

GEMEENTE OIRSCHOT

Bestemmingsplan De Kemmer

Toelichting

1.	INLEIDING.....	3
1.1.	Motivering bestemmingsplan.....	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Vigerend bestemmingsplan.....	4
2.	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	8
3.	BELEIDSKADER.....	11
3.1.	Nationaal beleid.....	11
3.2.	Provinciaal beleid	11
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	14
4.	PLANUITGANGSPUNTEN	17
4.1.	Streefbeeld in ruimere context	18
4.2.	Streefbeeld plangebied	19
4.3.	Nieuwe ontwikkelingen.....	20
4.4.	Milieukundige uitgangspunten.....	21
4.5.	Archeologie	24
5.	PLANBESCHRIJVING	27
5.1.	Juridische toelichting.....	27
5.2.	Afzonderlijke bestemmingen	28
6.	UITVOERBAARHEID.....	33
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	33
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	33
6.3.	Handhaving	33
7.	WATERHUISHOUDING	35
7.1.	Beleid.....	35
7.2.	Bestaand watersysteem	35
7.3.	Omgang in het plan.....	36
7.4.	Resultaten uit overleg.....	36

1. INLEIDING

1.1. Motivering bestemmingsplan

Het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan voor De Kemmer ligt in het verlengde van de lijn die is ingezet bij de totstandkoming van de StructuurvisiePlus voor de gemeente Oirschot en de actualisatie van bestemmingsplannen. De gemeente heeft te maken met een grote hoeveelheid gedateerde bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. Het is noodzakelijk om alle geldende bestemmingsplannen te herzien. Daarnaast stemt de methodiek van al deze plannen op elkaar af. Daardoor ontstaat er voor Oirschot min of meer één “bestemmingsplan Oirschot”. Dat komt het raadplegen en beoordelen ten goede.

Naast de actualiseringsnoodzaak vormen ontwikkelingswensen voor het plangebied een belangrijke motivatie om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. In de StructuurvisiePlus is De Kemmer aangeduid als sport- en recreatiecomplex en recreatief uitloopgebied. Deze functies zijn hier voor een groot deel al aanwezig en worden nog eens benadrukt na de meest recente, meer grootschalige ontwikkeling van de kern Oirschot ten zuiden van het kanaal. Hierdoor is De Kemmer te meer kernrandzone geworden waar stedelijke en landelijke functies gemengd voorkomen. Door de 'sprong over het kanaal' en een nieuw woongebied aan de westzijde van het plangebied is de sportieve en recreatieve betekenis van het gebied nog eens versterkt. Zeker zo belangrijk is het om een regeling op te nemen ter bescherming van de natuurwaarden op en rond de bospercelen die met name in de zuidelijke helft van het plangebied liggen.

Het bestemmingsplan voor De Kemmer levert een bijdrage om het al functioneel aan Oirschot verbonden sport- en recreatiegebied ruimtelijk met de kern te verbinden. De StructuurvisiePlus vormt hiervoor de basis; daarin heeft de gemeente de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd. In dit bestemmingsplan heeft de gemeente deze visie verder uitgewerkt tot een meer concrete gebiedsinvulling. Deze visie geeft aan welke waarden in het plangebied aanwezig zijn en welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

Tot slot biedt de gemeente met dit nieuwe bestemmingsplan voor De Kemmer een actuele regeling, die aansluit bij de recente afspraken uit het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten (2007) en de nationale afspraken uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

1.2. Ligging plangebied

De Kemmer ligt ten zuidoosten van het centrum van de kern Oirschot. Het plangebied ligt ten oosten van het in ontwikkeling zijnde woongebied

[illegible]

1.3. Vigerend bestemmingsplan

- De Kemmer (raad: 28-11-1972, GS: 23-1-74, KB: 2-2-77);
- De Kemmer Uitwerking (b&w: 28-11-78, GS 7-6-78);
- De Kemmer Uitwerking, 1e herziening (raad: 28-11-78, GS 14-02-79);
- De Kemmer 1e herziening (raad: 30-6-81, GS: 3-8-82 en KB 8-8-85).

Verder geldt er een aantal planvrijstellingen in het plangebied. Het geldende bestemmingsplan biedt nauwelijks ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en kent een verouderde plansystematiek en een aantal bestemmingen die niet goed meer aansluiten bij de feitelijke situatie en het gebruik.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur



Het plangebied kent een heldere begrenzing door regionale infrastructuur, terwijl binnen die begrenzing sprake is van een fijnmazige landschappelijke onderlegger. Na realisatie van de begrenzende infrastructuur heeft het plangebied meer en meer een autonome ontwikkeling doorgemaakt. Ruimtelijke relaties met de omgeving zijn dan ook veelal beperkt of niet aanwezig.

De ruimtelijke structuur van het plangebied is al tientallen jaren stabiel en weinig veranderd. De Kemmer bestaat uit een zuidelijke boskern langs de Rijksweg, overgaand in functioneel ingerichte ruimtes aan de noordzijde. De bospercelen vormen de uitloper van het zuidelijk gelegen grootschalige bos- en heidegebied van de Oirschotse heide. Het profiel van de Rijksweg A58 is dusdanig ruim dat de bossen noordelijk en zuidelijk ervan ruimtelijk gescheiden zijn. Oude wegen en kavellijnen zijn hierdoor ook afgesneden. In de boskern is sprake van beperkt reliëf. Het bos wordt doorsneden door een stelsel van wandelpaden en een trimparcours. In het bos liggen enkele uitsparingen, waarin burgerwoningen, een bosbad met fitnesscentrum, een sporthal, tennisvelden, een hondensportterrein en een atletiekbaan liggen.

Aan de noordrand van het plangebied loopt de Eindhovensedijk centraal door het landschap en vormt de landschappelijke drager voor de verschillende functies; aan de weg liggen woningen en agrarische bedrijven. In het plangebied betreft het met name ruime bostuinen bij burgerwoningen (oostelijk deel) en een enkele akker en paardenwei in het westelijk deel.

Het noordwestelijke deel bestaat uit een camping, met deels permanente standplaatsen en deels seizoensstandplaatsen. De camping ligt aan de bosrand en is intern opgedeeld in door groen gescheiden weides en groepen vaste standplaatsen. Voor de camping is een uitbreidingsplan gereed.

Het ruimtelijke beeld van De Kemmer is inmiddels divers door de menging van kleinere bospercelen, bebouwde percelen en enkele onbebouwde percelen.

Wegenstructuur

Het plangebied wordt doorsneden of geflankeerd door wegen met lokale regionale, nationale en internationale betekenis. Alle wegen zijn in Nederland opnieuw gecategoriseerd (publicatie 116 CROW). De volgende drie categorieën zijn ontstaan:

- **Erftoegangswegen**
De functie van erftoegangswegen is het toegankelijk maken van erven, binnen de bebouwde kom (toekomstige zones 30 km/uur) en buiten de bebouwde kom (toekomstige zones 60 km/uur). Alle wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.
- **Gebiedsontsluitingswegen**
Deze wegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen van verkeer, zoals bijvoorbeeld de wegen tussen kernen onderling (snelheid 50 tot 80 km/uur). Grenzend aan het plangebied is de Kempenweg de enige gebiedsontsluitingsweg. Zuidelijk van de rotonde bij het benzineservicestation ligt de weg buiten de bebouwde kom, noordelijk daarvan binnen de bebouwde kom.
- **Stroomweg**
Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid: de autosnelwegen en de autowegen. De enige stroomweg grenzend aan het plangebied is Rijksweg A58 met een bovenregionale functie als verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. Oirschot heeft één aansluitpunt op de plek waar de A58 de Kempenweg snijdt.

Door de ontwikkeling van woonwijk Moorland en de realisatie van een langzaamverkeersverbinding over het kanaal en tussen de school in Moorland en De Kemmer, ontstaat straks een uitstekende en zeer directe relatie tussen De Kemmer en de dorpskom. De bestaande wegen het Slingerbos en de Eindhovensedijk spelen in deze relatie vanzelfsprekend ook een wezenlijke rol en worden dan ook als hoofdontsluiting voor de recreatieve functies binnen De Kemmer gezien. De verschillende sport- en recreatievoorzieningen beschikken over parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Als gevolg van de congestie op de A58 en het sluipverkeer over het onderliggend wegennet heeft de kern Oirschot te maken met overmatige drukte in de spits. Om dit probleem te verhelpen is een verbindingsweg tussen de Bestseweg en de Kempenweg nodig met een tracé dat deels door De Kemmer loopt. Dit is een mogelijke ontwikkeling die in dit bestemmingsplan niet is meegenomen, omdat het tracé nog niet vaststaat en de benodigde onderzoeken nog niet zijn verricht.

Bodem

De gemeente Oirschot ligt op de noordflank van het Brabants massief, dat wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem (Feldbiss) deelt de gemeente in tweeën. Het plangebied ligt oostelijk van de breukzone en maakt onderdeel uit van de Centrale Slenk, waar nog altijd sprake is van bodemdaling. De geomorfologische structuur is opgebouwd uit dekzandruggen, die worden gekenmerkt door bossen en heidevelden, afgewisseld met agrarische gebieden en beekdalen.

Door de bodemdaling is een laagte ontstaan die is opgevuld met een dek van zand, leem, grind en veen. Daaroverheen is een licht golvend pakket dekzand afgezet. In de verschillende bodemsoorten heeft, in relatie tot het ontstane reliëf, verdere bodemvorming plaatsgevonden. In het plangebied zijn hoge zwarte enkeerdgronden te vinden. Dit zijn hoger gelegen bodems met een dikke humuslaag, een bol reliëf en zwaklemig of lemig fijn zand. Deze gronden zijn ontstaan nabij de nederzetting (het historische centrum) van Oirschot. De gronden gaan over in podzolgronden. Dit zijn zandige, schrale gronden met een dunnen laag met humusinspoeling. Hierop zijn in het verleden de grootschalige naaldbossen aangeplant en zijn de jonge heideontginningen ontstaan.

Groenstructuur

Het plangebied is door de fijnmazige structuur van beplanting vrij introvert en besloten. In De Kemmer komen de volgende kenmerkende groenstructuren voor:

- aaneengesloten bospercelen in het zuidelijk deel van De Kemmer;
- bosstroken en singels in het noordelijke deel van De Kemmer;

Met ingang van 1 maart 2011 is de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 in werking getreden. In deze verordening is het merendeel van het groen in De Kemmer aangewezen als behorend tot de Ecologische hoofdstructuur (EHS), het samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland. De gemeente heeft op grond van deze verordening de EHS door te vertalen in het bestemmingsplan, wat tot uitdrukking komt in het toekennen van de bestemming Bos aan gronden binnen het plangebied.

Waterstructuur

De Kemmer ligt op een hogere rug in het landschap. Op deze hogere ruggen zijn slechts beperkt watergangen noodzakelijk voor de afwatering. In het plangebied is dan ook geen watergang aanwezig waarvoor in het bestemmingsplan een regeling moet worden opgenomen. Aanwezige watergangen zijn vaak kleine, droogvallende greppels die geen waterdoorvoerende functie hebben.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur in het plangebied is als volgt te typeren:

- Vrijstaande woningen en landhuizen op ruimere percelen, op enige afstand van de wegen. De bebouwingsconcentratie is laag, maar de spreiding van woningen over het plangebied is vrij sterk. Deze neemt echter globaal in zuidelijke richting af.
- Enkele solitaire, maatschappelijke en recreatieve gebouwen zoals bij een zwembad en sporthal met bijbehorende voorzieningen, de scouting en de camping. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al naar gelang de functie ervan. Deze

gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar centraal op sport- en recreatieterreinen.

Op het terrein van camping Latour zijn meerdere gebouwen aanwezig. Het terrein biedt plaats aan circa 50 chalets. Verder is er capaciteit voor circa 150 toeristische standplaatsen (alleen gebruikt tijdens het toeristische seizoen). Er zijn 2 sanitairunits aanwezig. Recent is de camping uitgebreid met een recreatieve slechtweervoorziening. Aan de hoofdingang nabij de sporthal staat een gebouwen-groep met de receptie, de bedrijfswoning van de beheerder en een horecagelegenheid.

2.2. Functionele structuur

Wonen

Typend voor De Kemmer is een aantal riante villa's op ruim gesitueerde boskavels. Deze zijn in de oostelijke punt van het plangebied gerealiseerd.

Maatschappelijke voorzieningen

In de noordelijke punt van De Kemmer ligt in de oksel van de Eindhovensedijk en de Kempenweg een U-vormig gebouw waarin de scouting is gevestigd. Op het terrein zijn twee speelvelden aanwezig. Het clubgebouw heeft een bebouwingsoppervlak van ±1000 m2 en herbergt tevens een patio/tent. Tot slot wordt gelegenheid tot parkeren (20 stuks) en de stalling van fietsen (30 stuks) geboden.

Bedrijven

In het plangebied is de bedrijvigheid beperkt tot een kleinschalig ambachtelijk bedrijf aan huis. Aan de Eindhovensedijk 16 is een stoelenmateriaal gevestigd.

Toeristische en recreatieve voorzieningen

Zowel Moorland-west als De Kemmer zijn van groot belang voor Oirschot voor wat betreft de ruimte voor dagrecreatie. In het plangebied bevindt zich een sportcomplex, bestaande uit een sporthal en tennisvelden en een veld van de Kynologenvereniging, bereikbaar vanaf de Eindhovensedijk. Daarnaast is in de nabijheid van het sportcomplex, langs de Bloemendaal, een atletiekbaan met bijbehorende voorzieningen aangelegd.

Voorts is er in de westelijke punt van het plangebied een binnenzwembad met buitenzwembaden en aanverwante voorzieningen. Het zwembad is ontsloten vanaf de rotonde Kempenweg/ Slingerbos.

In de jaren tachtig is het kampeerterrein van de huidige camping Latour gerealiseerd met vrijstelling van het bestemmingsplan op grond van een artikel 19 WRO. Dit heeft nooit zijn vertaalslag gekregen in een actueel

bestemmingsplan. Gevolg is dat alle onderdelen van de camping die nadien zijn gerealiseerd, via buitenplanse vrijstellingsprocedures zijn gerealiseerd. Dit geldt eveneens voor een groot deel van de hiervoor beschreven sportvoorzieningen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader voor de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. Met name zijn die beleidsaspecten samengevat die van belang zijn voor de omgang met bestaande waarden, of de transformatie naar nieuwe functies en ruimtelijke invullingen.

In dat licht is het van belang om uit te gaan van een plangebied dat alle kenmerken vertoont van een kernrandzone in een bosrijke omgeving. Het agrarisch gebruik is vrijwel volledig beëindigd en heeft plaatsgemaakt voor sport, recreatie, wonen en niet-agrarische activiteiten. Deze transformatie heeft plaatsgevonden binnen een ruimtelijke afwisselende structuur met landschappelijke en ecologische waarden.

3.1. Nationaal beleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het Rijk hecht bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast vraagt een toenemende groei en veranderende samenstelling van de bevolking om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Van belang daarbij zijn niet alleen de stedelijke mogelijkheden op dit gebied, maar ook de meer landelijke vormen van toerisme en recreatie die in de groene ruimte buiten de steden te vinden zijn. Daarbij gaat het onder andere om verbetering van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de groene ruimte.

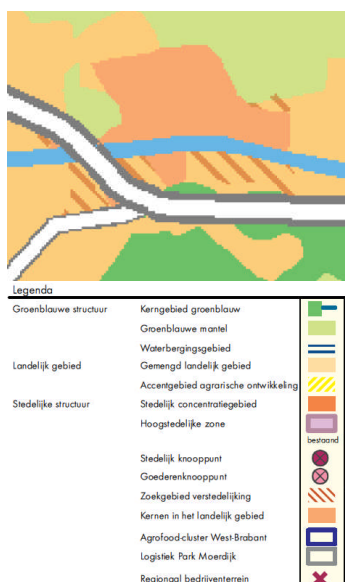
De vitaliteit van het landelijk gebied en functieverandering als gevolg van afnemende landbouw zijn belangrijke aandachtspunten. Het kabinet wil nieuwe verstedelijking zorgvuldig en zoveel mogelijk binnen de bestaande structuren accommoderen. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van zowel stedelijk als landelijk gebied te ontwikkelen en verbeteren. Voor deze kwaliteitsslag wordt grote verantwoordelijkheid toegekend aan de provincies. Integratie, gebiedsgerichte plannen spelen hierbij een belangrijke rol.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie Noord-Brabant (SVRO) is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt.

Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.



Op de Structurenkaart van de SVRO (zie nevenstaande uitsnede) is het plangebied grotendeels aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' met de nadere aanduiding 'zoekgebied verstedelijking'. Tegen de A58 is een deel van het plangebied aangeduid als 'kerngebied groenblauw'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden. Buiten de primair agrarische gebieden, zoals in geval van het plangebied, ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving.

Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

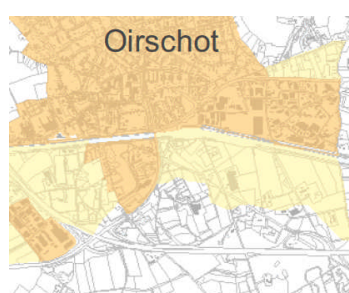
Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen in het 'gemengd landelijk gebied'. De nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties. Bij de ontwikkeling van verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van recreatieparken vraagt de provincie dat een bedrijfsmatige exploitatie is verzekerd. Ontwikkelingen houden rekening met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven of woonfuncties.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). Het noordelijk deel van het plangebied is aangegeven als zoekgebied voor verstedelijking. Zolang binnen dit gebied nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

Voor de ontwikkeling van functies binnen het 'kerngebied groenblauw' gelden de EHS-spelregels, zoals die door het Rijk/IPO zijn afgesproken: het "nee, tenzij"-principe met toepassing van het compensatiebeginsel en met mogelijkheden voor de zogenaamde herbegrenzing en saldobenadering. De ontwikkeling van extensieve recreatie die zich richt op de beleving van natuurgebieden, is goed mogelijk. De ontwikkeling moet wel passen binnen de natuurdoelstellingen van het gebied en bijdragen aan de versterking van de aanwezige natuur- en landschapswaarden.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening ruimte Noord-Brabant opgesteld. De verordening bevat instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.



Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

Stedelijk concentratiegebied

Kernen in landelijk gebied

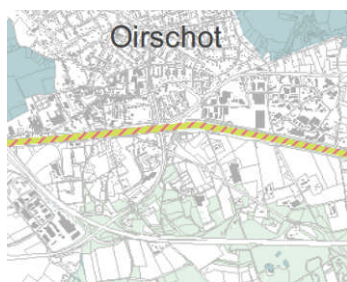
Zoekgebied verstedelijking:

Stedelijk concentratie gebied

Kernen in landelijk gebied

Gebied integratie stad-land

Regionaal bedrijventerrein



Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur

Zoekgebied voor ecologische verbindingzone

Attentiegebied ehs

Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Groenblauwe mantel

Beheergebied ehs

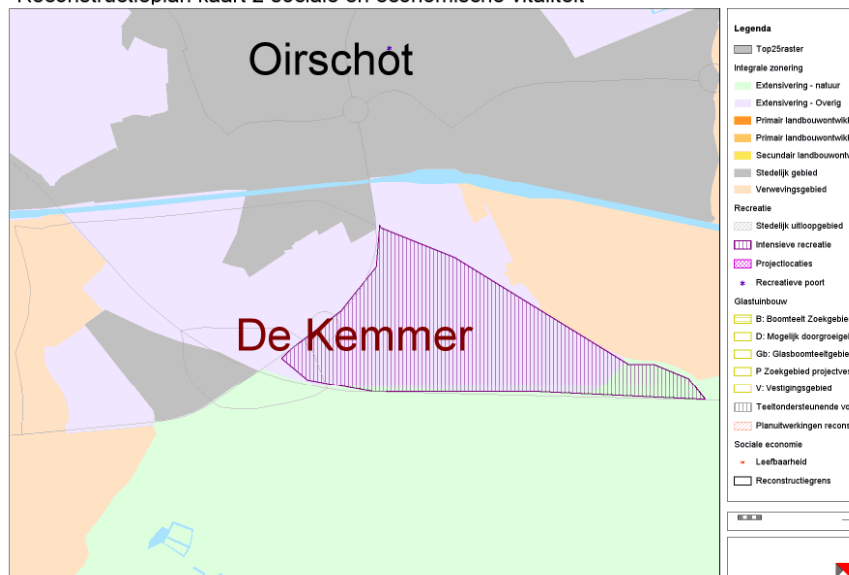
Volgens nevenstaande kaartbeelden bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied een zoekgebied voor verstedelijking. Op de kaart daaronder is te zien dat een groot deel van het plangebied binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is gelegen. Wat de EHS betreft komen de gekozen bestemmingen hiermee overeen. Aan de noordzijde is meer sprake van een menging van functies. Dit komt ook tot uiting in de gekozen bestemmingen voor dit deel van het plangebied.

Revitalisering landelijk gebied en Reconstructie

In het kader van de planvormen Revitalisering landelijk gebied en Reconstructie wordt het plangebied aangemerkt als een gemengd stedelijk en landelijk gebied. Zo wordt in het kader van revitalisering landelijk gebied aangegeven dat in De Kemmer transformatie afweegbaar is. Uiteraard moet daarbij afstemming plaatsvinden met de bestaande waarden. De belangrijkste aanwezige waarden zijn de omgevingskwaliteiten van de EHS, die op kaart 1 van het reconstructieplan Beerze-Reusel staan aangegeven. De hieronder weergegeven uitsnede van kaart 2 uit het reconstructieplan geeft aan dat

in het kader van extensivering ook functiemenging en verandering mogelijk is en dat de zone is aangewezen voor verdere ontwikkeling van intensieve recreatie.

Reconstructieplan kaart 2 sociale en economische vitaliteit



3.3. Gemeentelijk beleid

Naast de geldende bestemmingsplannen is er een groot aantal gemeentelijke plannen en beleidsstukken die het kader vormen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot:

- Gebiedsvisie Kernrandzones Oost-, West- en Middelbeers en Oirschot
- Integrale visie Toerisme - Recreatie
- Nota Overbruggingsspoor
- Bestemmingsplan Moorland-Oost
- Woningbouwprogramma 2007-2015
- Landschapsbeleidsplan
- Monumentenlijst

Deze beleidsstukken vormen voor de StructuurvisiePlus het vertrekpunt. De StructuurvisiePlus is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door provincie. Derhalve zullen in dit bestemmingsplan de beleidslijnen als voorgesteld in de StructuurvisiePlus als leidraad worden beschouwd. De belangrijkste ontwikkelingen voor het plangebied worden hieronder toegelicht.

Wonen

Het woningbouwprogramma voorziet geen grote uitbreiding van woningaantallen in het plangebied tot 2015. Een belangrijk deel van de woningbouw in Oirschot zal de komende jaren worden gerealiseerd in de

locatie Moorland-oost, i.c. direct grenzend aan het plangebied tussen de Kempenweg en het Slingerbos. In het plangebied De Kemmer is geen planmatige woningbouw voorzien. Ook is incidentele woningbouw in het kader van het gemeentelijk beleid voor particuliere woningbouw in het gebied niet mogelijk. Milieukundige randvoorwaarden sluiten in een groot deel van het plangebied woningbouw uit.

Recreatie

In De Kemmer zal een aanzienlijke opwaardering plaatsvinden van sport- en recreatievoorzieningen. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen zullen de volgende ontwikkelingen plaatsvinden:

- Modernisering van het bosbad tot binnenzwembad met fitness voorzieningen;
- Herstructurering van de sporthal, gericht op medegebruik door het onderwijs;
- Modernisering van de buitentennisvelden;
- Herinrichten terrein kynologen;

De bereikbaarheid vanuit de kern Oirschot zal verder worden versterkt, met een verbeterde langzaamverkeersverbindingen over het kanaal en een goede toegankelijkheid vanuit de te realiseren wijk Moorland-oost naar De Kemmer.

Verkeer

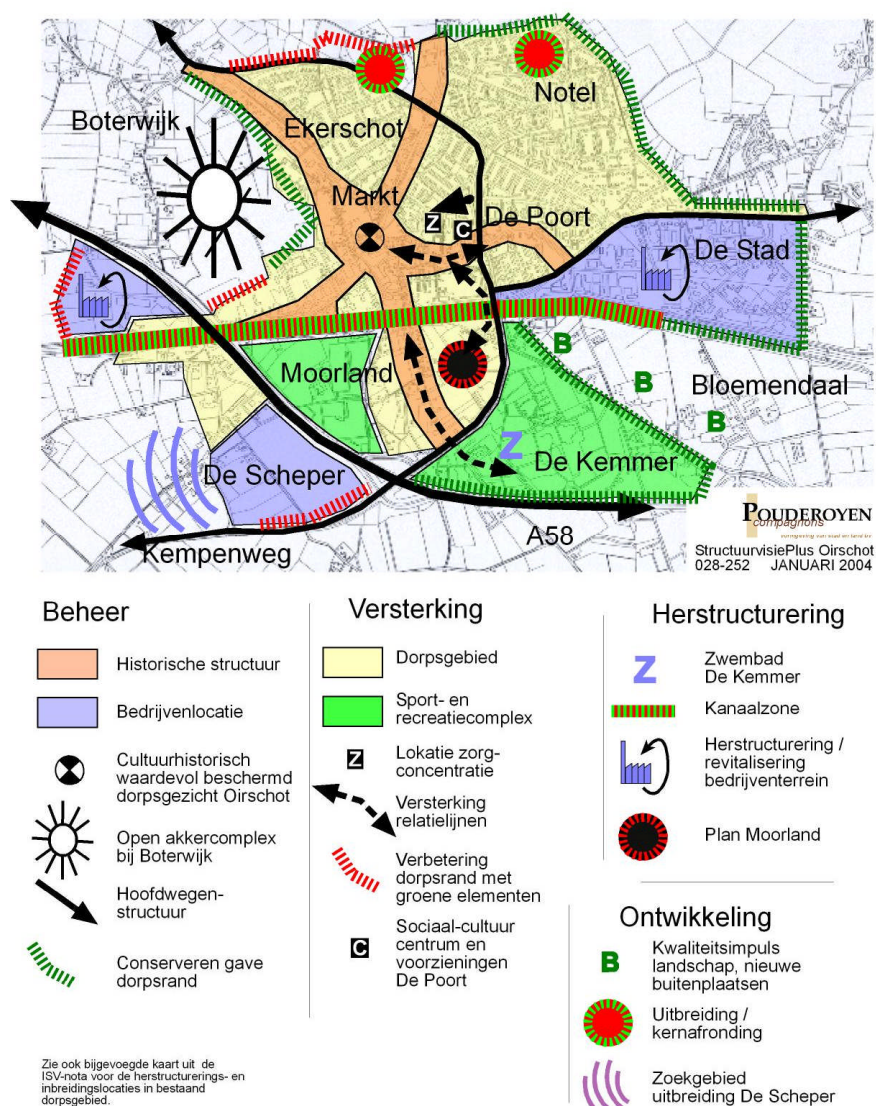
De verkeerskundige relatie met Oirschot wordt, zoals hiervoor is beschreven, versterkt. Hiervoor is een fietspad aangelegd in het talud van de Kempenweg. Ter hoogte van de kruising met deze weg is een fietsoversteekplaats gerealiseerd. Er bestaat zo een veilige verbinding tussen Moorland (m.n. de school) en de voorzieningen in De Kemmer. Voor het overige zal de locale verkeersstructuur ongewijzigd blijven. Bij de weg Slingerbos zijn verkeersmaatregelen genomen om doorgaand verkeer te ontmoedigen.

Als gevolg van de congestie op de A58 en het sluipverkeer over het onderliggend wegennet heeft de kern Oirschot te maken met overmatige drukte in de spits. Om dit probleem te verhelpen is een verbindingsweg tussen de Bestseweg en de Kempenweg nodig. Vast staat dat het alternatief dat door de Kemmer loopt zeer wel tot de reële mogelijkheden behoort. De aanleg van de verbindingsweg is niet in dit bestemmingsplan meegenomen en zal via een afzonderlijke planologische procedure gerealiseerd moeten worden, omdat het tracé nog niet vaststaat en er nog onderzoeken verricht zullen moeten worden.

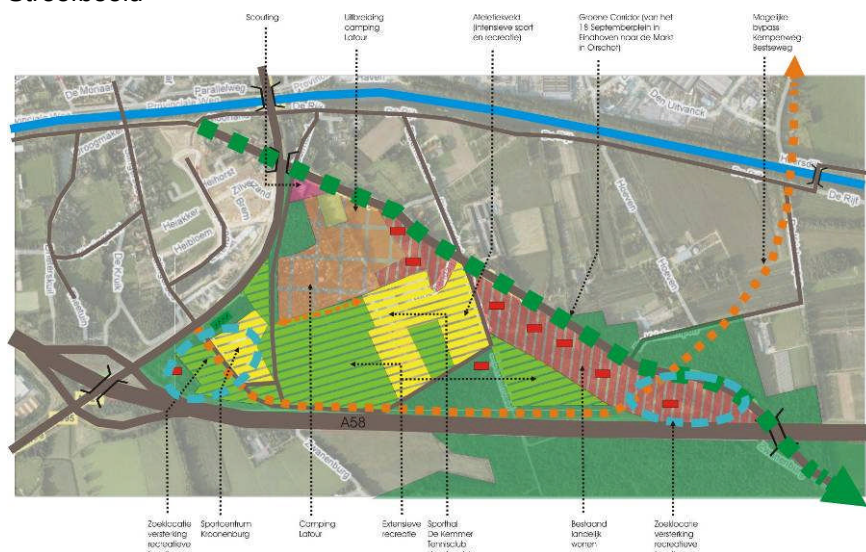
4. PLANUITGANGSPUNTEN

In de gemeentelijke StructuurvisiePlus is de ruimtelijke en functionele doelstelling voor het plangebied vastgelegd. Deze is in dit hoofdstuk verder uitgewerkt tot een streefbeeld: een meer gedetailleerde uitwerking van de doelstellingen uit de StructuurvisiePlus. Dit streefbeeld vormt als het ware het toetsingskader en de nadere motivatie voor de gewenste initiatieven in het plangebied. Initiatieven moeten daarbij wel passen binnen de in het streefbeeld vastgelegde waarden en doelstellingen.

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



Streefbeeld



4.1. Streefbeeld in ruimere context

Relatie met de kern Oirschot

Door de omringende infrastructuur kent het gebied De Kemmer een vrij geïsoleerde ligging. Daarom wordt herstel van de functionele samenhang gerealiseerd door structuurlijnen over de Kempenweg te versterken. Dit heeft directe invloed op het plangebied: door onder meer de gerealiseerde fietsoversteekplaats wordt het gebied De Kemmer beter en veiliger toegankelijk. Ook zal door de 'verplaatste' kernrand Moorland-oost in het plangebied een versterking van de functie als uitloopgebied en als plaats voor sportfaciliteiten noodzakelijk zijn. Dit betekent behoud van openbare toegankelijkheid, ruimte bieden voor behoud en realisatie van kleinschalige recreatievoorzieningen en behoud van de ruimtelijke kwaliteiten als uitloopgebied. Daarom wordt in dit gebied geen zelfstandige woningbouw voorzien.

Randen van het plangebied

De gemeente wenst als volgt om te gaan met de randen van het plangebied en de relatie met aangrenzende gebieden:

- De Eindhovensedijk aan de noordzijde zal in toenemende mate een lokale functie voor het verkeer moeten krijgen en niet langer als sluiproute moeten dienen. De ontsluiting van aanliggende voorzieningen kan daarmee ook beter en veiliger plaatsvinden. In dit ligt zal camping Latour ook op termijn een entree krijgen aan de Eindhovensedijk, waardoor de nu introverte en verscholen ligging kan worden opgeheven. Het profiel van de weg blijft overigens groen en ruim.
- Gemeente Oirschot heeft het concept Groene Corridor omarmd. Het concept behelst de ontwikkeling van de Eindhovensedijk /

Oirschotsedijk tot groene verbinding tussen Eindhoven en het Nationaal Landschap Het Groene Woud. Daarbij krijgt de Eindhovensedijk een verkeersluwe inrichting. De flanken van deze as worden versterkt met rijen eikenbomen.

- Verder werkt de gemeente op dit moment aan de Verkenning Verkeersstructuur Oirschot. Deze verkenning is gericht op verbeteringen in de bestaande structuur om de bereikbaarheid en doorstroming van de kern Oirschot te garanderen. Het gaat hier met name om maatregelen aan de oostzijde van de kern. Eén van de mogelijke oplossingen is de aanleg van een bypass, een verbindingsweg tussen de Kempenweg, ter hoogte van de rotonde bij het benzinestation, en de Bestseweg. Naar verwachting komt de gemeente rond de zomer met resultaten uit deze studie.
- Aan de zuidzijde keert het gebied zich als groene bosrand af van de A58. Dit beeld zal ook zo blijven, mede ter afscherming van de sport- en recreatievoorzieningen in De Kemmer.
- Aan de westzijde vormt het talud van de Kempenweg blijvend een ruimtelijke scheiding tussen De Kemmer en Moorland. Ruimtelijk zal deze scheiding ondersteund worden door de bosstrook parallel aan de Kempenweg.

4.2. Streefbeeld plangebied

Conserveren structuur De Kemmer

De basis voor de ruimtelijke en functionele structuur in De Kemmer is het bestaande groene raamwerk van bospercelen, lineaire wegen en bebouwde en onbebouwde kamers in dit raamwerk. Het gebied is weinig dynamisch: de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voldoet aan de hedendaagse vraag en visie op het gebied. De functiemenging met wonen, sport, recreatie, extensief agrarisch gebruik en bosperceeltjes zal worden beschermd door hiervoor conserverende bestemmingen op te nemen, met binnen de eenheden reële ontwikkelingsruimte voor de bestaande functies.

Verleende vrijstellingen

In het plangebied hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waarin de geldende bestemmingsregeling niet kon voorzien. Deze ontwikkelingen zijn allemaal gerealiseerd via een vrijstelling van het bestemmingsplan volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, vooruitlopend op een integrale bestemmingsplanherziening. Nu deze aan de orde is, zijn de verleende vrijstellingen vertaald in bestemmingen. Het betreft de volgende onderdelen:

- Camping Latour is in 1987 opgericht. Via diverse (buitenplanse) vrijstellingen is de camping uitgegroeid tot wat het nu is;
- De bouw van een sport- en zwemaccommodatie aan de Kemmer 1 is in 2006 via toepassing van artikel 19 lid 1 WRO mogelijk gemaakt;

- In 2001 heeft de gemeente met toepassing van artikel 19 lid 3 WRO vrijstelling verleend voor de realisatie van een scoutinggebouw aan de Eindhovensedijk;
- In 2005 heeft de gemeente met toepassing van artikel 19 lid 1 WRO vrijstelling verleend voor de realisatie van een atletiekbaan op een perceel aan Bloemendaal.

4.3. Nieuwe ontwikkelingen

In afwijking van de overwegend conserverende planregeling zijn er enkele percelen waar concrete ontwikkelingen worden voorgestaan en waarvoor een ontwikkelingsgerichte bestemming is opgenomen. Tevens is op enkele percelen feitelijk sprake van een veranderd gebruik, dat niet planologisch is geregeld maar wel acceptabel is. Een nieuwe bestemming, toegesneden op de feitelijke situatie en het gebruik geniet daarbij de voorkeur. Het gaat om de volgende percelen:

- Herinrichten terrein kynologenvereniging
Het terrein aan de zuidzijde van de tennisvelden was voorheen als sportveld in gebruik door de atletiekvereniging. De kynologenvereniging maakte gebruik van een veld zuidelijk van het grote atletiekveld. De verenigingen hebben van terrein geruild. In het kader van de aanleg van de atletiekbaan met aanverwante voorzieningen zal bosaanplant plaatsvinden op een deel van het voormalige veld van de kynologenvereniging. De vereniging is verplaatst naar de locatie zuidelijk van de tennisvelden.
- Uitbreiding camping Latour
Uit diverse gesprekken met de beheerder/eigenaar blijkt dat uitbreiding van de camping vanuit het oogpunt van bedrijfsvoering noodzakelijk is. Alleen dan heeft de camping bestaansrecht. Dit komt neer op uitbreiding in de vorm van meer standplaatsen. Vanuit de bedrijfsvoering is de huidige verhouding van 50 chalets en 150 standplaatsen niet optimaal. Ingeval van uitbreiding streeft de beheerder naar een verhouding 100 chalets tegen 200 toeristische standplaatsen. Dit past bij de veranderende vraag naar meer luxe campingarrangementen. Om deze uitbreiding te realiseren heeft de eigenaar van Latour een perceel van circa 2 ha aangekocht. Dit perceel ligt ten noorden van het huidige campingterrein, aan de Eindhovensedijk.
Dit terrein krijgt een invulling voor toeristische standplaatsen. Ook komt hier de nieuwe hoofdtoegang van de camping.
De nieuwe hoofdtoegang betekent niet de sluiting van de huidige toegang. Deze blijft gehandhaafd voor het chaletpark dat vanaf hier eenvoudig te bereiken is.
De uitbreiding maakt tegelijk herstructurering van het bestaande terrein mogelijk. Een deel van de toeristische standplaatsen wordt verplaatst naar het aangekochte terrein. De hiermee vrijkomende ruimte krijgt een invulling voor chalets.
Onderhavig plan bevat aan nieuw planologisch beleid de

mogelijkheid om de nieuwe entree met bijbehorende voorzieningen aan de Eindhovensedijk te realiseren en meer flexibel om te gaan met de verdeling tussen jaarplaatsen en seizoensplaatsen. Daarbij is permanente bewoning expliciet uitgesloten.

4.4. Milieukundige uitgangspunten

Wegverkeerslawaaï

Voor dit aspect is de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder van toepassing. Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige objecten bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor bestaande wegen 48 dB. Voor buitenstedelijke wegen en situaties bedraagt de maximaal te ontheffen geluidsbelasting 53 dB (mits daar gronden voor aanwezig zijn). In onderhavig plan worden geen nieuwe geluidsgevoelige ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Bedrijvigheid

Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe vormen van bedrijvigheid mogelijk die getoetst dienen te worden op afstandsnormen in relatie tot omliggende gevoelige objecten. De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid is beperkt tot enkele locaties, waarvoor op basis van de milieuwetgevingen meldingen zijn gedaan of vergunningen verleend (o.a. zwembad en camping). Er is geen sprake van planologisch nieuwe gevoelige objecten in het plangebied.

Bodem

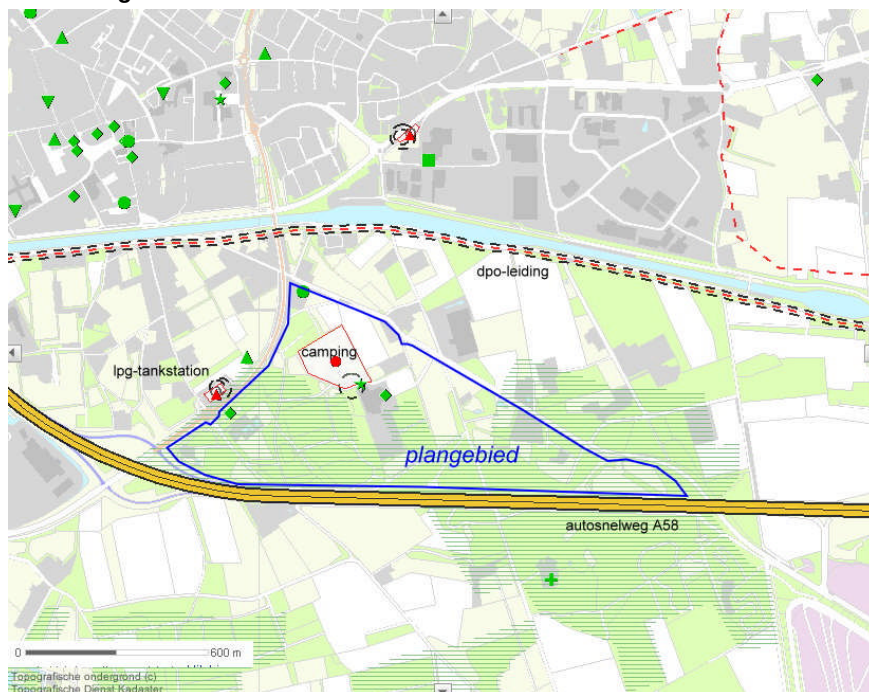
Daar waar de bestemming van gronden wordt gewijzigd, dient bodemonderzoek uit te wijzen of de milieukundige bodemkwaliteit de functieverandering toestaat. In het kader van voorliggend plan is op de woningbouwlocatie inventariserend onderzoek verricht. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwingen voor de uitbreiding van de camping, waarin de conclusies uit het bodemonderzoek zijn opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de Risicokaart (zie afbeelding risicokaart) blijkt dat binnen of nabij het plangebied geen inrichtingen voorkomen die in het kader van de veiligheid een risico vormen voor objecten in het plangebied. Uit de Risicoatlas blijkt dat de A58 als route gevaarlijke stoffen een risicocontour 10^{-6} heeft die ruim binnen een afstand van 25 m uit de weg ligt. Voor het plangebied en de daarin voortkomende kwetsbare objecten heeft dat geen consequenties. In november 2005 heeft het ministerie van Verkeer en Waterstaat de publicatie "Veilig op weg, Bouwstenen voor een wettelijke verankering van het externe-veiligheidsbeleid inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen" uitgebracht. Hierin is voor alle transportbronnen een beeld geschetst voor de huidige en toekomstige situatie (2010). Uit de kaart Knelpunten Toekomst Plaatsgebonden Risico Weg blijkt dat langs de autosnelweg A58 geen 10^{-6} plaatsgebonden

risicocontour loopt. Ook zijn er geen belemmeringen ten opzichte van het groepsrisico, de oriënterende waarde.

Afbeelding: risicokaart



LPG-tankstation

Het plaatsgebonden risico van het (buiten het plangebied gelegen) lpg-tankstation aan de rotonde, met een doorzet tot maximaal 1000 m³/jaar, bedraagt 35 m. Deze contour valt buiten het plangebied.

Het invloedsgebied van het tankstation (150 m) kent wel een overlap met het plangebied. Hierbinnen vallen bijvoorbeeld de begraafplaats en een deel van het bosbad. Omdat het hier een conserverend bestemmingsplan betreft - er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt – brengt het plan geen toevoegingen van mensen met zich mee. Er dient wel rekening te worden gehouden met het groepsrisico. De uitkomsten van een QRA (kwantitatieve risico analyse) zullen in deze toelichting worden weergegeven. Onder meer het advies van de regionale brandweer aangaande het groepsrisico moet worden meegenomen.

Ondergrondse leidingen

Binnen het plangebied De Kemmer komen geen leidingen voor die in het kader van het bestemmingsplan een beschermingszone kennen, waaruit bouw- of gebruiksbeperkingen zouden voortkomen.

Geurhinder

Voor een drietal ontwikkelingen is een onderzoek verricht in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.¹ Het betreft de volgende ontwikkelingen:

1. uitbreiding van de scouting;
2. het bouwen van een accommodatie bij de atletiekbaan;
3. uitbreiding (standplaatsen tenten en caravans) van camping Latour.

De onder 1. en 2. genoemde ontwikkelingen zijn inmiddels overigens via een artikel 19 WRO-vrijstelling mogelijk gemaakt.

In het rapport is onderzocht of:

- a. de (drie) in de nabijheid van het plangebied gelegen veehouderijen door de ontwikkelingen niet onevenredig in hun belangen worden geschaad, en of
- b. ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd is.

Ten aanzien van de onder a. genoemde vraag is geconstateerd dat de betreffende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad door de geplande ontwikkelingen binnen de contouren, omdat in de bestaande situatie al geurgevoelige objecten (woningen) liggen binnen de vaste afstand.

Ten aanzien van de onder b. genoemde vraag is aangegeven dat gezien de omschrijving van een geurgevoelig object in de Wet geurhinder en veehouderij, geoordeeld zou kunnen worden dat de onder 1. tot en met 3. genoemde objecten niet als geurgevoelig object aangemerkt hoeven te worden. Er is namelijk geen sprake van een gebouw (uitbreiding camping), danwel er is geen sprake van permanent of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik voor menselijk wonen of verblijven (scoutinggebouw, atletiekaccommodatie).

Een leefbaarheidstoets is volledigheidshalve wel uitgevoerd. Voor het scoutinggebouw en de uitbreiding van camping Latour is geconstateerd dat sprake is van een acceptabel leefklimaat.

Voor het bouwen van een accommodatie bij de atletiekbaan is geconstateerd dat in het noordelijke deel van de gronden bij de atletiekbaan sprake is van een onacceptabel leefklimaat, en in het zuidelijke deel van een acceptabel leefklimaat. Geadviseerd wordt om in dit gebied geen langdurig verblijf van mensen toe te staan, gezien het slechte verblijfsklimaat. Aangezien de bestemming atletiekbaan niet gericht is op langdurig verblijf van mensen, wordt hier aan voldaan.

¹ Rapport "Ontwikkelingsmogelijkheden voor De Kemmer te Oirschot in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij", SRE Milieudienst, 23 oktober 2007

4.5. Archeologie

In het plangebied is volgens de archeologische beleidskaart van de Erfgoedkaart De Kempen deels sprake van een gebied met hoge archeologische verwachting (categorie 4), en deels van een gebied met lage archeologische verwachting (categorie 6). In het plangebied komen geen archeologisch waardevolle terreinen voor; alleen oostelijk van het Slingerbos in het plangebied Moorland-oost is een vindplaats bekend.

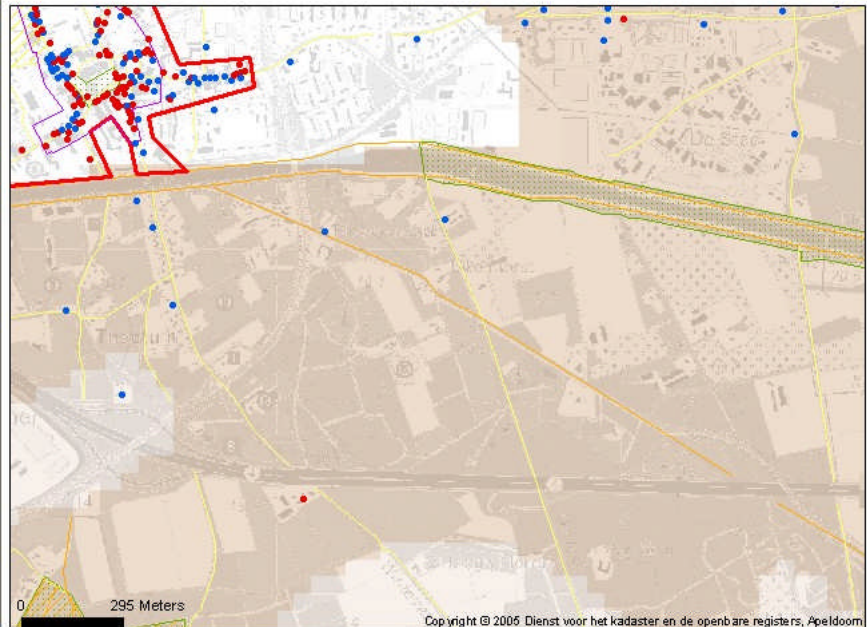
De gronden binnen de bestemming Bos en Agrarisch met waarden – Landschap en natuur, waarvoor op basis van de Erfgoedkaart De Kempen een hoge archeologische verwachting geldt, zijn in dit plan op de verbeelding nader aangeduid met “archeologische waarden”. Voor deze gronden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor een aantal werken/ werkzaamheden, voorzover deze dieper gaan dan 30 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m². Voor de overige bestemmingen (bijvoorbeeld voor wonen en sport) is geen regeling opgenomen, omdat hiervoor geen nieuwe bebouwing en werkzaamheden mogelijk worden gemaakt over een oppervlakte van meer dan 100 m².



Uitsnede Erfgoedkaart De Kempen; de donkeroranje tint betreft gebieden met een hoge archeologische verwachting, de lichtoranje tint betreft gebieden met een lage archeologische verwachting



Cultuurhistorische Waardenkaart



Legenda

Historische Bouwkunst

- MIP
- Rijksmonument

Historische Stedenbouw

- Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historische Geografie (vlak)

- /// Zeer hoog
- /// Hoog
- /// Redelijk hoog

Historische Geografie (lijn)

- Zeer hoog
- Hoog
- Redelijk hoog

Historisch Groen

- ▲ Monumentale Bomen
- Historisch Groen

Historische Zichtrelaties

-
-
-

Archeologische Monumenten

-

Indicatieve Archeologische Waarden

- Hoog of middelhoog
- Laag
- Geen gegevens

Topografie

Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden worden met name aangetroffen in de historische ontginningslijnen van het bos- en heideontginningslandschap ten zuiden van Oirschot. Verder is de Eindhovensedijk (historisch bebouwingslint) aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevolle lijn. Vanuit deze lijnen is het landschap destijds ontgonnen. Kenmerkend voor de Kemmer is de structuur van bospercelen en lanen die van historische betekenis is, al is het gebied door de aanleg van de Rijksweg afgesneden van het zuidelijk gelegen en middelhoog gewaardeerde bosgebied.

Flora en fauna

De natuurwaarden in het plangebied zijn met name gerelateerd aan de groenstructuren;

- aaneengesloten bospercelen in het zuidelijk deel van de Kemmer met veel gradiënten in de bosranden;
- bosstroken en singels in het noordelijke deel van de Kemmer;
- ruime (landschaps-)tuinen, erven en wegbermen met een groene inrichting.

Binnen de EHS is aan de bospercelen in De Kemmer de aanduiding overig bos- en natuurgebied toegekend. Het betreft grotendeels, recreatief toegankelijke (voormalige) productiebossen op droge gronden. De bossen bestaan uit fijnsparrenbos, grove dennenbos, jonge aanplant en deels oude houtwallen. Ook kleine gedeelte landbouwgrond zijn in de EHS opgenomen.

De lanen, singels en beplante overhoeken in het overige deel van het plangebied bestaan vooral uit loofhout, deels met onderbegroeiing. Het plangebied is vanwege de beplantingsstructuren (potentieel) waardevol voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Nadeel is echter het plaatselijk intensieve gebruik van het gebied wat leidt tot verstoring en de doorsnijding van het gebied met zwaardere infrastructuur. Zo vormt de Rijksweg een zware barrière naar het zuidelijk gelegen landelijk gebied.

Aangezien voorliggend plan vooral een conserverende insteek kent, zullen er bij recht geen noemenswaardige nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn die de natuurwaarden of potenties aantasten.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inhoud en achtergronden van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het juridisch deel van het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (kaart) en de regels. Voor een volledig begrip van het plan is inzicht in beide delen noodzakelijk. Daartoe is een korte toelichting op het juridisch plan (opbouw, systematiek, toelichting per artikel) opgenomen.

Standaardregeling

De opzet van het juridische plan alsmede het kaartbeeld en de gehanteerde begrippen zijn -voor zover mogelijk- afgestemd op de in de gemeente Oirschot gehanteerde standaardregeling (Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten (2007) en zijn opgesteld conform de nationale afspraken uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008)).

Daarnaast voldoen de regels aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden, en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Voor de verbeelding en de regels is het uitgangspunt gehanteerd, dat waar mogelijk maatvoerings- en situeringseisen op de kaart worden aangegeven. De maatvoering wordt aangeduid met het aangeven van de maximale bouwhoogte, en -indien gewenst- de maximale goothoogte.

De situering wordt bepaald door de op de kaart binnen de verschillende bestemmingen opgenomen bouwvlakken. In een aantal bestemmingen mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de daartoe op de kaart aangegeven bouwvlakken. In een aantal gevallen mag beperkt buiten het bouwvlak worden gebouwd. In de bestemming Wonen mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de bestemmingen. Elke bestemming is afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. De opbouw van een bestemmingsbepaling is conform de SVBP 2008.
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige

plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel. Opname van een standaard anti-dubbeltelregel is wettelijk geregeld. Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;

- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de overgangs- en slotbepalingen. De slotbepaling bevat de titel van het plan. Onder de overgangsbepalingen is een bepaling opgenomen, op basis waarvan voor een aangeduid perceel op recreatiepark Latour een persoonsgebonden overgangsrecht geldt. Op basis van dit persoonsgebonden overgangsrecht mag het gebruik van de ter plaatse gesitueerde stacaravan (en de bijbehorende gronden) als woning (permanente bewoning) worden voortgezet door de hoofdbewoner en diens partner, die op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie zijn ingeschreven op het betreffende adres.

5.2. Afzonderlijke bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen, die afzonderlijk worden toegelicht.

Artikel 3. Agrarisch met waarden – Landschap en natuur (AW-LN)

Deze bestemming betreft de agrarische gronden. Uitsluitend agrarisch grondgebruik is toegestaan, gebouwen zijn niet toegestaan. Binnen het gebied is sprake van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, die beschermd dienen te worden. Ter bescherming van deze waarden, wordt voor bepaalde werken en werkzaamheden, die de waarden zouden kunnen aantasten, een omgevingsvergunning vereist.

Ook is ter plaatse van de aanduiding “archeologische waarden” sprake van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen de bestemmingen ‘Agrarisch met waarden – Landschap en natuur’ en ‘Bos’ worden mogelijk ingrepen verricht, die de archeologische waarden kunnen verstoren. In verband hiermee wordt in de regels voor bepaalde ingrepen in de bodem ter plaatse van de aanduiding “archeologische waarden” een omgevingsvergunning vereist.

Aan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kunnen voorschriften worden verbonden ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden, zoals de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te

stellen kwalificaties. Deze bevoegdheid geldt op basis van artikel 5.2, tweede lid Bor.

Artikel 4. Bedrijf – Nutsvoorziening (B-NV)

De bestemming betreft een binnen het plangebied voorkomende nutsvoorziening. Omdat het om een beperkt bestemmingvlak gaat, met bestaande bebouwing, is voor deze bestemming in de regels een maximale oppervlakte voor gebouwen opgenomen, waarbinnen het bestaande gebouw past en een beperkte uitbreiding mogelijk is.

Artikel 5. Bos (BO)

De bestemming betreft de binnen het gebied voorkomende bossen. Hier komen specifiek landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede, ter plaatse van de aanduiding “archeologische waarden”, archeologische verwachtingswaarden voor. Ter bescherming van deze waarden, wordt voor bepaalde werken en werkzaamheden, die de waarden zouden kunnen aantasten, een omgevingsvergunning vereist.

Voor het bestaande fietscrossterrein ten zuiden van de school De Kempenhorst is een aanduiding opgenomen. De gronden mogen voor fietscrossterrein worden gebruikt. Ten behoeve van het fietscrossterrein is een gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m. Binnen deze afmetingen zal een container worden opgericht in de startheuvel. De container dient als ruimte voor opslag van materiaal en water en EHBO-post. De container wordt door de startheuvel aan het oog onttrokken.

Artikel 6. Maatschappelijk (M)

De bestemming betreft de bestaande begraafplaats, alsmede een scoutingterrein. Op de begraafplaats is bebouwing heel beperkt toegestaan (overeenkomstig de vigerende regeling). Er is geen bouwvlak voor opgenomen.

Voor het scoutingterrein is wel een bouwvlak opgenomen. Daarbuiten zijn nog beperkt gebouwen toegestaan.

Artikel 7. Recreatie – Dagrecreatie (R-DR)

De bestemming betreft het inmiddels gedeeltelijk overdekte bosbad. In de bestemmingsomschrijving is aangegeven welke functies zijn toegestaan. Behalve zwembad zijn ook sportief-recreatieve functies en (para)medisch verzorgende functies toegestaan, zoals fitnessruimte. Ook is ondersteunende horeca toegestaan. Het betreft horeca die de overige functies ondersteunt (kantine). Het mag dus niet gaan om een zelfstandige horecavestiging.

Artikel 8. Recreatie – Verblijfsrecreatie (R-VR)

In deze bestemming is de camping geregeld. Het bouwvlak, waarbinnen de gebouwen mogen worden gesitueerd, betreft een groot deel van het bestemmingsvlak. Omdat uit het geuronderzoek voor de uitbreiding van de camping is geconstateerd dat sprake is van een acceptabel leefklimaat, hoeft de situering voor de gebouwen niet extra beperkt te worden. Overigens is de uitbreiding bedoeld voor de situering van toeristische standplaatsen, en beperkte gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen en gebouwen bij de kinderboerderij. De chalets/ stacaravans en gebouwen zoals receptie en recreatieruimte, worden in beginsel op het oude terrein gesitueerd. Aan de oostzijde van het bestemmingsvlak is een strook grond met een breedte van 15 m buiten het bouwvlak gehouden. Deze strook is aangeduid voor “groen” en bestemd voor afschermend groen, als een bufferzone voor de nabijgelegen bestaande woningen. Ter plaatse mogen de gronden niet gebruikt worden voor verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Artikel 9. Sport (S)

De bestemming betreft de atletiekbaan, het hondensportterrein, de sporthal en het tenniscomplex. De betreffende functies zijn nader aangeduid op de kaart. Waar geen aanduiding is opgenomen, zijn de gronden in het algemeen bestemd voor sportvoorzieningen.

Gebouwen dienen geconcentreerd te worden binnen het bouwvlak, met uitzondering van de gronden waar de tennisbaan is toegestaan. Hier zijn gebouwen heel beperkt toegestaan (maximale oppervlakte) binnen het hele bestemmingsvlak.

Binnen de sporthal is, ondergeschikt aan de hoofdfunctie tot een maximale oppervlakte, tevens horeca toegestaan. Het mag een “zelfstandige” horecagelegenheid betreffen in de vorm van bijvoorbeeld een bar of café-restaurant, zij het dat minimaal 300 m² ondersteunend aan de sportfunctie moet zijn (kantine). Discotheken en bar-dancings zijn niet toegestaan. Zaalverhuur/ vergaderruimte is wel toegestaan. Binnen de sporthal is tevens gebruik voor maximaal 10 evenementen per jaar toegestaan.

Binnen de bebouwing ten behoeve van de atletiekbaan is ondersteunende horeca (kantine) toegestaan. Zelfstandige horeca is hier niet toegestaan.

Artikel 10. Verkeer – Verblijfsgebied (V-VB)

De bestemming betreft de wegen, paden en dergelijke voor het verkeer, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen. Bouwwerken op, over, onder of bij een weg ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, verlichting of tolheffing zijn vergunningsvrij op basis van het Besluit omgevingsrecht.

Voor eventuele niet vergunningsvrije bouwwerken, is in de regels een maximale bouwhoogte opgenomen.

Artikel 11. Wonen (W)

De bestemming Wonen betreft de in het plangebied voorkomende woningen.

Binnen de bestemming Wonen zijn, deels via afwijking, mogelijkheden opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten, voorzieningen voor bed & breakfast en mantelzorgvoorzieningen.

Voor de bebouwingsregeling geldt dat de bebouwing binnen bouwvlakken is vastgelegd (conform Centrum Oirschot/ Moorland-West). Binnen het bouwvlak is een woning toegestaan met een goothoogte van maximaal 4,5 en een bouwhoogte van maximaal 10 m (conform Buitengebied). De dakhelling is ook in de regels vastgelegd, namelijk op een minimum van 12° en een maximum van 45°.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Hiervoor gelden situerings- en maatvoeringseisen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan De Kemmer Oirschot heeft vanaf 11 juni 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties.

Gedurende de inzagetermijn hebben 20 personen en instanties van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het voorontwerp bestemmingsplan.

Een samenvatting van de reacties is, voorzien van een overweging en een conclusie, opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan De Kemmer Oirschot heeft ter inzage gelegen vanaf 22 maart tot 2 mei 2012. Gedurende de inzagetermijn zijn 3 zienswijzen ingediend.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp zijn beschreven in het raadsbesluit en de Zienswijzennota bestemmingsplan De Kemmer (bijlage bij het raadsbesluit).

6.2. Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd. In enkele gevallen bevat het bestemmingsplan een regeling voor nieuwe of recente ontwikkelingen. Het gaat daarbij om ontwikkelingen die via een vrijstelling volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn of kunnen worden gerealiseerd.

De kosten die samenhangen met deze ontwikkelingen (waaronder de ruimtelijke onderbouwing, planschadeposten en dergelijke) komen voor rekening van de initiatiefnemers. De economische haalbaarheid is op deze wijze voldoende gegarandeerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Er zijn voor de gemeente verder geen financiële risico's. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.

6.3. Handhaving

In 2003 heeft de gemeenteraad van Oirschot de Nota Handhaving vastgesteld. Dit vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen. Doelstelling is om te komen tot integrale(re) gebiedsgerichte controles. Hiermee is nu reeds een voorzichtige start gemaakt. Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal eerst worden gezien of legalisatie (door middel van bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor afwijken van bouw- of gebruiksregels, of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk

zijnde, of van werkzaamheden) mogelijk is. Als dat het geval is, wordt de overtreder de gelegenheid geboden om het legalisatietraject te doorlopen. Wanneer legalisatie niet mogelijk is of van de legalisatiemogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt, wordt het handhavingstraject opgestart. Dit houdt kort gezegd in dat eerst een waarschuwingsbrief wordt verzonden, vervolgens een vooraanschrijving en uiteindelijk een definitieve aanschrijving om de overtreding binnen een redelijke termijn te beëindigen.

Naast bestuursrechtelijk optreden bestaat op basis van de Wet op de Economische Delicten (WED) de mogelijkheid om (ook) strafrechtelijk op te treden tegen overtreding van het bestemmingsplan.

7. WATERHUISHOUDING

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wateraspecten, uitgesplitst naar huidig beleid, beschrijving van het bestaande watersysteem, de omgang daarmee in het plan (zowel in de op conservering gerichte planonderdelen, als in de meer ontwikkelingsgerichte delen) en de resultaten uit het overleg met de waterbeheerder.

Het aspect water vindt zijn plaats in de toelichting van het bestemmingsplan en geeft een toelichting op de manier waarop in de regels en op de plankaart rekening wordt gehouden met de waterbelangen. Dit betekent in principe dat alleen zaken naar voren komen die direct relevant zijn voor de plankaart of regels. Dus geen herhaling van reeds vastgesteld beleid maar volstaan met een duiding van de kaderstellende beleidsstukken.

7.1. Beleid

Voor de gemeente wordt een gemeentelijk waterplan opgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkelingen binnen de kernen zo mogelijk moeten bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de waterhuishouding en in elk geval moeten bijdragen aan een duurzame waterhuishouding. Een aanzet hiertoe is gegeven in het plan Moorland-oost, waarin ruimte is opgenomen voor waterretentie.

7.2. Bestaand watersysteem

Grondwater

Hydrologisch gezien behoort het studiegebied tot het stroomgebied van de Beerze. De Beerze wordt diffuus gevoed door grondwater en afstromend oppervlaktewater. Het stroomgebied bestaat globaal uit kwelgebieden, waar het grondwater aan de oppervlakte "uittreedt" en uit inzijgingsgebieden, waar het neerslagwater naar de diepere ondergrond infiltreert. Daarnaast kunnen ook overgangszones voorkomen; de zgn. intermediaire zones. De Kemmer behoort tot de inzijgings- of infiltratiegebieden.

De grondwaterstanden liggen in natte periodes gemiddeld tussen 40 en 80 cm- mv (GHG, grondwatertrap VI). Tijdens drogere periodes staat het grondwater gemiddeld dieper dan 120 cm- mv (GLG, grondwatertrap VI). De algemene grondwaterstroming verloopt in hoofdzaak in westelijke richting.

Oppervlaktewater

Het bestaande watersysteem is vastgelegd in de zogenaamde waterlegger. In het plangebied is geen legger-watergangen aanwezig. Bestaande greppels zijn van een lagere orde en hebben slechts een zeer lokale functie.

7.3. Omgang in het plan

In het plangebied zijn geen watergangen aanwezig die een specifieke bestemming of bescherming vereisen in het kader van het bestemmingsplan. Het plan is hoofdzakelijk gericht op conserveren van bestaande waarden en gebruik. Enkele kleine ontwikkelingsmogelijkheden zijn in hun aard en omvang dusdanig dat hiervoor geen specifieke watermaatregelen noodzakelijk zijn.

7.4. Resultaten uit overleg

In het kader van de watertoets heeft afstemming met de waterbeheerders plaatsgevonden over de verwerking van de waterhuishouding en het waterbeleid in het bestemmingsplan. De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Oirschot is het Waterschap De Dommel. Zij beheert het watersysteem. Tijdens een startoverleg zijn door het waterschap de volgende gegevens aangereikt. Het plangebied wordt aangemerkt als een infiltratiegebied. In het plangebied ligt geen watergang uit de waterlegger. Bij verharding of bouw van opstanden van meer dan 500 m² is een infiltratieonderzoek vereist conform “waterneutraal bouwen”. Voorliggend plan maakt een dergelijke toename niet mogelijk. Wel wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. Daarbij dienen niet uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden en mag regenwater niet worden aangesloten op het riool.

Voor de chalets op de camping geldt dat in de huidige situatie het hemelwater afkomstig van de chalets via de tuinen en de onverharde gronden naar het grondwater infiltreert. Deze situatie verandert nauwelijks in de toekomstige situatie. Een aanzienlijk deel, vergelijkbaar met de huidige situatie, blijft onverhard en de infiltratie geschiedt direct via de onverharde grond.

Voor grondwatertrekkingen >10 m³ voor beregingen e.d. is een vergunning vereist welk afgegeven wordt door de provincie. Het bestemmingsplan geeft aan dit aspect geen sturing.

Het bestemmingsplan is ter toetsing aan het waterschap voorgelegd.