

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied



Algemeen

Naam project: RVR Beerseweg - 't Laar
Contactpersoon initiatiefnemer: Marrien van Beljouw
Datum: 03-02-2010

Kenmerken projectgebied

Bruto oppervlak projectgebied	1400	m ²
Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Nieuw totaal verhard oppervlak	600	m ²
Netto te compenseren oppervlak	600	m ²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	600	m ²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m ²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	15.0	m + NAP
GHG	14.4	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	0.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Dimensies voorziening

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.4	m

Afvoercoëfficiënten voorziening

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.67	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.34	l/s/ha

Resultaten

Totale benodigde berging in projectgebied

Berging voor infiltratie	0	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	29	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	38	m ³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	0	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	0	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	0	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	0	m ³
T=100 jaar	0	m ³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	96	m ²
Berging bij T=10 jaar	29	m ³
Berging bij T=100 jaar	38	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m ³
------------------------	---	----------------

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Toon van Ham
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Toelichting



Neerslag die valt op verhard oppervlak wordt sneller naar het oppervlaktewater afgevoerd dan neerslag die op onverhard oppervlak valt. In het geval dat er verharding wordt aangelegd op een locatie waar eerst geen verharding aanwezig was, is er dus sprake van een versnelde lozing naar het oppervlaktewater. Dit heeft gevolgen voor de aanvulling van het grondwater en de afvoer uit het projectgebied bij neerslagsituaties. Deze gevolgen dienen gecompenseerd te worden door infiltratie en berging in het projectgebied.

Opmerkingen

berkening voor 1 RVR woning

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

Toon van Ham
Tel: 0411-61 86 18
Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
De Dommel
Postbus 10.001
5280 DA Boxtel
Bosscheweg 56
5283 WB Boxtel

Erratum,

op de ruimtelijke onderbouwingen voor de geplande RvR-woningen aan de Beerseweg - 't Laar te Oirschot in het kader van de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Oirschot.

4.1.3 Waterparagraaf

Algemeen

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Voor de afvoer van dit water bestaan de volgende mogelijkheden, waarbij optie 1 vanuit het waterschap De Dommel het meest gewenst is en optie 5 alleen in het uiterste geval en goed gemotiveerd mag worden toegepast:

1. Hergebruik van het water;
2. Direct infiltreren van het water in de bodem;
3. Het bergen van het water in een bergingsvijver met een geknepen afvoer naar oppervlaktewater (hiervoor geldt een norm van 1 liter per seconde per hectare);
4. Het afvoeren van het water (bijvoorbeeld door een buis die aangesloten is op een sloot);
5. Het afvoeren van het water door middel van een gescheiden rioolstelsel.

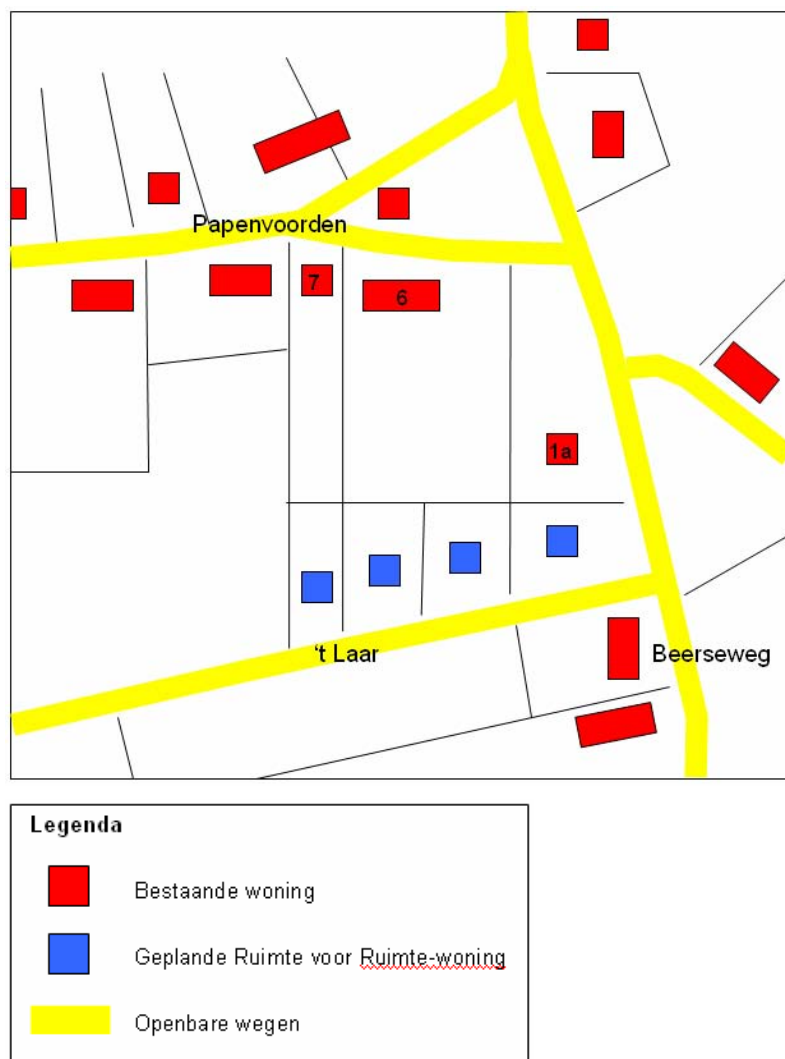
De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlopende materialen zoals zink en lood.

De projectlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

Toepassing in de praktijk

Evenals in de omgeving van het plangebied wordt het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten woningen geloosd op de bestaande persriolering. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem door middel van een nieuw aan te leggen kavelstoot op het perceel Beerseweg en drie infiltratievelden op de percelen aan 't Laar. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Eventuele verontreinigingen zullen in de sloot c.q. bodempassage worden afgevangen. Indien noodzakelijk zal hiervoor (jaarlijks) de verontreinigde (bovenste) laag worden verwijderd. gezien de aard van de ontwikkeling en het gebruik van het terrein worden echter geen verontreinigingen verwacht. De neerslag van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

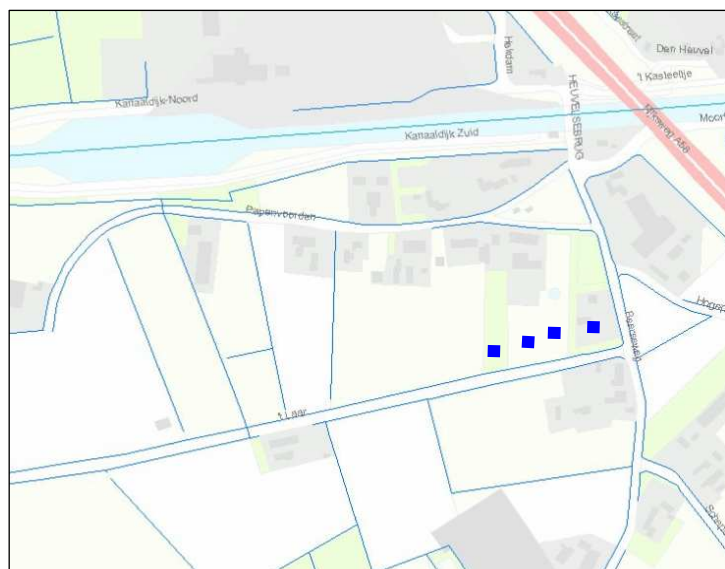
Voorliggende waterparagraaf geeft een visie op het hemelwater na de geplande ontwikkeling van totaal vier Ruimte voor Ruimte-woningen gelegen op de locatie Beerseweg – 't Laar te Oirschot. Dit betreffen een drietal individuele initiatieven bestaande uit 1 RvR-woning nabij Beerseweg 1a, 2 RvR-woningen achter Papenvoorden 6, 1 RvR-woning achter Papenvoorden 7. Voor wat betreft de verwerking van hemelwater wordt in voorliggende waterparagraaf een totaalvisie geformuleerd.



Figuur. De geplande ontwikkeling.

Op de locatie wordt een retentievoorziening aangebracht waarmee bij extreme regenval het hemelwater ter plaatse in de ondergrond kan worden geïnfiltreerd. De totale toename aan verhard oppervlak bedraagt 600 m² (per perceel). De afvoercoëfficiënt waarmee gerekend is bedraagt 0.67 l/s/ha. Het beleid van het waterschap is om te ontwikkelen met als uitgangspunt een duurzaam wateroogmerk. Hierbij is de hydrologische neutraliteit berekend met de HNO tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen). hieruit blijkt dat voor verhard oppervlak van 600 m² ter plaatse een berging moet worden gerealiseerd van 29 m³. Voor 4 RvR woningen samen dus 116 m³.

De retentievoorziening kan worden aangebracht in de vorm van een vijver of laagte. De GHG bedraagt ter plaatse 60-80 cm-mv. de GLG bedraagt 160-180 cm-mv. Gezien de omvang van de percelen in relatie tot de gemiddelde grondwaterstanden hebben de aan te leggen infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit om het lokale hemelwater vast te houden en te bergen. Bij een extreem grote hoeveelheid regenval ($T=10$) wordt het overschot aan hemelwater via een vrij verloop van het maaiveld op het lokale slotennetwerk aan de Beerseweg en 't laar af gevoerd. Hierbij is gerekend met een maximale afvoer van 0,67 l/s/ha.

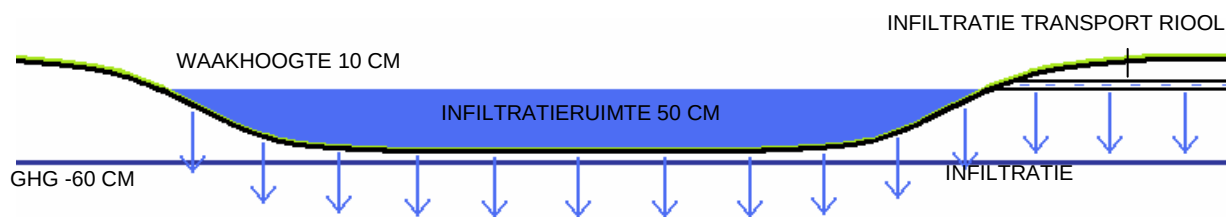


Figuur. Bestaande sloten en greppels nabij de geplande ontwikkeling.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds (infiltratie)drain. Vanuit deze drain zal het water zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van de drain volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Dit is een bovengrondse voorziening begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert.

Drie kavels aan 't Laar

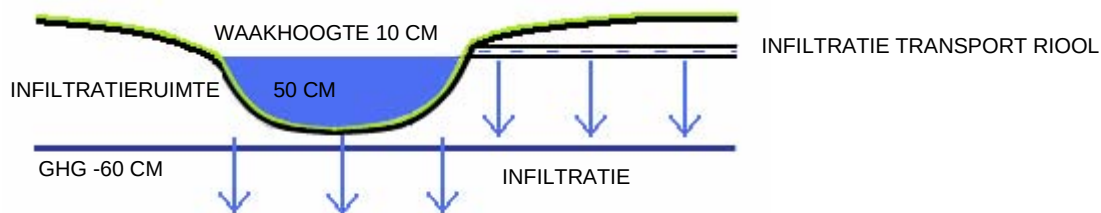
Op de locaties aan 't Laar zal op ieder woonperceel een infiltratieveld gerealiseerd worden. De GHG ter plaatse bedraagt -60-80 cm-mv. Het infiltratieveld zal een bodemhoogte hebben van circa 50 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 50 m² met een bergingscapaciteit van 29 m³. Het infiltratieveld wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur. Doorsnede infiltratieveld

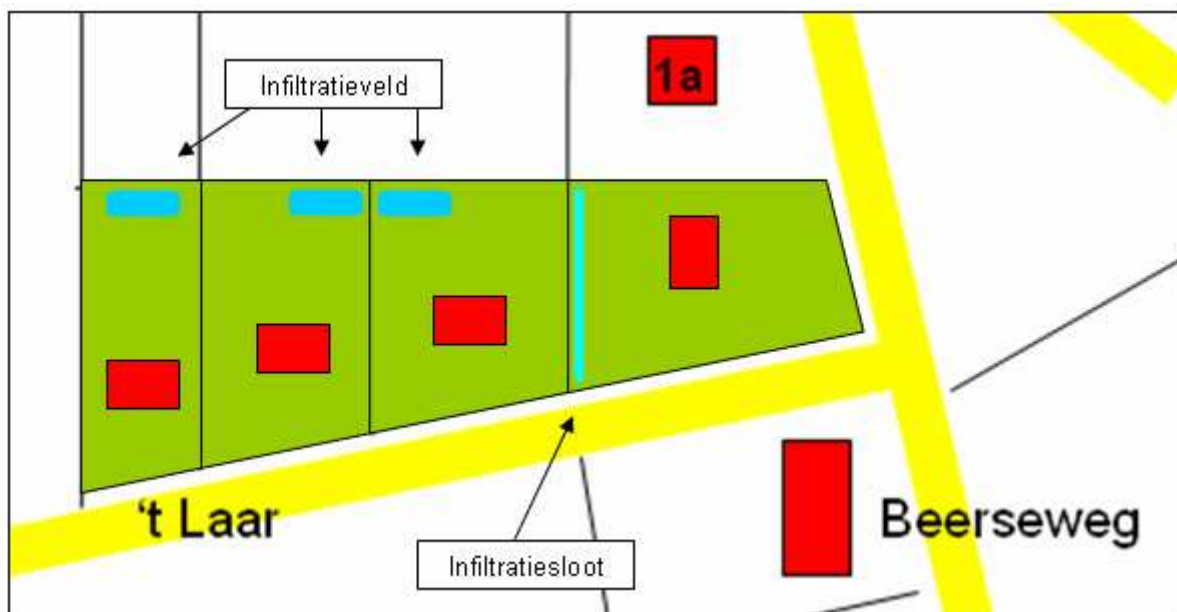
Één kavel aan Beerseweg

Op de locatie aan de Beerseweg zal op aan de achterzijde van het woonperceel een infiltratiesloot gerealiseerd worden. De GHG ter plaatse bedraagt -60-80 cm-mv. De infiltratiesloot zal een bodemhoogte hebben van circa 50 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. De infiltratiesloot zal een lengte hebben van 35 m¹ en een breedte van 1,5 m¹ waardoor een totale bergingscapaciteit van 29 m³.ontstaat. De infiltratiesloot wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur. Doorsnede infiltratieveld

Onderstaand is een totaaloverzicht van de hemelwaterafvoer op de gehele locatie aan 't Laar - Beerseweg weergegeven na herontwikkeling.



Figuur. Overzicht hemelwaterafvoer

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Ruimtelijke onderbouwing

**Één Ruimte voor Ruimte-woning
`t Laar ong. te Oirschot
(nabij Papenvoorden 7)**

Crijns Rentmeesters bv

ing. M.J.M. Crijns & ing. C.A. Schellekens

Versie februari 2010

INHOUD

1	INLEIDING	5
2	PROJECTPROFIEL.....	6
2.1	Inleiding	6
2.2	Plangebied	7
2.3	Huidige situatie.....	9
2.3.1	Vigerende bestemming.....	9
2.3.2	Huidige gebruiksfunctie	10
2.3.3	Kadastraal bericht.....	10
2.4	Beoogde situatie	11
2.4.1	Gewenste bestemming	11
2.4.2	Gewenste gebruiksfunctie	11
2.4.3	Bouwwolume van het project	11
2.4.4	Ontsluiting en parkeren.....	12
2.5	Beeldkwaliteit	12
3	TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID.....	14
3.1	Inleiding	14
3.2	Europees beleid	14
3.2.1	Vogel- en Habitatrichtlijn.....	14
3.2.2	Verdrag van Valetta (Malta).....	15
3.3	Rijksbeleid.....	16
3.3.1	Inleiding.....	16
3.3.2	Nota Ruimte	16
3.3.3	Nota Mensen Wensen Wonen.....	17
3.3.4	Natuurgebiedsplan en Beheers- en Landschapsgebiedsplan.....	17
3.4	Provinciaal beleid	19
3.4.1	Streekplan "Brabant in Balans".....	19
3.4.2	Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening.....	20
3.4.3	Uitwerkingsplan van het streekplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan.....	21
3.4.4	Reconstructieplan Beerze-Reusel	23
3.4.5	Ruimte voor Ruimte-regeling	26
3.4.6	Beleidsnota verbrede aanpak Ruimte voor Ruimte	30
3.4.7	Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling	30
3.4.8	Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen	31
3.4.9	Ontspannend Brabant, beleidskader recreatie en toerisme	31
3.4.10	Rood voor Groen, Nieuwe landgoederen in Brabant.....	31
3.4.11	Nota Glastuinbouw	31
3.5	Gemeentelijk beleid.....	31
3.5.1	Bestemmingsplan Buitengebied	31
3.5.2	StructuurvisiePlus	32
3.5.3	Landschapsbeleidsplan	34
3.5.4	Notitie 'Particuliere Woningbouwlocaties'	34
3.5.5	Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot	35
3.5.6	Woningbouwprogramma 2008–2015	37
3.5.7	Bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen	37

4	INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL	39
4.1	Water	39
4.1.1	Inleiding.....	39
4.1.2	Waterbeleid Waterschap De Dommel en gemeente Oirschot.....	39
4.1.3	Waterparagraaf	42
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	46
4.3	Stedenbouw en volkshuisvesting	47
4.4	Milieu	48
4.4.1	Inleiding.....	48
4.4.2	Geluid.....	48
4.4.3	Bodem.....	51
4.4.4	Externe veiligheid	51
4.4.5	Luchtkwaliteit	52
4.4.6	Agrarische aspecten	53
4.4.7	Bedrijven en milieuzoneringen	57
4.4.8	Toerisme en recreatie	57
4.4.9	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	57
4.4.10	Mobiliteit.....	57
4.4.11	Milieu-effectrapportage	58
4.4.12	Natuur en ecologie.....	58
4.4.13	Kabels en leidingen	60
5	UITVOERBAARHEID	61
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	61
5.2	Economische uitvoerbaarheid.....	61
5.3	Grondexploitatie	62
6	NIEUW PLANOLOGISCH REGIME	63
6.1	Regels	63
6.2	Plankaart	63
7	CONCLUSIE	65

1 INLEIDING

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door Crijns Rentmeesters B.V. in opdracht van de heer M. van Beljouw, hierna te noemen cliënt, woonachtig aan Papenvoorden 7 te Oirschot. Deze ruimtelijke onderbouwing heeft het doel medewerking te verkrijgen van de gemeente Oirschot voor de herontwikkeling van de initiatieflocatie gelegen aan 't Laar ongenummerd te Oirschot ten behoeve van de realisatie van één grondgebonden eengezinswoning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Conform deze regeling zal initiatiefnemer voor vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied de benodigde bouwtitel-Ruimte voor Ruimte aan de gemeenteraad overleggen.

De initiatieflocatie is gelegen ten zuid-westen van de kern Oirschot en de locatie behoort bij de bebouwingsconcentratie Papenvoorden/'t Laar. Omdat het niet mogelijk is de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren binnen het huidige bestemmingsplan is het derhalve noodzakelijk dat er een wijziging van het planologisch regime plaats vindt, zodat medewerking verleend kan worden aan het planinitiatief.

Naar aanleiding van een principeverzoek van cliënt heeft de gemeente Oirschot aangegeven in beginsel positief te staan tegenover betreffend initiatief. De gemeente heeft aangegeven dat alle huidige verzoeken om wijziging en/of vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan worden meegenomen bij de algehele bestemmingsplanherziening waarvoor de gemeente reeds een aanvang heeft gemaakt. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient dan ook als motivering van betreffend planinitiatief.

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de locatie getoetst aan de planologische randvoorwaarden uit het beleid dat voor de locatie en het initiatief geldend is. Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat voldaan wordt aan alle voorwaarden.

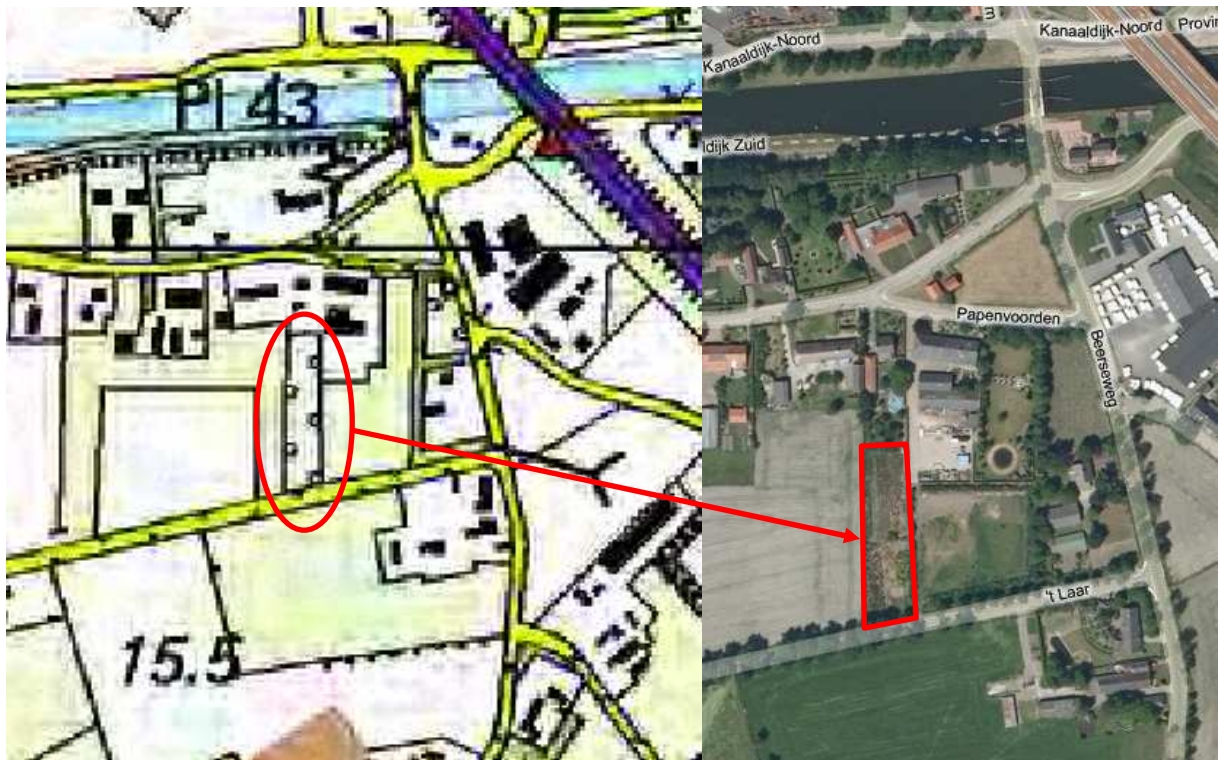
2 PROJECTPROFIEL

2.1 Inleiding

Onderhavig initiatief betreft de herontwikkeling van de initiatieflocatie gelegen aan 't Laar ongenummerd te Oirschot ten behoeve van één grondgebonden eengezinswoning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant. De initiatieflocatie is gelegen ten zuid-westen van de kern Oirschot en de locatie behoort bij de bebouwingsconcentratie Papenvoorden/'t Laar.

De herontwikkeling van de locatie wordt onder andere gemotiveerd in het kader van de provinciale beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling. Op basis van deze beleidsnota wordt in bebouwingsconcentraties (kernrandzones, bebouwingslinten en –clusters), hergebruik van voormalige agrarische bedrijfslocaties voor diverse niet- agrarische functies mogelijk, alsmede de (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde hergebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden is dat een bijdrage wordt geleverd aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in ruime zin (het 'Rood voor Groen' principe). Ook dient de nieuwe functie qua aard en karakteristiek te passen in het gebied.

Aansluitend op dit provinciale beleid heeft de gemeente Oirschot recentelijk de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot' opgesteld. In deze gebiedsvisie is de projectlocatie aangemerkt als bebouwingscluster in het gebied 't Laar/Kempenweg'. In de gemeentelijke gebiedsvisie is een ruimtelijke visie opgenomen. In betreffende ruimtelijke visie is het bebouwingscluster rondom Papenvoorden, Beerseweg en 't Laar aangewezen als locatie waarop verdichting mogelijk is. Daarbij is het van belang de driehoekige ruimte bij de aansluiting Papenvoorden - Beerseweg te handhaven als karakteristiek ruimtelijk element aan de oorspronkelijke route tussen Oirschot en Oostelbeers. De projectlocatie is gelegen aan 't Laar nabij de Beerseweg. De initiatieflocatie behoort in de huidige situatie tot het woonperceel aan Papenvoorden 7. Ter plaatse is verdichting van het bebouwingscluster derhalve goed mogelijk. Door middel van een landschappelijke inpassing zal de nieuwe woning ter plaatse op een passende wijze in het gebied worden geïntegreerd. De initiatieflocatie is reeds door de gemeente Oirschot nader bestudeerd. Hieruit is gebleken dat de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgestelde landschappelijke inpassing niet tot belemmeringen leidt.



Figuur 1. Overzicht initiatieflocatie

2.2 Plangebied

De initiatieflocatie maakt onderdeel uit van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. De projectlocatie betreft een perceel cultuurgrond met een oppervlakte van circa 1.400 m². Het perceel behoort in de huidige situatie tot de voormalige tuinderswoning aan Papenvoorden 7.

Rondom de locatie zijn voornamelijk burgerwoningen en voormalige agrarische bedrijven gelegen. In de directe nabijheid zijn slechts twee agrarisch bedrijven gelegen, aan de Beerseweg 4 en Papenvoorden 9. Betreffende bedrijfslocaties omvatten beide een kleinschalig veehouderijbedrijf waarvoor een vaste hindercontour van 50 m¹ van toepassing is. Vanwege de ligging in de bebouwingsconcentratie, is een verdere ontwikkeling naar een grootschaligere duurzame agrarische ontwikkelingslocatie ter plaatse niet mogelijk. Bovendien is de locatie in het kader van de integrale zonering van het landelijk gebied in het reconstructieplan Beerze-Reusel tot 'Verwevingsgebied' betiteld.

De abiotische diversiteit binnen de landelijke gemeente Oirschot heeft geresulteerd in verschillende landbouwkundige gebruiksmogelijkheden. Hierdoor zijn deelgebieden ontstaan,

die duidelijk ruimtelijk van elkaar te onderscheiden zijn. De initiatieflocatie wordt omringd door diverse landschapstypen zoals het beekdallandschap aan de oostzijde en de Oirschotse heide aan de zuidzijde. De initiatieflocatie is gelegen in een karakteristiek kempisch bebouwingscluster waarin voornamelijk langgevelboerderijen en tuinderswoningen het straatbeeld bepalen. Betreffende karakteristieke bebouwingsstructuur is gelegen in het gebied van de jonge heideontginningen. In dit landschapstype is sprake van een aantal kenmerken, die cultuurhistorisch, landschappelijk en/of ecologisch waardevol zijn en vaak nog gekoppeld aan het huidige (extensieve) agrarisch gebruik.

Op en rondom de initiatieflocatie doen zowel de oude langgevelboerderijen en de tuinderswoningen als ook de op het erf van Papenvoorden 7 en omgeving aanwezige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing nog denken aan het voormalig agrarisch gebruik ter plaatse. Op de initiatieflocatie is geen waardevolle bebouwing of beplanting gelegen. Een karakteristiek beplantingselement aan 't Laar is de bestaande eikensingel. Deze eikensingel is op gemeentegrond gelegen en zal behouden blijven. Deze eikensingel vormt tevens een goede landschappelijk inpassing van het geheel.



Figuur 2. Straatbeeld bebouwingscluster 't Laar - Papenvoorden.

2.3 Huidige situatie

De huidige situatie ter plaatse van de initiatieflocatie wordt bepaald door twee aspecten. Dit betreffen het vigerend planologisch regime ter plaatse, zijnde het bestemmingsplan 'Buitengebied', en het feitelijk gebruik van de gronden. In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op beide aspecten.

2.3.1 Vigerende bestemming

Op de initiatieflocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Voor dit bestemmingsplan heeft een partiële herziening plaatsgevonden d.d. 19 januari 2004. De initiatieflocatie is zowel in het bestemmingsplan Buitengebied als in herziening hiervan aangewezen ten behoeve van 'Agrarisch gebied' (AHS). De gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsexploitatie. Uitsluitend mogen binnen deze bestemming worden opgericht bouwwerken (geen gebouwen zijnde), ten dienste van de bestemming. Dit betreft het oprichten van afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik met een maximale bebouwingshoogte van 2 m¹. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwinghoogte van 2 m¹.



Figuur 3. Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

De gemeente Oirschot heeft reeds een aanvang gemaakt met de algehele bestemmingsplanherziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In het voorontwerp bestemmingsplan d.d. 03-01-2008 is nog geen rekening gehouden met voorliggend

planinitiatief. Derhalve heeft het plangebied conform de verbeelding van het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'.

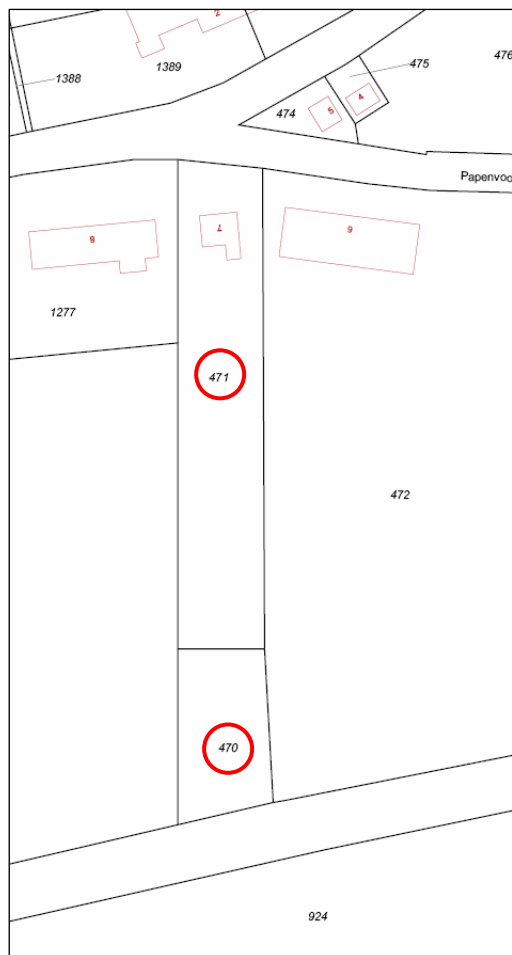
2.3.2 Huidige gebruiksfunctie

Binnen bovengenoemde bestemming is in de huidige situatie cultuurland aanwezig ten behoeve van de teelt van gewassen. Gezien de wijziging van de bestemming van de oorspronkelijke aanwezige agrarisch bedrijven in het verleden zijn ter plaatse geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer aanwezig. De feitelijke gebruiksfunctie van de initiatieflocatie omvat dan ook uitsluitend een hobbymatig gebruik behorende bij de bestaande woning aan Papenvoorden 7.

2.3.3 Kadastraal bericht

De initiatieflocatie bestaat uit een gedeelte van het eigendom van initiatiefnemer met een grootte van circa 14 are. Het eigendom betreft het kadastrale perceel:

Kadastrale gemeente	Sectie	Nummer	Grootte		
Oirschot	K	470	0 ha	08 a	30 ca
Oirschot	K	471	0 ha	24 a	00 ca



Figuur 4. Kadastraal overzicht

2.4 Beoogde situatie

Het planologische regime ter plaatse, zoals opgenomen dient te worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied', en het feitelijk gebruik van de gronden na realisatie van de planontwikkeling wordt in deze paragraaf nader toegelicht.

2.4.1 Gewenste bestemming

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot is geen bepaling opgenomen waardoor ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch gebied' een woning mag worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn tevens geen specifieke wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot de mogelijkheid geeft om medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woning. Tevens past de voorgenomen realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning niet binnen de gebruiksdoeleinden en voorgeschreven maximale maatvoering van de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning dient het gedeelte van het agrarisch gebied te worden aangeduid als een zelfstandig bouwblok met de bestemming voor één Ruimte voor Ruimte-woning. Dit zelfstandige bouwblok heeft een oppervlakte van circa 1.400 m² en is bestemd voor de realisatie van één woning met bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven waarbij uitsluitend bouwwerken mogen worden opgericht ten dienste van de bestemming. De gewenste regels en plankaart voor betreffende nieuw bouwblok zijn opgenomen in Hoofdstuk 6 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.4.2 Gewenste gebruiksfunctie

Conform de Wro is het verboden gronden te gebruiken in strijd met het vigerend ruimtelijk planologisch regime (bestemmingsplan) ter plaatse. De gewenste gebruiksfunctie van de initiatieflocatie zal dan ook overeenstemmen met de hiervoor genoemde bestemming voor Ruimte voor Ruimte-woning. Dit gebruik is eveneens omschreven in de regels zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.4.3. Bouwvolume van het project

In de huidige situatie is het plangebied voor de op te richten woning niet bebouwd en in gebruik als cultuurgrond behorende bij de bestaande woning aan Papenvoorden 7. De provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling, waarvan cliënt gebruik wenst te maken door het aankopen van een bouwtitel bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, biedt de mogelijkheid ter plaatse één vrijstaande woning te realiseren. Het kernpunt van deze regeling is dat er grote woningen op ruime kavels worden ingericht.

De woning wordt dan ook ontwikkeld op een ruim kavel met een oppervlakte van circa 1.400 m². In afwijking van de inhoudsnorm voor een woning in het buitengebied van maximaal 600 m³ uit het streekplan, heeft een Ruimte voor Ruimte-woning in het algemeen een grotere inhoud (circa 1.000 m³). Binnen het bouwblok zal dan ook een vrijstaande eengezinswoning worden gerealiseerd met een maximale inhoudsmaat van 1.000 m³. De bij de woning behorende bijgebouwen mogen een maximale oppervlakte van 120 m² omvatten. De maximale nok- en goothoogte van hoofd- en bijgebouwen zullen aansluiten van de omgeving en overeenkomen met de maximale toegestane bouwhoogte in de omgeving van de initiatieflocatie. Deze maximale maatvoeringen zijn opgenomen in Hoofdstuk 6 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

2.4.4 Ontsluiting en parkeren

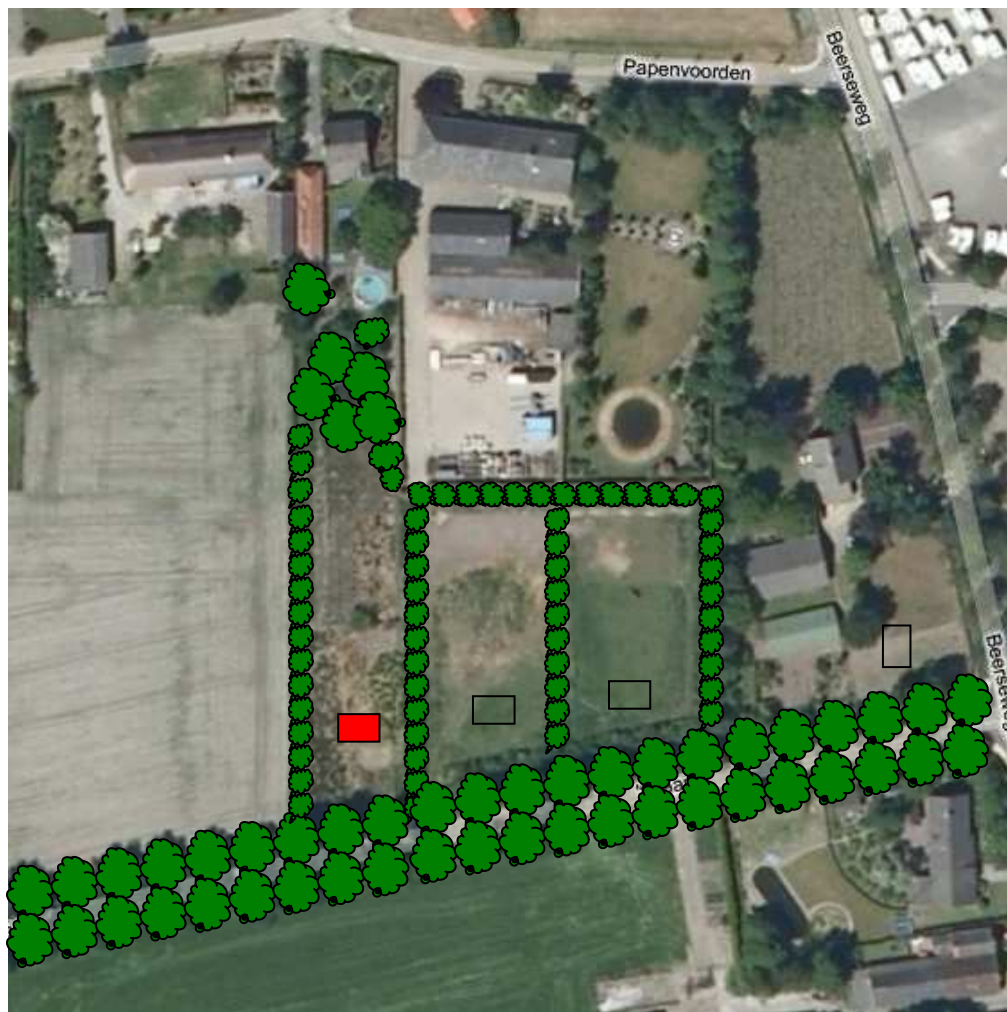
De nieuw op te richten woning zal ontsloten worden op 't Laar. Deze weg heeft in de huidige situatie de functie als erftoegangsweg. Ontsluiting van de nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning op deze weg is derhalve geen bezwaar. Als parkeernorm zal een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. Gezien de omvang van de te ontwikkelen woningbouwkavel van circa 1.400 m² is dit geen probleem.

2.5 Beeldkwaliteit

Op de projectlocatie zal één woning worden opgericht. De woning zal qua uitstraling, bebouwingstype en architectonische vormgeving aansluiten bij de bebouwing in de omgeving van de initiatieflocatie. De bouw van de woning dient tot een kwaliteitsverbetering voor de omgeving te leiden. Het in te dienen bouwplan wordt getoetst aan de planregels zoals opgenomen in Hoofdstuk 6 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het bouwplan dat na vaststelling van het bestemmingsplan zal worden ingediend zal onder andere worden getoetst door de gemeentelijk welstandscommissie.

De initiatieflocatie is gelegen in de karakteristieke kempische bebouwingsconcentratie Papenvoorden/'t Laar welke voor een groot deel bestaat uit authentieke langgevelboerderijen afgewisseld met landelijke woningen uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. De bestaande woningen zijn hoofdzakelijk uitgevoerd in 1½ of 1 bouwlaag met kapconstructie veelal in de vorm van een zadeldak waarbij de nok-as parallel loopt aan de openbare weg. Een impressie van het huidige straatbeeld van bebouwingscluster 't Laar - Papenvoorden is weergegeven in figuur 2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

De ruimtelijke structuur van de initiatieflocatie wordt gekenmerkt als kern(rand) en bebouwingsconcentratie. De kenmerken van een bebouwingsconcentratie is dat deze vaak geclusterde bebouwing bevat op ruime percelen. Door de nieuwe woning op te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' nabij de reeds bestaande clustering van burgerwoningen aan de Beerseweg en Papenvoorden en de sanering van bestaande stallen elders in de provincie Noord-Brabant worden geen ruimtelijke kwaliteiten aangetast, maar juist versterkt. Door middel van een landschappelijke inpassing zal de nieuwe woning ter plaatse op een passende wijze in het gebied worden geïntegreerd. Door aanvulling en versterking van reeds bestaande erf- en laanbeplanting ter plaatse wordt de nieuwe woning op de initiatieflocatie grotendeels aan het zicht onttrokken. De beslotenheid, welke in de huidige situatie op de initiatieflocatie aanwezig is, wordt hiermede behouden. Hiermede wordt voldaan aan de vereiste 20% landschappelijke inpassing. De initiatieflocatie is reeds door de gemeente Oirschot nader bestudeerd. Hieruit is gebleken dat de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgestelde landschappelijke inpassing niet tot belemmeringen leidt.



Figuur 5. Huidige landschappelijke beslotenheid en indicatieve inrichtingsschets

3 TOETSING AAN RUIMTELIJK BELEID

3.1 Inleiding

Het project dient getoetst te worden aan het voor het project relevante ruimtelijk beleid. Het beleid is onder te verdelen in Europees-, Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Ook wordt het reconstructieplan Beerze-Reusel besproken. Het planologisch beleid ligt met name vast in provinciale en gemeentelijke plannen.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Vogel- en Habitatrichtlijn

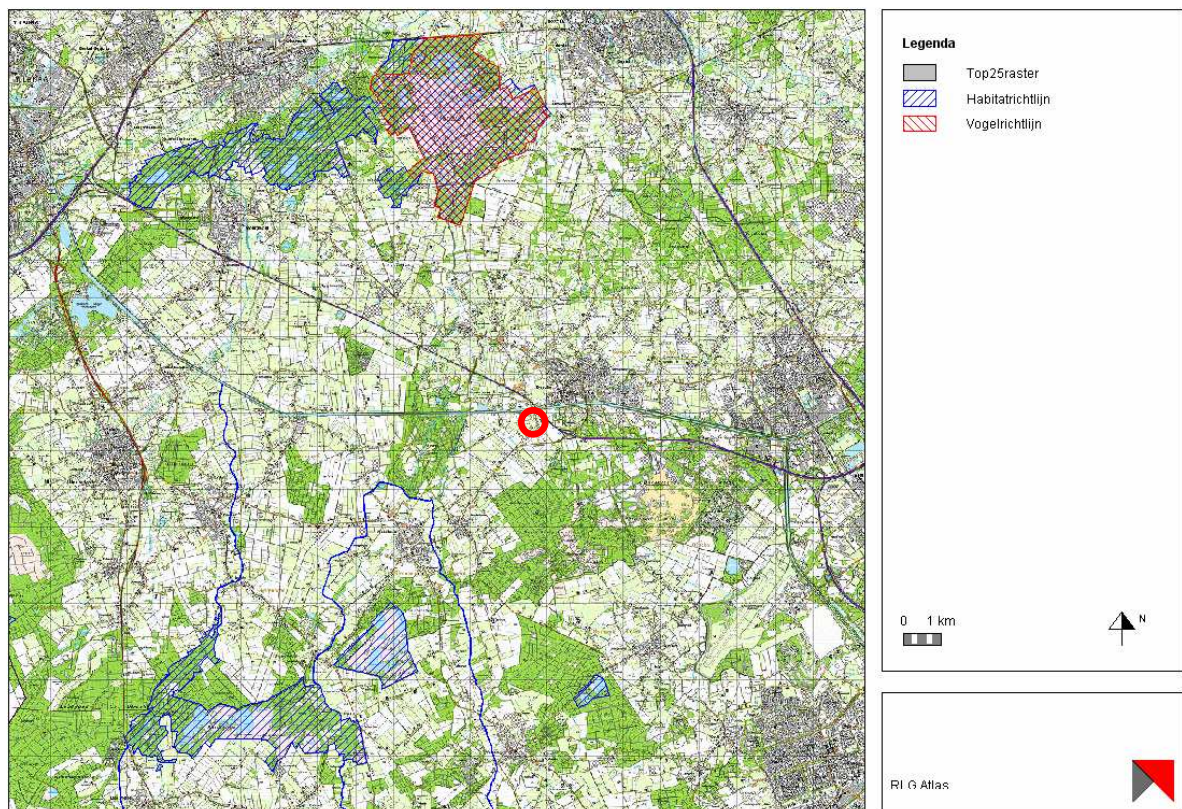
Door de Europese Unie zijn richtlijnen uitgevaardigd ter bescherming van bedreigde plant- en diersoorten en leefgebieden. Concrete richtlijnen zijn de Europese Vogelrichtlijn en de Europese Habitatrichtlijn. Die richtlijnen moeten door de lidstaten worden vertaald naar concrete aanwijzing van gebieden die op grond van deze criteria wettelijke bescherming krijgen.

De Vogelrichtlijn (EU-richtlijn 79/409/EEG, gewijzigd bij richtlijn 86/122/EEG), bevat naast bepalingen over de instandhouding van in het wild levende vogelsoorten, ook plichten die op de bescherming van de leefgebieden van in het wild levende vogels zijn gericht. De meest geschikte habitats voor bijzonder waardevolle soorten en veel voorkomende trekvogels moeten als speciale beschermingszone worden aangewezen. Anders dan bij de Habitatrichtlijn worden de speciale beschermingszones direct – dus zonder toetsing van de Europese Unie – door de lidstaten aangewezen. De Vogelrichtlijn is in de nationale regelgeving verwerkt in de Flora- en faunawet. De aanwijzing van gebieden tot beschermd natuurgebied in het kader van de Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn vindt plaats aan de hand van soortenlijsten van zeldzame of bedreigde plant- en diersoorten. Wanneer in een gebied bepaalde soorten voorkomen, of een bepaald percentage van de Europese populatie herbergt, dan komt een dergelijk gebied in aanmerking voor plaatsing onder de betreffende richtlijn.

In Oirschot behoren delen van de rivier de Beerze en de Kuikeindse heide tot het Habitatrichtlijngebied Kempenland. Daarnaast bevindt zich ten noorden van de gemeente het Vogelrichtlijngebied 'Kampina' en het Habitatrichtlijngebied 'Kampina en Oisterwijkse bossen en vennen'. Deze delen vallen tevens onder de Natuurbeschermingswet. Voorliggend planinitiatief voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte-woning is niet gelegen in, of in de directe nabijheid

van een Vogel- of Habitatrictlijngebied. De afstand tot de Beerse en het dichtst bijzijnde Vogel- of Habitatrictlijngebied betreft respectievelijk 3,5 km en 6 km. De bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning ter plaatse van de initiatieflocatie heeft derhalve geen invloed op het functioneren van de flora en fauna in betreffende gebieden.

In samenhang met de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning zijn elders in de provincie Noord-Brabant stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij. In samenhang met deze stallensloop zijn milieuvergunningen ingetrokken en fosfaatrechten doorgehaald. Door de sanering van de veehouderijlocaties is de ruimtelijke- en milieukwaliteit op de kwetsbare flora en fauna per saldo verbeterd.



Figuur 6. Vogel- en Habitatrictlijngebieden (bron: RLG-Atlas, 2005)

3.2.2 Verdrag van Valetta (Malta)

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

van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Voor een analyse van de archeologische waarden ter plaatse van de initiatieflocatie wordt verwezen naar Hoofdstuk 4.2. van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

3.3 *Rijksbeleid*

3.3.1 Inleiding

Het nationaal ruimtelijk beleid is sterk in beweging. De Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening is niet afgerond. Deze is vervangen door de Nota Ruimte, die tevens de plaats in heeft genomen van het Structuurschema Groene Ruimte. Op het gebied van wonen is op rijksniveau de nota Mensen, Wensen, Wonen het meest relevant.

3.3.2 Nota Ruimte

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet". De planologische beleidsuitspraken van de Vijfde Nota en het Tweede Structuurschema Groene Ruimte zijn geïntegreerd in deze nota. In de Nota Ruimte formuleert het Rijk de uitgangspunten, waarbij gemeentelijke bestemmingsplannen een centrale rol krijgen. Deze uitgangspunten bestaan uit de formulering van basiskwaliteiten en een ruimtelijke hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit een 'rood' deel: economie, infrastructuur, verstedelijking en een 'groen' deel: water, natuur en landschap. De Nota Ruimte fungeert derhalve als Rijks Structuurvisie.

Voor het rode deel van de ruimtelijke hoofdstructuur valt de gemeente Oirschot binnen het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. Karakteristiek voor Brabantstad is de verwevenheid van de steden met de groene ruimte, onder meer door de aanwezigheid van het nationaal landschap Groene Woud, wat onderdeel is van het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur. Dit nationale landschap ligt voor een deel binnen het grondgebied van de gemeente Oirschot. Tevens liggen delen van de ecologische hoofdstructuur binnen de gemeente Oirschot, wat ook tot het groene deel van de ruimtelijke hoofdstructuur behoort. De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland,

de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale waarden en de borging van veiligheid. Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'. Gezien het bovenstaande sluit het Ruimte voor Ruimte-beleid van de provincie Noord-Brabant naadloos aan op de uitgangspunten van het Rijk.

3.3.3 Nota Mensen Wensen Wonen

Voor het beleid ten aanzien van wonen is in het jaar 2000 de Nota Mensen, Wensen, Wonen opgesteld als opvolger van de Nota Volkshuisvesting uit de jaren negentig. Het nieuwe beleid beoogt een omslag van kwantiteit naar kwaliteit, van huisvesten naar wonen en van volkshuisvestings- naar woonbeleid. Met deze beleidsverandering vormen kwaliteit en keuzevrijheid de sleutelbegrippen in het woonbeleid van nu en de nabije toekomst.

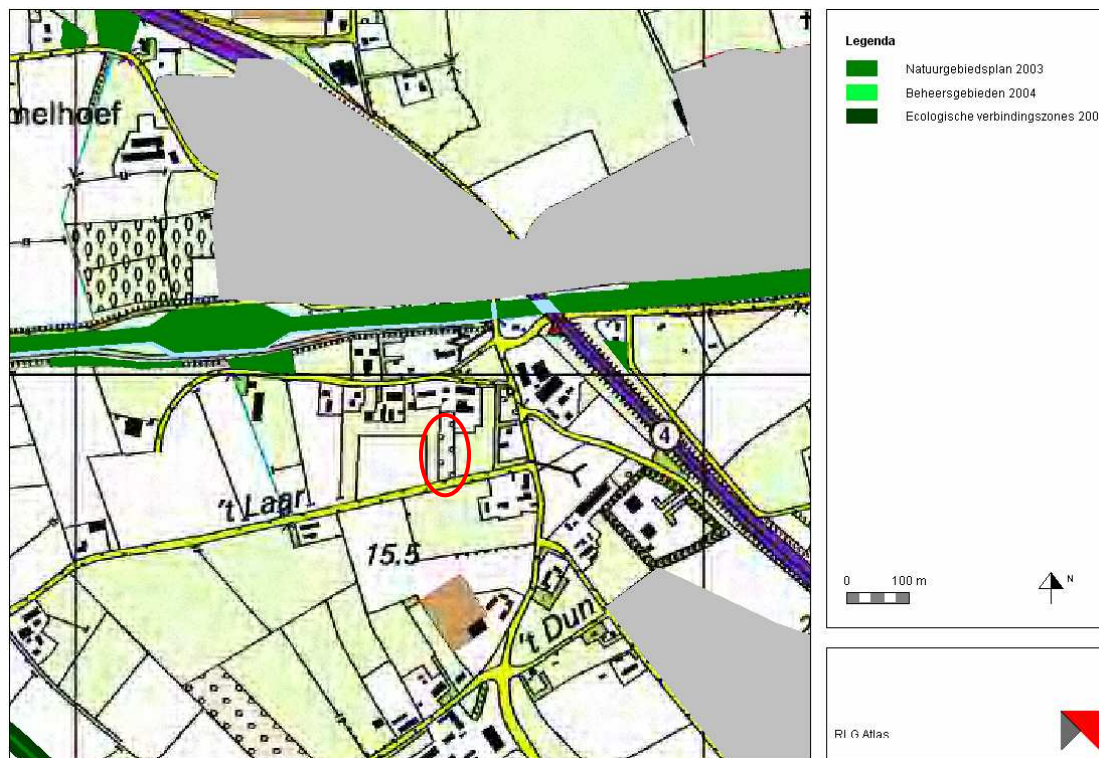
Vijf kernopgaven moeten hier toe leiden:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving, onder andere woningbouw in de vorm van particulier opdrachtgeverschap.
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities, onder andere de (ver)bouw van woningen geestelijk en lichamelijk gehandicapten.
- Bevorderen van wonen en zorg op maat, onder andere via de realisatie van woonzorgzones samen met zorgorganisaties en –instellingen.
- Verbeteren van stedelijke woonkwaliteit door tegemoet te komen aan stedelijke woonwensen, onder andere de vraag naar wonen in/nabij het centrum.
- Verbeteren van de landelijke woonkwaliteit door tegemoet komen aan de groene woonwensen, onder andere nieuwe landgoederen en 'Ruimte voor Ruimte'.

Het realiseren van woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt in de Nota als één van de kernopgaven aangeduid. Het project past in de visie zoals gegeven in de Nota Mensen, Wensen, Wonen.

3.3.4 Natuurgebiedsplan en Beheers- en Landschapsgebiedsplan

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan uit 1990 van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken. De gebieden die zijn begrensd in de Natuurgebiedsplannen en de Beheersgebieden uit het Beheers- en Landschapsgebiedsplan vormen samen de begrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 7. ligging initiatieflocatie ten opzichte van de EHS (bron: RLG-Atlas, 2006)

De initiatieflocatie is niet gelegen in de EHS. Wel zijn enkele kleine perceeltjes en het kanaal, gelegen op een afstand van circa 250 m¹ van de locatie, betiteld als EHS. De locatie voor de voorgenomen realisatie van de woning is gelegen op voldoende afstand van deze gronden gelegen en heeft derhalve geen negatieve invloed op deze gebieden.

Door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte, ten behoeve van de woningrealisatie, worden bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een bouwtitel aangekocht. Voor iedere bouwtitel in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte heeft de Ontwikkelingsmaatschappij in de gemeente Oirschot of elders in de provincie Noord-Brabant 1.000 m² stallen ten behoeve intensieve veehouderij afgebroken. Tevens zijn ter plaatse van de sloop de milieuvergunning en 3.500 kilogram fosfaten doorgehaald. Door betreffende sanering van intensieve veehouderijbedrijven heeft een afname plaatsgevonden van de stikstofdepositie. De bouw van één Ruimte voor Ruimte-woning in samenhang met de sanering van een veehouderijbedrijf heeft door voornoemde bedrijfssanering dan ook in algemene zin een positieve invloed op de EHS. De woning zal landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting. De bestaande beplantingselementen blijven gehandhaafd.

3.4. Provinciaal beleid

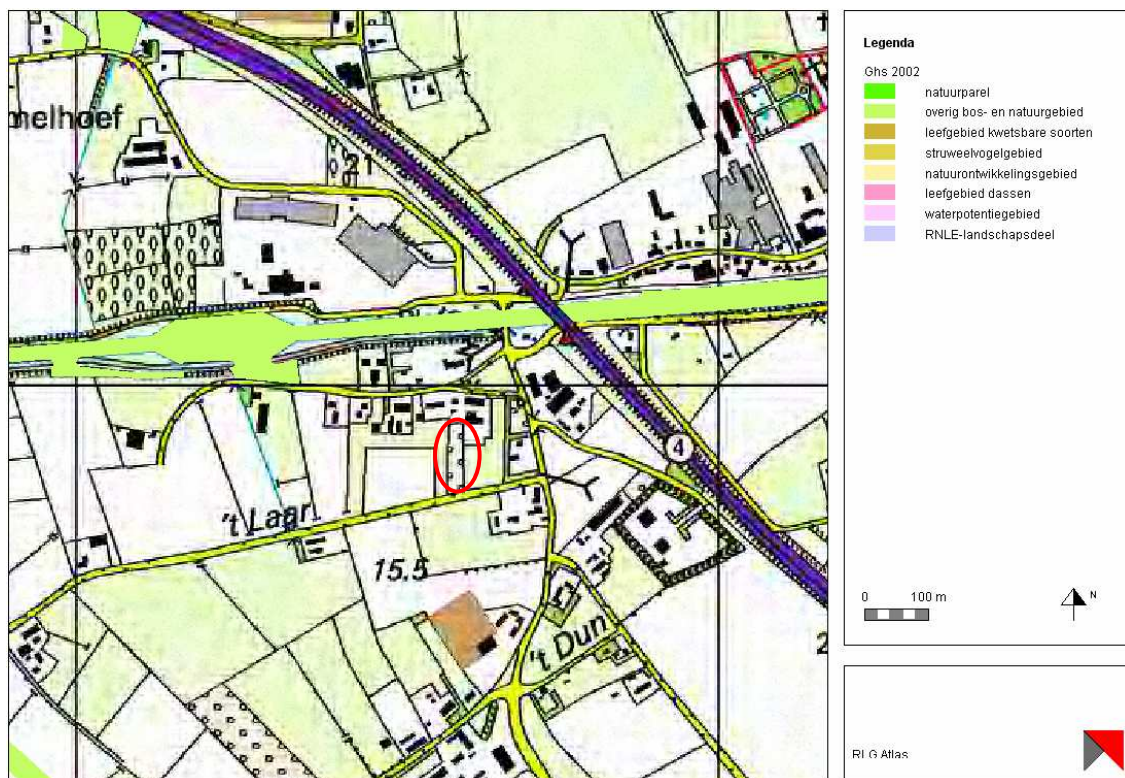
3.4.1 Streekplan “Brabant in Balans”

In het huidige provinciale beleid is het Streekplan “Brabant in Balans” reeds vervangen door de “Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening” zoals verwoord in paragraaf 3.4.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De basis voor betreffende beleidsdocumenten is echter nog steeds gelegen in het Streekplan. Derhalve is onderstaand een korte weergave van de relevante onderwerpen uit het Streekplan uiteengezet.

Op 22 februari 2002 is het streekplan “Brabant in balans” vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Op 3 december 2004 is het streekplan vervolgens partieel herzien. De visie van de provincie is dat “in 2020 Noord-Brabant een aantrekkelijk leefgebied is tussen drie metropolen, met ruimte voor alle Brabanders om te leven en te werken, met respect voor sociaal-culturele waarden en ontwikkelingen en voor bodem, water, natuur en landschap”. Dit houdt in dat bij economische groei meer aandacht geschonken moet worden aan ecologische en sociaalculturele aspecten. De provincie houdt hierbij vijf leidende principes aan:

- meer aandacht voor de onderste lagen (lagenbenadering);
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In het streekplan verdeelt de provincie haar grondgebied in verschillende zones. Afhankelijk van de hoofd- en nevenfunctie die aan een gebied worden toegekend valt een gebied binnen een zonering. De Groene Hoofdstructuur (GHS) geeft de hoofdfunctie natuur aan gebieden. Natuur kan hier de enige functie zijn (GHS-natuur), maar ook landbouw kan als nevenfunctie hier voorkomen (GHS-landbouw). In gebieden met landbouw als hoofdfunctie (AHS) wordt onderscheid gemaakt in de functies landbouw en landschap.



Figuur 8. Ligging initiatieflocatie ten opzichte van de GHS (bron: RLG-Atlas, 2005)

Ter bescherming van landschappelijke en natuurwaarden is de ontwikkeling van woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte niet toegestaan in de Groene Hoofdstructuur (GHS). De initiatieflocatie is gelegen in de Agrarische hoofdstructuur (AHS) en heeft derhalve geen consequenties voor de GHS. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning in de AHS in combinatie met de ligging in een bestaand bebouwingscluster is derhalve geen bezwaar.

3.4.2 Interimstructuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening

Op 27 juni jongstleden heeft Provinciale Staten de Interimstructuurvisie Noord Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. De Interimstructuurvisie Noord-Brabant bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Daarnaast werken Gedeputeerde Staten het ruimtelijk beleid uit in een zogenoemde Paraplunota ruimtelijke ordening. Op 1 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten de Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.

Interimstructuurvisie

In de Interimstructuurvisie staat het ruimtelijk beleid zoals opgenomen in het Streekplan uit 2002, Brabant in Balans. De verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het streekplan heeft plaatsgevonden. Nieuw aan deze visie is de uitvoeringsagenda. Deze agenda sluit aan op de prioriteiten zoals die in het Provinciaal Bestuursakkoord 2007-2011 'Vertrouwen in Brabant' zijn genoemd.

Paraplunota

In Deel I van de Paraplunota staan de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het Streekplan Brabant in Balans. Daarbij is rekening gehouden met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en met de onderwerpen waarover al provinciale besluitvorming heeft plaatsgevonden. Ook is de kaart Zonering van het buitengebied gekoppeld aan dit deel I. In deel II bevestigt de provincie dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunten van beleid en handelen vormen. Daarbij gaat het onder andere om de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004) en de gebieds- en reconstructieplannen (2005). Maar ook diverse thematische beleidsnota's zoals Ecologische bouwstenennota (2006), de Cultuurhistorische Waardenkaart (2006) en de beleidsbrief Bevolkings- en woningbehoefteprognose (2005) vallen hieronder.

Het provinciaal Ruimte voor Ruimte-beleid sluit naadloos aan op voornoemde beschrijving van de Interimstructuurvisie en Paraplunota Ruimtelijke Ordening van de provincie. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past derhalve goed binnen dit beleid.

3.4.3. Uitwerkingsplan van het streekplan Zuidoost-Brabant/ Regionaal Structuurplan

De initiatieflocatie is gelegen in het uitwerkingsplan van het streekplan Zuidoost-Brabant. Op 7 december 2004 geeft de Regioraad het herziene Regionaal Structuurplan (RSP) vastgesteld. Op 8 maart 2005 heeft Gedeputeerde Staten het herziene RSP en het uitwerkingsplan goedgekeurd. Een goedgekeurd RSP staat naast het streekplan en haar uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. Het RSP en het uitwerkingsplan zijn qua inhoud identiek. Het uitwerkingsplan, is een uitwerking van het streekplan en het plan fungeert als toetsingskader voor het ruimtelijke beleid van de eenentwintig samenwerkende gemeenten in de regio Eindhoven.

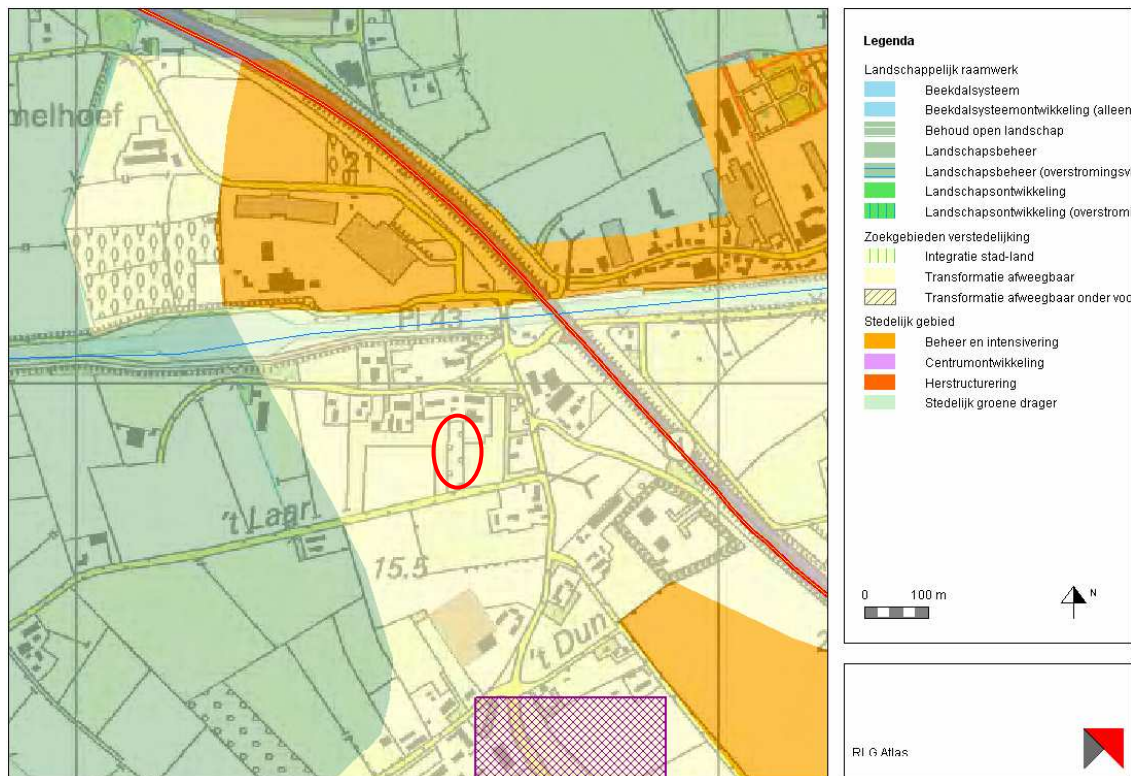
Het uitwerkingsplan bestaat uit een beschrijving en gewenste ontwikkeling van de regio Eindhoven en uit een Regionaal Uitvoeringsprogramma. Het plan wil een heldere en duidelijke ruimtelijke visie ontwikkelen waarin het motto 'stad en land verbonden' centraal staat. Daarnaast volgt het plan de leidende principes uit het streekplan. Met de uitvoeringsprojecten wil het uitwerkingsplan bijdragen aan een goede balans tussen economische, sociaal-culturele en ecologische elementen in de samenleving. De regionale ambities die van belang zijn voor de gemeente Oirschot zijn:

- Het behoud van de twee gezichten van de regio; het hoogdynamische economische karakter gezamenlijk met het laagdynamische landelijke karakter van de regio behouden, zodat de verschillende kwaliteiten elkaar kunnen aanvullen.
- Het bewaren en versterken van de belevingswaarde van het landelijk gebied; de landelijke gebieden moeten voldoende ruimte bieden voor een functionele, economische en sociale ontwikkeling zodat de leefbaarheid in stand gehouden wordt.

De economische speerpunten voor de landelijke regio zijn het behoud en de verbetering van de leefbaarheid en economische vitaliteit. Hierbij gaat het om het behoud van een concurrerende duurzame intensieve veehouderij, het behoud en de versterking van bestaande en nieuwe economische sectoren, het behoud en de versterking van de regionale kennisinfrastructuur en de ontwikkeling van de toeristische sector. Sociaal-economische speerpunten zijn het behoud van de huidige hoge belevingswaarde van de landelijke regio en woningbouw toestaan in de extensiveringszone. Ecologische speerpunten zijn het vrijhouden van de landelijke regio voor verstedelijking, de beken als structuurdragers inzetten en het Groene Woud behouden, beheren en versterken. De speerpunten gecombineerd met de lagenbenadering leiden tot een ruimtelijk ontwerp. In het ruimtelijk ontwerp voor de landelijk regio wordt uitsluitend ingegaan op de benodigde ruimte voor werken en wonen. De overige thema's worden door het reconstructieplan ingevuld. De gemeente Oirschot is gelegen in de subregio de Kempen. De verstedelijking in de Kempen is volgens het uitwerkingsplan geconcentreerd bij de grootste kernen van de gemeenten en niet in de kleine kernen.

De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. De uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden. De initiatieflocatie is in het uitwerkingsplan van het streekplan/RSP aangewezen als 'transformatie afweegbaar'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) goed mogelijk is. De voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving.



Figuur 9. Plankaart Uitwerkingsplan Streekplan/RSP

De realisatie van woningbouw, conform de regeling Ruimte voor Ruimte, is in de gebieden die zijn aangewezen als transformatie afweegbaar in principe goed mogelijk. Tevens vindt in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte sanering van dissonerende agrarische bedrijfsbebouwing plaats. De sloop van deze stallen in het landelijk gebied komt ten goede van de landschappelijke kwaliteit. De inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woning ter plaatse van de initiatieflocatie is in voorliggende ruimtelijke onderbouwing verantwoord.

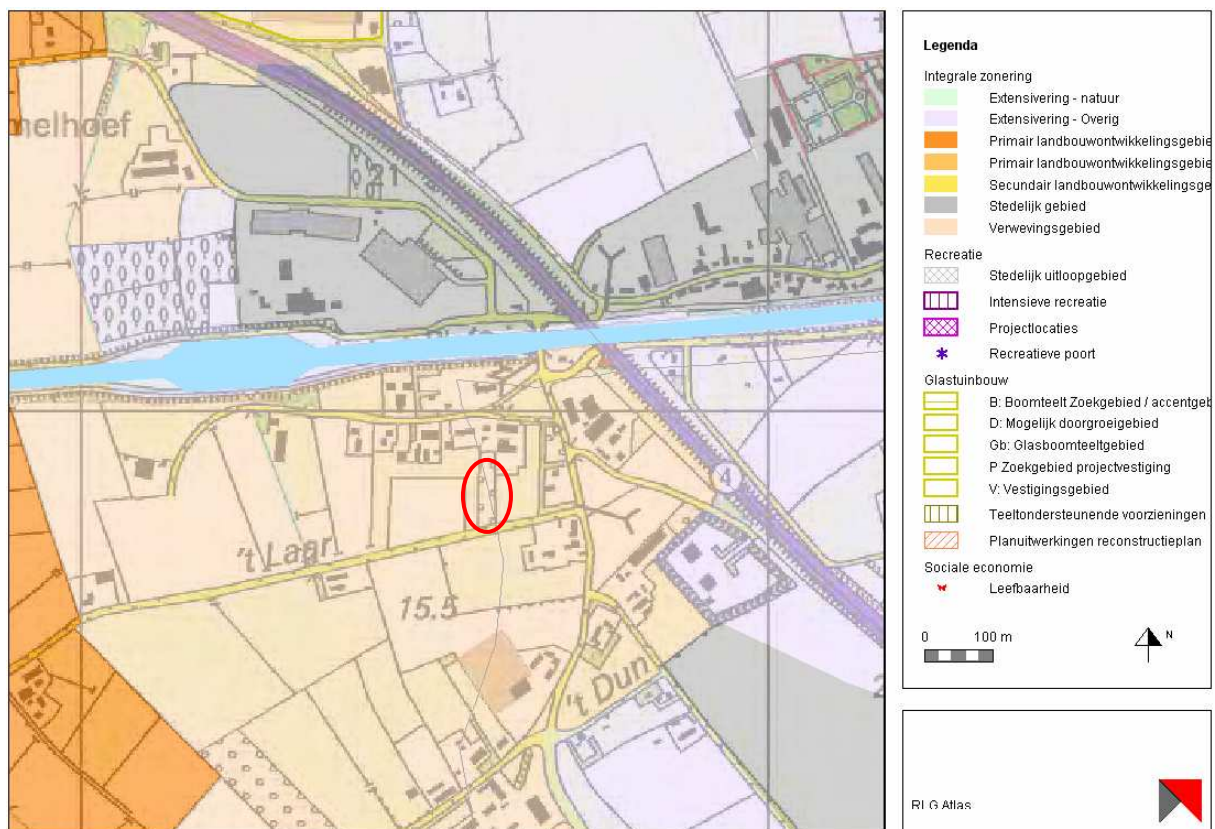
3.4.4 Reconstructieplan Beerze-Reusel + correctieve herziening

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en er is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. Recentelijk heeft een correctieve herziening van het reconstructieplan plaatsgevonden. Deze actualisering heeft voor de initiatieflocatie geen wijzigingen tot gevolg.

De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke

structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied behoort tot de gemeente Oirschot en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Beerze-Reusel. Het voor dit gebied opgestelde reconstructieplan Beerze-Reusel vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en gemeente.



Figuur 10. Integrale zonering reconstructieplan Beerze-Reusel (bron: RLG-Atlas, 2005)

In het reconstructieplan is de initiatieflocatie aangeduid als 'verwevingsgebied'. Een verwevingsgebied is volgens de Reconstructiewet een 'ruimtelijk begrensd gedeelte van het reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies zich daar niet tegen verzetten'. Gezien de aanwezigheid van een groot aantal burgerwoningen in de nabijheid van de projectlocatie, in het bebouwingscluster Papenvoorden/'t Laar, is uitbreiding of (her)vestiging van agrarische bedrijven ter plaatsen zowel ruimtelijk als milieutechnisch gezien niet gewenst.

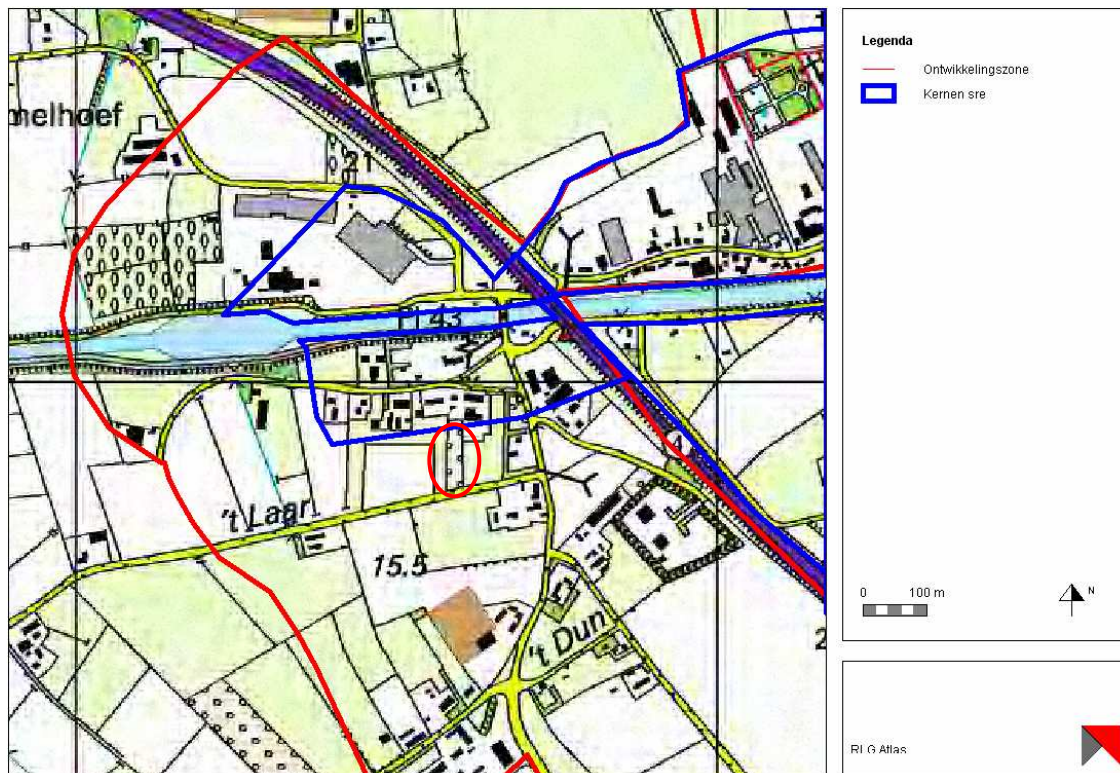
Door de aanwijzing van de projectlocatie als 'verwevingsgebied' bevestigen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oirschot dat ter plaatse een verweving met de functie 'wonen' tot de mogelijkheden behoort. Conform de regeling Ruimte voor Ruimte is de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen toegestaan binnen de bebouwde kom, in kernrandzones en in bebouwingsconcentraties zoals bebouwingsclusters en lintbebouwing. Ten aanzien van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat voorliggend planvoorstel binnen de integrale zonering van het reconstructieplan Beerze-Reusel past.

De sociaal-economische platforms hebben in opdracht van de reconstructiecommissies advies uitgebracht over de sociale en economische aspecten van revitalisering. Ook in het reconstructieplan Beerze-Reusel is dit advies vertaald en zijn de doelstellingen ten aanzien van wonen, werken en leefbaarheid geconcretiseerd. In het reconstructieplan zijn zones aangeduid waar ruimte geboden moet worden aan ontwikkelingen in het kader van wonen, werken en leefbaarheid. Dit zijn zones rond kernen en bebouwingsconcentraties waarin mogelijkheden geboden worden voor nieuwe functies. Aansluiting wordt gezocht met VAB (voormalige agrarische bedrijfslocaties)/NED (nieuwe economische dragers) beleid. De gemeenten dienen deze zones concreet te begrenzen in een beleidsnota conform de beleidsregels die opgenomen worden in de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' van de provincie Noord-Brabant.

Deze zones bestaan uit:

- **Ontwikkelingszone rond kern:** "overgangszone tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte en/of afnemende agrarische functie".
- **Ontwikkelingslint of -cluster:** "lijn- of vlakvormige verzameling van gebouwen langs een weg in het buitengebieden, doorgaans dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied – en niet buitengebied functies".

De omgeving van de initiatieflocatie is in (de correctieve herziening van) reconstructieplan Beerze-Reusel globaal aangeduid als kerngebied. De initiatieflocatie zelf is gelegen direct aansluitend aan de kern. Er geldt voor de kerngebieden een ontwikkelingszone van 250 m¹. Ter plaatse is derhalve geenszins sprake van een duurzame locatie voor een agrarisch bedrijf. Voor de projectlocatie aan 't Laar is in het kader van het reconstructieplan de mogelijkheid een kleinschalige extensieve woningbouwontwikkeling toe te kennen.



Figuur 11. Kerngebied en Ontwikkelingszone (bron: RLG-Atlas, 2005)

3.4.5 Ruimte voor Ruimte-regeling

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit van het platteland te verbeteren. De laatste jaren komt een snel toenemend aantal agrarische bedrijfsgebouwen vrij als gevolg van bedrijfsbeëindiging. Om leegstand en verval van deze bebouwing tegen te gaan is deze regeling in het leven geroepen. De regeling houdt, kort samengevat, in dat in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, de nieuwbouw van woningen op passende locaties toe wordt gestaan. Via de Ruimte voor Ruimte regeling kan worden afgeweken van de programmering voor de woningbouw of, indien nodig, van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied.

In het vigerend bestemmingsplan is de Ruimte voor Ruimte regeling niet doorvertaald, vanwege de onzekere toepassing van dit generieke beleid. De vele voorwaarden en de daaraan gekoppelde andere locaties voor nieuwbouw van woningen maakt de regeling complex. Het niet opnemen van de Ruimte voor Ruimte regeling maakt maatwerk van locatie tot locatie mogelijk. Elke aanvraag zal daarom individueel beoordeeld worden. Locaties waar de regeling wordt toegepast, worden vervolgens planologisch-juridisch vastgelegd in een (partiële) herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. In het kader van de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied heeft de gemeente Oirschot besloten alle huidige Ruimte voor

Ruimte-initiatieven te beoordelen en al dan niet in de herziening van dit bestemmingsplan mee te nemen.

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft een aantal specifieke toetsingscriteria. Aangetoond moet worden dat ruimtelijke- en milieuwinst plaatsvindt. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

- 1. De bouw van de woningen is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen in een van de reconstructiegebieden in Midden en Oost-Brabant met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m². Er geldt een ondergrens van 200 m² voor saldering.**

De initiatiefnemer koopt het benodigde woningbouwcontingent van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt gegarandeerd dat er voldoende bedrijfsgebouwen gesloopt worden in het kader van de beleidsregeling. Mits de woningbouwcontingenten betrokken kunnen worden van een agrarische locatie in één van de reconstructiegebieden, zal uit de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte blijken dat voldaan wordt aan de eis van de sloop van 1.000 m² per woningbouwcontingent. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte zal gedurende de planologische procedure aan de gemeente Oirschot worden aangeleverd.

- 2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en de woningen dienen bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

De initiatieflocatie voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning is in diverse beleidsdocumenten van de provincie en de gemeente Oirschot aangeduid als kern(rand) en bebouwingscluster dat geschikt is voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Een beschrijving van het beleid en een uitsnede van de kaarten is opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing.

- 3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.**

De ruimtelijke structuur van de initiatieflocatie wordt gekenmerkt als kern(rand) en bebouwingsconcentratie. De kenmerken van een bebouwingsconcentratie is dat deze vaak geclusterde bebouwing bevat op ruime percelen. Door de nieuwe woning op te richten in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' nabij de reeds bestaande clustering van burgerwoningen aan de Beerseweg en Papenvoorden worden geen ruimtelijke kwaliteiten aangetast, maar juist versterkt. Door middel van een landschappelijke inpassing zal de nieuwe woning ter plaatse op een passende wijze in het gebied worden geïntegreerd. De

initiatieflocatie is reeds door de gemeente Oirschot nader bestudeerd. Hieruit is gebleken dat de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgestelde landschappelijke inpassing niet tot belemmeringen leidt. De gemeente Oirschot heeft derhalve besloten dat medewerking kan worden verleend aan het planinitiatief.

4. De bouw van woningen in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

Het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur (GHS). Een uitsnede van de initiatieflocatie ten opzichte van de GHS is opgenomen in hoofdstuk 3.4.1 van deze ruimtelijke onderbouwing.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Wanneer het woningbouwcontingent zal worden verworven van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte wordt gegarandeerd dat de stallen die gesloopt zijn geen cultuurhistorische waarden vertegenwoordigen. Uit de Indicatieve Archeologische Waardenkaart van de provincie, blijkt dat ter plaatse van de initiatieflocatie een hoge archeologische verwachtingswaarde aanwezig is. Ten behoeve van de deze ruimtelijke onderbouwing behoeft dan ook een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Dit verkennend onderzoek zal separaat aan deze ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd. Bijzondere landschappelijke en ecologische waarden zijn niet in het geding. Tevens ontstaat door de sloop van stallen en doorhaling van fosfaatrechten en milieuvergunningen ten behoeve van woningbouw in algemene zin een positieve ontwikkeling ten behoeve van de milieuhygiënische situatie. Met betrekking tot de waterhuishoudkundige aspecten wordt aangesloten op het beleid van waterschap de Dommel. De verantwoording van het voornoemde is opgenomen in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de Revitalisering Landelijk gebied wordt de extra te realiseren woning buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.

De te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met de sloop van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderijen.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknót.

Bij de opstelling van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving. Er worden geen agrarische bedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De verantwoording van het voornoemde is opgenomen in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

- 8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.**

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de (landelijke) omgeving. Door middel van een landschappelijke inpassing zal de nieuwe woning ter plaatse op een passende wijze in het gebied worden geïntegreerd. De initiatieflocatie is reeds door de gemeente Oirschot nader bestudeerd. Hieruit is gebleken dat de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgestelde landschappelijke inpassing niet tot belemmeringen leidt. De stedenbouwkundige beeldkwaliteit wordt tevens gewaarborgd door de welstandshalve toets van de bouwaanvraag voor betreffende woning.

- 9. Er dient voldaan te worden aan de aanvullende 'Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte' van de provincie. Hierin wordt onder andere gesteld dat voldoende milieuwinst wordt behaald indien de aanvrager, voor iedere te ontwikkelen Ruimte voor Ruimte-kavel, middels een kennisgeving Bureau Heffingen kan aantonen dat tenminste 3.500 kilo's fosfaat als gevolg van doorhaling van de op de slooplocatie geregistreerde dier- en mestproductierechten op of na 10 september 1999 uit de markt zijn genomen. De hoeveelheid van tenminste 3.500 kilo's fosfaat moet afkomstig zijn van niet-grondgebonden dier- en of mestproductierechten.**

Het woningbouwcontingent wordt betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt zeker gesteld dat voldaan is aan de gestelde voorwaarden inzake de inlevering van milieurechten.

- 10. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de Reconstructie Zandgronden.**

Het woningbouwcontingent wordt betrokken van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt zeker gesteld dat voldaan is aan de gestelde voorwaarden inzake de slooplocatie.

- 11. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

Het woningbouwcontingent wordt betrokken van de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor wordt zeker gesteld dat voldaan is aan de gestelde voorwaarden inzake de slooplocatie. Gedurende de planprocedure zullen de benodigde bouwtitels Ruimte voor Ruimte bij de gemeente Oirschot worden aangeleverd.

- 12. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het 'Pact van Brakkenstein' uit maart 2000, dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouw kavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.**

3.4.6 Beleidsnota verbrede aanpak Ruimte voor Ruimte

Dit ruimtelijk beleid is op voorliggend initiatief niet van toepassing.

3.4.7 Beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling

Het Brabantse platteland is in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar zijn er ook die op zoek gaan naar een nieuwe functies. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland.

De Beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' schetst in algemene zin de ruimtelijke kaders voor bebouwingsconcentraties. Met deze beleidsnota hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens vanuit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om te komen tot een verbetering van het platteland en hiervoor ruimte te geven.

Als gevolg van veranderingen in de agrarische sector hebben de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie verloren. Door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte hebben intensieve veehouderijen in Noord-Brabant de mogelijkheid om middelen te genereren waardoor op een financieel haalbare manier het IV-bedrijf kan worden beëindigd. Deze financiële middelen komen voort uit de verkoop van bouwrechten Ruimte voor Ruimte.

De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. In de Beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' staat verwoord dat de mogelijkheden voor functiewijziging of toevoegen van bouwvolume alleen aanvaardbaar is wanneer ter plaatse of elders de ruimtelijke kwaliteit substantieel verbetert. De wijze waarop de zekerstelling van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden geregeld, en de voorwaarde dat een toevoeging van burgerwoningen alleen mogelijk is als deze onderdeel vormt van of direct gekoppeld is aan een ruimte voor ruimte ontwikkeling (voorwaarden daarvan zijn verwoord in de RvR-regeling). Toepassing van deze regeling sluit aan bij de beleidsdoelstellingen van het project Revitalisering Landelijk Gebied (RLG). De twee belangrijkste taakstellingen die binnen het project RLG gerealiseerd moeten worden zijn het stimuleren van alternatieve economische mogelijkheden en de versterking van de leefbaarheid van het platteland.

3.4.8 Beleidsnota Teeltondersteunende voorzieningen

Dit ruimtelijk beleid is op voorliggend initiatief niet van toepassing.

3.4.9 Ontspannend Brabant, beleidskader recreatie en toerisme

Dit ruimtelijk beleid is op voorliggend initiatief niet van toepassing.

3.4.10 Rood voor Groen, Nieuwe landgoederen in Brabant

Dit ruimtelijk beleid is op voorliggend initiatief niet van toepassing.

3.4.11 Nota Glastuinbouw

Dit ruimtelijk beleid is op voorliggend initiatief niet van toepassing.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Op de initiatieflocatie is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en is goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Voor dit bestemmingsplan heeft een partiële herziening plaatsgevonden d.d. 19 januari 2004. De initiatieflocatie is zowel in het bestemmingsplan Buitengebied als in herziening hiervan aangewezen ten behoeve van 'Agrarische gebied'. De gronden met de bestemming Agrarisch gebied zijn bestemd voor een agrarische bedrijfsexploitatie.

Uitsluitend mogen binnen deze bestemming worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming. Dit betreft het oprichten van afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik met een maximale bebouwingshoogte van 2 m¹. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels en dergelijke met een maximale bebouwinghoogte van 2 m¹. Een afschrift van de bestemmingsplankaart is opgenomen in hoofdstuk 2.3.1. van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Binnen bovengenoemde bestemming is in de huidige situatie cultuurland aanwezig ten behoeve van de teelt van gewassen. Gezien de bestemming van het oorspronkelijk aanwezige agrarische bedrijvigheid ter plaatse is verdwenen zijn geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer aanwezig. De feitelijke gebruiksfunctie van de initiatieflocatie omvat dan ook uitsluitend een hobbymatig gebruik behorende bij de woning aan Papenvoorden 7.

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot is geen bepaling opgenomen waardoor ter plaatse van de bestemming Agrarisch gebied woningen mogen worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan zijn tevens geen specifieke wijzigings- of vrijstellingsbevoegdheden opgenomen die het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot de mogelijkheid geven om medewerking te verlenen aan de realisatie van extra woningen. Tevens past de voorgenomen realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning niet binnen de gebruiksdoeleinden en voorgeschreven maximale maatvoering van de bouwvoorschriften in het bestemmingsplan.

Ten behoeve van de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning dient het gedeelte van het agrarisch gebied te worden aangeduid als een zelfstandig bouwblok ten behoeve van de bestemming voor één Ruimte voor Ruime-woning. De Ruimte voor Ruimte-ontwikkeling kan dan ook alleen plaats vinden met gebruikmaking van een te nemen projectbesluit, dan wel een (partiële) herziening van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente Oirschot heeft besloten dat voorliggende planinitiatief mee te nemen in de algehele bestemmingsplanherziening van het buitengebied. Ter onderbouwing van het planinitiatief is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet in een toets van het project aan het relevante provinciale, regionaal en gemeentelijke beleid en de relevante omgevingwaarden. Deze toets laat zien dat ontwikkeling ter plaatse passend is.

3.5.2 StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. Hierin geeft de gemeente haar ruimtelijk beleid op hoofdlijnen weer. In de StructuurvisiePlus wordt de programmatische behoefte ingepast in de aanwezige en na te streven ruimtelijke kwaliteiten, de Duurzame Ruimtelijke Structuur. In het landelijk gebied van Oirschot komen natuur- en landschapswaarden, agrarisch gebruik en recreatief medegebruik gemengd voor en liggen grote kansen voor duurzaam waterbeheer. De agrarische functie heeft een belangrijke economische rol in het landelijk gebied van Oirschot. De gemeente acht het verantwoord en in het belang van enerzijds werkgelegenheid en anderzijds beheer van het landschap prioriteit toe te kennen aan duurzame agrarische activiteiten in een landschappelijke omgeving. Met nieuwe claims die natuur, recreatie en cultuurhistorie en in toenemende mate ook waterdoelstellingen op het gebied leggen, moet terughoudend worden omgegaan om zo de bestaande agrarische

3.5.3 Landschapsbeleidsplan

Het landschapsbeleidsplan is vastgesteld in 1999. Het plan is een kader voor de gestructureerde aanpak van ontwikkeling en beheer van natuur en landschap en voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid richt zich in de eerste plaats op het beheer en behoud van bestaande natuur- en landschappelijke waarden, in de tweede plaats richt het zich op het herstellen en versterken van de kwaliteit van het buitengebied door natuur- en landschapsontwikkeling. Een randvoorwaarde hierbij is dat nieuwe landschapselementen geen beperkingen in het kader van de regelgeving voor Ruimtelijke Ordening en Milieu met zich meebrengt. Ook het voorkomen of beperken van schade aan het landschap is een randvoorwaarde voor de realisatie van het landschapsbeleidsplan. De gemeente Oirschot is onderverdeeld in zes landschapseenheden (beken/beekdalen, bos- en natuurgebieden, oude cultuurgronden, open akkercomplex, besloten agrarische gebieden/bosrandzones, grootschalige jonge ontginningen en De Mortelen) waarvoor een ontwikkelingsrichting is opgesteld. Het landschapsbeleidsplan vormt hiermee het toetsingskader voor de aanleg van bijvoorbeeld landschappelijke beplantingen rond agrarische bebouwing.

Ter plaatse van de initiatieflocatie is reeds een verweving van laanstructuren en erfbeplanting aanwezig. Deze erfbeplanting bestaat uit diverse jonge sierheesters en struweelvormers met een beperkte landschappelijke en ecologische waarde. Bij de voorgenomen woningbouwontwikkeling zal rekening worden gehouden met het behoud van deze landschapselementen. Waar mogelijk zal betreffende beplanting worden versterkt in samenhang met de voorgenomen woningbouw. Een bestaande beeldbepalende eikensingel welke is gesitueerd in de gemeentebeweging van de weg, 't Laar, zal behouden blijven. Deze beeldbepalende eikensingel zorgt tevens voor een passende landschappelijke inpassing van het geheel.

3.5.4 Notitie 'Particuliere Woningbouwlocaties'

De gemeente Oirschot heeft een notitie opgesteld om te onderzoeken waar woningbouw vanuit functionele en ruimtelijke gezichtspunten gewenst of ongewenst is. Aspecten op het gebied van milieuhinder, stankhinder, hinder wegverkeerslawaai, en dergelijke zijn niet in betreffende notitie meegenomen omdat dergelijke aspecten in de loop van de tijd kunnen wijzigen.

De hoofdvraag van betreffende notitie luidt als volgt:

Ligt de locatie:

- *binnen de kernen Oirschot, Oostelbeers, Middelbeers of Spoordonk,*
- of*
- *Binnen een ontwikkelingszone of ontwikkelingslint,*

of

- *Binnen een extensiveringsgebied aan een bestaand lint,*

Dan zijn er in beginsel mogelijkheden tot de bouw van een woning. Voor deze locaties vindt een verdere toetsing aan locatiecriteria plaats waarmee de wenselijkheid van het bouwen van een woning op de specifieke locaties wordt getoetst. Voor alle Locaties buiten de hierboven genoemde gebieden bestaan geen mogelijkheden.

De grens voor de kernen is overgenomen uit de bestemmingsplannen voor de woonwijken. De grenzen van de ontwikkelingszones, ontwikkelingslinten en de bestaande linten binnen extensiveringsgebieden zijn overgenomen uit het reconstructieplan Beerze-Reusel. Gezien hetgeen is beschreven in hoofdstuk 3.4.4. van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de projectlocatie in het kader van de reconstructie gelegen binnen een kernrand en de ontwikkelingszone van 250 m². De voorgenomen realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt in het kader van de Notitie Particuliere Woningbouwlocaties ter plaatse van de initiatieflocatie derhalve mogelijk geacht.

3.5.5 Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot

De provincie Noord-Brabant heeft via de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' de eerste stap gezet in het verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied. De beleidsnota geeft, samen met de partiële herziening van het streekplan (d.d. 29-06-2004), gemeenten de mogelijkheid om voor bepaalde bebouwingsconcentraties in het buitengebied een ruimer ontwikkelingskader op te stellen dan die van het geldende streekplan.

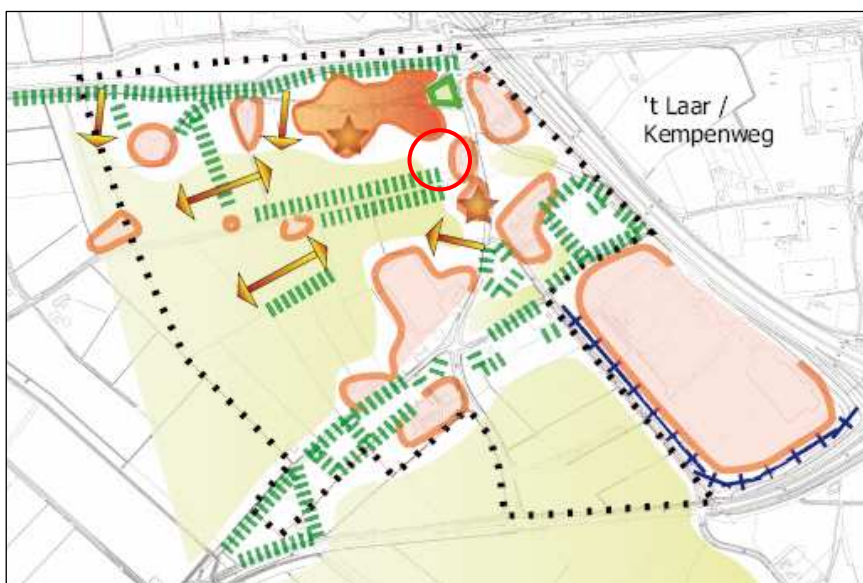
De gemeente Oirschot heeft de uitwerking van dit beleid actief opgepakt. Vooruitlopend op de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld voor verschillende kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot. Het doel van deze beleidsnotitie is volgens de gemeente:

'Het bieden van een ontwikkelingskader voor ruimtelijke initiatieven op VAB's en individuele Ruimte voor Ruimte-locaties, met name in bebouwingsconcentraties.'

In de gebiedsvisie is de projectlocatie gelegen nabij de bebouwingsconcentratie in het gebied 't Laar/Kempengeweg'. Het gehele gebied 't Laar/Kempengeweg bestaat uit jonge heideontginningen en wordt aan de noordkant begrensd door het Wilhelminakanaal dat aan weerszijden wordt begeleid door een beplanting van bomen. Het gebied wordt aan de noordkant in ruimtelijke zin gedeeltelijk begrensd door de opgaande beplanting in de ecologische zone langs het kanaal. De begrenzing wordt voorts gevormd door de rand van de bebouwingsconcentratie rond Papenvoorden en Beerseweg. Aan de zuidkant vormen bebouwing en beplanting langs de Beerseweg de ruimtelijke begrenzing. In de zone tegen de Kempengeweg, wordt op termijn de

vervolgfase van het bedrijventerrein De Scheper ontwikkeld. Belangrijk aandachtspunt is hier met name de landschappelijke inpassing langs de Kempenweg.

Het is ongewenst in deze randzone een harde en abrupte overgang naar het open landschap aan de zuidkant te realiseren. Tussen het bedrijventerrein en de bebouwingscluster aan de noordkant is een gebiedje gelegen waarin zich een drietal kleinschalige open ruimtes bevindt die gevormd wordt door bebouwing en opgaande beplanting. Ze zijn van belang als overgang tussen het bedrijventerrein en de noordelijk gelegen bebouwingsconcentratie. Deze dient als zelfstandig ruimtelijk element te worden behouden en niet te worden vast gebouwd aan het bedrijventerrein. Dat wil zeggen dat geen uitbreiding van dit cluster is gewenst. Het is wel mogelijk het bebouwingscluster incidenteel te verdichten. Betreffende verdichting kan ter plaatse worden vormgegeven in de vorm van de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning. Daarbij is het van belang de driehoekige ruimte bij de aansluiting Papenvoorden/ Beerseweg te handhaven als karakteristiek ruimtelijk element aan de oorspronkelijke route tussen Oirschot en Oostelbeers. Door middel van een landschappelijke inpassing zal de nieuwe woning ter plaatse op een passende wijze in het gebied worden geïntegreerd. De initiatieflocatie is reeds door de gemeente Oirschot nader bestudeerd. Hieruit is gebleken dat de in deze ruimtelijke onderbouwing voorgestelde landschappelijke inpassing niet tot belemmeringen leidt. Zoals aangeduid op onderstaand kaartbeeld (figuur 14) dienen zichtlijnen in het landschap behouden te blijven. Door de aansluiting met nieuwe bebouwing op bestaande bebouwingsstructuren wordt geen afbreuk gedaan aan de gewenste openheid in het gebied ten zuiden van de initiatieflocatie. Tevens blijven gewenste zichtlijnen in het landschap behouden. Ter plaatse is derhalve nadrukkelijk sprake van een opvulling/ aanvulling van het bestaande bebouwingscluster Papenvoorden/ Beerseweg.



Figuur 13.
Ruimtelijke visie 't
Laar/Kempenweg

3.5.6 Woningbouwprogramma 2008–2015

In het Woningbouwprogramma is een overzicht gegeven van de beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Oirschot. De te ontwikkelen bouwlocaties zijn grotendeels ontleend aan de in het kader van de StructuurvisiePlus opgestelde nota Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief. Ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vier woonkernen en er wordt een overzicht gegeven van potentiële uitbreidings- en verdichtingslocaties. In het woningbouwprogramma wordt voor het buitengebied ruimte gereserveerd voor een tweede bedrijfswoning en voor woningsplitsing.

Het Rijk heeft aan de provincie Noord-Brabant in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling extra beleidsruimte toegekend voor het realiseren van 3.000 woningen. De provincie Noord-Brabant heeft toestemming de extra te realiseren woningen buiten het woningbouwprogramma te laten. De eventueel extra te bouwen woningen spelen in de door de provincie opgestelde prognoseactualisering dan ook geen rol; daarom zijn deze extra woningen niet meegenomen in het Woningbouwprogramma. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte creëert voor de gemeente dan ook extra kansen voor de realisatie van woningen. Door de bouw van de ruime vrijstaande woningen kan de doorstroming binnen de gemeente worden bevorderd.

De ontwikkeling op de initiatieflocatie ziet op de realisatie van één vrijstaande ééngezinswoning op de initiatieflocatie binnen het grondgebied van de gemeente Oirschot in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Dit betekent dat de woning gerealiseerd wordt buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om.

3.5.7 Bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen

Volgens het streekplan mogen bij burgerwoningen maximaal 80 m² aan bijgebouwen worden opgericht. Het gaat hier om een vaste oppervlaktemaat, ongeacht de grootte van het perceel. In de bestemmingsplannen voor de kernen Oirschot, Spoordonk, Oostelbeers en Middelbeers, die nu in procedure zijn, is het aantal m² aan bijgebouwen afhankelijk gesteld van de oppervlakte van het perceel waar de woning op staat. Deze bestemmingsplannen bieden een maximale oppervlakte aan bijgebouwen van 200 m². De gemeente Oirschot streeft naar een uniformering van alle bestemmingsplannen, waarbij we zo min mogelijk onderscheid maken tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. De percelen in het buitengebied van de (bedrijfs)woningen zijn vaak groter dan de percelen in het stedelijk gebied waar tot maximaal 200 m² aan bijgebouwen wordt toegestaan. Ook vanuit stedenbouwkundig en ruimtelijk oogpunt verdient het de voorkeur om de omvang van bijgebouwen in het buitengebied te verruimen tot 120 m². Enerzijds wordt hiermee een bebouwing toegestaan die in verhouding staan tot de omvang van de (bedrijfs)woningen en de perceelgrootte waarop de (bedrijfs)woningen staan. Anderzijds wordt hiermee de sanering en herbouw van vervallen en overtollige bebouwing gestimuleerd. Dit draagt bij aan het tegengaan van de verrommeling van het buitengebied.

In de huidige situatie is het plangebied voor de op te richten woning niet bebouwd. Betreffende gronden zijn slechts in gebruik als cultuurgrond behorende bij de bestaande woning aan Papenvoorden 7. De provinciale Ruimte voor Ruimte-regeling, waarvan cliënt gebruik wenst te maken, biedt de mogelijkheid ter plaatse één vrijstaande woning met bijgebouwen te realiseren. Het kernpunt van de regeling Ruimte voor Ruimte is dat er grote woningen op ruime kavels worden ingericht.

De woning wordt dan ook ontwikkeld op een ruim kavel met een oppervlakte van circa 1.500 m². Zoals reeds beschreven in hoofdstuk 2.4.3. van deze ruimtelijke onderbouwing heeft een Ruimte voor Ruimte-woning een inhoud van circa 1.000 m³. Bij een dergelijke woning behoort vanzelfsprekend een bijgebouw dat in ruimtelijke zin in verhouding staat tot de woning. De maximale oppervlakte aan bijgebouwen zal derhalve aansluiten op de visie op bijgebouwen van de gemeente en zal naar verwachting ten hoogste 120 m² bedragen.

4 INTEGRAAL GEBIEDSPROFIEL

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een zogenaamde waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is vanaf 1 november 2003 wettelijk verplicht volgens een wijziging van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Besluit van 3 juli 2003, Stb. 2003, nr. 294). In de provincie Noord-Brabant is de watertoets in het streekplan verankerd.

Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing resulteert de watertoets in een waterparagraaf. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemer worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie.

4.1.2 Waterbeleid Waterschap De Dommel en gemeente Oirschot

Waterbeheersplan III 'Krachtig Water'

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Waterschap De Dommel geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe men deze wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In het Waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- **Droge voeten**
- **Voldoende water**
- **Natuurlijk water**
- **Schoon water**
- **Schone waterbodem**
- **Mooi water**

Bij de realisatie van voorliggend planinitiatief wordt optimaal rekening gehouden met voornoemde thema's. In paragraaf 4.1.3. is omschreven welke concrete maatregelen worden getroffen om voornoemde waterdoelen te bereiken.

Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

Aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen is vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het instrument "watertoets" biedt de mogelijkheid vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologische neutraliteit" conform het waterbeleid. Hoewel er natuurlijk ook getoetst wordt op bijvoorbeeld waterkwaliteit, ketenaspecten en veiligheid, heeft dit document alleen betrekking op de kwantitatieve aspecten van hydrologisch neutraal bouwen. Deze worden toegepast in het proces van de watertoets en de realisatie van het project.

Emmissiebeheersplan fase I, 'Koersen op schoon water'

Het Emmissiebeheersplan bevat een gebiedsgerichte strategie die aangeeft op welke wijze en in hoeverre effectief en efficiënt de waterkwaliteitsdoelstellingen voor de beken in het beheergebied zullen worden nagestreefd.

Waterbergingsvisie

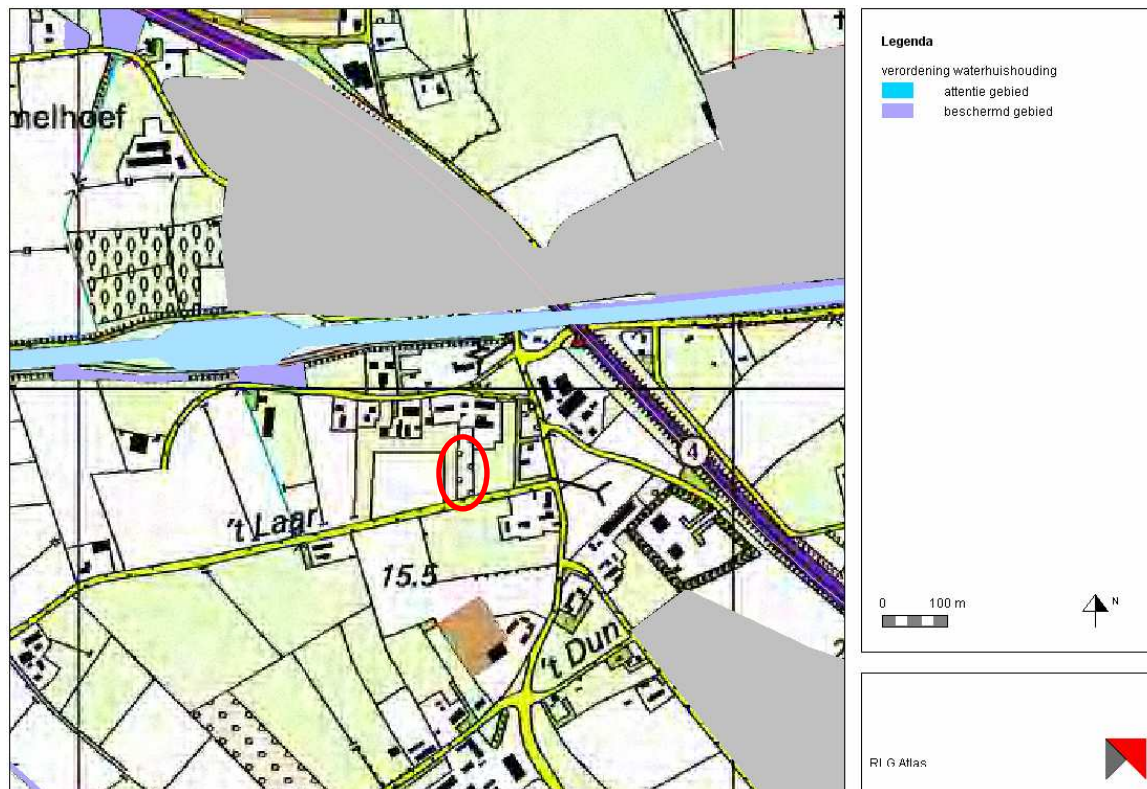
In de waterbergingsvisie geeft Waterschap De Dommel aan wat er tot 2015 moet gebeuren om de wateroverlast in haar beheersgebied beheersbaar te maken. Hierbij wordt het principe vasthouden-bergen-afvoeren gehanteerd.

Keur oppervlaktewateren

In het plangebied is Waterschap De Dommel de waterbeheerder. Dit betekent dat het waterschap verantwoordelijk is voor de waterhuishoudkundige verzorging (waterkwaliteit en waterkwantiteit) binnen het plangebied. Een van de instrumenten van het waterschap om deze taak uit te oefenen is de Keur. De Keur kent gebods- en verbodsbepalingen die erop gericht zijn watergangen te beschermen. Zo is het in bepaalde gevallen verboden om zonder vergunning water te lozen of te onttrekken aan oppervlaktewater. Ook legt de Keur in sommige gevallen aan burgers een onderhoudsverplichting op. Daarnaast mag men zonder Keurontheffing geen activiteiten ontplooiën of bouwwerken plaatsen die het onderhoud aan watergangen kunnen belemmeren. Dit betekent dat voor bepaalde activiteiten nabij watergangen (vanaf 4 meter uit de insteek) of met mogelijke invloed op watergangen een ontheffing bij Waterschap De Dommel moet worden aangevraagd.

Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid (attentiegebieden)

De nota Gebiedsgericht vergunningen- en ontheffingenbeleid bevat de beleidsregels voor een hydrologisch beschermingsbeleid met het doel het tegengaan van verdere verdroging door ingrepen in de waterhuishouding. De projectlocatie is niet gelegen in een attentiegebied. Een gebiedsgerichte vergunning of ontheffing daarvan is derhalve niet aan de orde.



Figuur 14. Ligging projectlocatie ten opzicht van het waterbeleid

Waterplan gemeente Oirschot

In de gemeente Oirschot is een Waterplan opgesteld. In dit Waterplan zijn vier thema's benoemd die van belang zijn voor het werken met water in de gemeente Oirschot. Deze thema's betreffen:

1. Ruimte voor water
2. Anders omgaan met regenwater
3. Water goed vasthouden en bergen
4. Aantrekkelijk water

Het afkoppelen van verhard oppervlak of het niet aansluiten van nieuw verhard oppervlak is een voorwaarde. Ook dienen de mogelijkheden om water zo lang mogelijk vast te houden te worden benut. Naast het bergen van water ligt er ook een opgave om de waterkwaliteit te verbeteren. Dit begint al bij het gebruik van materialen die het water niet verontreinigen. Materialen als koper, lood en zink logen onder invloed van regenwater uit en zullen dan ook niet worden gebruikt.

4.1.3 Waterparagraaf

Algemeen

Het uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt ontwikkeld. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Voor de afvoer van dit water bestaan de volgende mogelijkheden, waarbij optie 1 vanuit het waterschap De Dommel het meest gewenst is en optie 5 alleen in het uiterste geval en goed gemotiveerd mag worden toegepast:

1. Hergebruik van het water;
2. Direct infiltreren van het water in de bodem;
3. Het bergen van het water in een bergingsvijver met een geknepen afvoer naar oppervlaktewater (hiervoor geldt een norm van 1 liter per seconde per hectare);
4. Het afvoeren van het water (bijvoorbeeld door een buis die aangesloten is op een sloot);
5. Het afvoeren van het water door middel van een gescheiden rioolstelsel.

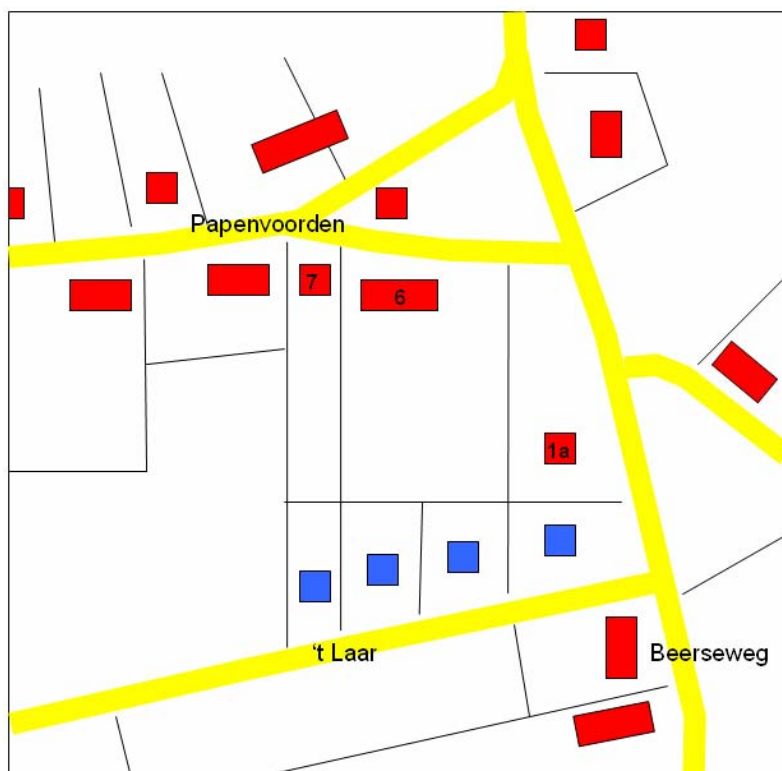
De afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlogende materialen zoals zink en lood.

De projectlocatie valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

Toepassing in de praktijk

Voorliggende waterparagraaf geeft een integrale visie op het hemelwater na de geplande ontwikkeling van totaal vier Ruimte voor Ruimte-woningen gelegen op de locatie Beerseweg – 't Laar te Oirschot. Dit betreffen een drietal individuele initiatieven bestaande uit voorliggend planvoorstel voor één RvR-woning achter Papenvoorden 7, twee aangrenzende RvR-woningen achter Papenvoorden 6 en één RvR-woning nabij Beerseweg 1a. Voor wat betreft de verwerking van hemelwater wordt in voorliggende waterparagraaf een totaalvisie geformuleerd.

Evenals in de omgeving van het plangebied wordt het huishoudelijk afvalwater van de nieuw op te richten woningen geloosd op de bestaande persiolerings. Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem door middel van een nieuw aan te leggen kavelstoot op het perceel Beerseweg en drie infiltratievelden op de percelen aan 't Laar. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Eventuele verontreinigingen zullen in de sloot c.q. bodempassage worden afgevangen. Indien noodzakelijk zal hiervoor (jaarlijks) de verontreinigde (bovenste) laag worden verwijderd. gezien de aard van de ontwikkeling en het gebruik van het terrein worden echter geen verontreinigingen verwacht. De neerslag van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.



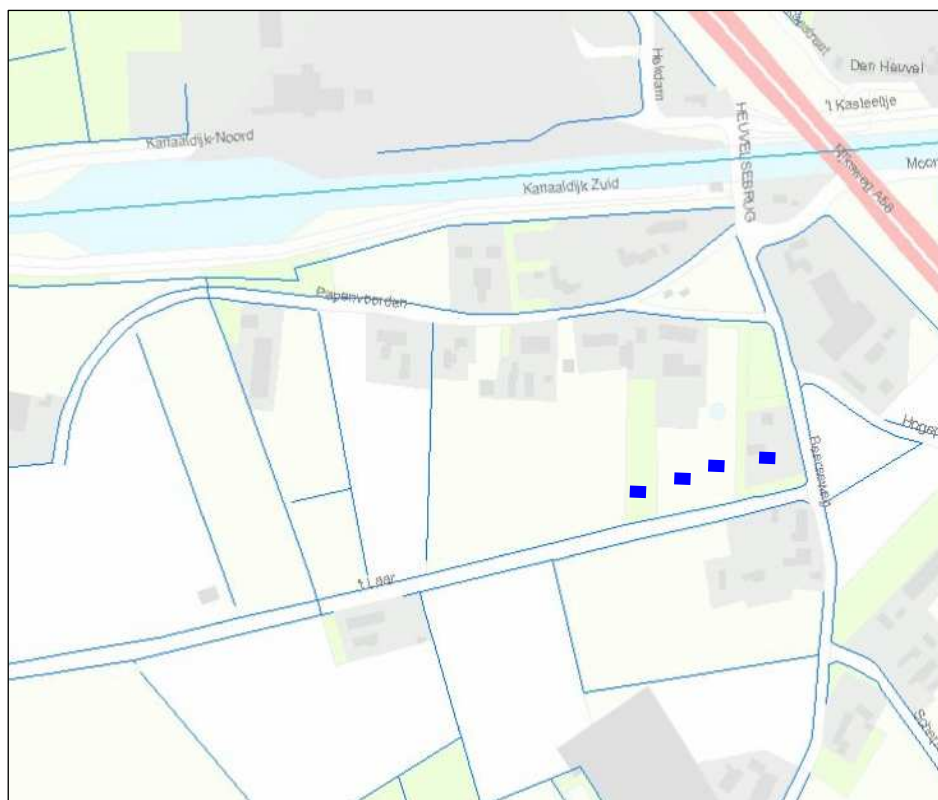
Legenda	
	Bestaande woning
	Geplande Ruimte voor Ruimte-woning
	Openbare wegen

Figuur 15. De geplande ontwikkeling.

Op de locatie wordt een retentievoorziening aangebracht waarmee bij extreme regenval het hemelwater ter plaatse in de ondergrond kan worden geïnfiltreerd. De totale toename aan verhard oppervlak bedraagt 600 m² (per perceel). De afvoercoëfficiënt waarmee gerekend is bedraagt 0.67 l/s/ha. Het beleid van het waterschap is om te ontwikkelen met als uitgangspunt een duurzaam wateroogmerk. Hierbij is de hydrologische neutraliteit berekend met de HNO tool (hydrologisch neutraal ontwikkelen). Hieruit blijkt dat voor verhard oppervlak van 600 m² ter plaatse een berging moet worden gerealiseerd van 29 m³. Voor 4 RvR woningen samen dus 116 m³.

De retentievoorziening kan worden aangebracht in de vorm van een vijver of laagte. De GHG bedraagt ter plaatse 60-80 cm-mv. de GLG bedraagt 160-180 cm-mv. Gezien de omvang van de percelen in relatie tot de gemiddelde grondwaterstanden hebben de aan te leggen infiltratievoorzieningen voldoende capaciteit om het lokale hemelwater vast te houden en te bergen.

Bij een extreem grote hoeveelheid regenval (T=10) wordt het overschot aan hemelwater via een vrij verloop van het maaiveld op het lokale slotennetwerk aan de Beerseweg en 't laar af gevoerd. Hierbij is gerekend met een maximale afvoer van 0,67 l/s/ha.

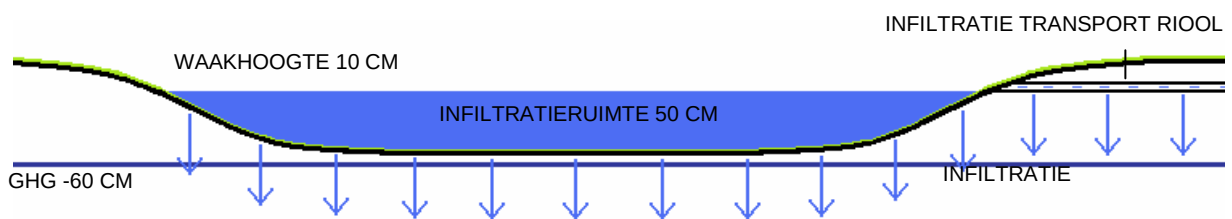


Figuur 16. Bestaande sloten en greppels nabij de geplande ontwikkeling.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds (infiltratie)drain. Vanuit deze drain zal het water zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van de drain volledig is benut, voert deze het water af naar een infiltratieveld. Dit is een bovengrondse voorziening begroeid met gras, die op locatie op eigen terrein regenwater bergt en infiltreert.

Drie kavels aan 't Laar

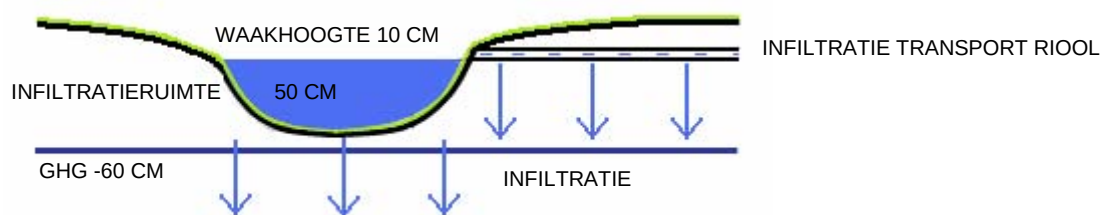
Op de locaties aan 't Laar zal op ieder woonperceel een infiltratieveld gerealiseerd worden. De GHG ter plaatse bedraagt -60-80 cm-mv. Het infiltratieveld zal een bodemhoogte hebben van circa 50 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 50 m² met een bergingscapaciteit van 29 m³. Het infiltratieveld wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur 17. Doorsnede infiltratieveld

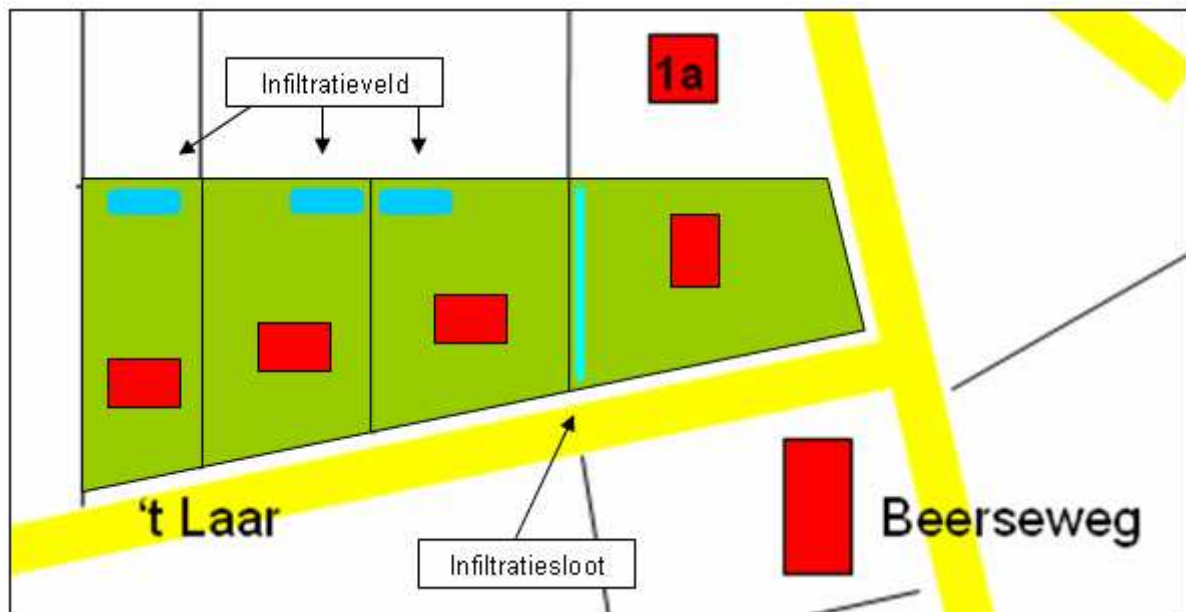
Één kavel aan Beerseweg

Op de locatie aan de Beerseweg zal op aan de achterzijde van het woonperceel een infiltratiesloot gerealiseerd worden. De GHG ter plaatse bedraagt -60-80 cm-mv. De infiltratiesloot zal een bodemhoogte hebben van circa 50 cm onder maaiveld waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater. De infiltratiesloot zal een lengte hebben van 35 m¹ en een breedte van 1,5 m¹ waardoor een totale bergingscapaciteit van 29 m³ ontstaat. De infiltratiesloot wordt als volgt gedimensioneerd:



Figuur 18. Doorsnede infiltratieveld

Onderstaand is een totaaloverzicht van de hemelwaterafvoer op de gehele locatie aan 't Laar - Beerseweg weergegeven na herontwikkeling.



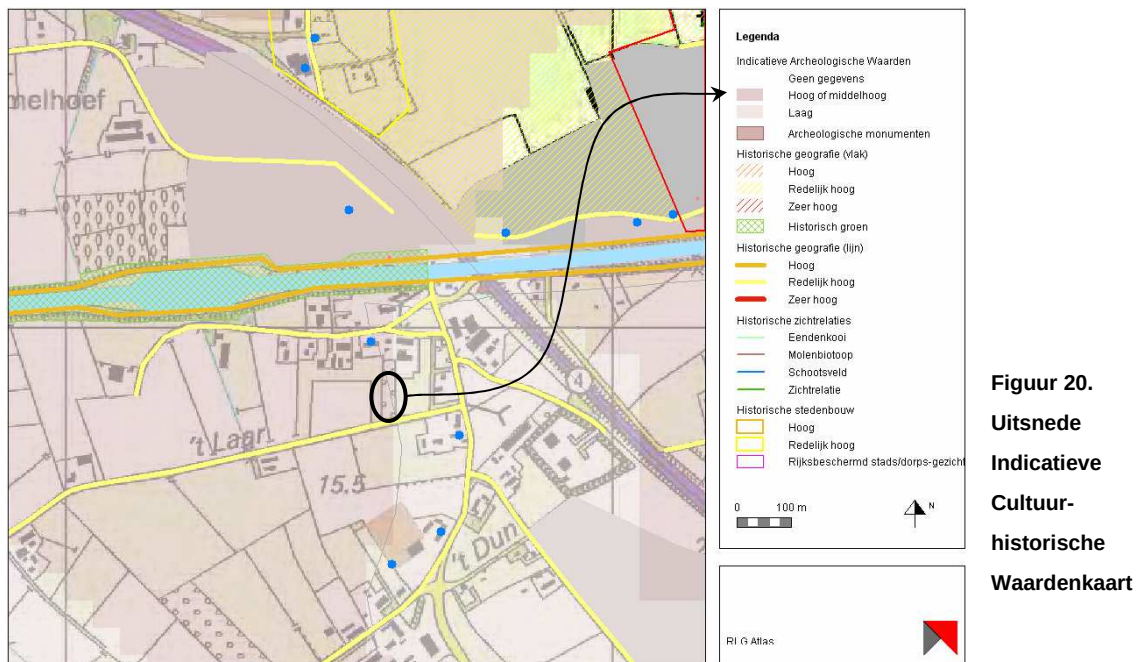
Figuur 19. Overzicht hemelwaterafvoer

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

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

De Indicatieve Archeologische Waardenkaart geeft voor de projectlocatie een (middel-) hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. De locatie is gelegen in een karakteristiek bebouwingscluster gelegen nabij een gebied met jonge ontginningen. Dit gebied heeft derhalve een rechtlijnige verkavelingstructuur met een lage historisch geografische waarde. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied is aangeduid als historisch geografische lijnstructuur met een redelijk hoge waarde. Deze wegenstructuur is in het landschap goed zichtbaar door de aanwezigheid van beplantingsstructuren in de vorm van eiken- en berkensingels. Aan betreffende beplanting is geen specifieke (historische) waarde toegekend.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart zijn in de omgeving van de projectlocatie tevens historische bouwwerken aangeduid. De voorgenomen ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning op de initiatieflocatie heeft geen nadelige consequenties voor de historische waarde van betreffende objecten. Aangezien ter plaatse sprake is van een (middel-) hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde, is een verkennend archeologisch onderzoek ter plaatse noodzakelijk. Betreffend onderzoek wordt separaat als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.



Figuur 20.
Uitsnede
Indicatieve
Cultuur-
historische
Waardenkaart

4.3 Stedenbouw en volkshuisvesting

Op de projectlocatie zal één woning worden opgericht. De woning zal qua uitstraling en bebouwingstype aansluiten bij de bebouwing in de omgeving van de projectlocatie. Met de bebouwingsvoorschriften voor de op te richten woning zal dan ook zoveel mogelijk worden aangesloten bij de bebouwingsvoorschriften voor woondoeleinden zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot. De op te richten woning zal worden ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Kernpunt van deze regeling is dat er grote woningen op ruime kavels worden ingericht. In tegenstelling tot de inhoudsnorm van maximaal 600 m³ uit het streekplan voor een woning in het buitengebied, heeft een Ruimte voor Ruimte-woning een maximale inhoud van circa 1.000 m³.

De herontwikkeling ziet op de realisatie van één woning op de initiatieflocatie in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Dit betekent dat betreffende woning gerealiseerd wordt buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte creëert voor de gemeente extra kansen voor de realisatie van woningen. Door de bouw van de ruime vrijstaande woningen kan de doorstroming binnen de gemeente worden bevorderd.

4.4 Milieu

4.4.1 Inleiding

Niet alleen moet het plan voldoen aan stedenbouwkundige/ ruimtelijke eisen. Ook moet in beeld worden gebracht of er zich belemmeringen in relatie tot de omgeving, de zogenaamde milieuaspecten voor doen. In een aantal gevallen moet een onderzoek worden uitgevoerd naar deze belemmeringen of beperkingen. Als er daadwerkelijk sprake is van een belemmering of beperking, dan is een plan vaak alleen uitvoerbaar als aanvullende maatregelen worden genomen. In deze paragraaf worden alle milieuaspect geanalyseerd en wordt per aspect gekeken naar een oplossingsgerichte aanpak.

4.4.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs wegen geluidszones. Binnen de geluidszone van een weg moet de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen voldoen.

De initiatieflocatie is gelegen aan 't Laar te Oirschot. 't Laar heeft in de huidige situatie de functie als erftoegangsweg en heeft slechts een beperkte verkeersfunctie. Betreffende weg wordt vooral gebruikt door lokaal (landbouw)verkeer ten behoeve van de ontsluiting van het achterliggend landelijk gebied. De geplande woning zal op een afstand van minimaal 15 meter gemeten uit de as van 't Laar worden opgericht. Tevens is de initiatieflocatie op circa 300 meter afstand gelegen vanaf de Rijksweg A58.

Door Db/a Consultants te Nuenen is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor het perceel dat is gelegen naast (ten oosten van) de initiatieflocatie. Betreffende locatie is derhalve dicht bij de snelweg A 58 en de Beerseweg gelegen dan voorliggende initiatieflocatie. Deze afwijking heeft derhalve tot gevolg dat voorliggend initiatief een lagere geluidsbelasting ondervindt dan het naastgelegen planinitiatief.

Het onderzoek van het naastgelegen perceel beschrijft het volgende:

In het akoestisch onderzoek is de gevelbelasting berekend op 12 punten, verdeeld over de gevels. De waarneemhoogten zijn gekozen op 1,5 meter (begane grond) en op 5,0 meter (1^e verdieping). Voor de maatgevende gevelbelasting is de bijdrage van de A58 bepalend. De onderstaande tabel geeft de afgeronde geluidsbelasting L_{den} . Op de resultaten mag zoals eerder opgemerkt, voordat aan de normstelling wordt getoetst, een aftrek van 2 dB(A) worden toegepast.

Punt	Omschrijving	1,5 m.	Toetswaarden met aftrek	5,0 m.	Toetswaarden met aftrek
01 A/B	Links Zuid	39.9	38	43.1	41
02 A/B	Links West	41.3	39	44.7	43
03 A/B	Links Noord	50.4	48	53.6	52
04 A/B	Links Oost	49.7	48	52.6	52
05 A/B	Midden Zuid	44.2	42	46.7	46
06 A/B	Midden West	43.5	42	47.2	46
07 A/B	Midden Noord	51.3	49	54.4	52
08 A/B	Midden Oost	50.6	49	53.5	52
09 A/B	Rechts Zuid	46.8	45	49.1	47
10 A/B	Rechts West	43.6	42	46.7	45
11 A/B	Rechts Noord	51.4	49	54.8	53
12 A/B	Rechts Oost	52.2	50	55.4	53

De conclusies uit het geluidsrapport zijn hieronder opgenomen:

- De maatgevende geluidsbelasting L_{den} van de gevel Zuid vanwege de maatgevende A58 bedraagt, na aftrek van 2 dB ingevolge artikel 110g van de Wet Geluidhinder, op 5.0 meterhoogte 53 dB. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt met dit resultaat overschreden.
- De Maximale toelaatbare grenswaarde MTG van 53 dB wordt met dit resultaat niet overschreden.
- De gevelbelasting van de zuidgevels is maximaal $L_{den} = 47$ dB en kan daarom worden beschouwd als de geluidluwe gevel

Geadviseerd wordt voor de berekende L_{den} geluidsbelastingen die tussen de 48 dB en 53 dB liggen ontheffing te verlenen.

De hogere waarden L_{den} van maximaal 53 dB kan worden verleend omdat de 3 woningen op die plaats planologisch zijn te bestemmen in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Op de A58 is om de geluidsbelasting van de omgeving te beperken reeds dubbellaags ZOAB aanwezig. In de onderhavige situatie zijn verder geen aanvaardbare maatregelen te treffen die er voor zorgen de geluidsbelasting van de maatgevende gevels aan de $L_{den} = 48$ dB voldoet.

Als de gemeente Oirschot aangeeft met de berekende resultaten en het ontheffingsverzoek in te stemmen zal een bouwtechnisch rapport inzake de geluidwering van de gevel worden overlegd waarmee wordt afgeleid dat het bouwplan aan het Bouwbesluit voldoet.

Volgens de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij overschrijding van de wettelijke voorkeurswaarde kan de gemeente tot bepaalde waarden ontheffing verlenen. Uit ambtelijk overleg met de gemeente Oirschot is reeds gebleken dat men in principe toe bereid is om medewerking te verlenen aan een ontheffing voor een hogere grenswaarde. De werkwijze en normen zijn vastgesteld in het ontheffingenbeleid hogere waardeprocedure Wet geluidhinder. In het kader van de bestemmingsplanprocedure zal de gemeente Oirschot de Procedure hogere grenswaarde voeren.

Het akoestisch rapport d.d. 18 juni 2008 met kenmerk VL 9549/1 behoort als separate bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Industrielawaai

In sommige gevallen speelt industrielawaai een rol. In de nabijheid van het planinitiatief is aan Papenvoorden 6 een aannemersbedrijf gevestigd. De hindercontour van een dergelijk aannemersbedrijf is normaliter 50 meter omdat de timmerwerkplaats niet groter is dan 200 m². Het perceel Laar ong. is gelegen in een "gemengd gebied" gelet op de nabijheid van de snelweg, de Beerseweg (welke een doorgaande weg betreft), een kwekerij voor vissen gevestigd aan 't Laar, een tuinder (kweker Van de Ven) en een caravanhandel. Uit bureauonderzoek van de gemeente Oirschot is gebleken dat door dit omgevingsgeluid de hindercontour wordt verkleind naar 15 meter, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Bij voorliggend planvoorstel wordt ruimschoots aan betreffende maatvoering voldaan.

4.4.3 Bodem

Volgens het Besluit op de ruimtelijke ordening is een onderzoek naar de bodemgesteldheid in het plangebied noodzakelijk. Bij functiewijzigingen moet immers bekend zijn dat de bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging.

De projectlocatie betreft een zandgrond met een jonge heideontginning waarop in het verleden slechts een agrarisch gebruik heeft plaats gevonden. De projectlocatie is in de huidige situatie reeds bestemd tot Agrarisch gebied. Uit historisch onderzoek blijken geen activiteiten die enige vorm van bodemverontreiniging met zich meebrengen. Derhalve zijn geen relevante aspecten bekend met betrekking tot de bodem die de realisatie van de inrichting op de projectlocatie belemmeren.

Ten behoeve van het verkrijgen van een bouwvergunning voor het oprichten van de Ruimte voor Ruimte-woning is een bodemonderzoek benodigd. Door de initiatiefnemer wordt separaat aan deze ruimtelijke onderbouwing een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 (okt. 1999) en de NEN 5740 (okt. 1999) aangeleverd. Aangezien een eventuele aanwezige bodemverontreiniging slechts een opschortend (en geen ontbindend) karakter kan hebben is het aanleveren van betreffend bodemonderzoek ten tijde van de bouwaanvraag een gebruikelijke gang van zaken.

4.4.4 Externe veiligheid

Provinciale risicokaart

De overheid wil gegevens over risico's inzichtelijker en beter toegankelijk maken voor zowel inwoners als medewerkers van de overheden. Hiervoor heeft het rijk in samenwerking met provincies en gemeenten een landelijk model samengesteld voor de risicokaart. De provincies maken en beheren de risicokaart.

De risicokaart geeft inwoners inzicht in risico's in hun woon- en leefomgeving. De overheid is verplicht op grond van de wet rampen en zware ongevallen haar burgers over mogelijke rampen en zware ongevallen (risico's) te informeren. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld omwonenden beter geïnformeerd meepraten met het bestuur of de overheid aanspreken. De vuurwerkramp in Enschede liet bovendien zien dat omwonenden, die niet op de hoogte waren van de risico's ook niet adequaat op het incident reageerden. Daarnaast is de risicokaart bedoeld voor professionele gebruikers. Dat zijn bijvoorbeeld bestuurders en medewerkers van gemeenten, provincies, waterschappen, brandweer en politie.

Risicocontouren

Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron: binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden.

Initiatieflocatie

Volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn in de omgeving van de initiatieflocatie geen risicoveroorzakende objecten aanwezig. De initiatieflocatie is volgens de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet gelegen binnen een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid en is derhalve op voldoende afstand gelegen van dergelijke objecten. Wel is op een afstand van circa 300 meter van de initiatieflocatie de autosnelweg A58 gelegen. Autosnelwegen staan op de risicokaart omdat ze een voor de hand liggende plaats zijn voor kettingbotsingen. Om dezelfde reden worden enkele bijzonder drukke en mistgevoelige autowegen op de kaart vermeld. Ter plaatse van de gemeente Oirschot zijn geen specifieke drukke of mistgevoelige locaties aangeduid op de risicokaart. Gezien de ruime afstand tot betreffende autosnelweg en het ontbreken van enig risico is de woningbouwontwikkeling op de initiatieflocatie in het kader van externe veiligheid derhalve geen probleem.

4.4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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 1% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM¹⁰) of stikstofdioxide (NO²). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel fijn stof als stikstofdioxide. In de “Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteits-eisen)” wordt aangegeven, ook voor de 1% grens, op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term “niet in betekende mate”.

Aangezien het plan de bouw van één woning mogelijk maakt kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip “niet in betekende mate” valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit. Tevens wordt bij ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning in samenhang daarmee de stallen gesloopt die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij en worden milieuvergunningen ingetrokken. Door de sanering van de intensieve veehouderijlocatie is de uitstoot van fijn stof sterk verminderd. Ondanks de ontwikkeling van de woning zal hierdoor de luchtkwaliteit door de sloop van de intensieve veehouderijlocaties per saldo verbeteren.

4.4.6 Agrarische aspecten

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) wordt gebruikt om de geurbelasting veroorzaakt door veehouderijen te beoordelen op geur vanwege de veehouderij, daarnaast heeft zij indirect consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten (in te plaatsen woningen, bed- en breakfast, kantoorgebouwen, etcetera). Die uitstraling van de geurregeling naar de ruimtelijke ordening wordt wel aangeduid met de term ‘omgekeerde werking’. De reden voor die uitstraling is duidelijk: Een geurnorm, aangeduid in het maximaal toegestane aantal odour-units per m³ lucht, beoogd mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van de veehouderij te vestigen.

Bij de beoordeling van een planinitiatief moeten de volgende aspecten in ogenschouw worden genomen:

- Is ter plaatse van het geur gevoelige object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Worden zittende veehouders niet onevenredig in hun belangen geschaad?

Geurcontouren gebaseerd op vaste afstanden

Bij bedrijven met vaste afstanden zijn geen odour units bekend. Dit geldt ook voor bedrijven met paarden, rundvee, nertsen, etcetera. Voor deze diercategorie is geen beoordeling van het

leefklimaat te maken. Voor deze bedrijven geldt een vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom en 50 meter ten opzichte van woningen in het buitengebied. Bouwen binnen deze geurcontouren van vaste afstanden is altijd uitgesloten.

Geurhinder ten opzichte van plangebied

De geplande woningbouw is niet gelegen in een geurhindercontour van een omliggend agrarisch bedrijf. In de omgeving van de projectlocatie zijn een tweetal extensieve agrarische bedrijven gevestigd. Dit betreffen:

- Het kleinschalig gemengd bedrijf aan Papenvoorden 9 met rundvee, schapen en vleesvarkens
- Het kleinschalig rundveebedrijf aan de Beerseweg 4

De betreffende bedrijven hebben conform de milieuvergunning een zeer beperkte geuremissie. Ten aanzien van het ter plaatse gevestigd rundvee en paarden geldt een vast afstand van 50 meter vanaf de maximale bebouwingshoek van het bouwblok.

5688 HK, Papenvoorden 9, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 23-11-2004
UAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Du/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	12	47	0	0	3	0	1
B1	B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	0,70	21	15	7	7	1	164	0
D3.	D3.4.2	overige bedrijven hokoppervlak groter dan 0,8 m2	3,50	132	462	132	132	6	3036	36
Totalen					524	139	139		3200	37

Sluit venster

5688 HD, Beerseweg 4, OIRSCHOT

Beschikingsdatum: 19-12-2000
UAV-tabelversie: Tabel 1999-1

Stalgroepen										
Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	8,80	12	106	0	0	3	0	3
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	9	35	0	0	2	0	1
A4	A4.1	overige huisvestingssystemen	2,50	1	3	1	2	0	36	0
A6.	A5	vleestieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	7,20	1	7	1	1	0	36	0
Totalen					151	2	3		72	4

Sluit venster

Figuur 21. Afschrift bvb provincie Noord-Brabant

In de nabijheid van betreffend agrarisch bedrijf zijn reeds meerdere 'burger'-woningen gelegen welke bij een eventuele uitbreiding een belemmerende werking hebben op de agrarische bedrijfsvoering van betreffende bedrijven. Ten aanzien van de vaste afstand van 50 meter kan worden geconcludeerd dat de initiatieflocatie niet is gelegen binnen een dergelijke hindercontour.

De ontwikkeling van de geplande woningbouw op de initiatieflocatie schept dan ook geen belemmering voor agrarische bedrijven die gelegen zijn in de nabije omgeving. De gemeente Oirschot heeft in het kader van de voorgenomen bestemmingsplan herziening een concreet geuronderzoek uitgevoerd. Dit geuronderzoek is derhalve bij de gemeente bekend. Uit dit geuronderzoek is tevens gebleken dat geen belemmeringen aanwezig zijn ten aanzien vanuit agrarisch oogpunt.

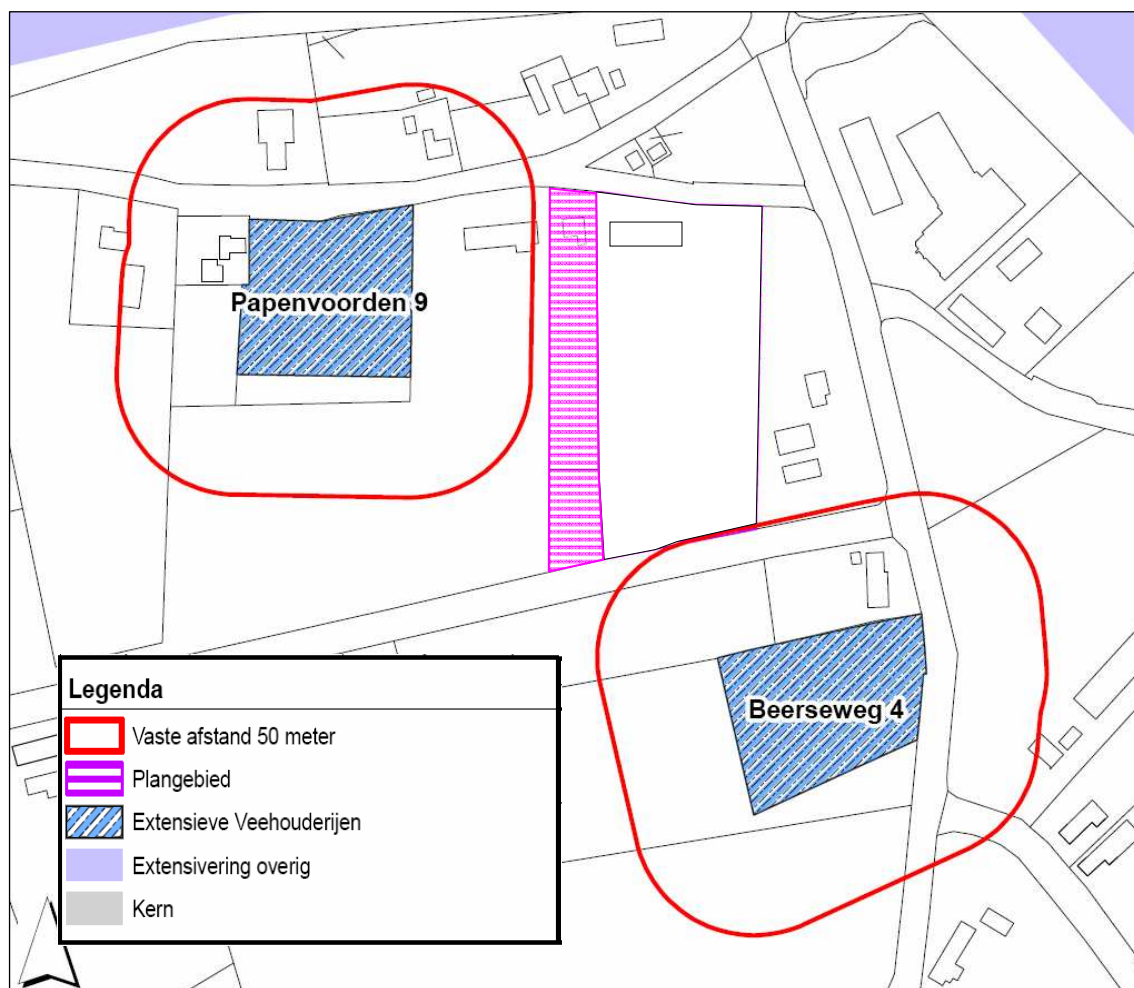
De conclusies uit het geuronderzoek zijn als volgt samen te vatten:

1. De belangen van de veehouderij aan de Beerseweg 4 worden niet geschaad indien de geplande woningbouw buiten de 50 meter vaste afstandscontour van de veehouderij wordt gebouwd.
2. De belangen van overige bedrijven worden niet geschaad.
3. De voorgrondbelasting op het plangebied is circa 2,5 oue/m³ (7% geurgehinderden) en kan als goed woon- en leefklimaat beoordeeld worden;
4. De achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie circa 3,6 oue/m³ (6% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;

5. In de toekomst zal de achtergrondbelasting circa 9,3 ouE/m³ bedragen (11% geurgehinderden). Dit kan beoordeeld worden als een redelijk goed woon- en leefklimaat.

Het geuronderzoek heeft geleid tot de volgende aanbevelingen:

De belangen van omliggende veehouderijen worden bij ontwikkeling van het plangebied niet geschaad indien de geplande woningbouw buiten de 50 meter vaste afstandscontour van de veehouderij aan de Beerseweg 4 wordt gebouwd. Verder is in de huidige situatie sprake van een goed leefklimaat en in de toekomstige situatie sprake van een redelijk goed leefklimaat in het plangebied. Het gedeelte buiten de vaste afstandscontouren is gelet op geurhinder geschikt voor woningbouw en kan worden ontwikkeld. Binnen een vaste afstandscontour is immers geen acceptabel leefklimaat te garanderen. In het plangebied gelegen binnen de vaste afstandscontour kunnen wel niet-geurgevoelige objecten als bijvoorbeeld garageboxen, parkeerplaatsen of groenstroken worden gesitueerd.



Figuur 22. Omliggende veehouderijen met bijbehorende contouren.

4.4.7 Bedrijven en milieuzoneringen

Voor de industrie wordt gebruik gemaakt van een door de Vereniging Nederlandse Gemeenten uitgegeven brochure "Bedrijven en milieuzonering". Hiermee wordt de hinder veroorzaakt door de industrie beoordeeld.

In de nabijheid van het planinitiatief is aan Papenvoorden 6 een aannemersbedrijf gevestigd. De hindercontour van een dergelijk aannemersbedrijf is normaliter 50 meter omdat de timmerwerkplaats niet groter is dan 200 m². Het perceel Laar ong. is gelegen in een "gemengd gebied" getet op de nabijheid van de snelweg, de Beerseweg (welke een doorgaande weg betreft), een kwekerij voor vissen gevestigd aan 't Laar, een tuinder (kweker Van de Ven) en een caravanhandel. Uit bureauonderzoek van de gemeente Oirschot is gebleken dat door dit omgevingsgeluid de hindercontour wordt verkleind naar 15 meter, waarbinnen niet gebouwd mag worden. Bij voorliggend planvoorstel wordt aan betreffende maatvoering voldaan.

4.4.8 Toerisme en recreatie

De ontwikkeling van de initiatieflocatie aan 't Laar te Oirschot ziet op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen significante gevolgen heeft voor de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente.

4.4.9 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

De ontwikkeling van de initiatieflocatie aan 't Laar te Oirschot ziet op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen significante gevolgen heeft voor de voorzieningen- en verzorgingsstructuur binnen de gemeente.

4.4.10 Mobiliteit

De enige stroomweg binnen de gemeente Oirschot is de Rijksweg A58 met een bovenregionale functie. De Rijksweg A58 vormt de verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. De initiatieflocatie is gelegen aan 't Laar. Deze weg vormt een verbindingsweg tussen de kern Oirschot en het achtergelegen agrarisch gebied. Door de aanleg van de Kempenweg (N395) is de ontsluitingsfunctie van 't Laar grotendeels komen te vervallen en heeft deze weg slechts de functie als erftoegangsweg. Het betreft in de huidige situatie een weg die met name gebruikt wordt door bestemmingsverkeer.

Het onderhavige planvoorstel heeft betrekking op de nieuwvestiging van één 'burger'-woning. Dit kleinschalige project heeft een minimale invloed op de mobiliteit/veiligheid binnen de gemeente. Het aantal vervoersbewegingen is derhalve te verwaarlozen.

4.4.11 Milieu-effectrapportage

Een project of plan kan van dusdanige omvang zijn dat hiervoor een plan-MER (milieu-effectrapportage) moet worden opgemaakt. Voordat de gemeente een besluit kan nemen over een ruimtelijke plan, dient eerst een besluit over het plan-MER worden genomen.

De herontwikkeling van de initiatieflocatie aan 't Laar te Oirschot ziet op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat deze geen significante effecten heeft op het milieu. Derhalve dient voor dit planinitiatief geen milieu-effectrapportage te worden opgesteld.

4.4.12 Natuur en ecologie

Een ruimtelijk plan moet voldoen aan eisen die voortkomen uit de natuurwetgeving. De projectlocatie is dan ook onderzocht op eventuele voordelige of nadelige effecten op natuur en ecologie. Van belang zijn daarbij:

- De Flora- en faunawet
- De Vogel- en Habitatrichtlijnen
- De Natuurbeschermingswet

De **Vogel- en Habitatrichtlijn** hebben tot doel de bescherming van bedreigde planten en dieren en bedreigde soorten planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming is de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en Faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming heeft in de nationale wetgeving nog geen implementatie plaatsgevonden en dient er nog te worden getoetst aan de Vogel- en Habitatrichtlijn zelf.

In hoofdstuk 3.2.1. van deze ruimtelijk onderbouwing wordt aangegeven dat ter plaatse van de initiatieflocatie geen sprake is van een beschermd natuurgebied in de zin van de Vogel- en Habitatrichtlijn of van een (staats)natuurmonument in de zin van de **Natuurbeschermingswet**. Tevens is de initiatieflocatie ook niet in de nabijheid gelegen van een dergelijk richtlijngebied of (staats)monument. Voor de realisatie van de voorgenomen woningbouw dienen in het kader van voornoemde wet en regelgeving dan ook geen specifieke voorwaarden te worden bepaald.

De **Flora- en faunawet** heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding

voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Quick scan flora en fauna

Vanwege de voorgenomen bouw van de woning aan 't Laar te Oirschot zijn er mogelijk negatieve effecten te verwachten op beschermde planten- en/of diersoorten. Om hiervan een beeld te krijgen is een Quick scan uitgevoerd. Doel van de Quick scan is de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna vast te stellen en op grond hiervan in te schatten of de geplande maatregelen invloed hebben op de beschermde soorten uit de Flora- en faunawet.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse diverse (rode) lijstsoorten voorkomen. Tevens zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Naar aanleiding van voornoemde brongegevens is ter plaatse een veldonderzoek uitgevoerd. Gedurende dit veldonderzoek op de initiatieflocatie zijn geen beschermde soorten in het onderzoeksgebied waargenomen.

Naar aanleiding van vernoemd onderzoeksresultaat kan worden gesteld dat het initiatief geen onevenredige effecten heeft op de aanwezige natuurwaarden. Dit kan mede worden geconcludeerd omdat het initiatief plaatsvindt op een perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als cultuurland waar jaarrond op intensieve wijze gebruik van wordt gemaakt. Dit gebruik bestaat uit bewerking van de grond, al dan niet met bestrijdingsmiddelen. Door dit intensief gebruik zijn ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van de woning op de initiatieflocatie geen effect heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. Redenen hiervoor zijn de grote afstand tot vogel- en habitatrichtlijngebieden en het ontbreken van beschermde plant- en diersoorten in de huidige situatie ter plaatse. In dat kader zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte woningen. Derhalve is ter plaatse geen ontheffing of nader onderzoek noodzakelijk in het kader van de Flora- en faunawet.

Door de directe relatie tussen de bouw van de woning en de sanering van intensieve veehouderijbedrijven in Noord-Brabant (Ruimte voor Ruimte-principe) zal tevens een grote milieuwinst ontstaan. Betreffende milieuwinst komt met name ten goede van de omgeving van de te saneren intensieve veehouderij.

4.4.13 Kabels en leidingen

Iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten, moet nagaan of hierdoor schade aan een kabel of leiding kan ontstaan. De graver moet daarvoor in ieder geval beschikken over de tekeningen van de kabels en leidingen. Dat kan door een Klic-melding te doen (via telefoonnummer 0800-0080). Elke aannemer of loonwerker, maar ook een particulier die met mechanische hulpmiddelen in de grond gaat werken, kan uiterlijk drie dagen voor uitvoering een Klic-melding doen. Onder grondwerkzaamheden wordt verstaan, alle werkzaamheden waarbij kabels of leidingen beschadigd kunnen worden. Denk hierbij aan sleuven graven, wegenbouw, drainage aanleggen, diepploegen, egaliseren, kabels of leidingen leggen, boringen, bomen planten, plaatsen van ondergrondse vuilcontainers, borden plaatsen enzovoorts.

De ontwikkeling van de initiatieflocatie aan 't Laar te Oirschot ziet op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte-woning. Voor de ontwikkeling van betreffende woningbouw zullen te zijner tijd grondverzetwerkzaamheden dienen te worden verricht ten behoeve van de aanleg van fundering en dergelijke. Bij aanvraag van een concrete bouwvergunning zal tevens Klic-melding worden gedaan waardoor de beschadiging van kabels en leidingen wordt voorkomen.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Niet alleen de technische input bepaalt de haalbaarheid van een plan. Ook is het van belang dat een plan kan rekenen op steun vanuit de omgeving. Belanghebbende, maar ook formele instanties, mogen op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan.

Voorliggend planinitiatief wordt op verzoek van de gemeente Oirschot meegenomen bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Na besluitvorming van het college van burgemeester en wethouders zal het ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage worden gelegd. Het college neemt vervolgens de bevindingen uit deze ter inzage legging mee in haar besluit om het ontwerpbestemmingsplan vast te laten stellen door de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad zal het bestemmingsplan wederom ter inzage worden gelegd waarna eenieder nogmaals zijn zienswijze op het plan kan indienen.

De initiatiefnemer van het plan heeft geen aanleiding om te veronderstellen dat tegen voorliggend planinitiatief enige vormen van bezwaar of beroep plaats zal vinden.

5.2 *Economische uitvoerbaarheid*

Het planvoorstel tot ontwikkeling van de projectlocatie naar een individuele woonbestemming voor één vrijstaande woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particulier. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning zal door initiatiefnemer een bouwtitel Ruimte voor Ruimte worden aangekocht. Ruimschoots voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal door de initiatiefnemer de aankoop van de bouwtitel worden overgelegd. In overleg met de gemeente Oirschot zal een overeenkomst worden gesloten ten behoeve van het verhaal van planschade.

5.3 Grondexploitatie

De ontwikkeling van de initiatieflocatie aan 't Laar te Oirschot ziet op de realisatie van één Ruimte voor Ruimte-woning. Deze ontwikkeling is dermate kleinschalig dat de gemeente Oirschot voor betreffende project geen grondexploitatieovereenkomst zal afsluiten. Door de aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is door initiatiefnemers voldoende compensatie geleverd waardoor geen verdere afdracht aan de gemeente Oirschot noodzakelijk is. Gezien de afdracht voor betreffende bouwtitel Ruimte voor Ruimte en de af te sluiten planschadeverhaalovereenkomst uit paragraaf 5.2 behoeft voor dit planinitiatief geen exploitatieplan opgesteld te worden en is sprake van het anderszins verzekeren van de kosten. Het voornoemde kan derhalve worden gezien als een anterieure overeenkomst.

6 NIEUW PLANOLOGISCH REGIME

6.1 Regels

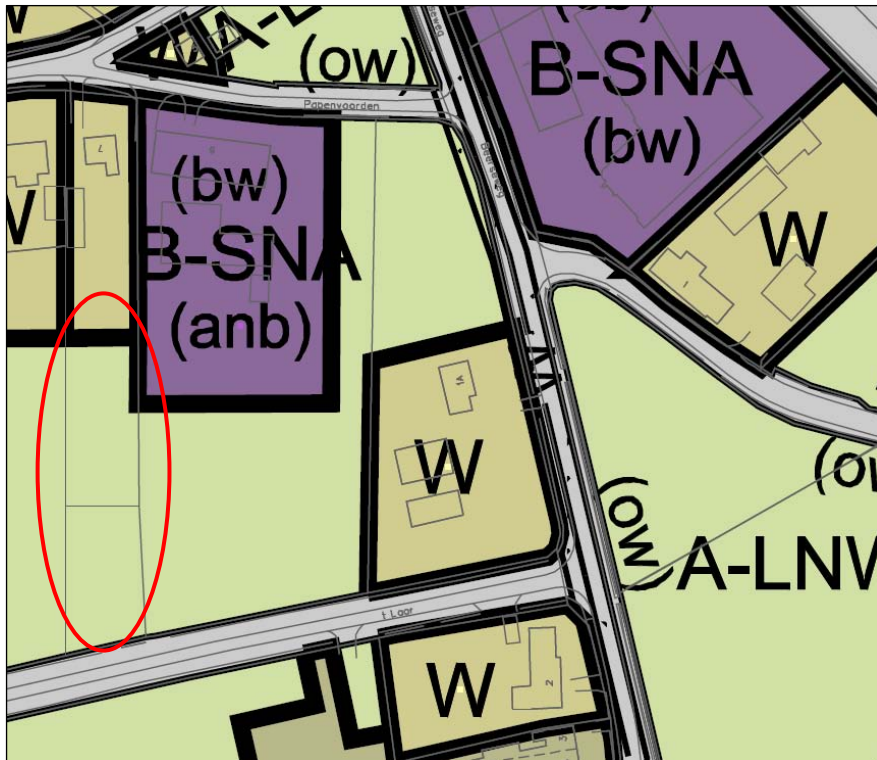
Voorliggend planinitiatief maakt onderdeel uit van de algehele bestemmingsplan herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oirschot. De regels zullen voor een groot gedeelte overeenkomen met de geldende voorschriften voor 'Wonen'. Echter voor de realisatie van Ruimte voor Ruimte-woningen wordt een afwijkende maatvoering opgenomen. De gewenste maximale inhoudsmaat van een Ruimte voor Ruimte-woning omvat 1.000 m³ waarbij het maximale toegestane oppervlakte aan- en bijgebouwen naar verwachting ten hoogste 120 m² mag bedragen.

6.2 Plankaart

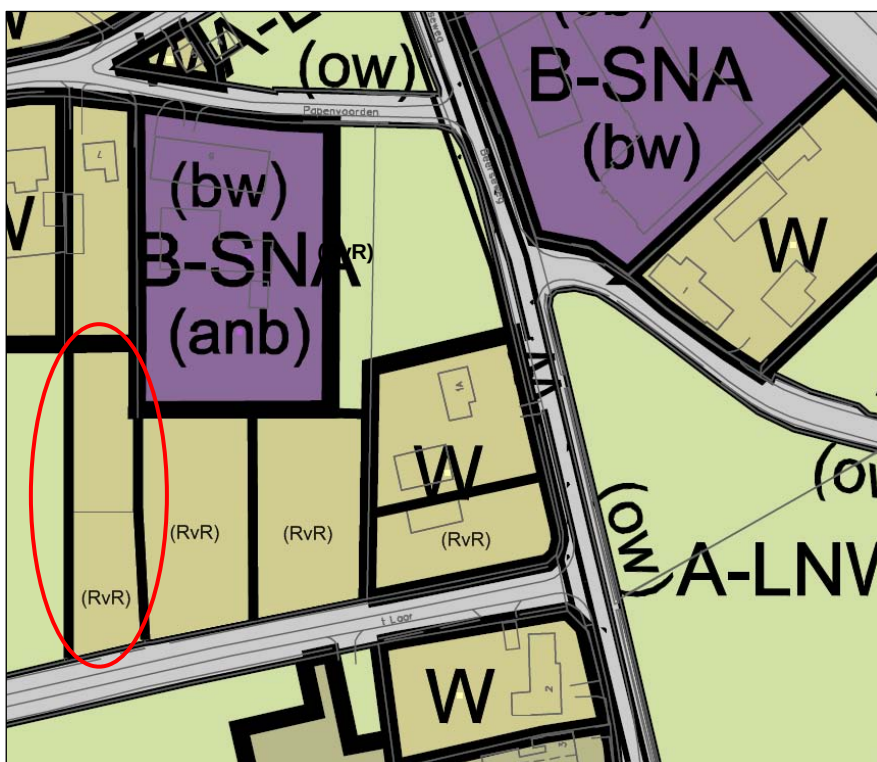
Aangezien voorliggend planinitiatief onderdeel uit maakt van de algehele bestemmingsplan herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Oirschot zal de aanduiding op de plankaart aansluiten op de voorschriften zoals deze in algemene zin in het bestemmingsplan worden opgenomen ten behoeve van 'Ruimte voor Ruimte-woningen'.

Het aangewezen adviesbureau dat is belast met de technische uitvoering/opstelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied' zal derhalve de (digitale) plankaart produceren. In onderstaande uitsnede uit de plankaart is een indicatieve weergave aangeduid waarop het nieuwe bestemmingsvlak ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte-woning is ingetekend.

Huidige situatie



Nieuwe situatie



7 CONCLUSIE

De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch gebied' waarop uiterst beperkt mag worden gebouwd ten behoeve van de agrarische bedrijfsexploitatie. Op betreffende locatie is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Ter compensatie van de sloop van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderij en de sanering van de belemmerende stankcirkel elders wordt één woning gebouwd, in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De woning kan gerealiseerd worden op een gedeelte van het eigendomsperceel gemeente Oirschot, sectie K, nummer 470 en 471 behorende bij de woning aan Papenvoorden 7 te Oirschot. Betreffende woning worden derhalve gerealiseerd op een kavel van 1.400 m² en zal een maximale inhoud van ten hoogste 1000 m³ omvatten met een maximum van 120 m² aan bijgebouwen.

Gezien de huidige bestemming 'Agrarisch gebied' past het initiatief thans niet in het huidige vigerende bestemmingsplan. De herontwikkeling kan dan ook alleen maar plaats vinden met gebruikmaking van een projectbesluit of een (partiele of algehele) herziening van het bestemmingsplan.

Door de ontwikkeling van één ruime woning op een groot kavel, passend bij de bebouwing in het bebouwingscluster, wordt de kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt. Een invulling op basis van een erfstructuur bevordert een inpassing in de omgeving en verhoogt de landschappelijke en stedenbouwkundige kwaliteit.

Een toets van het project aan het relevante provinciale, regionaal en gemeentelijke beleid en de relevante omgevingwaarden laat zien dat ontwikkeling ter plaatse passend is.

Door het indienen van onderhavig ruimtelijke onderbouwing beoogd cliënt medewerking te verkrijgen van de gemeente Oirschot voor de realisatie van één Ruimte voor Ruimte-woning op de genoemde projectlocatie aan 't Laar te Oirschot.