

Ruimtelijke onderbouwing Toeristen-poort/boerenspeeltuin Schansstraat 3

Versie april 2010
Opdrachtgever:
Fam. Van de Schoot
Schansstraat 3, Oirschot

Uitvoerders:
Mevr. G. Stoffelen, Bureau Praedium
Mevr. E. Boonman, Croonen Adviseurs



1.	Leeswijzer	
2.	Inleiding	3
2.1	Achtergrond.....	3
3.	Plan	5
3.1	Huidige situatie	5
3.2	Toekomstige situatie	7
4.	Beleid	9
4.1	Provinciaal beleid	9
4.2	Gemeentelijk beleid	12
5.	Ruimtelijke aspecten	16
5.1	Stedenbouw	16
5.2	Landschappelijke inpassing	16
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
6.	Milieuaspecten.....	18
6.1	Bodemkwaliteit	18
6.2	Relatie Wet geluidhinder	18
6.3	Luchtkwaliteit.....	18
6.4	Externe veiligheid.....	18
6.5	Hinderlijke bedrijvigheid	19
6.6	Wet geurhinder en veehouderij.....	19
6.7	Natuur en ecologie	19
6.8	Water	22
6.9	Kabels en leidingen	23
7.	Uitvoerbaarheid	24
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	24
7.2	Economische uitvoerbaarheid	24
8.	Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot.....	25
Bijlagen:		
	Verkennd bodemonderzoek Plangebied De Steenuil te Oirschot, 19 oktober 2009 MILON.....	25

2. Inleiding

2.1 Achtergrond

Het bedrijf De Steenuil is een recreatief bedrijf met een agrarische neventak. Het bedrijf bestaat uit een boeren-camping en een boeren-binnenspeeltuin. De recreatiemogelijkheden die op het bedrijf aangeboden worden zijn gericht op het boerenbedrijf. Kinderen die op de camping staan kunnen aan allerlei activiteiten deelnemen op het boerenbedrijf en ook de boeren-binnenspeeltuin is gericht op het beleven van het boerenbedrijf. Naast de recreatieve tak is er op het bedrijf De Steenuil nog een agrarische tak met brandrode vleeskoeien.

De boeren-binnenspeeltuin is een geheel overdekte speeltuin. De familie van de Schoot wil deze overdekte speeltuin uitbreiden met een overkapte buiten-speeltuin. Hier kunnen kinderen bijvoorbeeld met tractoren rijden en met zand en water spelen. Een overkapping is wenselijk vanwege het weer. In de binnen-speeltuin wil de familie van de Schoot een horecavoorziening met terras realiseren die ondergeschikt is aan de recreatieve tak van het bedrijf. Een horecavoorziening is noodzakelijk voor de boeren- binnenspeeltuin omdat bezoekers verwachten een drankje en een hapje te kunnen nuttigen als de kinderen aan het spelen zijn. Tevens is het voor de exploitatie van het bedrijf nodig.

Doe-boerderij De Steenuil is door de gemeente Oirschot geselecteerd om de functie van toeristen-poort te gaan vervullen. Een toeristen-poort is een transferium en een rustplaats voor fietsers en wandelaars. Bij een toeristen-poort wordt tevens informatie verstrekt over het gebied. De toeristen-poortfunctie vraagt om een horecavoorziening met terras omdat bezoekers van de toeristen-poort dit verwachten. Tevens vormt de horecavoorziening de economische drager voor de extra aan te leggen voorzieningen bij de toeristenpoort. Voor de toeristen-poortfunctie is het namelijk nodig om extra parkeerruimte te realiseren om de bezoekers(stromen) beter te kunnen faciliteren. Daarnaast zijn op een dergelijke locatie een (kleinschalige) horecavoorziening en eventueel informatie over het gebied te zien en te verkrijgen.

Het project betreft een aanvraag voor een uitbreiding van de toegestane bebouwing en een uitbreiding van het bestemmingsvlak van het recreatieve bedrijf met agrarische neventak 'Doe-boerderij De Steenuil' aan de Schansstraat 3 te Oirschot. Tevens betreft het een aanvraag voor een horecavoorziening ten behoeve van de boeren-binnenspeeltuin en de toeristen-poort.

In de termijnvisie voor onderhavige locatie, 'Doe-boerderij "De Steenuil"' opgesteld door de Vakantie Company is beschreven wat de familie van de Schoot beoogd met de boeren-binnenspeeltuin.

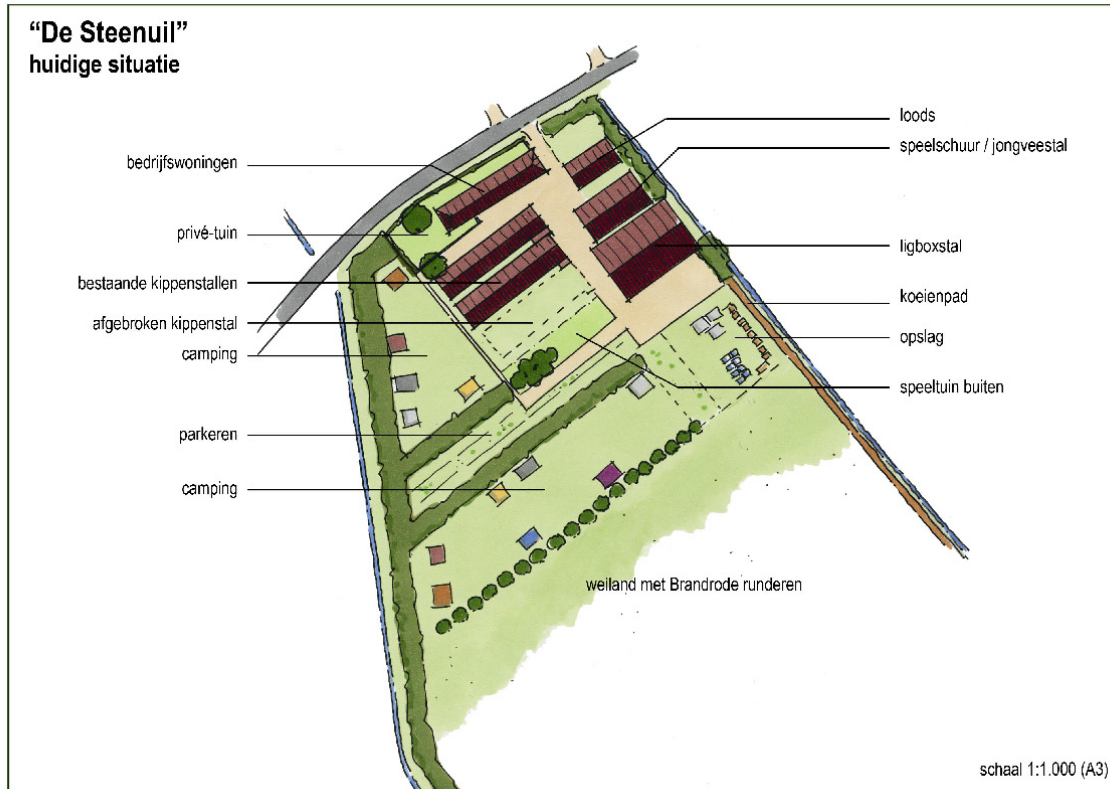
Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Schansstraat 3, ten noordoosten van de kern Oirschot. Het ligt in een agrarisch gebied met landschappelijke waarden en op de rand van een open akkercomplex. Ten westen van het plangebied loopt een watergang. Het perceel maakt onderdeel uit van een historische bebouwingslint.



3. Plan

3.1 Huidige situatie



Zie bijlagen voor ' huidige situatie' op juiste schaal

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied twee bedrijfspwoningen, een loods, een speelschuur, een ligboxenstal, een camping en twee kippenstallen. Eén kippenstal is onlangs afgebroken. De overige twee kippenstallen worden ook afgebroken en daarna wordt de boerenbinnenspeeltuin op de plek van de kippenstallen gerealiseerd.

De pluimveetak is inmiddels van het bedrijf verdwenen. De ligboxenstal is in gebruik voor de zoogkoeientak (Brandrode runderen). De huidige parkeerplaats is 1000m² groot.



Huidige camping



Ligboxstal



Speelschuur/jongveestal

3.2 Toekomstige situatie



Zie bijlage voor 'toekomstige situatie' op juiste schaal

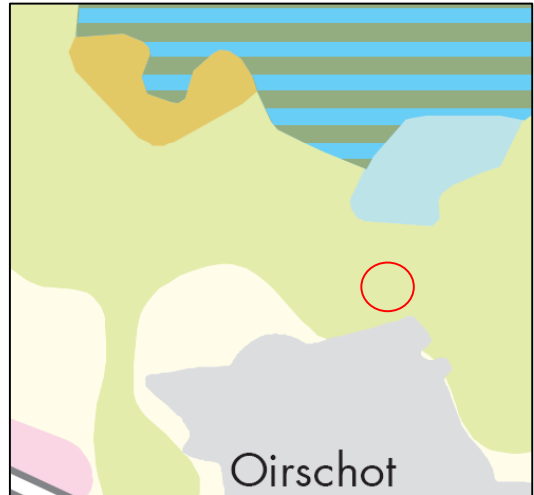
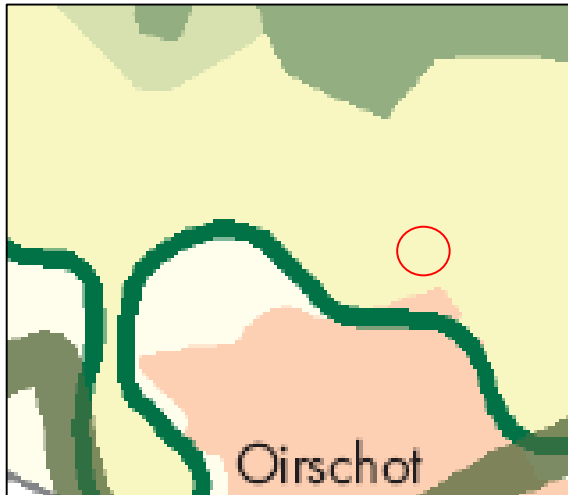
De familie van de Schoot wil het bestemmingsvlak van de Schansstraat 3 vergroten conform bovenstaande schets 'Impressie toekomstige situatie'. Door de vergroting van het bestemmingsvlak kan de camping groeien naar 40 staanplaatsen en ontstaat er ruimte voor een speelveldje op de camping. Op het vergrote bestemmingsvlak wordt een verplaatsbaar gebouw voor sanitaire voorzieningen gerealiseerd van 100m². Tevens wordt een overloopparkeerplaats gerealiseerd voor drukke dagen. De familie van de Schoot wil hiermee voorkomen dat gasten langs de openbare weg gaan parkeren. De parkeerplaats bestaat uit 3000m² half verharde parkeerplaats en 1500m² verharde parkeerplaats. De parkeerplaats is bedoeld voor gasten die voor de toeristen-poort komen én voor gasten die voor de binnen-speeltuin komen. Tevens ontstaat door vergroting van het bestemmingsvlak de mogelijkheid om evenementen te laten plaatsvinden. Gasten die voor evenementen komen maken ook gebruik van de verharde parkeerplaats en de onverharde overloopparkeerplaats. In de binnenspeeltuin wordt een horecavoorziening van 18m bij 17m gerealiseerd. 306m² wordt in gebruik genomen als zitgedeelte en 30m² wordt in gebruik genomen door de keuken. Binnen de 306m² zitgedeelte kunnen tussen de 170 en 240 stoelen staan.

Naast vergroting van het bestemmingsvlak wil de familie van de Schoot de maximale bebouwingsoppervlakte vergroten van de huidige 3050m² naar 3500m². De uitbreiding van de bebouwing wil de familie van de Schoot gebruiken om aan de binnenspeeltuin (1172m²) een overkapping te maken (350m²) waaronder een buitenspeeltuin zal worden gerealiseerd en een gebouw voor sanitaire voorzieningen (100m²). De uitbreiding van de bebouwing vindt plaats op het

bestaande bouwblok. De buitenspeelplaats is nodig voor de boerenbeleving (de boerderij beleef je toch vooral buiten) en vanwege de kans op regen is een dak noodzakelijk. Naast de binnenspeeltuin en de overkapping staat er op het perceel een loods van 136 m², een speelschuur/jongveestal van 282m², een ligboxenstal van 610m² en een nieuwe kleinveestal van 250m². Het extra verblijf voor recreatiedieren, zoals bijvoorbeeld paarden, is nodig omdat de beleving van boerderijdieren essentieel is voor de boeren-speeltuin die de familie van de Schoot wil realiseren. Samen bedraagt de bebouwing in de toekomstige situatie 3500m² t.o.v. van de 3050m² die reeds mogelijk is binnen het huidige bestemmingsplan. De uitbreiding van het bestemmingsvlak/ het terrein wordt landschappelijk ingepast. Zie hoofdstuk 5.2 landschappelijke inpassing.

4. Beleid

4.1 Provinciaal beleid



Interim Structuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De **Interimstructuurvisie** komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. De **Paraplunota** bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

Onderhavig plangebied is gelegen in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. In de AHS-landschap wordt uitbreiding van dagrecreatiepunten op dezelfde manier benaderd als de uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven. In de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel is uitbreiding van dagrecreatiebedrijven toegestaan onder de voorwaarden:

- De uitbreiding is een kwaliteitsverbetering die op korte of lange termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf
- De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput
- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

Toetsing aan deze criteria gebeurt door een onafhankelijke adviescommissie van deskundigen.

Adviescommissie Toerisme & Recreatie

In april 2007 heeft de Adviescommissie Toerisme en Recreatie van de Provincie Noord-Brabant een positief advies uitgebracht over de uitbreiding van de camping en uitbreiding met de speelboerderij. De adviescommissie oordeelde toen dat de draagkracht van het gebied met 3050m² bebouwingsoppervlakte niet werd overschreden. Dit advies betreft de reeds vergunde uitbreiding van het bedrijf met de speelboerderij en de uitbreiding van de camping. Het betreft niet de voorliggende bestemmingsplanwijziging.

Met het voorgenomen initiatief aan de Schansstraat neemt de hoeveelheid m² toe met 450 m² en het aantal kampeerplaatsen van 35 naar 40 plaatsen. Het is dus nadrukkelijk niet de bedoeling om bebouwing buiten het huidige bouwvlak te realiseren. Er blijft sprake van een concentratie van de bebouwing en voorzieningen. Indien alle beoogde voorzieningen binnen het bestemmingsvlak moeten vallen dient dit te worden vergroot. Het geheel wordt landschappelijk ingepast en de waarden van het omliggende gebied worden niet aangetast. Zie paragraaf 6.9.

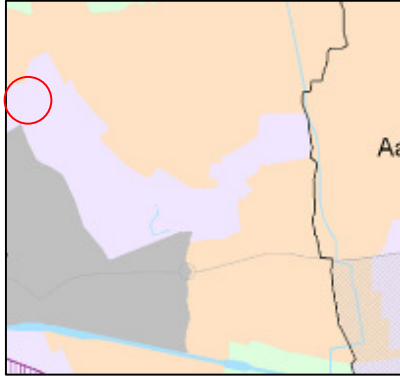
Buitengebied in Ontwikkeling

De beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' is door op 20 juli 2004 vastgesteld door Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant. De beleidsnota beoogt gemeenten de mogelijkheid te bieden om hun eigen beleidsruimte op het gebied van nieuwe activiteiten in het buitengebied gebiedsspecifiek in te vullen.

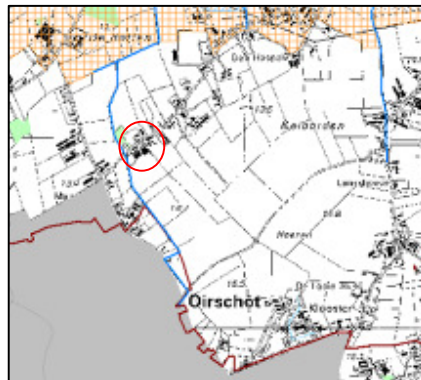
In de beleidsnota worden de volgende beleidsregels beschreven: beleidslijn bebouwingsconcentraties, beleidslijn VAB's, beleidslijn paardenhouderijen, en de beleidslijn Nevenfuncties en verbrede landbouw. Het plangebied heeft een recreatieve bestemming waardoor geen sprake is van verbrede landbouw. Bovendien betreft het geen bebouwingsconcentratie en geen VAB's. De nota 'Buitengebied in Ontwikkeling' is niet van toepassing op het initiatief.

Reconstructieplan 'Beerze-Reusel'

Sociale en economische vitaliteit



Omgevingskwaliteiten



Het plangebied is gelegen in extensiveringsgebied overig. Doel van extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw en kleinschalige, extensieve recreatie. De watergang aan de westzijde van het plangebied komt in aanmerking voor beekherstel in de 2^e of 3^e planperiode.

In het reconstructiegebied Beerze-Reusel wil men ruimte bieden voor versterking en verdere ontwikkeling van (kleinschalige) dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze moeten wel voldoende opleveren in economische zin. Hierdoor kan de continuïteit van de voorziening worden gegarandeerd. Interessant is een koppeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Met het initiatief wordt hier invulling aan gegeven.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Oirschot

Het plangebied valt binnen het landschapstype oude bouwlanden. In deze gebieden staat beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop. Ten zuiden en oosten van het plangebied liggen oude akkers, deze vormen een waardevol open agrarische eenheid die zoveel mogelijk gehouden dient te worden. Het plangebied ligt in historische lintbebouwing. Tevens ligt het plangebied in een gebied waar het accent ligt op recreatieve ontwikkelingen in landelijk gebied.

Het initiatief geeft hier verder invulling aan. Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden in de omgeving. Daarnaast wordt invulling gegeven aan een dagrecreatieve voorziening en worden recreanten die het omliggende gebied willen bezoeken gefaciliteerd.

Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot

In de 'Integrale visie Toerisme-Recreatie' is het plangebied op de kaart 'Ruimtelijke toeristische recreatieve visie Oirschot' aangegeven als "kansrijk extensief recreatief gebied". Uitbreiding van dagrecreatie is in principe toegestaan in dit gebied. Binnen de zone kansrijk 'extensief recreatief gebied' is het maximale aantal staanplaatsen op mini-campings gesteld op 40. Binnen het plangebied ligt op bovengenoemde kaart een zoeklocatie voor een recreatieve mini-poort. Het initiatief past geheel binnen deze visie en geeft er concrete invulling aan.

Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' gemeente Oirschot

Voor de betreffende gronden zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied' (vastgesteld dd. 17 oktober 2000) en het bestemmingsplan 'Buitengebied, correctieve herziening 2003' (vastgesteld dd. 19 januari 2004) en de 'partiële herziening 2006' vigerend.

In het bestemmingsplan is aan het perceel aan de Schansstraat 3 de bestemming 'Recreatie' toegekend, met als nadere aanduiding 'boerenspeeltuin' en 'kampeerterrein'.

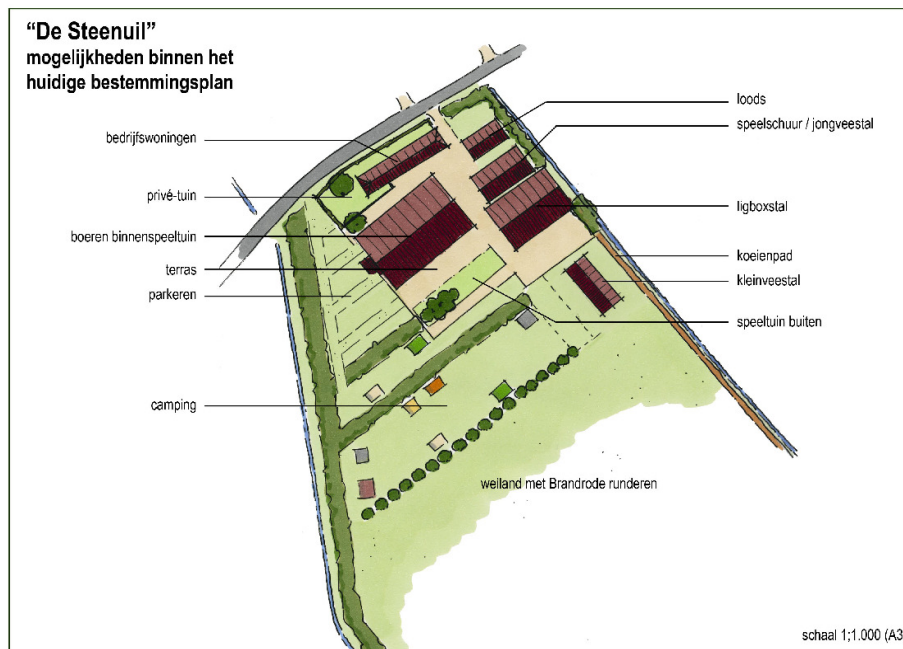
De gronden gelegen ten zuiden van het recreatieve bestemmingvlak, waar de vergroting van het bestemmingsvlak zou worden gerealiseerd, hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. De gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsexploitatie of voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf.

Het vigerende bestemmingsplan buitengebied biedt onvoldoende mogelijkheden voor het initiatief waarvoor uitbreiding van het bestemmingsvlak, uitbreiding van de toegestane bebouwingsoppervlakte en de realisatie van een horecavoorziening nodig zijn.

Binnen het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' is er op het bouwvlak 3050m² bebouwing toegestaan. Door de realisatie van de boeren-binnenspeeltuin en een kleinveeststal wordt deze maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte grotendeels gerealiseerd. Op het bestemmingsvlak is zowel de camping (35 staanplaatsen) als de boeren-binnenspeeltuin gesitueerd.

In de partiële herziening voor de Schansstraat van het Bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot is een bestemmingsplanwijziging voor de Schansstraat 3 meegenomen. **De bestemmingsplanwijziging is in januari 2008 gerealiseerd.** De recente bestemmingsplanwijziging voorziet in het scheppen van een planologische regeling voor de gewenste boeren-binnenspeeltuin op het grondgebied van de gemeente Oirschot. Binnen de huidige recreatieve bestemming is een maximale bebouwingsoppervlakte van 3050 m² toegestaan. Deze oppervlakte wil de familie van de Schoot vergroten om uitbreidingsmogelijkheden mogelijk te maken. De uitbreidingsmogelijkheden zijn noodzakelijk voor het voortbestaan van het bedrijf. De uitbreiding zal met name gebruikt worden voor een overdekte buitenspeelplaats en gebouw voor sanitaire voorzieningen. Tevens wil de familie van der Schoot het recreatieve bestemmingsvlak vergroten zodat de camping ruimer opgezet kan worden en van 35 naar 40 staanplaatsen kan groeien. De vergroting van het bestemmingsvlak zal ook gebruikt worden als overloop voor parkeren, als voetbalveldje en voor de organisatie van evenementen. Door het bestemmingsvlak te vergroten kan parkeren verder van de Schansstraat af plaats vinden doordat de camping dan verder naar het zuiden wordt gerealiseerd. Ook kan de parkeerruimte dan landschappelijk beter ingepast worden. Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om bebouwing buiten het huidige bouwvlak te realiseren. Bij de boeren-binnenspeeltuin wil de familie van de Schoot een horecavoorziening met terras realiseren omdat de klant hier om vraagt en omdat dit de boeren-binnenspeeltuin rendabel maakt.

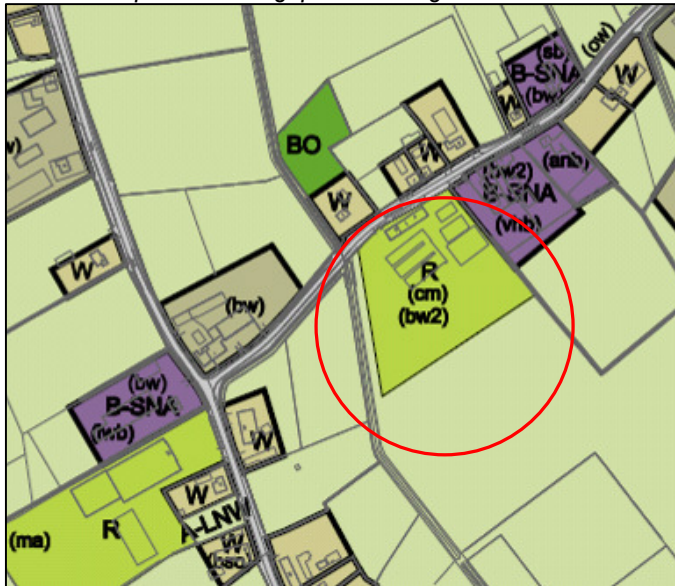




voor 'mogelijkheden binnen het huidige bestemmingsplan' op juiste schaal

Zie bijlage

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008



In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van januari 2008 is aan het bestemmingvlak de bestemming 'Recreatie' toegekend met de nadere aanduiding 'camping'. De gronden gelegen ten zuiden van het huidige recreatieve bestemmingvlak waar de vergroting van het bestemmingsvlak zou worden gerealiseerd hebben de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Tevens ligt het plangebied in 'kansrijk extensief recreatief gebied' en ligt het in een bebouwingsconcentratie. Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' zijn bestemd voor agrarische bedrijfsexploitatie en nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Stedenbouw

Vergroting van de bebouwingsoppervlakte zal in de toekomst nieuwe bebouwing met zich meebrengen. Deze bebouwing zal stedenbouwkundig worden ingepast. Ook zal deze bebouwing niet buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd worden. Er is sprake van concentratie van bebouwing.

Het gebouw voor sanitaire voorzieningen willen de eigenaren van De Steenuil net buiten het huidige bouwvlak realiseren. Het gebouw staat hier echter tijdelijk. Het is verplaatsbaar en wordt ondiep verankerd. Het gebouw staat op een tegelvloer en wordt uitgevoerd in materialen met een landelijke uitstraling.

Op onderstaande foto is een voorbeeld te zien van hoe het gebouw voor sanitaire voorzieningen er ongeveer uit komt te zien.



5.2 Landschappelijke inpassing

In hoofdstuk 3.2 is op de schets 'Toekomstige situatie' de landschappelijke inpassing van het initiatief te zien.

Vergroting van het bestemmingsvlak zal er toe leiden dat de camping ruimer wordt opgezet en dat het parkeren verder van de Schansstraat af zal plaatsvinden. Op de camping worden houtwallen en bomenrijen geplaatst ten behoeve van de landschappelijke inpassing. De parkeerplaatsen die het intensiefst gebruikt worden, worden verhard aangelegd en de overloopparkerplaatsen worden halfverhard aangelegd. Alle parkeerplaatsen worden stevig met groen omringd zodat ze vanaf de straat en op het terrein zelf nauwelijks te zien zijn.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische waardenkaart



Het plangebied is gelegen in een gebied waar de indicatieve archeologische waarde hoog tot middelhoog is. Voor de realisatie van het gebouw voor sanitaire voorzieningen is het echter niet nodig om diep de grond in te gaan. Het gebouw is verplaatsbaar en heeft geen fundering. Het perceel waar het gebouw op komt te staan is altijd in gebruik geweest als weiland en bouwland. Hierdoor is tot 40 cm diep de grond verstoord. Voor het gebouw met sanitaire voorzieningen wordt voor de verankering niet dieper dan 40 cm in de grond gegraven. Naar het gebouw voor sanitaire voorzieningen zal een gang gegraven moeten worden voor de aanleg van riolering en andere leidingen en kabels. Deze gang zal niet meer dan 40m2 grondverzet vergen. Archeologisch vooronderzoek lijkt daarom niet noodzakelijk.

De historische geografische waarde van het gebied waarin het plangebied is gelegen is redelijk hoog. Het betreft een akkercomplex met zandpaden en restanten van hakhout. De akker toont het beeld van een "kransakker", waarbij de akker aan alle zijden wordt omgeven door lintbebouwingen met een hoog aandeel aan (langgevel)boerderijen.

De bebouwing welke in de toekomst gerealiseerd zal worden binnen de vergrote bebouwingsoppervlakte zal geheel gerealiseerd worden op het huidige bouwvlak. Hierdoor blijft het beeld van de "kransakker" in tact.

6. Milieuaspecten

6.1 Bodemkwaliteit

De initiatiefnemers hebben in september 2009 een opdracht verstrekt voor een verkennend bodemonderzoek binnen het plangebied. De uitkomst van dit bodemonderzoek zal zo spoedig mogelijk naar de gemeente Oirschot worden gestuurd. In de brief van de gemeente Oirschot van 15 juli 2009 aan de initiatiefnemers wordt geen melding gemaakt van de noodzaak van het bodemonderzoek. Tijdens eerdere gesprekken met de gemeente Oirschot is hier echter wel om gevraagd.

6.2 Relatie Wet geluidhinder

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de camping en de binnenspeeltuin uitgebreid en wordt in de bestaande binnenspeeltuin een kleinschalige horecavoorziening gerealiseerd. De camping en de binnenspeeltuin zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

6.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteiteisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2 40µg/m3, dus 0,4 µg/m3) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de uitbreiding van een binnenspeeltuin met een overkapte buiten-speeltuin, een horecavoorziening en een toeristen-poort. Het aantal bezoekers zal door deze uitbreiding toenemen met gemiddeld ongeveer 25 bezoekers per dag. Wegens de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking draagt het initiatief niet in betekende mate bij.

Aantal extra bezoekers	
Overkapte buiten speeltuin	10 per dag
Horecavoorziening	Hier komen alleen bezoekers die voor speeltuin of toeristen-poort komen = geen extra bezoekers
Toeristen-poort	15 per dag

Het initiatief is te vergelijken met de 'niet in betekende mate'-categorie 'woningbouwlocaties'. De grens voor deze categorie ligt bij 500 woningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en

beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

6.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.6 Wet geurhinder en veehouderij

De gemeente Oirschot heeft de familie Van de Schoot per brief dd 23 september 2008 medegedeeld dat er wat betreft geurhinder geen beperkingen zijn voor de uitbreiding van de camping. De uitbreiding van de camping kan worden toegestaan, mits de geurgevoelige objecten buiten de geurcontouren van omliggende veehouderijen is gelegen. De camping ligt buiten de geurcontouren van omliggende veehouderijen.

De voor- en achtergrondbelasting op de projectlocatie is zo laag dat een goed woon- en leefklimaat is gegarandeerd.

De boeren-speeltuin is volgens de 'Handreiking geurgevoelige objecten' van de gemeente Oirschot geen geurgevoelig object vanwege het feit dat gedurende de openstelling minder dan 5 werknemers werkzaam zijn.

In de 'Handreiking geurgevoelige objecten' wordt namelijk voorgesteld wordt om onderstaande dagrecreatieve gebouwen als niet geurgevoelig te bestempelen, ongeacht de verblijfsduur:

- gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 5 werknemers, inclusief vakantiekrachten, werkzaam zijn (= gelijktijdig aanwezig);
- of
- gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 15 dagrecreanten gelijktijdig aanwezig zijn.

6.7 Natuur en ecologie

Vogel- en Habitatrichtlijnen en natuurbeschermingswet

De Europese Unie heeft twee richtlijnen vastgesteld die zorgdragen voor de bescherming van de belangrijkste Europese natuurwaarden: de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Het hoofddoel van de Vogelrichtlijn is het in stand houden van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op de Europese grondgebied van de Lidstaten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biodiversiteit door het instandhouden van de natuurlijke

habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de Lidstaten. Beide richtlijnen onderscheiden daarbij te beschermen gebieden en te beschermen soorten. De soorten die middels deze regeling zijn beschermd zijn in Nederland overgenomen in de Flora- en faunawet. De overkoepelende naam voor Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebieden is Natura2000 gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 beschermt gebieden in Nederland met bijzonder natuurwaarden.

Huidige situatie

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van een Vogel- of Habitatgebied of natuurmonument. Het plangebied is gelegen in Nationaal Landschap 't Groene Woud.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet worden geplukt, uitgestoken of worden verzameld. Daarnaast geeft de wet aan dat het niet is toegestaan om de directe leefomgeving van de beschermde soorten te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

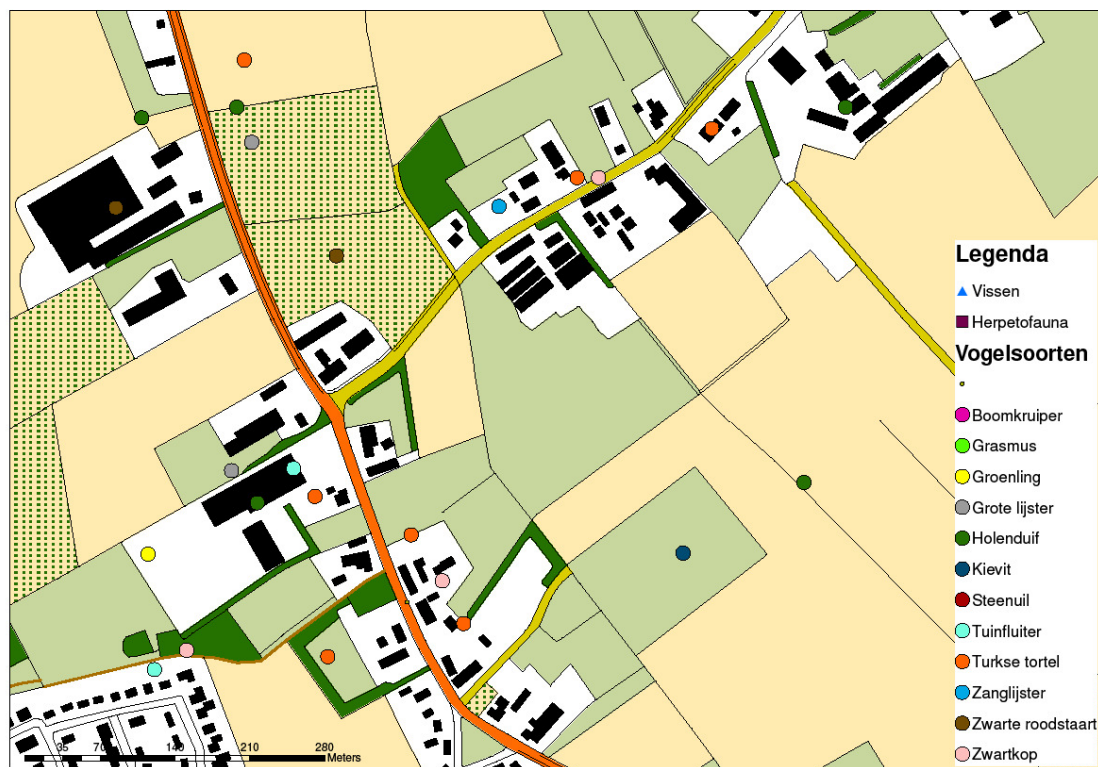
Huidige situatie

Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant, een globaal rapport van het Natuurloket en een oriënterend veldbezoek zijn de volgende beschermde soorten in het projectgebied te verwachten. De gebruikte gegevens zijn soms gedateerd. Zo zijn de broedvogelinventarisaties van 1999-2000. Omdat het plangebied de laatste decennia agrarisch in gebruik is geweest, kan er van uitgegaan worden dat er zich geen nieuwe soorten gevestigd hebben.

Tabel 6.7 Te verwachten beschermde soorten

Categorie	Te verwachten beschermde soorten
Flora	Algemene soorten: slanke waterweegbree, waterpostelein, beekpunge, veldrus (1999-2007)
Vogels	Op projectlocatie: kievit (1999-2000)
Zoogdieren	Waarschijnlijk komen algemene soorten als Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis voor
Vleermuizen	Geen gegevens bekend, geen waarnemingen bij veldbezoek
Amfibieën, reptielen en vissen	Geen waarnemingen bekend. Waarschijnlijk komen algemene soorten als Bruine kikker en Gewone pad wel voor.
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	Geen gegevens bekend

Inventarisatiegegevens Provincie Noord Brabant



Gegevens fauna en broedvogelinventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2000



Gegevens flora-inventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2007

De beschermde soorten die naar verwachting in het projectgebied aanwezig zijn betreffen hoofdzakelijk algemene soorten.

Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is. Vanuit de algemene zorgplicht blijft het wenselijk voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten. Voor vogels geldt geen vrijstelling en moeten verboden handelingen worden voorkomen. Indien bouwwerkzaamheden dienen deze bij voorkeur buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Effecten op flora en fauna

Vanwege het voormalige intensieve agrarische gebruik is de huidige natuurwaarde, zoals onderzoek ook uit wijst laag. Uit inventarisatiegegevens van de Provincie Noord Brabant is niet op te maken dat bijzondere beschermde soorten voor komen op de projectlocatie. De realisatie van de overkapte buiten-speeltuin op het bouwblok en de uitbreiding van de recreatieve bestemming hebben daardoor weinig effect op flora en fauna. De realisatie van hagen en het planten van extra bomen zullen een positief effect hebben op flora en fauna.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. Het nabije natuurgebied "De Mortelen" en het aan de overkant van de weg gelegen bosje behoort wel tot de EHS. Het is niet te verwachten dat onderhavig initiatief leidt tot schade aan de EHS omdat de activiteiten alleen binnen het plangebied plaatsvinden. Bezoekers van de toeristen-poort en de speeltuin parkeren op eigen terrein en gaan te voet of per fiets het natuurgebied in. Bovendien krijgen bezoekers die de natuur in gaan informatie over het gebied en over routes mee waardoor ongewenste verstoring van het gebied voorkomen wordt.

6.8 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Om te zorgen dat de waardevolle elementen in Oirschot behouden blijven, de kwaliteit van het water verbetert en het watersysteem op orde blijft, heeft de gemeente Oirschot met de waterpartners een waterplan opgesteld. Het waterplan komt tot de volgende voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- afkoppelen van verhard oppervlak en water zo lang mogelijk vasthouden;
- gebruik van materialen die het water niet verontreinigen.

De ontwikkelingen in het plangebied hebben een toename van het verhard oppervlak tot gevolg. Een beschrijving van de wijziging van de waterhuishoudkundige situatie wordt gegeven door onderstaande tabel:

Oppervlaktes	Huidig m2	Toekomstig m2
Daken (excl. woonhuis)	Circa 3050	Circa 3500
Terrein verharding	Circa 1700	Circa 3200
Totaal verhard opp.	Circa 4750	Circa 6700

De ontwikkeling heeft een toename van het verhard oppervlak tot gevolg met 1950 m2. Bij de berekening van het verhard oppervlak in de huidige en toekomstige situatie is het dakoppervlak van de bestaande woning niet meegerekend. De gronden van het plangebied zijn geschikt voor infiltratie, waardoor hydrologisch neutraal ontwikkelen mogelijk is. De toename van het dakoppervlak bedraagt circa 450 m2. Op basis van de huidige norm is voor een verhard oppervlak van 450 m2 bij een afvoercoëfficiënt van 0.87 l/s/ha, een minimale bergingscapaciteit bij extreme neerslag T=10 jaar van 21 m3 nodig. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem kan het ruimtebeslag wat minder zijn.

De toename van de terreinverharding bedraagt circa 1500m. Op basis van de huidige norm is voor een verhard oppervlak van 1500m2 bij een afvoercoëfficiënt van 0,87 l/2/ha, een minimale bergingscapaciteit bij extreme neerslag T=10 jaar van 69 m3 nodig. Afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem kan het ruimtebeslag wat minder zijn.

De verharde parkeerplaats wordt ingericht met stevige singels. Het terrein zal zo worden aangelegd dat het hemelwater wat op de verharde parkeerplaats valt afloopt naar deze singels, waar het water dan vervolgens infiltreert. Bij de realisatie van de toename van het dakoppervlak zal de dakgoot ontkoppeld worden en de afvoer van het hemelwater in de singels die op het bouwblok staan plaatsvinden. De locatie bestaat uit zandgrond die bestaat uit middelfijn tot uiterst fijn zand wat de infiltratie gemakkelijk maakt. De GHG bedraagt – 0.70 m + NAP.

Bij de realisatie van het initiatief wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, waardoor vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen. Het afvalwater van de sanitaire voorzieningen wordt aangesloten op het aanwezige rioleringsstelsel.

6.9 Kabels en leidingen

Voor de bouw van de overkapte buiten-speeltuin wordt een Klic-melding gedaan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omwonenden zullen persoonlijk worden ingelicht over de vergroting van het bestemmingsvlak en vergroting van de maximale bebouwingsoppervlakte. Bij toekomstige bouwaanvragen zullen omwonenden ook op tijd persoonlijk worden ingelicht.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Oirschot geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten van het plan, bestaande uit de uitbreiding van de camping, de binnenspeelplaats (incl. horecavoorziening) en parkeerplaats, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemers zijn bereid een planschadeovereenkomst te sluiten met de gemeente Oirschot.

8. Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

Het huidige bebouwbare bouwvlak is van voldoende omvang. Het bestemmingsvlak zelf dient echter wel te worden vergroot in verband met het voorgenomen initiatief (o.a. camping). Om het beschreven initiatief mogelijk te maken dient, op basis van de voorgaande beschrijving, het ontwerpbestemmingsplan buitengebied in ieder geval te worden aangepast:

- De bestaande boeren binnenspeeltuin dient op juiste wijze te worden bestemd. Op het bestemmingsvlak dient hiervoor een aanduiding te worden opgenomen, bijvoorbeeld 'bs' zoals opgenomen in de partiële herziening Schansstraat 3.
- Voor de gewenste vergroting van het bebouwingsoppervlak dient het aantal toegestane m² voor de Schansstraat 3 te worden opgehoogd naar 3500 m². Binnen deze m² kan de overkapping worden gerealiseerd. De locatie ontbreekt overigens in tabel 12 Staat van recreatieve voorzieningen in de voorschriften, de Schansstraat 3 dient hier aan toegevoegd te worden.
- Het bestemmingsvlak Recreatie dient te worden vergroot in zuidoostelijke richting zodat hierbinnen de parkeerplaats en de verruiming van de camping kan worden gerealiseerd.
- De ondergeschikte horecavoorziening dient mogelijk te worden gemaakt in het bestemmingsplan, bijvoorbeeld door hiervoor op het bestemmingsvlak een aanduiding op te nemen. *** Belangrijk hierbij is het feit dat De Steenuil los van de toeristen-poort functie een horecavoorziening toegezegd heeft gekregen (zowel ambtelijk als bestuurlijk) voor de boeren-speeltuin. Zie bijlage "mail Maddy Verkooijen".**
- Tenslotte moet het bestemmingsplan het mogelijk maken enkele evenementen per jaar te kunnen houden.

* De realisatie van de horecavoorziening voor de speeltuin én in het kader van de mini-poort is overlegd met gemeente. De gemeente heeft schriftelijk aangegeven dat een horecafunctie bij de binnen-speeltuin mogelijk is. Een drank- en horecavergunning kan aangevraagd worden als met de bouw van de binnen-speeltuin is begonnen. Het volgende voorstel is besproken met Ted van de Loo en Raf Daenen (wethouders):

Artikel 2.3.1.4, lid 5, APV biedt de mogelijkheid dat de burgemeester in verband met bijzondere omstandigheid door middel van een vergunningvoorschrift andere sluitingstijden kan vaststellen voor een afzonderlijk horecabedrijf of voor een daartoe behorend terras. Het voorstel is om de toekomstige recreatieve poorten onder deze bepaling te laten vallen (exclusief diegene die al horeca uitoefenen). De bijzondere omstandigheden zijn dan:

1. de recreatieve poorten krijgen volgens het bestemmingsplan géén horecabestemming, maar een recreatieve bestemming of specifieke aanduiding;
2. er is sprake van een ondergeschikte activiteit, die rechtstreeks voortvloeit uit die recreatieve poort;
3. Deze ondergeschikte activiteit kan niet als vervolgfunctie worden aangemerkt. Dit betekent, dat als de recreatieve poort eindigt, wij ook meteen de horecavergunning moeten intrekken. **Notabene: voor De Steenuil geldt niet dat de horecavergunning vervalt indien de toeristen-poort beëindigd wordt omdat de horecavoorziening nodig is voor de boerenspeeltuin.**

De gemeente stelt voor algemene openingstijden voor de recreatieve poorten te hanteren van 10.00 uur - 18.30 uur van maandag t/m vrijdag en van 10.00 uur - 20.30 uur op zaterdag en zondag. Deze tijden hebben we afgekeken van vergelijkbare initiatieven in de regio (Dippie Doe in Best, de Hooiberg in Bladel en Pukkemuk in Dongen).

Voor de Steenuil kan dan, vanwege de camping, een uitzondering gemaakt worden voor de schoolvakanties en officieel erkende feestdagen van 10.00 uur - 21.00 uur. Daarnaast wil De Steenuil nog een uitzondering voor 4 speciale themadagen per jaar rondom dagen zoals Kerst. Dit zal waarschijnlijk via maatwerk ingevuld worden. Dat maatwerk kan in voorkomende gevallen ook voor de andere recreatieve poorten gelden.

Bijlagen