plaats op een locatie welke thans grotendeels bebouwd is. De grond is derhalve reeds geroerd. Navolgende figuur geeft de ligging van de toekomstige woonbestemmingen en bouwvlakken ten opzichte van de huidige bebouwing weer. Te zien is dat op de locatie van de toekomstige bebouwing thans bebouwing aanwezig is.



Figuur 15: Overzicht huidige bebouwing plangebied

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Ontstaansgeschiedenis

De gemeente Oirschot is gelegen op de noordflank van het Brabants massief. Dit wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente Oirschot in tweeën. Het plangebied is gelegen ten oosten van deze breuk en is hiermee gelegen op het tektonische lagere deel van midden Brabant waar nog altijd sprake is van

bodemdaling. De gemeente Oirschot is opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze. De prehistorische en veel van de latere bewoning was gesitueerd op de oeverwallen langs de beekdalen. De overgangszone tussen hoge en lage gronden vormde een ideale locatie voor de mens om te wonen en te werken. Op de hoger gelegen zandruggen lagen bossen en ontstonden later heidevelden. In de valleien lagen de weidegebieden voor het vee.

Van oudsher vormen de Markt en de Grote Kerk het middelpunt van Oirschot waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. Uitgebreid van Oirschot vond vervolgens plaats in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. Hierop volgend ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

4.2.2 Cultuurhistorische waarden

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Het plangebied is op basis van deze kaart gelegen in regio De Kempen en tevens in landschap Groene Woud.

Regio De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Landschap het Groene Woud is aangewezen als Nationaal Landschap. Kenmerkend is de opbouw van het gebied in beekdalen en dekzandplateaus en de inrichting die nauw gerelateerd is aan de terreingesteldheid. Kleinschalige middeleeuwse ontginningslandschappen worden afgewisseld met uitgestrekte bossen, heidevelden, zandverstuivingen en jonge ontginningen. Specifieke elementen zijn laanstructuren, kastelen en buitenplaatsen en watermolens.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 18 maart 2015 met projectnummer B1490 is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hierna weergegeven:

Resultaten

Ter plaatse van de opslag van gewasbeschermingsmiddelen zijn geen gehalten aan stoffen uit het standaardpakket of pesticiden (OCB) gemeten. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM1) is een gehalte aan lood gemeten boven de achtergrondwaarde. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de visueel schone ondergrond (MM3) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van Pb01, ter plaatse van de opslagkast voor gewasbeschermingsmiddelen, zijn gehalten aan nikkel en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Derhalve is nader onderzoek niet zinvol. In het grondwater zijn geen gehalten aan pesticiden (OCB) gemeten boven de streefwaarden.

Conclusie en advies

De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De aanwezigheid van de opslagkast voor gewasbeschermingsmiddelen heeft niet geleid tot verontreiniging van de vaste bodem en het grondwater. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie met woningen. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

4.4 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies is een akoestische quickscan wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van deze quickscan d.d. 5 februari 2015 met rapportnummer 1501/029/RV-01 is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusie van de quickscan weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Ekerschotweg, Peperstraat en Kempenweg. Het verharde deel van eerst genoemde weg is doodlopend. De Ekerschotweg heeft derhalve geen doorgaand karakter en zal een zeer lage verkeersintensiteit hebben (enkel bestemmingsverkeer vanwege het direct ten westen gelegen adres).

Voor de Peperstraat geldt dat deze smalle weg op meer dan 100 meter afstand van de nieuw te bouwen woning is gelegen. De geluidgevelbelasting op de nieuwe woning ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op deze weg zal bovendien worden afgeschermd door de bestaande woning aan Ekerschotweg 2 te Oirschot. De Peperstraat mag derhalve buiten beschouwing worden gelaten wegens de te verwachten intensiteit, mate van afscherming en de afstand tot het plangebied. Gezien het vorenstaande dient enkel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Kempenweg nader te worden beschouwd c.q. berekend.

Uit de berekening blijkt dat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB nergens wordt overschreden. Een hogere waarden procedure is derhalve niet aan de orde.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient normaal gesproken de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning ruim lager is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) hoeft er voor deze woning geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

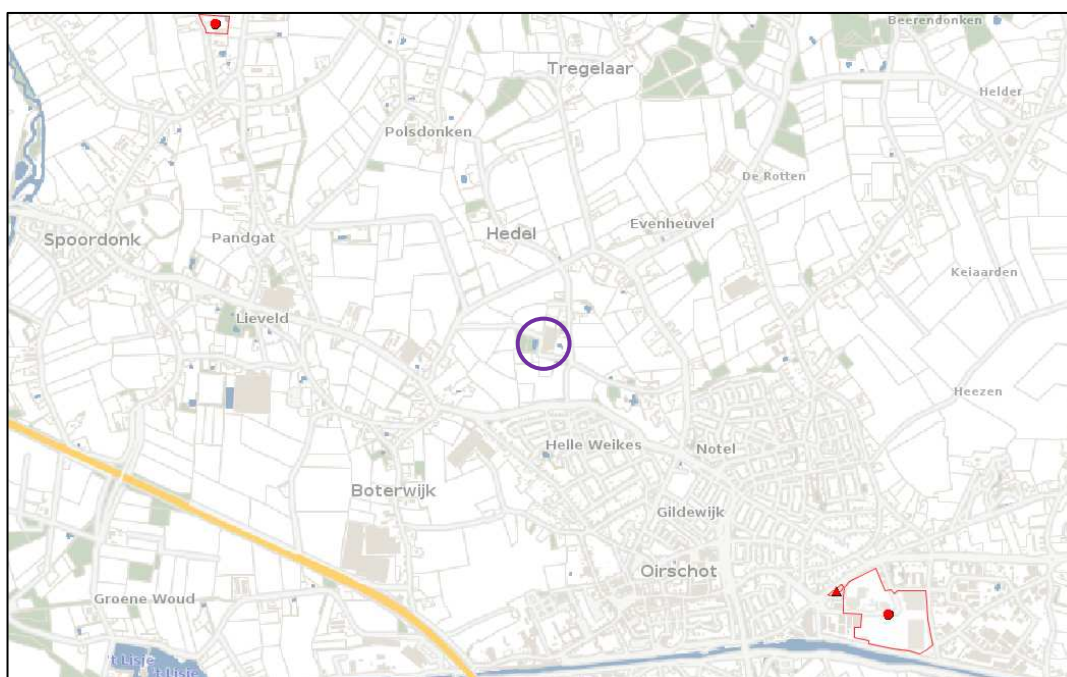
4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

4.6.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Navolgend is een uitsnede van de risicokaart weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft Shell tankstation Bestseweg aan de Bestseweg 30 te Oirschot. Het plangebied is op een afstand van meer dan 1.750 meter van dit risico-object gelegen. Binnen het risico-object zijn een drietal installaties gelegen, te weten een vulpunt, een LPG-reservoir en een LPG-afleverinstallatie. Het vulpunt heeft met een risicocontour van 40 meter de grootste risicocontour van de drie installaties. Het plangebied is ruim buiten deze risicocontour gelegen.

4.6.3 Transport

4.6.3.1 Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

4.6.3.2 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 1.400 meter ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

4.6.3.3 Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van circa 1.500 meter bevindt het plangebied aan de Ekerschotweg zich ruim buiten het risicogebied van het Wilhelminakanaal.

4.6.3.4 Buisleidingen

Op een afstand van circa 1.500 meter ten zuiden van het plangebied bevindt zich een buisleiding van Defensie. Deze leiding bevindt zich op dermate afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

4.6.3.5 Hoogspanningslijnen

Ten zuiden van het plangebied is een 150 kV hoogspanningslijn gesitueerd. Navolgende figuur geeft de ligging van deze hoogspanningslijn weer.



Figuur 17: Ligging hoogspanningslijn (bron: RIVM)

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar indicatieve zones. De indicatieve zone voor de hoogspanningsleiding ten zuiden van het plangebied bedraagt 80 meter aan weerszijden. Het plangebied is op een afstand van circa 105 meter buiten het invloedsgebied van de hoogspanningslijn gelegen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Niet-agrarische bedrijven

4.7.1.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

4.7.1.2 Ruimte voor Ruimte woning

In de directe omgeving van het plangebied is één niet-agrarisch bedrijf gelegen, te weten aan de Peperstraat 5a. Op basis van de VNG-publicatie is voor het niet-agrarische bedrijf nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Peperstraat 5a	Tuincentrum en kwekerij	4752	Geluid 30 meter	30 meter	Geen beperkingen

De Ruimte voor Ruimte woning wordt op een afstand van minimaal 30 meter van het bedrijf aan de Peperstraat 5a opgericht. In de omgeving van het plangebied is derhalve geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

4.7.1.3 Omzetten bedrijfswoning in burgerwoning

Een bedrijfswoning is geen gevoelig object in relatie tot het bedrijf waarbij die woning hoort. Bedrijfswoningen van derden zijn evenals 'burgerwoningen' gevoelige objecten voor de bepaling van de milieuruimte van omliggende bedrijven en de toepassing van de milieuregeling.

De aanwezigheid van de bedrijfswoning binnen het plangebied betreft een bestaande situatie. De bedrijfswoning is op een afstand van 10 meter van de grens van de bedrijfsbestemming van het bedrijf aan Peperstraat 5a gelegen. Dit is één richtafstand lager dan de aangegeven richtafstand. Het afwijken van de richtafstanden ten opzichte van (een dan voormalige) bedrijfswoning wordt hier aanvaardbaar geacht, omdat de aanwezigheid van de bedrijfswoning binnen het plangebied een historisch gegroeide situatie betreft. Bovendien is wegbestemmen van de momenteel aanwezige bedrijfswoning niet gewenst. Daarnaast zal de burgerwoning aan Ekerschotweg 2 niet meer milieuhinder ondervinden van het nabij gelegen bedrijf dan de bestaande woningen grenzend aan het bedrijf. Een afstand van 10 meter tussen de gevel van de woning en de grens van de bedrijfsbestemming is in deze situatie dan ook aanvaardbaar. Tegelijkertijd wordt het bedrijf aan Peperstraat 5a niet belemmerd door de herontwikkeling. De bedrijfslocatie is reeds begrensd in uitbreidingsmogelijkheden door waterlopen, wegen en woonbestemmingen. De herontwikkeling heeft geen verdere belemmering tot gevolg.

In de omgeving van het plangebied is derhalve geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de omzetting van de bedrijfswoning in een burgerwoning.

4.7.2 Agrarische bedrijven

4.7.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente

kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van Oirschot een geurverordening vastgesteld. Deze geurverordening stelt de volgende afwijkende normen:

- voor de bebouwde kom geldt een norm van 2 oue/m³;
- in een zone van 250 meter rondom de bebouwde kommen geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor bedrijventerrein Kanaalzone geldt een norm van 7 oue/m³;
- voor het buitengebied (incl. LOG Langereijt en de bebouwingsclusters) geldt een norm van 10 oue/m³;
- voor het LOG nabij Stille Wille geldt een norm van 14 oue/m³.

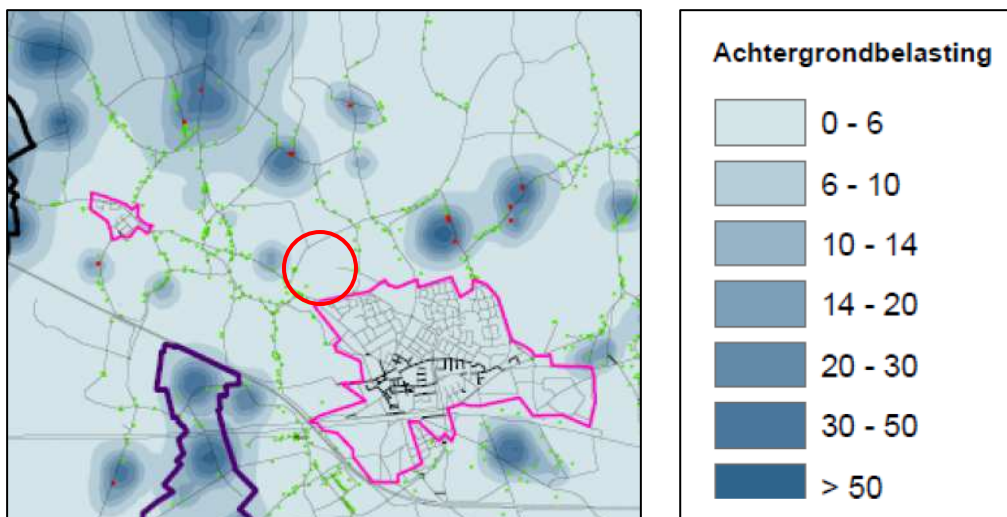
Het plangebied is gelegen binnen 250 meter van de bebouwde kom. Derhalve is ter plaatse van het plangebied een guernorm van 7 oue/m³ van toepassing.

4.7.2.2 Voorgrondbelasting

In de directe omgeving van het plangebied (circa 500 meter) zijn geen veehouderijen gelegen. De herontwikkeling is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.7.2.3 Achtergrond belasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting in 2010 weer.



Figuur 18: Achtergrondbelasting 2010

De achtergrondbelasting ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte woning bedraagt 0-6 oue/m³. Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³ wordt beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'. De herontwikkeling van het plangebied zal geen invloed hebben op het leefklimaat.

4.7.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied aan de Ekerschotweg 2 naar een Ruimte voor Ruimte woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijbedrijven niet belemmeren. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Tussen veehouderijen in de ruimere omgeving van het plangebied en de Ruimte voor Ruimte woning zijn reeds burgerwoningen gelegen, welke de ontwikkelingsmogelijkheden van de betreffende veehouderijen reeds belemmeren. Herontwikkeling van het plangebied naar een woningbouwlocatie belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen dus niet.

4.8 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Bij het Natuurloket is een eenmalige levering uit de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) opgevraagd voor het kilometerhok ter plaatse (X:149/Y:391). De NDFF is de meest omvangrijke landelijke informatiebron van verspreidingsgegevens en bevat betrouwbare waarnemingen van planten en dieren in een bepaald gebied. Alle gegevens in de NDFF zijn door de Gegevensautoriteit Natuur gevalideerd. In het kilometerhok waarin het plangebied gelegen is, zijn 20 soorten vaatplanten aanwezig, 5 soorten zoogdieren en 48 soorten vogels. De gegevens van het Natuurloket zijn als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Daarnaast is de website waarneming.nl geraadpleegd. Het plangebied is gelegen binnen het subgebied 'Oirschot - Hedel'. Binnen dit subgebied zijn geen zeldzame of zeer zeldzame soorten waargenomen. Sinds januari 2014 zijn in het subgebied drie vrij algemene soorten waargenomen, namelijk de Groene Specht, de Patrijs en de Kleine Bonte Specht. In dezelfde periode zijn 10 algemene soorten waargenomen.

Het plangebied aan Ekerschotweg 2 te Oirschot is thans volledig bebouwd met kassen. Deze bebouwing is niet geschikt als broedplaats voor vogels, groeiplaats voor planten of bomen of verblijfplaats voor vleermuizen of andere zoogdieren. Op basis hiervan, de onderzoeksgegevens van de NDFF en waarneming.nl en het huidige grondgebruik kan gesteld worden dat het plangebied weinig tot geen natuurwaarde kent voor bijzondere en/of bedreigde soorten. Door intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig. In dat kader zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte woning.

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkelingen aan Ekerschotweg 2 geen negatieve effecten heeft op het voortbestaan van de beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeen-

schappen in en om het gebied. De sloop van de kassen draagt alleen maar bij aan de verbetering van het milieu voor levensvatbare soorten.

4.9 Water

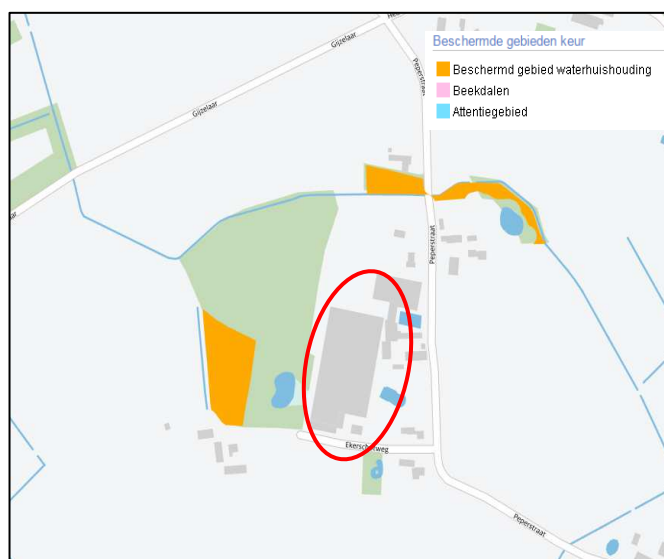
4.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.9.2 Relevant beleid

4.9.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de keurkaart 'Keur 2015' weer.



Figuur 19: Keurkaart Keur 2013

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' dan ook geen bezwaar.

4.9.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheerplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.9.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Voor de nieuw op te richten woning aan Ekerschotweg 2 wordt een verhard oppervlak van circa 440 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.9.3 Hydrologisch neutraal bouwen

4.9.3.1 Inleiding

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

4.9.3.2 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woning aan Ekerschotweg 2 wordt een verhard oppervlak van circa 440 m² verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdgebouw en 240 m² bijgebouwen. Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Daarnaast mag er in een $T=100$ jaar geen wateroverlast door overstroming optreden. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +13 meter. De GHG ter plaatse betreft 40-60 cm-mv. De GLG ter plaatse betreft 140-160 cm-mv. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 440 m² van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning bij $T=10 + 10\%$ 21 m³ bedraagt. De benodigde berging in een $T=100$ jaar situatie bedraagt 28 m³.

4.9.4 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval ($T=100$) zal plaats vinden. Ook kan er gekozen worden voor een noodoverlaat op één van de omliggende sloten. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Gezien de hoge GHG van 40-60 cm-mv verdient de ontwatering binnen het plangebied extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan de GHG. Binnen het plangebied betreft de hoogste grondwaterstand derhalve circa 30 cm-mv. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woningen zonder kruipruimte	30 cm
Woningen met kruipruimte	70 cm
Tuinen / plantsoen / groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de ontwatering binnen het plangebied niet voor alle functies voldoende is. Een verhoging van het plangebied is derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Dit zal verder uitgewerkt worden bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

4.9.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ekerschotweg 2' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie en draagt derhalve bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, dubbelbestemmingen, functieaanduidingen, gebiedsaanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting voorschriften

In de regels staan regels voor het gebruik van gronden binnen de bestemming in het plangebied en voor het oprichten en gebruiken van bebouwing op die gronden. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen. In artikel 1 en 2 zijn begripsbepalingen en meetvoorschriften opgenomen die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit de artikelen die corresponderen met de bestemmingen op de verbeelding. In de planregels zijn in hoofdstuk 2 de planregels opgenomen voor de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

De regels in een bestemming zijn als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
2. afwijken van de bouwregels;
3. specifieke gebruiksregels;
4. afwijken van de gebruiksregels;
5. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
6. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
7. wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat artikelen, waarin regels zijn opgenomen die gelden voor het gehele plangebied, te weten de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene wijzigingsregels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat 2 artikelen waarin bepalingen zijn opgenomen die gelden voor het hele plangebied, namelijk het overgangsrecht en de slotregel.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Een gedeelte van het plangebied aan Ekerschotweg 2 zal worden bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van veehouderij en glastuinbouw, extensief recreatief medegebruik, water en waterhuishoudkundige doeleinden en voorzieningen, wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen, tuinen en erven, landschappelijke inpassing alsmede het behoud van de hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren en het behoud van cultuurhistorische waardevolle elementen en gebieden. Bebouwing is slechts toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.4.2 Wonen

Zowel de huidige bedrijfswoning als de op te richten Ruimte voor Ruimte woning worden bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, tuinen en erven, water en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden. Binnen deze bestemming mag per bouwvlak één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Binnen deze bestemming zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6 meter. Op de planverbeelding is middels het hanteren van bouwvlakken verankerd dat er tussen de twee percelen binnen het plangebied een bebouwingsvrije strook van 10 meter behouden blijft.

5.4.3 Waarde – Archeologie 4

Aan het noordelijke en westelijke gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

5.4.4 Waarde – Archeologie 5

Aan het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Archeologisch onderzoek is benodigd voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte van 2.500 m² en groter en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

6.1.1 Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Door initiatiefnemer is tevens met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd (zie paragraaf 7.3).

7. OVERLEG EN INSPRAAK

7.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

7.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de reacties van beide instanties samengevat weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de bewijsstukken dat een bouwtitel Ruimte voor Ruimte verworven is, ontbreken. De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte zijn bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft een positief wateradvies over het plan. Naar aanleiding van het nieuw beleid van Waterschap de Dommel is de waterparagraaf na de vooroverlegfase aangepast conform dit nieuw beleid.

7.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn de bewoners van Ekerschotweg 1a, 1, 4, 5 en 5a betrokken. Alle omwonenden gaven aan dat de beoogde ontwikkeling alleen maar een vooruitgang voor de straat/buurt zal zijn. Geen van de omwonenden heeft problemen met de beoogde herontwikkeling.

7.4 Zienswijzen

Met ingang van 2 juli 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Ekerschotweg 2' voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn door Waterschap De Dommel en door de provincie Noord-Brabant zienswijzen ingediend. Onderhavig bestemmingsplan is naar aanleiding van deze zienswijzen op enkele punten aangevuld. De ingediende zienswijzen en de doorgevoerde wijzigingen zijn nader beschreven in de zienswijzennota, welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.