

BESTEMMINGSPLAN 'BUITENGEBIED, HERZIENING SPOORDONKSEWEG 52' GEMEENTE OIRSCHOT

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 29 januari 2019

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
2.1	Ruimtelijke analyse	9
2.2	Planologische situatie	10
3.	TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED	13
3.1	Ruimtelijke opzet toekomstige situatie	13
3.2	Planologische situatie	14
3.3	Verordening ruimte Noord-Brabant	15
4.	BELEID	17
4.1	Rijksbeleid	17
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	17
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	18
4.2	Provinciaal beleid	18
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	18
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	19
4.3	Gemeentelijk beleid	30
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'	30
4.3.2	Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	31
5.	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Bodem	35
5.2	Wegverkeerslawaaï	35
5.3	Luchtkwaliteit	36
5.4	Externe veiligheid	36
5.4.1	Inleiding	36
5.4.2	Bedrijven	36
5.4.3	Transport	37
5.5	Bedrijven en milieuzonering	37
5.5.1	Niet-agrarische bedrijvigheid	37
5.5.2	Agrarische bedrijvigheid	38
5.5.3	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen	40
5.6	Flora en fauna	40
5.6.1	inleiding	40
5.6.2	Gebiedsbescherming	41
5.6.3	Soortenbescherming	41
5.7	Cultuurhistorie	42

5.8	Archeologie	43
5.8.1	Wet op de archeologische monumentenzorg	43
5.8.2	Regionaal archeologiebeleid	43
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Oirschot	43
5.8.4	Archeologisch onderzoek	43
5.9	Verkeer en parkeren	44
5.9.1	Verkeer	44
5.9.2	Ontsluiting	45
5.9.3	Parkeren	45
5.10	Water	45
5.10.1	Inleiding	45
5.10.2	Relevant beleid	45
5.10.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	49
5.10.4	Afvalwaterafvoer na herontwikkeling	52
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	53
6.1	Inleiding	53
6.2	Algemene toelichting verbeelding	53
6.3	Algemene toelichting regels	53
6.4	Toelichting bestemmingen	53
6.4.1	Agrarisch	53
6.4.2	Groen	53
6.4.3	Verkeer	54
6.4.4	Wonen	54
7.	UITVOERBAARHEID	55
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	55
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
8.	PROCEDURE	57
8.1	Inspraakprocedure	57
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	57
8.3	Omgevingsdialoog	57
8.4	Zienswijzen	57

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Certificaat bouwtitel

Bijlage 2: Inrichtingsplan 'Herontwikkeling Spoordonkseweg 52'

Bijlage 3: Advies Veiligheidsregio Brabant zuidoost

Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Verslag omgevingsdialoog

Bijlage 7: Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan
Spoordonkseweg 52 in Oirschot

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

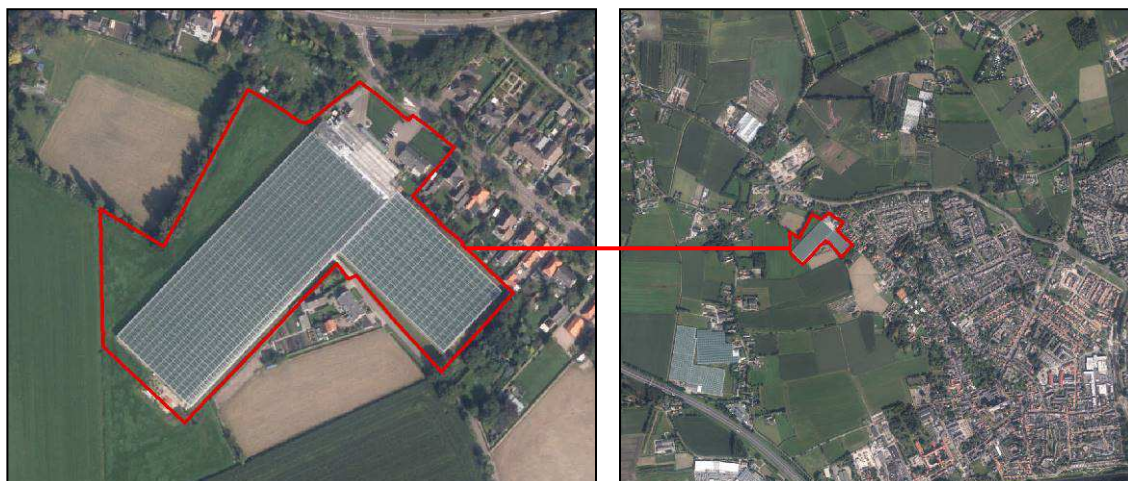
Door maatschap Van de Heuvel is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied aan de Spoordonkseweg 52 in Oirschot, gemeente Oirschot. Maatschap van de Heuvel is eigenaar van een glastuinbouwbedrijf (tomaten) op de locatie Spoordonkseweg 52 te Oirschot. Vanwege het beperkte groeiperspectief op de locatie dient het bedrijf te verplaatsen. Het bedrijf is in 2001 en 2003 volledig gerenoveerd en voor een deel uitgebreid en kent thans een oppervlakte van 17.000 m². Het betreft een modern bedrijf met een opvolger. Het bedrijf is nog volop in productie.

Het gehele plangebied heeft thans de bestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak en de aanduidingen 'glastuinbouw' en 'bedrijfswoning'. De glastuinbouwlocatie grenst direct aan de kern Oirschot. Dit wordt door de gemeente Oirschot als onwenselijk ervaren. In een concept-intentievereenkomst tussen de gemeente Oirschot en maatschap Van de Heuvel is vastgelegd dat de glastuinbouwlocatie wordt herontwikkeld naar een kleinschalige woningbouwlocatie. Door de ligging direct grenzend aan de kern kan de locatie opgenomen worden als stedelijk gebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant. In overleg met de gemeente Oirschot is in de intentievereenkomst opgenomen dat in samenhang met sanering van de glastuinbouwlocatie een zestal woningen mag worden opgericht waarvan er vijf zijn opgenomen in het woningbouwprogramma 2011-2020 dat is vastgesteld op 27 april 2011. Tevens is een bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning. Het certificaat bouwtitel is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Verder zal de bestaande bedrijfswoning met schuur, welke zal worden omgezet in een burgerwoning met bijgebouwen, behouden blijven.

Om onderhavig plan te realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Tevens dient het plangebied begrensd te worden als stedelijk gebied in het kader van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het bestemmingsplan geldt daarmee tevens als verzoek tot herbegrenzing van het stedelijk gebied conform artikel 4.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

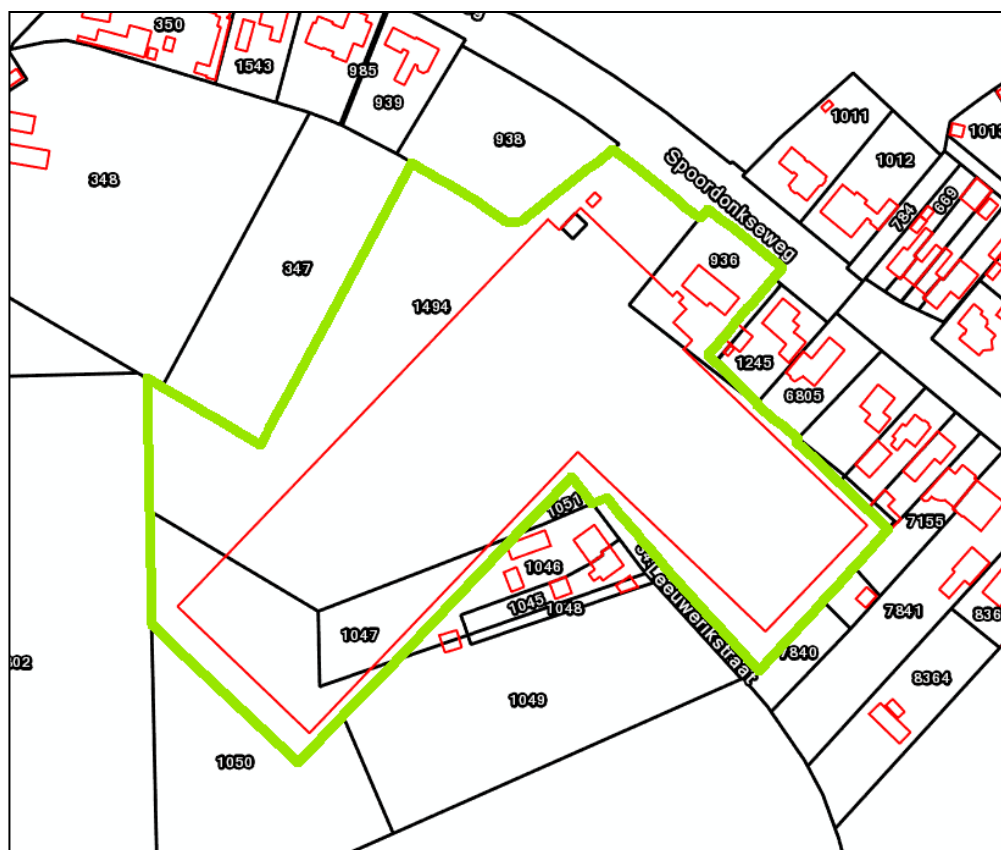
1.2 Plangebied

Het plangebied aan de Spoordonkseweg 52 grenst direct aan de kern Oirschot, in de gemeente Oirschot. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit het huidige agrarische bouwvlak voor het glastuinbouwbedrijf en omvat een vijftal kadastrale percelen. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied groen is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht van het plangebied

Navolgende tabel geeft de oppervlakte van de betrokken kadastrale percelen weer.

Kadastrale gegevens			Grootte in m ²
Gemeente	Sectie	Nummer	
Oirschot	K	936	1.435
Oirschot	K	1047	1.290
Oirschot	K	1050	3.105 (van totaal 7.795)
Oirschot	K	1493	39
Oirschot	K	1494	22.331
Totale oppervlakte plangebied			28.200

Figuur 3: Tabel kadastrale gegevens plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de glastuinbouwlocatie aan de Spoordonkseweg 52 tot woongebied en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Spoordonkseweg 52' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie binnen het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 8 bevat de procedure.

2. HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Ruimtelijke analyse

Het plangebied omvat een glastuinbouwbedrijf. Dit bedrijf bestaat uit meerdere onderling verbonden kweekkassen met tomaten. Het betreft hoge kweekkassen gebouwd middels een modulair systeem. Aan de voorzijde is een loods aangebouwd waarin alle teeltgerelateerde functies zijn ondergebracht. De kassen hebben een L-vorm en steken tussen andere bebouwing in. Aan de achterzijde steekt de tomatenkas ver de akker tussen Oirschot en Boterwijk in.

De kassen staan teruggelegen ten opzichte van de bedrijfswoning Spoordonkseweg 52. Dit betreft een voormalige boerderij met een stal- en woongedeelte onder één dak (vaak ook langgevelboerderij genoemd). Het gebouw kent een hoog zadeldak met een afgewolfd dakeind boven de hoge deur van het voormalige stalgedeelte. Voor en achter de bedrijfswoning is een tuin gelegen. Het terrein voor de kassen en aangebouwde loods is deels in gras gelegd en deels verhard vanuit praktische overwegingen. Navolgende figuur geeft een impressie van de voorzijde van de locatie Spoordonkseweg 52.



Figuur 4: Impressie voorzijde Spoordonkseweg 52

In de oksel van de L-vormige kassen eindigt de Leeuwerikstraat abrupt bij een zijingang. Alhier is ook een tweekapper gelegen. Dit gebouw staat wat verloren naast de veel grotere kassen. Navolgende figuur geeft impressie van de abrupte beëindiging van de Leeuwerikstraat en daaromheen gelegen bebouwing.



Figuur 5: Foto Einde Leeuwerikstraat

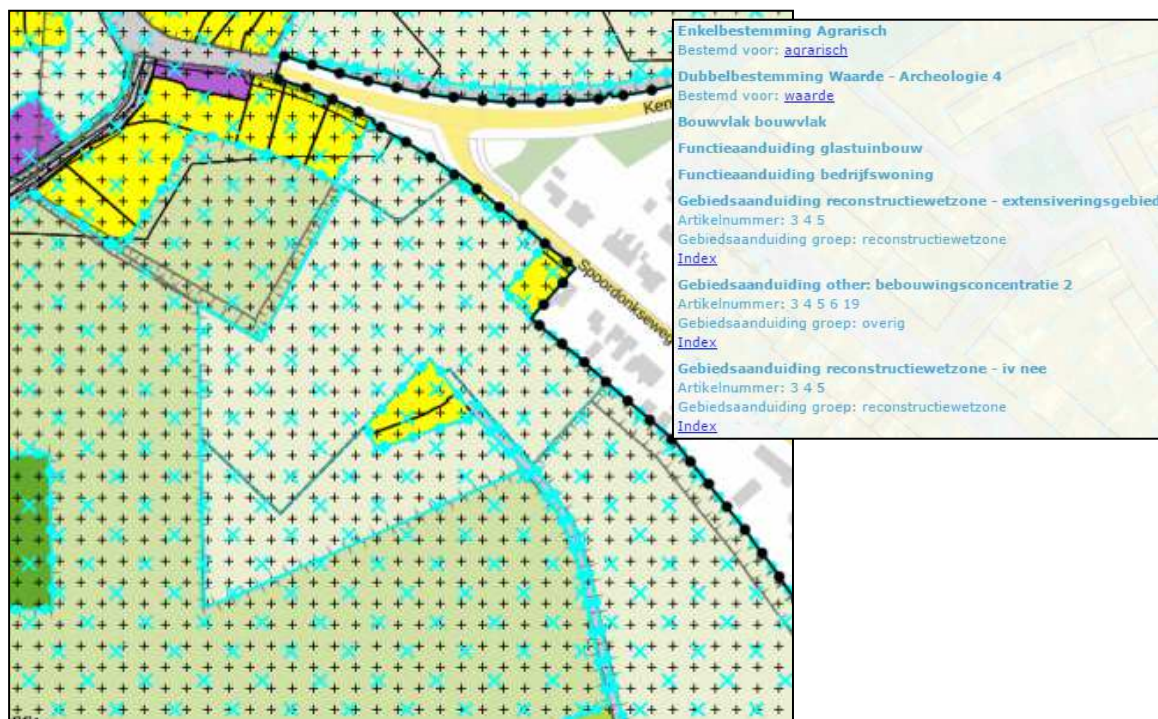
De L-vormige kassen ter grootte van 16.250 m² zijn een visueel en ruimtelijk sterk afwijkend element, zowel wat betreft materialisering, daklijn, gevellengte als korrelgrootte. De Spoordonkseweg tot aan de aansluiting op de Kempenweg wordt gekenmerkt door bebouwing van na 1900, met name van na 1930, die als gevarieerde lintbebouwing aan weerszijden van de doorgaande straat is gelegen. Deze bebouwing is gevarieerd zowel in korrelgrootte als onderlinge afstand en afstand tot de weg. Ook de gebouwhoogte kent duidelijke variatie. De gebouwen zijn allen opgetrokken met bakstenen gevels en gedekt met dakpannen. Het geheel vormt een typische nietplanmatige lintbebouwing met voornamelijk woonhuizen in verschillende bouwstijlen kenmerkend voor de bouwperiode.

Waar de meeste dorpen met hun uitbreiding eerst en vooral de oude akkers hebben ingenomen rest hier nog een unieke ruimtelijke situatie waarbij een oude kern bijna direct grenst aan een oude akker compleet met akkerrandnederzetting aan de overzijde. De kernrand grenzend aan de oude akker is kenmerkend rafelig van karakter, waarbij bebouwing met de bijbehorende tuinen een niet-continue wand vormt.

2.2 Planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Tevens zijn aan het plangebied de functieaanduidingen 'glastuinbouw', 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee' toegekend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter plaatse van het plangebied, aangrenzend aan het bestemmingsplan gebied 'Woonwijken kern Oirschot'.



Figuur 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.1 Ruimtelijke opzet toekomstige situatie

Het plangebied zal worden herontwikkeld naar een woongebied. Er is voorzien in de realisatie van 5 reguliere nieuwe woningen plus één Ruimte voor Ruimte woning. Verder blijft de huidige bedrijfswoning als burgerwoning gehandhaafd. Gezien het grote agrarisch bouwblok van het bestaande glastuinbouwbedrijf zullen alle zes nieuwe woningen binnen de begrenzing daarvan vallen. In de ruimtelijke verdeling van de woningen zijn de begrenzing en de vorm van het bestaande agrarisch bouwblok echter niet leidend. Navolgende figuur geeft een impressie van de toekomstige situatie.



Figuur 7: Impressie toekomstige situatie plangebied

De richtinggevende ingreep is het doortrekken van de Leeuwerikstraat met een aansluiting op de Spoordonkseweg. Dit betreft niet het herstel van een historische situatie, maar eerder het aanhalen van een onderbroken structuur en aanpassing aan de nieuwe (voorstedelijke) context. De aansluiting op de Spoordonkseweg komt naast de bestaande bedrijfswoning. De context is die van een zijstraat en niet van een steegachtige insteekweg. Daarom is naast deze nieuwe weg een groene ruimte gedacht in plaats van een woning met tuin.

De nieuwe woningen komen daarmee allemaal achter de bestaande lintbebouwing langs de Spoordonkseweg te liggen. De begrenzing aan alle zijden dient rafelig te zijn, vandaar dat de nieuwe woningen niet als een rij op gelijke rooilijn zijn gedacht. De kavels grenzen telkens aan groen, waardoor ruimte wordt gecreëerd in de verkaveling en de woningen een nonchalante spreiding krijgen.

De nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf een openbare weg die in een bocht de bestaande Leeuwerikstraat verbindt met de Spoordonkseweg. Juist voorbij de nieuwe woningen zal een wegversmalling worden aangebracht met barrière (een uitneembare paal, alleen uitneembaar voor hulpdiensten en gemeente in geval van calamiteiten), waardoor er geen doorgaand gemotoriseerd verkeer mogelijk is. Wel ontstaat er zo een verbinding voor langzaam verkeer als wandelaars en fietsers, waarmee een extra ommetje wordt toegevoegd.

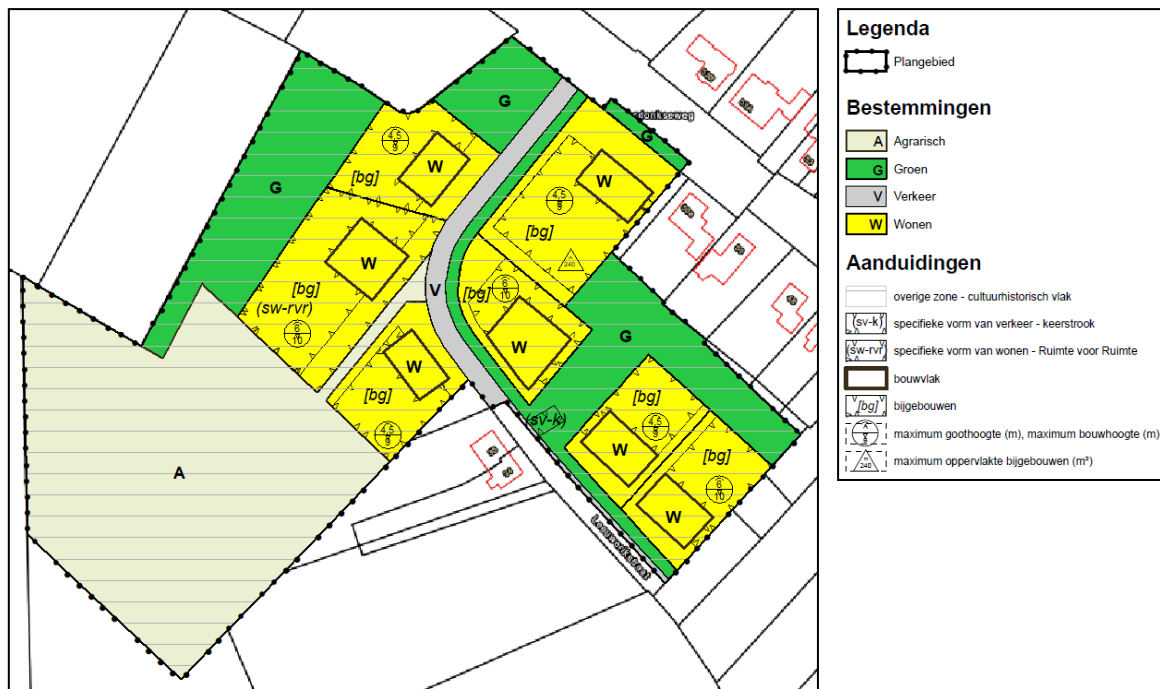
Er worden twee keermogelijkheden gerealiseerd: één aan de noordzijde in het plangebied binnen de groenbestemming aangeduid als 'specifieke vorm van verkeer – keerstrook' en één aan de zuidzijde buiten het plangebied op de kruising met de Leeuwerikstraat en de Theo van der Loopad net voor de huisnummers 30-32.

Door P15 (stads)landschappen is een inrichtingsplan opgesteld waarin de toekomstige situatie van het plangebied nader is uitgewerkt. Dit inrichtingsplan d.d. 21 februari 2017 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De bereikbaarheid ingeval van calamiteiten en de bluswatervoorziening zijn ter beoordeling voorgelegd aan de Veiligheidsregio Brabant zuidoost. De Veiligheidsregio Brabant zuidoost heeft in een advies aangegeven dat het plan voldoet aan de eisen die worden gesteld in verband met de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Dit advies d.d. 27 augustus 2018 behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

3.2 Planologische situatie

Na herontwikkeling zullen binnen het plangebied zeven vrijstaande woningen aanwezig zijn, bestaande uit de (dan voormalige) bedrijfswoning, één Ruimte voor Ruimte woning en vijf reguliere woningen. Navolgend is de verbeelding van het plangebied weergegeven, welke tevens op schaal onderdeel uitmaakt van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 8: Toekomstige planologische situatie binnen het plangebied

3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

Om een kleinschalige woningbouwlocatie tegen de kern mogelijk te maken, is de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied uit de Verordening ruimte Noord-Brabant aangepast. Vijf woningen kunnen dan ook ten laste worden gebracht van de woningaantallen uit het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot. Voor het plan wordt tevens één Ruimte voor Ruimte titel ingezet.

Navolgende figuur betreft een weergave van het kaartbeeld voor het stedelijk gebied op basis van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het gaat hier om het bestaand stedelijk gebied van Oirschot. Het plangebied grenst aan het 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.



Figuur 9: Aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied verstedelijking. Het plangebied grenst hier wel direct tegen aan. De ligging in bestaand stedelijk gebied of een zoekgebied verstedelijking is een voorwaarde om woningbouw vanuit het gemeentelijke woningbouwprogramma te kunnen realiseren.

Het gedeelte van het plangebied waarop de stedelijke functies wonen, groen en verkeer worden gerealiseerd, dient begrensd te worden naar stedelijk gebied. Onderhavig bestemmingsplan dient dan ook tevens als een verzoek tot wijziging van de begrenzing van het stedelijke gebied. Artikel 4.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant biedt de mogelijkheid tot het op verzoek wijzigen van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 4.2.2.4 van onderhavige toelichting is artikel 4.11 van de Verordening ruimte Noord-Brabant weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit artikel.

Op basis van voorgaand verzoek hebben Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 11 september 2018 besloten de wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in verband met onderhavig bestemmingsplan vast te stellen.

4. BELEID

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 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.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft in beperkte mate betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw als uitbreiding van de woningvoorraad in stedelijke gebied en het realiseren van een woning in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 01-01-2018).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. In de nota van toelichting op de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is aangegeven dat “ontwikkelingen en regelingen die geen extra verstedelijking mogelijk maken, maar bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals de Ruimte voor ruimteregelingen”, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

Uit afdelingsjurisprudentie blijkt dat de grens van een stedelijke ontwikkeling bij woningbouwvoorzieningen getrokken kan worden tussen de zes en veertien woningen. Daarnaast is geen toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking benodigd voor plannen die bebouwing reduceren of verplaatsen. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt circa 17.000 m² aan bebouwing ten behoeve van glastuinbouw gesaneerd en worden zes nieuwe woningen opgericht. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied af met circa 15.000 m². Er is dan ook geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 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 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.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. 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.

4.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 01-01-2018)

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'.



Figuur 10: Uitsnede themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'.



Figuur 11: Uitsnede themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is grenzend aan de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' gelegen. Onderhavig bestemmingsplan dient tevens als een verzoek tot wijziging van de begrenzing van het stedelijke gebied. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 3.3.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'Cultuurhistorie'.



Figuur 12: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak'. Deze aanduiding is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de regels van de Verordening ruimte met betrekking tot de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 3: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Inleiding

In hoofdstuk 2 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 (artikel 3.2). Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast (artikel 3.1). 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.

Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie zoals bedoeld in artikel 3.1. Ook wordt met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap in verband waarmee artikel 3.2 dan ook niet van toepassing wordt verklaard.

Zuinig ruimtegebruik

De beoogde ontwikkelingen aan de Spoordonkseweg 52 te Oirschot vinden plaats op een bestaande glastuinbouwlocatie met circa 17.000 m² glasopstanden. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied af met circa 15.000 m². De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zuinig ruimtegebruik (artikel 3.1).

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient 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 deze 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' worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied vallen onder categorie 3: "Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd". Deze kwaliteitsverbetering dient minimaal 20% van de waardevermeerdering van de grond te bedragen. Navolgend is een berekening van de door initiatiefnemer te leveren tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' weergegeven.

Huidige waarde		Oppervlakte m²	Waarde/m²	Waarde
Agrarisch bouwvlak		28200	€ 25.00	€ 705,000.00
Totaal		28200		€ 705,000.00
Nieuwe waarde		Oppervlakte m²	Waarde/m²	Waarde
Voormalige bedrijfswoning	Woning 7	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	1254	€ 60.00	€ 75,240.00
Ruimte voor Ruimte woning	Woning 2	1000	€ -	€ -
	Tuin	1371	€ -	€ -
Reguliere woningen	Woning 1	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	356	€ 60.00	€ 21,360.00
	Woning 3	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	278	€ 60.00	€ 16,680.00
	Woning 4	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	249	€ 60.00	€ 14,940.00
	Woning 5	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	180	€ 60.00	€ 10,800.00
	Woning 6	1000	€ 270.00	€ 270,000.00
	Tuin	260	€ 60.00	€ 15,600.00
Agrarisch		9787	€ 5.00	€ 48,935.00
Groen		2580	€ 2.00	€ 5,160.00
		822	€ 2.00	€ 1,644.00
		2977	€ 2.00	€ 5,954.00
		147	€ 2.00	€ 294.00
Verkeer		939	€ 5.00	€ 4,695.00
Totaal		28200		€ 1,841,302.00
Bestemmingswinst				€ 1,136,302.00
Basisinspanning				€ 227,260.40

Ten behoeve van de herontwikkeling dient een basisinspanning van € 227.260,40 te worden geleverd. Deze inspanning zal gedeeltelijk geleverd worden middels het verwijderen van opstallen en verharding binnen het plangebied. Navolgend is een berekening van deze tegenprestatie weergegeven.

Tegenprestatie	Oppervlakte m²	Kosten/m²	Kosten
Sloop kassen	16250	€ 7.50	€ 121,875.00
Verwijderen verharding	800	€ 5.00	€ 4,000.00
Sloop loods	750	€ 25.00	€ 18,750.00
Totaal			€ 144,625.00

Resteert een te leveren basisinspanning in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het buitengebied met een waarde van € 82.635,40. Dit bedrag zal gestort worden in het gemeentelijke landschapsfonds. Middels de sloop van de kassen, de bedrijfsgebouwen en de erfverharding en een storting in het gemeentelijk landschapsfonds wordt voldaan aan het vereiste van een investering in het landschap (artikel 3.2). De te leveren tegenprestatie zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Oirschot.

4.2.2.4 Artikel 7: Gemengd landelijk gebied

Inleiding

Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte gelegen in de structuur 'Gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. De locatie is niet aangeduid als doorgroeigebied glastuinbouw of vestigingsgebied glastuinbouw. Een verdere ontwikkeling van het glastuinbouwbedrijf op deze locatie is dan ook niet mogelijk.

Herbegrenzing stedelijk gebied

De beoogde herontwikkeling is niet mogelijk op basis van de regels voor de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Derhalve dient de begrenzing van het bestaande stedelijk gebied uit de Verordening ruimte aangepast worden. Vijf woningen kunnen dan ten laste worden gebracht van de woningaantallen uit het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot. Voor het plan wordt tevens één Ruimte voor Ruimte titel ingezet. Onderhavig bestemmingsplan dient dan ook tevens als een verzoek tot wijziging van de begrenzing van het stedelijke gebied. Artikel 4.11 van de Verordening ruimte biedt de mogelijkheid tot het op verzoek wijzigen van de grenzen van het bestaand stedelijk gebied. Navolgend is artikel 4.11 van de Verordening ruimte weergegeven en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan dit artikel.

4.11 Wijziging grenzen bestaand stedelijk gebied

1. *Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied wijzigen indien dit resulteert in een logische stedenbouwkundige opzet.*

Het plangebied is thans in gebruik als glastuinbouwlocatie, direct grenzend aan de kern Oirschot. Dit wordt door de gemeente Oirschot als onwenselijk ervaren. De L-vormige kassen zijn een visueel en ruimtelijk sterk afwijkend element, zowel wat betreft materialisering, daklijn, gevellengte als korrelgrootte. De bestaande glastuinbouwlocatie zal worden herontwikkeld tot een kleinschalig woongebied op de overgang van de kern van Oirschot naar het aanliggende buitengebied. De nieuwe stedenbouwkundige situatie past binnen het gewenste karakter van deze kernrandzone.

2. *Het college van burgemeester en wethouders kan Gedeputeerde Staten verzoeken om de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied te wijzigen, mits:*

- a. *het een aanpassing betreft die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt;*

Zie lid 1.

- b. *uit toepassing van de lagenbenadering blijkt dat de gewenste uitbreidingsrichting aanvaardbaar is;*

De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische (landschaps)waarden.

Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. In onderhavige toelichting is middels diverse (bureau)onderzoeken aangetoond dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen waarden in de onderste laag verloren gaan.

Het huidige landschapsbeeld is duidelijk een resultante van de geomorfologische en daaraan gerelateerde bodemkundige opbouw van het gebied. Het plangebied is gelegen op een dekzandrug aan de rand van een oud bouwlanddek. Van oudsher zijn dit de locaties waar nederzettingen gesitueerd werden. De Spoordonkseweg en de Leeuwerikstraat volgen voor een deel deze dekzandrug. Het nattere beekdal bevindt zich op ruime afstand van het plangebied. Het plangebied kent dan ook een goede hoogteligging voor woningbouw. Door sanering van de kassen wordt de bebouwing teruggebracht tot op de dekzandrug waarop zich ook de kern van Oirschot bevindt. De nieuwe bebouwing volgt de rand van deze dekzandrug waarmee de kern aan deze zijde op een passende wijze wordt afgerond.

De landschappelijke waarden van het plangebied en de omgeving worden vooral gevormd door de openheid van het oude akkerbouwcomplex. Met de sanering van de kassen wordt de openheid hersteld en nemen de landschappelijke waarden aanzienlijk toe. De nieuwe bebouwing sluit direct aan op de bestaande bebouwing. Deze bebouwing rond de kern aan deze zijde op een passende wijze af.

De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur. Deze laag, met belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen, moet – evenals de onderste laag – is sturend voor ruimtelijke ontwikkelingen. De richtinggevende ingreep in het kader van de beoogde herontwikkeling, is het doortrekken van de Leeuwerikstraat met een aansluiting op de Spoordonkseweg. Dit betreft niet het herstel van een historische situatie, maar eerder het aanhelen van een onderbroken structuur en aanpassing aan de nieuwe (voorstedelijke) context. De Leeuwerikstraat was vroeger een zandpad dat een verbinding vormde tussen de kern van Oirschot en de Boterwijk. De Leeuwerikstraat liep daarbij parallel aan de Spoordonkseweg en takte ter hoogte van Boterwijk hier op aan. Thans is de Leeuwerikstraat verhard maar kent nog een oorspronkelijk smal wegprofiel. De weg loopt dood tegen de kassen van initiatiefnemer. Met het hernieuwd aantakken van de Leeuwerikstraat op de Spoordonkseweg wordt een nieuwe verbinding gecreëerd. In de oksel van de beide wegen en aan de buitenzijde worden nieuwe woningen gerealiseerd die op de te verlengen Leeuwerikstraat worden ontsloten. Met een directe aantakking aan de Spoordonkseweg die weer direct aantakt op de rondweg (Kempenweg) is er sprake van een optimale aansluiting op het doorgaande wegenstelsel. De Leeuwerikstraat wordt, direct voorbij de nieuw te realiseren woningen, voorzien van een afsluiting voor gemotoriseerd verkeer. De smalle Leeuwerikstraat krijgt dan ook geen extra betekenis voor de ontsluiting van de woningen voor gemotoriseerd verkeer.

De derde en bovenste laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Dit wordt ook wel de occupatie genoemd.

De lagenbenadering is een werkwijze om ruimtelijke keuzen te onderbouwen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. Het plangebied is thans in gebruik als glastuinbouwlocatie, direct grenzend aan de kern Oirschot. Dit wordt door de gemeente Oirschot als onwenselijk ervaren. Het plangebied zal worden herontwikkeld naar een woongebied. Er is voorzien in de realisatie van 5 reguliere nieuwe woningen plus één Ruimte voor Ruimte woning. Verder blijft de huidige bedrijfswoning als burgerwoning gehandhaafd. Gezien het grote agrarische bouwvlak van het bestaande glastuinbouwbedrijf zullen alle zes nieuwe woningen binnen de begrenzing daarvan vallen. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de oppervlakte aan bebouwing binnen het plangebied af met circa 15.000 m². De herontwikkeling voldoet derhalve aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. De kern Oirschot bevindt zich direct ten noordoosten van het plangebied. De L-vormige kas grenst direct aan de bebouwing van de Spoordonkseweg en de (beperkte) bebouwing aan de Leeuwerikstraat. De aangrenzende bebouwing betreft in alle gevallen woonbebouwing. Het gaat daarbij vooral om vrijstaande woningen op ruime kavels. De bestaande agrarische bebouwing (kassen en tuinbouwloods) past qua bestemming, functie en korrelgrootte niet bij de direct aangrenzende bebouwde omgeving. De kern Oirschot wordt met de toevoeging van de nieuwe woningen op grote kavels en een ruime landschappelijk inpassing op een duurzame wijze afgerond.

- c. *er overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.3 (nieuwbouw van woningen) of artikel 4.4 (ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties);*

Artikel 4.3 van de Verordening ruimte stelt regels voor nieuwbouw van woningen. De zes nieuwbouwwoningen, 5 regulier en 1 Ruimte voor Ruimte, zijn opgenomen in het door burgemeester en wethouders op 10 december 2013 vastgestelde gemeentelijke woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma is gebaseerd op de regionale afspraken en de provinciale richtgetallen.

- d. *er toepassing is gegeven aan artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap).*

Het voorstel tot herbegrenzing van het stedelijk gebied voorziet in het verwijderen van een glastuinbouwlocatie uit de kernrand. De locatie grenst direct aan de kern en hiermee aan het bestaand stedelijk gebied. Aanvullend op artikel 4.11 van de Verordening ruimte is artikel 3.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de Verordening ruimte van toepassing.

In lid 3 van artikel 3.2 wordt beschreven wat onder andere de bedoelde kwaliteitsverbetering kan betreffen, namelijk:

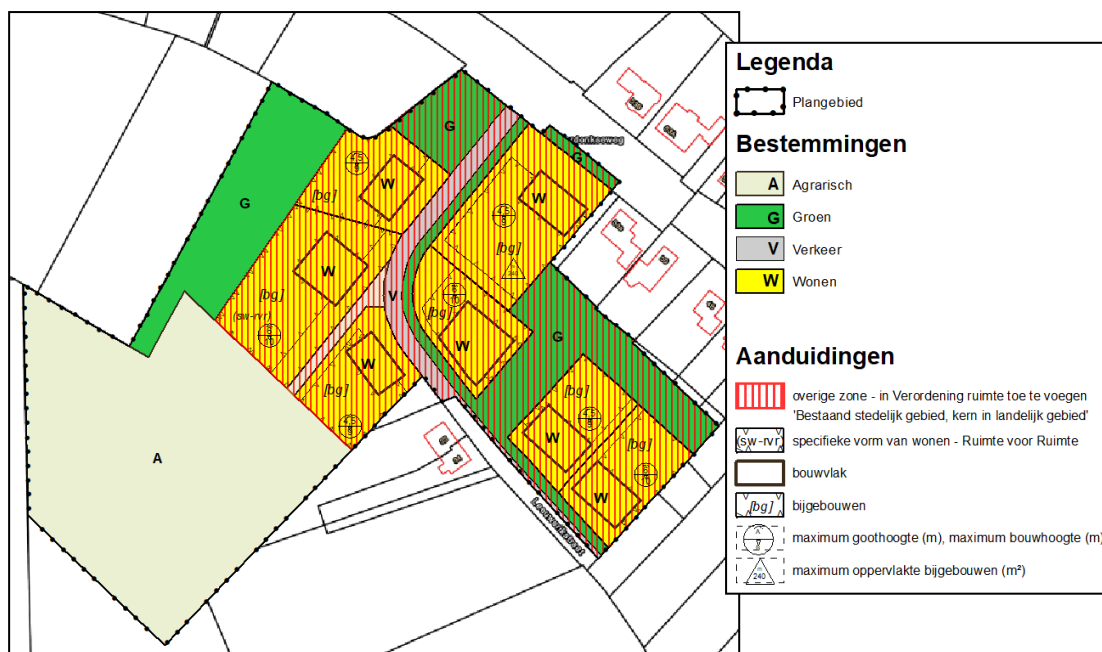
- a. De landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
- b. Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. Het wegnemen van verharding;
- e. Het slopen van bebouwing;

- f. Een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt circa 17.000 m² aan bebouwing ten behoeve van glastuinbouw gesaneerd. Tevens wordt een bedrijfswoning, welke deels in het stedelijke gebied is gelegen, omgezet in een reguliere woonbestemming. Het agrarische bouwvlak verdwijnt daardoor uit de kernrand direct aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. De nieuwe inrichting met veel groen en een ruime verkaveling sluit aan bij het stedelijke gebied als overgang naar het landelijke gebied. De openheid van de akkerstructuur wordt met de sloop van de kassen hersteld. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan artikel 3.2 lid 3, sub e met betrekking tot het slopen van bebouwing om te komen tot een kwaliteitsverbetering. In paragraaf 4.2.2.3 is een nadere uitwerking van artikel 3.2 van de Verordening ruimte opgenomen.

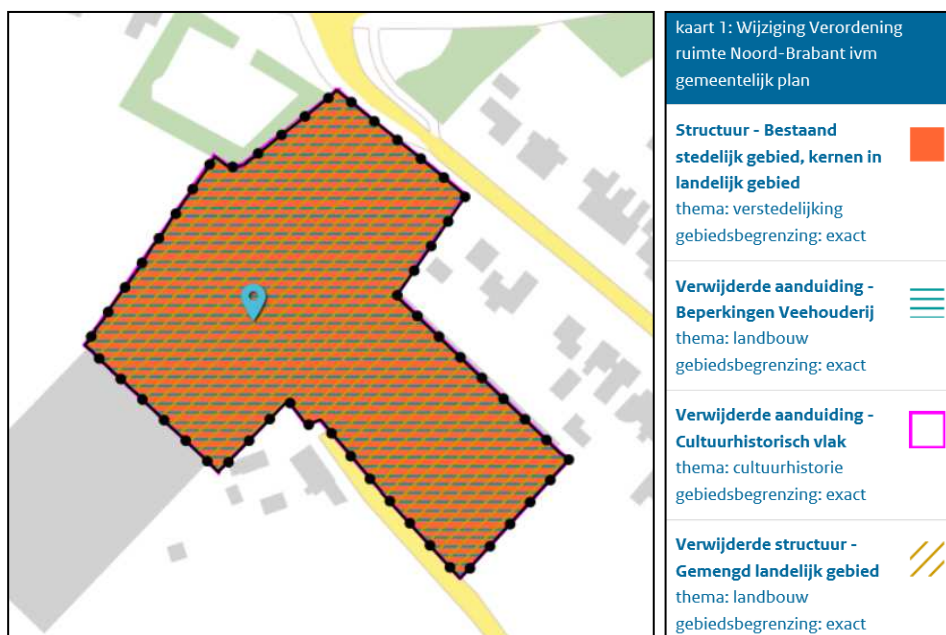
3. *Op een verzoek als bedoeld in het tweede lid is artikel 38.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.*

Navolgend is het voorstel voor herbegrenzing van het stedelijk gebied weergegeven waarbij de bebouwing ten behoeve van de glastuinbouw verdwijnt uit de kernrand aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Hiervoor in de plaats worden een vijftal reguliere burgerwoningen en één Ruimte voor Ruimte woning opgericht. Tevens zal de bedrijfswoning worden omgezet in een burgerwoning. De ontwikkeling voorziet er in dat de open bolle akker richting de Boterwijk behouden blijft en versterkt wordt doordat de bebouwing behorende bij de geplande ontwikkeling minder diep het landschap insteekt dan de bebouwing ten behoeve van de glastuinbouw.



Figuur 13: Voorstel tot herbegrenzing van het in de Verordening ruimte aangeduide 'Stedelijk gebied'

Op basis van voorgaand verzoek hebben Gedeputeerde Staten van Noord Brabant op 11 september 2018 besloten de wijziging van de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in verband met onderhavig bestemmingsplan vast te stellen. Navolgend figuur geeft de verbeelding behorende bij dit besluit weer.



Figuur 14: Verbeelding behorende bij besluit wijzigen begrenzing bestaand stedelijk gebied

Regeling Ruimte voor Ruimte

Artikel 7.7, eerste lid van de Verordening ruimte bepaalt dat nieuwbouw van woningen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' niet is toegestaan. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte bepaalt echter dat kan worden afgeweken van het verbod op nieuwbouw voor de toevoeging van één of meerdere Ruimte voor Ruimte kavels binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Vooruitlopend op de definitieve toekenning van de Ruimte voor Ruimte kavels, wordt navolgend getoetst aan de voorwaarden voor Ruimte voor Ruimte binnen het 'Gemengd landelijk gebied'.

- 1) *In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvesting), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:*

- a. er sprake is van een aanzienlijke milieu-en ruimtelijke kwaliteitswinst;*

Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van een milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Voor de Ruimte voor Ruimte woning is 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg. fosfaatrechten uit de markt gehaald.

- b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;*

Het plangebied is gelegen binnen een kernrandzone in het buitengebied van de gemeente Oirschot.

- c. *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
De beoogde woning zal landschappelijk worden ingepast in de omgeving middels streekeigen beplanting.
 - d. *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van een Ruimte voor Ruimte woning als afronding van het stedelijke gebied.
- 2) *Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:*
- a. *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
 - b. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
 - c. *de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
 - d. *er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
 - e. *de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijk omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*
 - f. *de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die is beëindigd;*
 - g. *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
 - h. *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
 - i. *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*
- Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.
- 3) *In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.*
- Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat wordt voldaan aan de voorwaarden zoals hier benoemd.

- 4) *Het bepaalde onder het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3.500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld.*

Deze omvang is nog niet behaald.

- 5) *Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.*

Niet van toepassing.

Omzetting bedrijfswoning Spoordonkseweg 52 in burgerwoning

De bedrijfswoning ter plaatse van de locatie Spoordonkseweg 52 zal worden omgezet van een bedrijfswoning in een burgerwoning. De Verordening ruimte biedt daarvoor de mogelijkheid mits verzekerd is dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is verzekerd dat splitsing in meerder woonfuncties niet mogelijk is. Overtollige bebouwing ter plaatse van het plangebied in de vorm van bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Oirschot.

4.2.2.5 Artikel 22: Cultuurhistorisch vlak

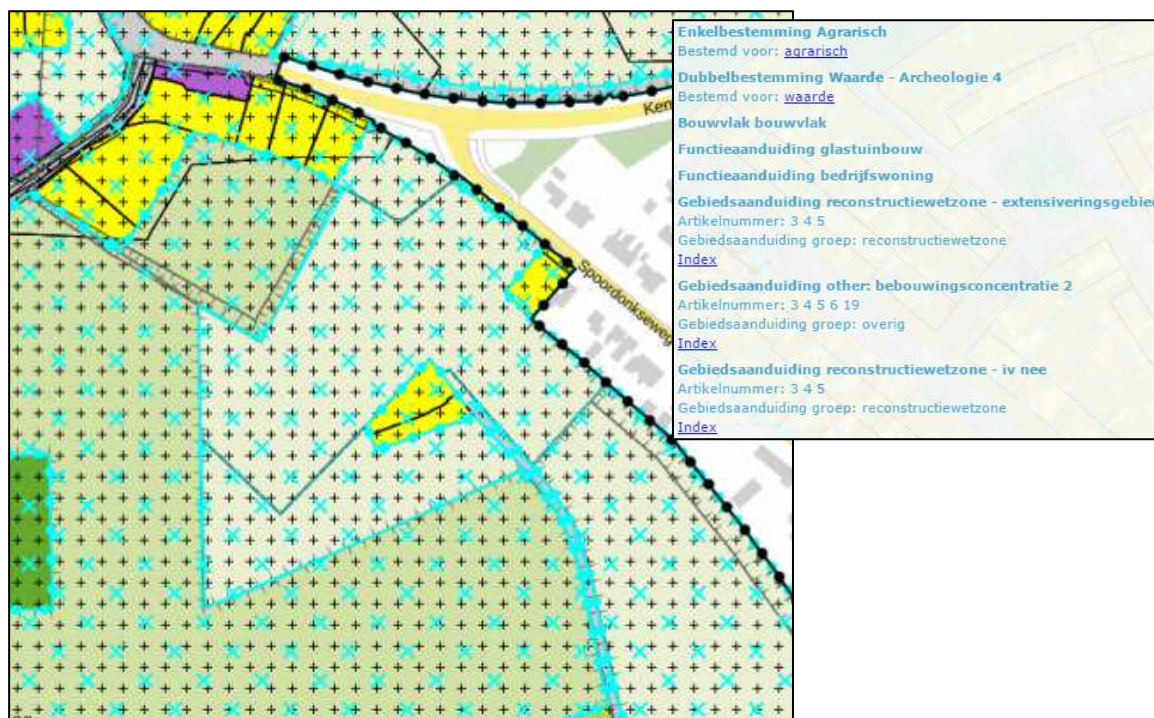
Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte aangeduid als gelegen in een 'Cultuurhistorisch vlak'. Artikel 22 van de Verordening ruimte bevat regels met betrekking tot deze aanduiding welke inhouden dat een bestemmingsplan binnen deze aanduiding mede gericht is op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en regels stelt ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 5.7 van onderhavige toelichting wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden ter plaatse van het plangebied en de wijze waarop de beoogde ontwikkeling rekening houdt met deze waarden. Op de planverbeelding is een aanduiding ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden opgenomen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013. Het plangebied heeft binnen het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Tevens zijn aan het plangebied de functieaanduidingen 'glastuinbouw', 'bouwvlak' en 'bedrijfswoning' en de gebiedsaanduidingen 'bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee' toegekend.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bestemmingsplanverbeelding ter plaatse van het plangebied, aangrenzend aan het bestemmingsplan gebied 'Woonwijken kern Oirschot'.



Figuur 15: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan.

4.3.2 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, en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties. Belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en zo mogelijk 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 Spoordonkseweg 52 is gelegen in bebouwingsconcentratie 'Boterwijk-Oost Oirschot' en grenst direct aan de kern.

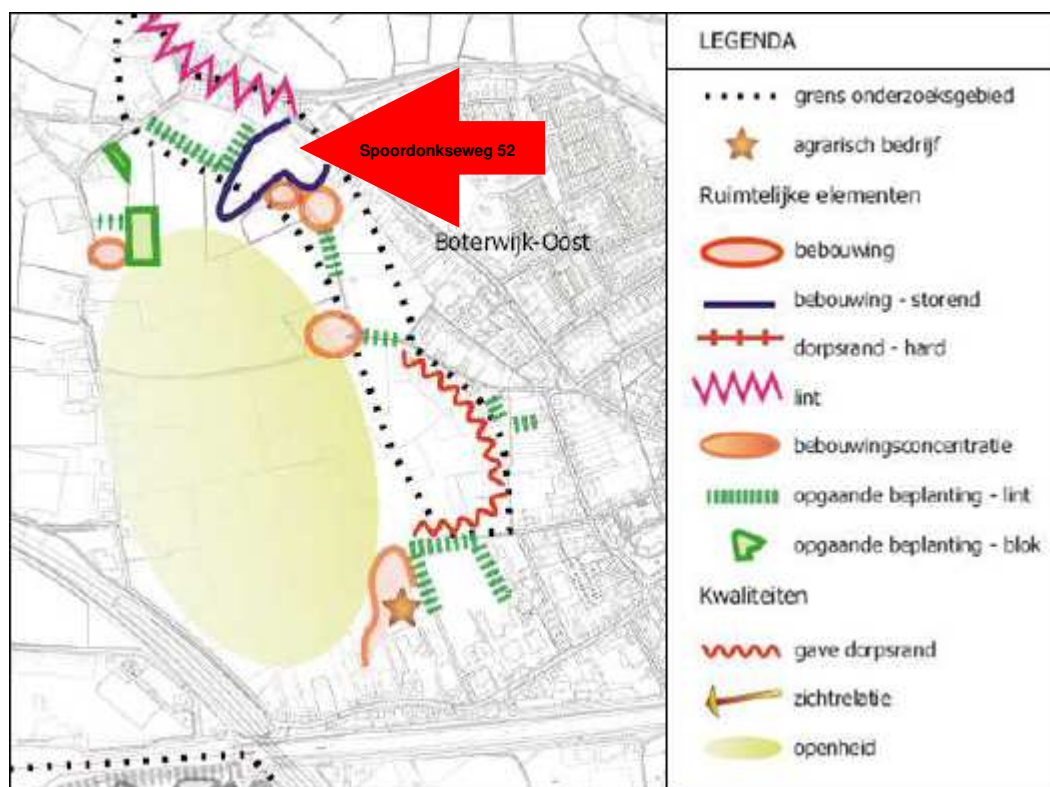
In de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' wordt de glastuinbouwlocatie aan de Spoordonkseweg 52 expliciet genoemd als kleine ontwikkelingslocatie. Zie navolgende citaat uit de Uitvoeringsnota:

"Bij de aansluiting van de Spoordonkseweg op de Kempenweg bevindt zich een bedrijf met staand glas. Dit kassencomplex dringt ver het open gebied in en wordt als storend element in een overigens vrij gave dorpsrand beschouwd."

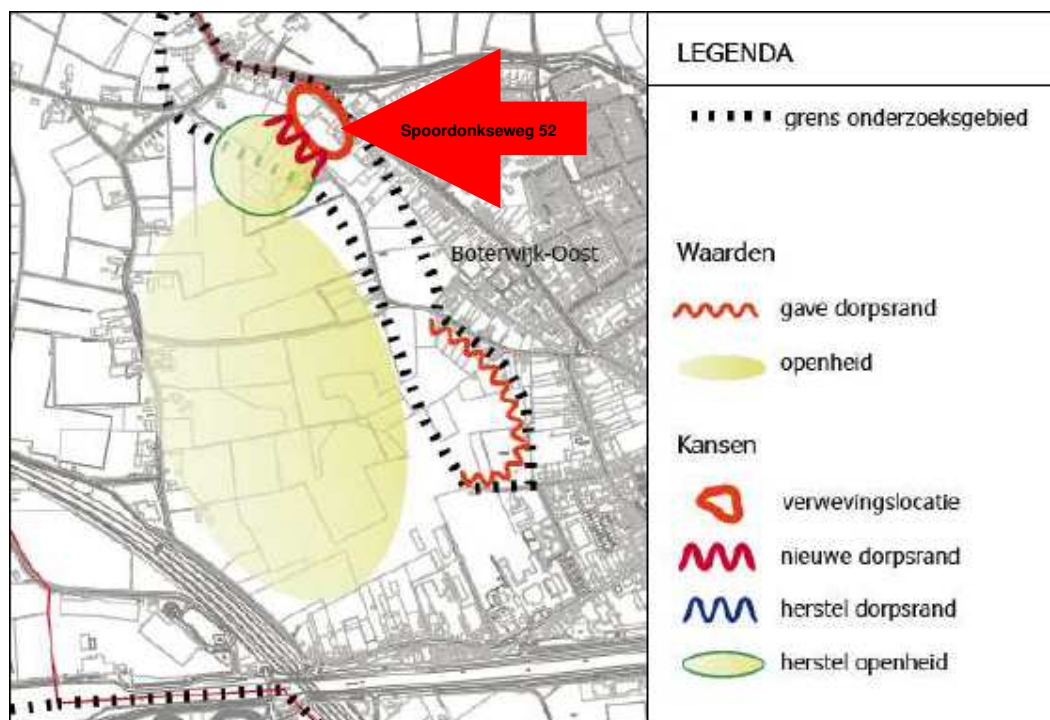
"Het is gewenst de openheid te handhaven en daarmee de waardevolle zichtlocaties op het gebied en de dorpsrand vanaf de Boterwijksestraat. Indien het bedrijf met staand glas in het noordelijk deel van deze randzone vrijkomt, is het ongewenst, in het kader van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling, dit perceel opnieuw in te zetten voor agrarische bedrijfsactiviteiten. Het is gewenst de kassen te amoveren. Op deze locatie kan, tegen de Spoordonkseweg, een kleine ontwikkelingslocatie worden gerealiseerd. De diepte van indringing in het achterliggende landschap dient beperkt te zijn.

Door het herstel van de openheid op deze locatie wordt de ruimtelijke landschappelijke kwaliteit versterkt. De ontwikkeling van een verwevingslocatie van beperkte omvang biedt de mogelijkheid het voormalige pad in het verlengde van de Leeuwerikstraat te herstellen in combinatie met het realiseren van een geleidelijke overgang tussen de bebouwing en het aansluitende oude akkerland. Op deze manier wordt een positieve bijdrage geleverd aan de cultuurhistorische waarde van het gebied." (Bron: Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling')."

Navolgend worden zowel de analyse van de huidige situatie als de ruimtelijke visie van de omgeving rondom het plangebied in een figuur weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' analyse huidige situatie omgeving Boterwijk-Oost



Figuur 17: Uitsnede Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' ruimtelijke visie omgeving Boterwijk-Oost

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

In het kader van dit bestemmingsplan is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN-5740 uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 11 april 2013 met projectnummer 66193 behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna (samengevat) opgenomen.

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

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Opgemerkt wordt dat een bodemonderzoek niet kan worden gebruikt voor het bepalen van de kwaliteit van een partij vrijkomende grond. Hiertoe dient formeel een partijkeuring uitgevoerd te worden.”

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.2 Wegverkeerslawaaï

Krachtens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (artikel 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van:

- wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied (artikel 74 lid 2a Wgh), of;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/h geldt (artikel 74 lid 2b. Wgh).

Het plangebied is gelegen aan de Spoordonkseweg en de Leeuwerikstraat, welke beiden een maximale verkeerssnelheid van 30 km/uur kennen. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Er zal voldaan moeten worden aan de geluidsbelasting op de binnengevels van maximaal 35 dB(A). Bij de vergunningaanvragen voor de op te richten woningen zal aangetoond worden dat aan deze geluidsnorm wordt voldaan.

5.3 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 betekende 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 betekende 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 toevoeging van zes nieuwe woningen mogelijk maakt in samenhang met de sanering van een glastuinbouwbedrijf, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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.

5.4.2 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 bedrijventerrein. 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.

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. Ook in de nabije omgeving bevindt zich geen risico-object.

5.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet 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 750 meter ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Dit kanaal wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen over water. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ruim 1 kilometer tot het Wilhelminakanaal, hiermee is geen sprake van risicogebied van het Wilhelminakanaal.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een hoogspanningslijn of een buisleiding. Dit aspect is hiermee niet van toepassing.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.5.1.1 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'. Het plangebied kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.5.1.2 Niet-agrarische bedrijven in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een viertal niet-agrarisch bedrijf gelegen (zie onderstaande tabel). 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	Buitengebied / kern	Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand tot plangebied	Deelconclusie
Boterwijksestraat 21a	Buitengebied	Aannemersbedrijf; oppervlakte gebouwen max. 895 m ²	41, 42, 43	Geluid 30 meter	140 meter	Geen beperkingen
Spoordonkseweg 28a	Kern	Bedrijf categorie 1 en 2		30 meter	190 meter	Geen beperkingen
Spoordonkseweg 59a	Buitengebied	Bouwbedrijf; oppervlakte gebouwen max. 415 m ²	41, 42, 43	Geluid 50 meter	85 meter	Geen beperkingen
Spoordonkseweg 62	Buitengebied	Houthandel en opslag; oppervlakte gebouwen max. 1.300 m ²	4673	Geluid 30 meter	160 meter	Geen beperkingen

Uit bovenstaande tabel blijkt dat geen enkel van de omliggende niet-agrarische bedrijven, met betrekking tot de afstanden uit de richtafstanden voor bedrijven en milieuzonering van de VNG, een belemmering vormt voor de herontwikkeling van de glastuinbouwlocatie ten behoeve van woningbouw.

5.5.2 Agrarische bedrijvigheid

5.5.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij stelt regels ter voorkoming van geurhinder. Veehouderijen moeten voldoen aan de geurnormen zoals die in deze wet zijn opgenomen. De wet heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten, zoals bouwplannen voor burgerwoningen. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd.

Bij gemeentelijke besluitvorming over ruimtelijke projecten waarbij geurgevoelige objecten (woningen) in de buurt van een veehouderij worden gepland moet worden nagegaan of:

1. voor het geurgevoelig object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zal bestaan en
2. of de inbreng van nieuwe functies geen belemmeringen oproept voor de agrarische bedrijvigheid.

5.5.2.2 Geurverordening gemeente Oirschot

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.

Ter plaatse van het plangebied is een geurnorm van 7 oue/m³ van toepassing. Echter voorziet dit bestemmingsplan op de uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied. Hierdoor zal in de toekomst een norm van 2 oue/m³ gelden voor het plangebied.

5.5.2.3 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Inleiding

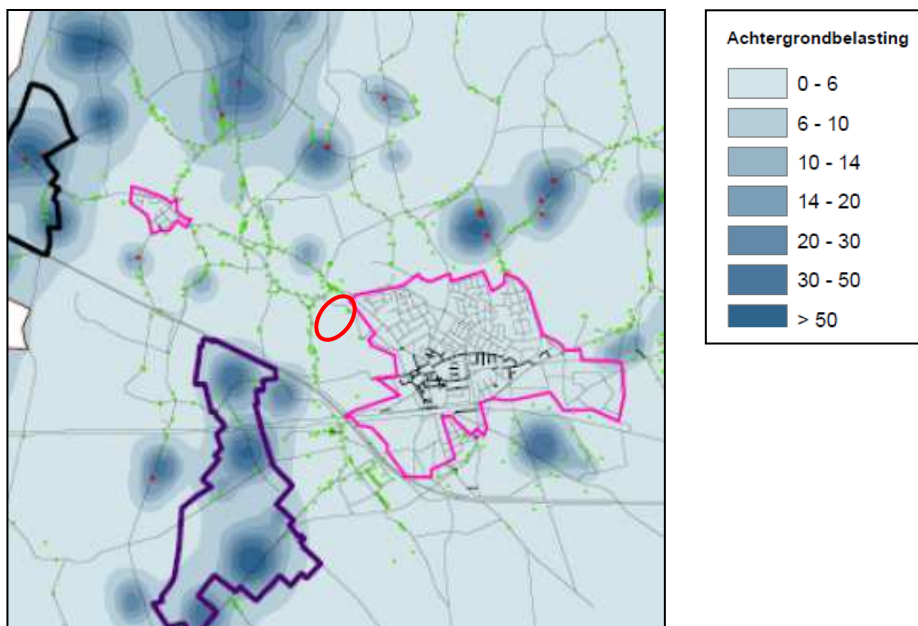
Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting bedoeld van die veehouderij welke de meeste geur bij het geurgevoelig object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dichtbij het geurgevoelig object is gelegen. Binnen een straal van een kilometer rondom het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De voorgrondbelasting op de locatie is dan ook te verwaarlozen.

Achtergrondbelasting

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 huidige situatie 2010

De achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-6 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van maximaal 0-6 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 0%-8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 0%-8% sprake is van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.5.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied aan de Spoordonkseweg 52 van glastuinbouwlocatie naar burgerwoonlocatie mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is omringd door burgerwoningen. De herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen dus niet verder dan reeds het geval zou zijn.

5.6 Flora en fauna

5.6.1 Inleiding

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 Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.6.2 Gebiedsbescherming

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 de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Binnen de gemeente Oirschot zijn een tweetal Natura 2000-gebieden gelegen, te weten 'Kempenland – West' en 'Kampina & Oisterwijkse vennen'. Beide gebieden zijn gelegen op een afstand van ruim 4 kilometer tot het plangebied.

Het plangebied aan Spoordonkseweg 52 is op een dusdanige afstand gelegen van deze Natura 2000-gebieden dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op deze gebieden. Sanering van de glastuinbouwactiviteiten leidt tevens tot een sanering van de NOx-emissies als gevolg van de verwarming van de kassen. De stikstofdepositie op de Natura 2000 gebieden en de daar aanwezige gevoelige habitattypen neemt hierdoor af.

5.6.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

In de huidige situatie is het gehele plangebied in gebruik ten behoeve van de glastuinbouw. De bebouwing bestaat uit glasopstanden welke een gesloten oppervlakte van meer dan 17.000 m² betreft. Deze glasopstanden staan met elkaar in verbinding zonder dat er open plekken tussen liggen. Ter plaatse van de glasopstanden is de aanwezigheid van beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen dan ook uit te sluiten.

De beoogde herontwikkeling omvat de sanering van het glastuinbouwbedrijf en de oprichting van een vijftal reguliere burgerwoningen en één Ruimte voor Ruimte-woning binnen de grenzen van het huidige bouwvlak. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat de ontwikkelingen aan Spoordonkseweg 52 geen negatieve effecten heeft op het voortbestaan van de beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. De sloop van de kassen draagt alleen maar bij aan de verbetering van het milieu voor levensvatbare soorten.

5.7 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen aan de rand van Oirschot nabij de ringweg, oftewel Kempenweg, die hier aansluit op de doorgaande weg naar Spoordonk, Moergestel en Oisterwijk. Oirschot is een schoolvoorbeeld van een kransakkernederzetting met daarbij diverse afgelegen filialen. Op oude kaarten wordt de kernnederzetting met oud raadhuis, grote kerk, marktplein en vrijthof omringt door een netwerk van gehuchten. Naamgeving van de meeste van deze gehuchten, evenals van Oirschot zelf, duiden op vruchtbare en/of vochtige grond. Via vele kronkelende landweggetjes worden de gehuchten verbonden. Afgelegen filialen (Spoordonk, Kattenberg, Hedel, Tregelaar, Straten en Snepscheut) lagen voorbij het centrale akkercomplex en worden gekenmerkt door kleine akkercomplexen omringd door geloken kamptongingen. De situatie bij Oud Beisterveld is opvallend. Achter het kasteel alhier ligt een akkercomplex met buurtschappen langs de randen. Dit levert een ruimtelijk patroon met drie kerngebieden rondom Spoordonk, Oirschot en Straten. Dit komt ook overeen met de verdeling van het religieuze machtscentrum (Oirschot) met aan weerszijden een wereldlijk machtscentrum (kasteel Ten Bergh bij Spoordonk en kasteel Oud Beijsterveld bij Straten). Het plangebied wordt ontsloten vanaf de huidige Spoordonkseweg. Deze redelijk rechte weg met enkele knikken verbindt nog steeds het centrum van Oirschot met Spoordonk. Deze weg betreft echter niet de oudste route, deze moet gezocht worden in de huidige Leeuwerikstraat die ooit via Lieveveld Oirschot met Spoordonk verbond. Deze Leeuwerikstraat was onbebouwd, behalve aan de rand van de akker. Hetzelfde gold overigens voor de Spoordonkseweg. Na 1900 groeit Oirschot, eerst langs de uitvalswegen met lintbebouwingen en voornamelijk na 1945 middels planmatige uitbreidingen. Daarbij blijft opvallend genoeg de akker tussen de kern van Oirschot en Boterwijk onbebouwd. Wel groeien enkele boerenbedrijven uit tot glastuinbouwbedrijven met grote kassen. Een daarvan betreft de het plangebied. De kassen daarvan steken de open akker in en onderbreken het oude beloop van de Leeuwerikstraat, die nu stopt bij een zijingang van de kassen. Het verdwenen tracé is nog herkenbaar in de kavelgrens van Boterwijksestraat 21. Volgens gegevens van het kadaster dateert alle bebouwing op de projectlocatie van na 1950. Met herontwikkeling ontstaat de mogelijkheid om een onderbroken structuur aan te helen en aanpassing aan de nieuwe (voorstedelijke) context.

Omdat het plangebied in de huidige situatie grotendeels bebouwd is, biedt herontwikkeling voor woningbouw kansen hier een betere landschappelijke overgang tussen kernrand en aanliggende akker te realiseren. Afbraak van de hier aanwezige kassen zal de ruimtelijke en visuele kwaliteit sterk doen verbeteren. Deze kwaliteitsverbetering zal ook worden gerealiseerd in de gekozen stedenbouwkundige opzet van nonchalant verspreide bebouwing als nieuwe rafelrand. Groen maakt nadrukkelijk deel uit van deze rafelrand zodat het een landschappelijke overgang wordt tussen bebouwd en ongebouwd gebied. Groen in diverse vormen vormt een belangrijk structurelement in de gekozen ruimtelijke opzet. De belangrijkste functionele ingreep -de doorgetrokken Leeuwerikstraat- zal tevens een landschappelijke drager worden doordat deze begeleid zal worden door een groenstructuur. De weg zelf zal worden uitgevoerd als een gewone straat in klinkers met aan de een zijde een brede grasstrook en aan de andere zijde een doorgaande groenstructuur bestaande uit gras met (bloesem)bomen en een haag op de overgang naar aangrenzende privé kavels.

Op deze manier ontstaat er een ruimtelijke en functionele groene drager, die tevens een geleidelijke overgang vormt naar de smalle veldweg die de Leeuwerikstraat is oostelijk van het plangebied. Een andere landschappelijke verbinding wordt gelegd via het karrenspoor dat in het verlengde van de aansluiting op de Spoordonkseweg een visuele en functionele verbinding legt met het oude bouwland en de verspreid gelegen bebouwing aan de Boterwijk aan de horizon. Op het punt waar het nieuwe karrenspoor aansluit op de bocht van de verlengde Leeuwerikstraat zal een solitaire boom worden geplant als subtiele markering.

5.8 Archeologie

5.8.1 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 opgegaan 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.

5.8.2 Regionaal archeologiebeleid

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.

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Oirschot

De regionale erfgoedkaart is door vertaald in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot. In het bestemmingsplan is aan het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is archeologisch onderzoek vereist indien er een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m-mv wordt verstoord.

5.8.4 Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is archeologisch onderzoek verricht binnen het plangebied. Dit onderzoek, uitgevoerd door Aeres Milieu, d.d. 1 mei 2013 met rapportnummer AM13078 behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan. De conclusies en aanbevelingen uit dit rapport zijn hierna samengevat opgenomen.

“Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat er binnen het plangebied sprake is van een deels verstoorde bodem. Het plangebied kan in twee delen opgesplitst worden. In het noorden bevindt zich een zone waar de bodem slechts deels geroerd is. Er zijn in de boringen aldaar nog brokken B-horizont aanwezig, wat inhoudt dat de oude bodem in de loop van de eeuwen niet geheel geroerd is.

Het zuidelijke deel geeft dit beeld echter wel, daar wordt de C-horizont in vrijwel alle boringen direct afgedekt door een topdek, of eerst afgedekt door een geroerd pakket en vervolgens door het topdek, een zogenaamd A-C-profiel. Mochten er daar archeologische resten aanwezig zijn geweest, dan zullen deze door landbouwactiviteiten zijn opgenomen in het bovenliggende pakket.

In het noordelijke deel (figuur 6, zone I), in de boringen 1, 2, 5, 7, 9 en 10 zijn brokken B-horizont aangetroffen. Dit houdt in dat er een bodem gevormd heeft kunnen worden. Gezien de landschappelijke situatie in de omgeving moet er echter rekening gehouden worden met lokale depressies in het landschap.

De archeologische verwachting binnen het gebied kan door de verstoringen van het plangebied bijgesteld worden naar laag. Eventueel kunnen diepere sporen nog altijd aanwezig zijn in de ongeroerde C-horizont. Het advies luidt dat verder archeologisch onderzoek voor het plangebied niet noodzakelijk wordt geacht.

Het uitgevoerde onderzoek is verricht conform de gestelde eisen en gebruikelijke methoden. Het onderzoek is gericht op het inzichtelijk krijgen van de toestand van het aanwezige bodemarchief. Hiermee kan de beschadiging dan wel vernietiging als gevolg van de voorgenomen verstoring van een mogelijk aanwezig bodemarchief tot een minimum worden beperkt. Echter kan door de aard van het onderzoek, steekproefsgewijs, niet worden uitgesloten dat er (diepere) archeologische resten aan- of afwezig zullen zijn. Als gevolg hiervan is bij het aantreffen van archeologische resten het, conform de monumentenwet van 1988, artikel 53, verplicht dat deze resten bij het Rijk worden gemeld."

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

5.9 Verkeer en parkeren

5.9.1 Verkeer

De bestaande -nu op de kassen doodlopende- Leeuwerikstraat zal worden verlengd en met een bocht aansluiten op de Spoordonkseweg. Om deze aansluiting mogelijk te maken zal de bestaande wegversmalling in de Spoordonkseweg (als begin van de 30 km-zone) moeten worden verschoven in westelijke richting. De nieuwe straat zal daarmee ook onder het 30 km-regime vallen. De straat zelf is ontworpen op een breedte van 4,5 meter zonder indicaties voor fietsstroken en zonder aanliggende loopstroken. Wel zal de straat aan beide zijden worden begeleid door een in gras gelegde strook. Aan de ene zijde is deze strook simpelweg een grasbaan van 1 meter breedte. Aan één zijde zal deze strook ook een infiltratievoorziening bevatten. Deze strook is in totaal 5 meter breed zal worden ingeplant met een afwisseling van bloesembomen. Het heeft de voorkeur het gras niet regelmatig te maken als gazon, maar als bloemrijke berm te beheren.

De straat zelf zal worden bestraat met donkerroodbruine gebakken klinkers in een grijs tint in keperverband. Er zijn geen goten voorzien, de bestrating zal zijdelings afwateren richting de naastgelegen groenstroken. Deze nieuwe weg met klinkerbestrating sluit aan op de bestaande Leeuwerikstraat. Op dit punt is ook de overgang naar de bestaande asfaltverharding gelegen. Daarmee wordt op subtiële manier de verandering in toegankelijkheid tot uitdrukking gebracht.

5.9.2 Ontsluiting

De nieuwe woningen zullen worden ontsloten vanaf een openbare weg die in een bocht de bestaande Leeuwerikstraat verbindt met de Spoordonkseweg. Iedere nieuwe woning wordt middels een inrit ontsloten op de aanliggende straat. De gevel aan de zijde van de inrit is in principe de zichtgevel. De achter de woningen gelegen akker zal middels een karrenspoor worden ontsloten. Dit karrenspoor zal tussen 2 privétuinen doorsteken naar achteren.

5.9.3 Parkeren

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij alle nieuwe woningen zullen minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd.

5.10 Water

5.10.1 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. 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.

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 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. Het plangebied kent geen nadere aanduiding op basis van de Keur.

5.10.2.2 Beleidsnota Stedelijk Water

Inleiding

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen). Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-) technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

5.10.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);

- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

5.10.2.4 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.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de oprichting van in totaal zes woningen mogelijk, de aanleg van een nieuwe ontsluitingsweg en het behoud van de woning aan Spoordonkseweg 52. Navolgende tabel geeft de verharde oppervlakte in de huidige en toekomstige situatie weer.

Functie		Daken m ²	Terreinverharding m ²	Totaal m ²	Wijziging m ²
<i>Glastuinbouwbedrijf Spoordonkseweg 52</i>	Huidig	17.000	800	17.800	- 17.800
	Toekomstig	0	0	0	
<i>Woning Spoordonkseweg 52</i>	Huidig	165	0	165	+ 350
	Toekomstig	365	150	515	
<i>Ruimte voor Ruimte woning</i>	Huidig	0	0	0	+590
	Toekomstig	440	150	590	
<i>Reguliere woningen</i>	Huidig	0	0	0	+ 2.250
	Toekomstig	1.500	750	2.250	
<i>Ontsluitingsweg</i>	Huidig	0	0	0	+ 939
	Toekomstig	0	939	939	
Totaal		5040	2206		- 13.671

Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2016' 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.

5.10.2.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2015-2019

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) staat beschreven op welke wijze de gemeente invulling geeft aan haar zorgplicht voor het inzamelen en afvoeren van stedelijk afvalwater. Daarnaast bevat het ook beleid voor de zorg voor hemelwater en grondwater. De hemelwaterzorgplicht is verankerd in artikel 3.5 van de Waterwet. De gemeente moet de uitwerking van de zorgplicht voor hemelwater opnemen in het vGRP. De gemeente hoeft alleen te zorgen voor het hemelwater dat in openbaar gebied valt. Het hemelwater dat op particuliere terreinen terechtkomt, valt onder de verantwoordelijkheid van de perceeleigenaar.

Wateroverlast kan niet voorkomen worden. In het vGRP is aan de hand van 12 punten beleid ten aanzien van wateroverlast opgenomen. Ten aanzien van onderhavige ontwikkeling zijn de volgende punten relevant:

- Het afvoeren van hemelwater op het oppervlaktewater mag geen nadelige effecten hebben op de waterkwaliteit en -kwantiteit.
- Nieuwe riool-(hemelwater)stelsels worden gedimensioneerd op een ontwerpbui T = 10 + 10% om rekening te houden met de klimaatverandering.

- Voor nieuwbouw geldt het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie in een peilgebied na de bouw niet verslechtert ten opzichte van voor de bouw.
- Wijzigingen in de waterhuishouding worden afgestemd met het waterschap.
- Voor ruimtelijke ontwikkelingen met gevolgen voor de waterhuishouding wordt de watertoets doorlopen.
- Het opvangen en vasthouden van hemelwater op daken (bijvoorbeeld groene daken) en in de tuin wordt gestimuleerd. Elk particulier initiatief draagt bij aan het opvangen van de klimaatverandering.

5.10.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.10.3.1 Benodigde compensatie

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. Onderhavig bestemmingsplan heeft weliswaar geen toename van meer dan 2.000 m² verhard oppervlak tot gevolg, er wordt wel meer dan 2.000 m² nieuw verhard oppervlak gerealiseerd. Derhalve worden op vrijwillige basis infiltratievoorzieningen aangelegd.

De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal bij de planontwikkeling hooguit 4.129 m² bedragen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 247 m³ (4.129 * 0.06). Deze compensatie kan als volgt verdeeld worden:

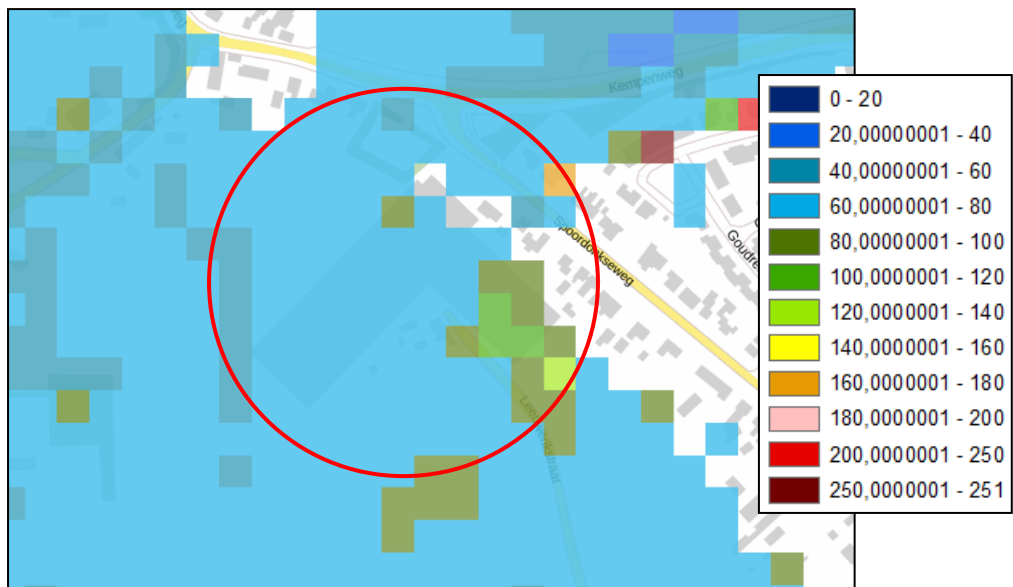
Functie	Verharding	Compensatie	Aantal	Totaal
<i>Woning Spoordonkseweg 52</i>	340 m ²	20,4 m ³	1	20,4 m ³
<i>Ruimte voor Ruimte woning</i>	590 m ²	35,4 m ³	1	35,4 m ³
<i>Reguliere woning</i>	450 m ²	27,0 m ³	5	135,0 m ³
<i>Ontsluitingsweg</i>	939 m ²	56,3 m ³	1	56,3 m ³
Totaal				247,1 m³

5.10.3.2 Robuust watersysteem

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.

5.10.3.3 Ondergrond

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-120 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG binnen het plangebied weer.



Figuur 19: GHG

De bodem ter plaatse van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand (zEZ 23).

De infiltratiecapaciteit van de grond hangt nauw samen met het soort ondergrond. Navolgend is de infiltratiecapaciteit van verschillende grondsoorten weergegeven.

Grondsoort	Infiltratiecapaciteit
Grof zand	500 mm/h
Fijn zand	20 mm/h
Leemachtig fijn zand	11 mm/h
Lichte zavel	10 mm/h
Löss	6 mm/h
Veen	2,2 mm/h
Leem	2,1 mm/h
Lichte klei	1,5 mm/h
Matig zware klei	0,5 mm/h
Kleiige leem	0,4 mm/h

De infiltratiecapaciteit van de bodem ter plaatse van het plangebied zal circa 11 mm/h bedragen. De ondergrond is daarmee geschikt voor infiltratie van hemelwater.

5.10.3.4 Oppervlaktewater

Op onderstaande figuur is het oppervlaktewatersysteem aangegeven ter plaatse van en in de omgeving van het plangebied. Uit deze figuur blijkt dat op de kavelgrenzen van het plangebied en langs de Leeuwerikstraat B-watergangen aanwezig zijn. Deze B-watergangen wateren in noord-westelijke richting af naar een A-Watengang die uitkomt in de Beerze.



Figuur 18; watergangen in de nabijheid van het plangebied

5.10.3.5 Hemelwaterafvoer woningen

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing en verharding op de woningbouw kavels op de eigen percelen opgevangen. De percelen zijn zodanig groot dat hergebruik en infiltratie ter plaatse kan plaatsvinden. Gezien de bodemsoort en de beschikbare ruimte op de percelen zal hemelwaterberging en infiltratie op eigen percelen plaats vinden in de vorm van bijvoorbeeld regentonnen, vijvers, zaksloten of infiltratiekragen. Het water dat op de erfverharding valt zal afstromen naar de tuinen en groenstroken op eigen kavel. Het water dat op de daken valt zal via (dak)goten en regenpijpen worden afgevoerd naar een regenton of middels een infiltratietransportriool dan wel een molgoot naar de eigen infiltratievoorziening op de eigen grond. Indien gekozen wordt voor een transportriool dan wordt deze boven GHG aangelegd, op een maximale diepte van 50 cm-mv.

Voor het geval van zeer grote neerslaghoeveelheden zal een noodoverloopconstructie op de aangrenzende B-watergang worden gerealiseerd, die er dan voor zal zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. De noodoverloopconstructie moet hierbij voldoen aan de algemene regels voor lozingsconstructies.

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal de wijze van infiltreren nader worden uitgewerkt.

5.10.3.6 Hemelwaterafvoer ontsluitingsweg

De nieuwe ontsluitingsweg heeft een oppervlakte van 939 m² en vraagt om een berging van 56,3 m³ hemelwater.

De ontsluitingsweg zal aan beide zijden worden begeleid door een in gras gelegde strook. Aan de westelijke zijde is deze strook een grasbaan van 1 meter breedte. Aan de oostelijke zijde zal deze strook ook een infiltratievoorziening bevatten. Hiervoor is, binnen de totale groenstrook van 5 meter, een strook van 1,5 meter gereserveerd voor een infiltratie en afvoergreppel. Er zijn geen goten voorzien, de bestrating zal zijdelings afwateren richting de naastgelegen groenstroken. De afvoergreppel binnen de groenstrook krijgt een lengte van 200 meter. Met een diepte van 40 cm, waarbij rekening gehouden wordt met een waakhoogte van 10 cm, heeft de infiltratievoorziening een bergend vermogen van 62 m³ en is daarmee voldoende.

Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. De infiltratiegreppel wordt dan ook gekoppeld aan de nabijgelegen aangrenzende B-watgang. Een noodoverloopconstructie op deze aangrenzende B-watgang zal er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. De noodoverloopconstructie moet hierbij voldoen aan de algemene regels voor lozingsconstructies.

5.10.3.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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-uitloogbare 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.

5.10.4 Afvalwaterafvoer na herontwikkeling

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. In het kader van de ontwikkeling zal dan ook een hoofdrioleringsstelsel met aansluitpunten worden aangelegd.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 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 een bestemmingsvlak, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen (dubbel)bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

Het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied wordt niet herontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Hier wordt enkel het bouwvlak gesaneerd waarbij de enkelbestemming 'Agrarisch' behouden blijft. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met uitzondering van intensieve veehouderij en glastuinbouw en het behoud van hydrologische waarden in de vorm van de aanwezige oppervlakte- en grondwateren. Bebouwing is slechts toegestaan in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.2 Groen

Gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor groenvoorzieningen, een keerstrook ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – keerstrook', bermen, beplanting, (verharde) paden, ontsluiting van aangrenzende percelen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder begrepen bergbezinkbassins alsmede voor behoud, versterking en/of ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden, zoals houtwallen, houtopstanden en bosschages. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.4.3 Verkeer

Gronden binnen deze bestemming mogen worden gebruikt voor wegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen, voet- en fietspaden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen.

6.4.4 Wonen

Zowel het vijftal op te richten reguliere burgerwoningen uit het gemeentelijk contingent als de huidige bedrijfswoning en de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning zijn bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning per bouwvlak, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De Ruimte voor Ruimte woning mag een inhoud hebben van 1.000 m³ met daarbij 240 m² bijgebouwen. De overige woningen mogen een inhoud hebben van 900 m³ met daarbij 150 m² bijgebouwen, met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning, waarbij de totale inhoud van het pand als de maximaal toegestane inhoud geldt en 240 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en 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. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

7.2 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.

8. PROCEDURE

8.1 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.

8.2 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, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met 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. Beide instanties hebben een vooroverlegreactie gegeven. De opmerkingen uit deze vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Spoordonkseweg 52'.

8.3 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is op 31 januari 2018 met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Het verslag van dit dialoog is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Spoordonkseweg 52' heeft met ingang van 5 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode kon eenieder zienswijzen op het plan kenbaar maken. Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn 38 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. In de 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Spoordonkseweg 52 in Oirschot' zijn alle zienswijzen samengevat en beantwoord. De 'Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Spoordonkseweg 52 in Oirschot' behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

