

Bestemmingsplan

Moorland-West, herziening 2011-01 (Ruimte-voor-Ruimte Slingerbos - De Kruik)

Gemeente Oirschot



Bestemmingsplan

Moorland-West, herziening 2011-01 (Ruimte-voor-Ruimte Slingerbos - De Kruik)

Gemeente Oirschot

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

februari 2012

Projectgegevens:

TOE04-SNL00013-01a

REG04-SNL00013-01a

SVB02-SNL00013-01a

TEK04-SNL00013-01a

Identificatienummer:

NL.IMRO.0823.BPOIMRLWEST201101-VAST

Vastgesteld: 28 februari 2012

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

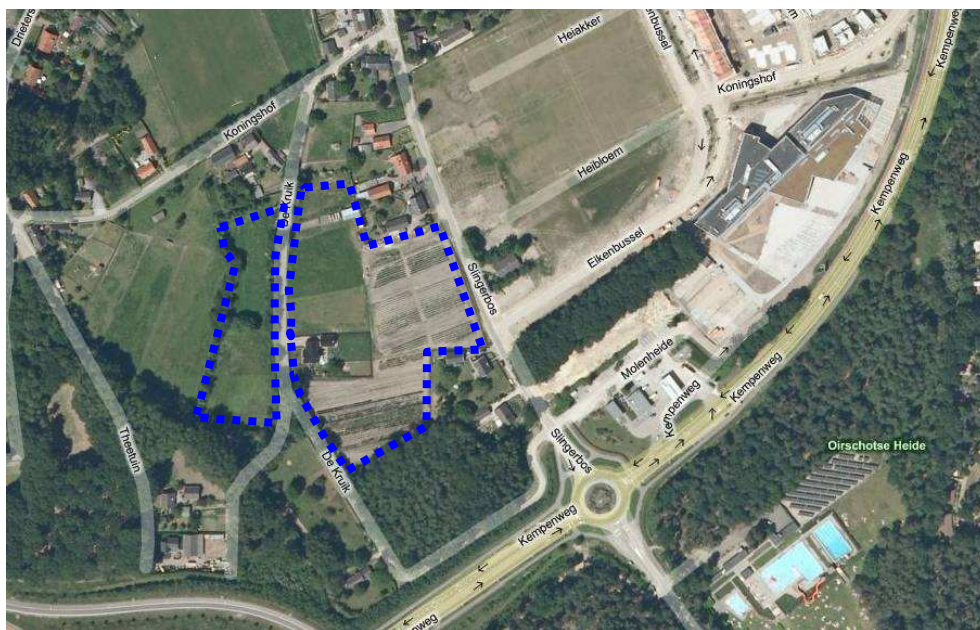
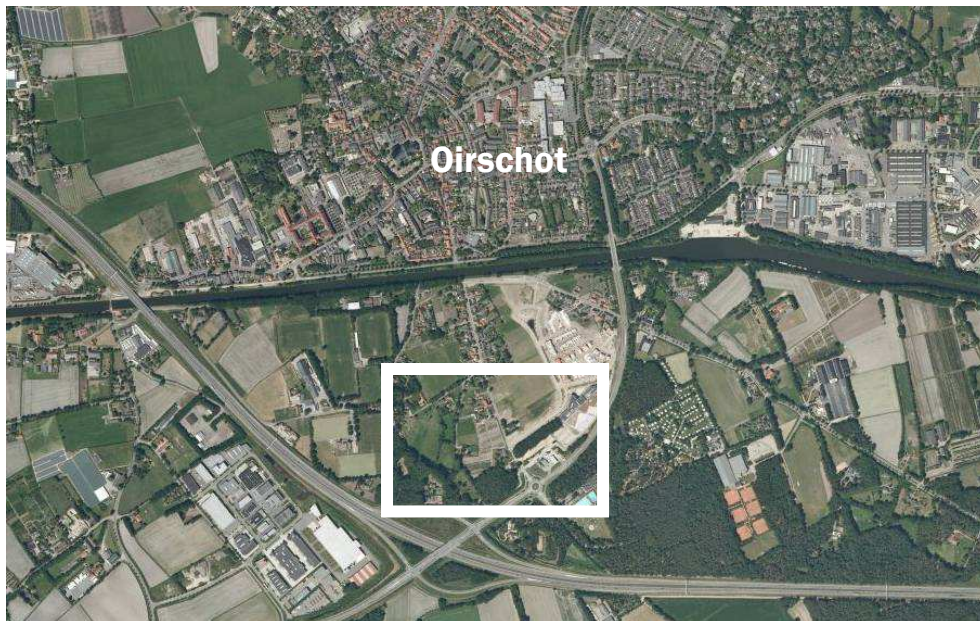
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	3
2.1	Ruimtelijke structuur	3
2.2	Functionele structuur	4
3	Beleidskader	5
3.1	Gemeentelijk beleid	5
3.2	Provinciaal beleid	7
3.3	Nationaal beleid	11
3.4	Conclusie	12
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	13
4.1	Water	13
4.2	Natuur	16
4.3	Archeologie	17
4.4	Cultuurhistorie	17
4.5	Bedrijfshinder	18
4.6	Geluid	18
4.7	Luchtkwaliteit	20
4.8	Bodemkwaliteit	21
4.9	Externe veiligheid	21
4.10	Technische infrastructuur	23
4.11	Totaalbeeld aspecten	23
5	Planbeschrijving	25
5.1	Het initiatief	25
5.2	Vertaling naar het bestemmingsplan	26
6	Juridische planbeschrijving	27
6.1	Inleiding	27
6.2	Toelichting bestemmingen	28
7	Economische uitvoerbaarheid	31
7.1	Financiële haalbaarheid Slingerbos - De Kruik:	31
7.2	Economische uitvoerbaarheid	31
7.3	Planschade	32

8	Overleg en inspraak	33
8.1	Informatieavond	33
8.2	Vooroverleg	33
8.3	Ter visie legging	33
9	Bronnen	35
9.1	Boeken en rapporten	35
9.2	Websites	35
9.3	Afbeeldingen	35

Bijlagen

- 1 Dossiernummers bouwtitels Ruimte-voor-Ruimte, gemeente Oirschot.
- 2 Geohydrologisch onderzoek, Lankelma Ingenieursbureau, 30 september 2011
- 3 Quickscan flora en fauna, Croonen Adviseurs, 25 januari 2010 (kenmerk: NAT01-SNL00013-01A)
- 4 Programma van Eisen - proefsleuven, ArcheoPro, juli 2011
- 5 Memo resultaten toets Wet geluidhinder, DHV, 4 augustus 2011
- 6 Verkennend bodemonderzoek Slingerbos/De Kruik, Lankelma Ingenieursbureau, 1 februari 2011
- 7 Verkennend bodemonderzoek De Kruik (ong.), Hamabest, 5 mei 2009
- 8 LPG-berekening, Geofox-Lexmond, 20 april 2011
- 9 Beeldkwaliteitplan, Croonen Adviseurs, 3 oktober 2011 (kenmerk: BOE01-SNL00013-01D)
- 10 Verslag informatieavond, gemeente Oirschot, 20 juli 2011
- 11 Verslag vooroverleg, gemeente Oirschot, augustus 2011
- 12 Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Moorland- West, herziening 2011-01



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Bing Maps, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Oirschot is door Plancombinatie Slingerbos/De Kruik het verzoek ingediend om op 14 kavels woningbouw te realiseren. Deze locatie, gelegen in het gebied Moorland, wordt ontwikkeld in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Daarnaast wordt één kavel, dat in gemeentelijk eigendom is, door de gemeente Oirschot ontwikkeld tot woonperceel. Door Croonen Adviseurs is voor de bouwkavels een stedenbouwkundig plan inclusief beeldkwaliteitplan opgesteld.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het huidig geldend bestemmingsplan. De gemeente is echter bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Voorliggend bestemmingsplan is daarom opgesteld om de ontwikkeling planologisch en juridisch mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het gebied Moorland. Dit gebied ligt ten zuiden van de kern Oirschot en wordt van de kern gescheiden door het Wilhelminakanaal. Behalve het kanaal ligt het gebied ingeklemd tussen de Kempenweg en de A58. De weg Slingerbos ligt centraal binnen Moorland en vormt een directe noord-zuidverbinding. Het gebied ten oosten van deze weg, Moorland-Oost, wordt momenteel ontwikkeld tot woongebied. Moorland-West kent nog een kleinschalig agrarisch karakter met weiden en verspreide bebouwing langs een aantal linten. Op enkele plaatsen in Moorland-West is reeds sprake van een transformatie naar stedelijke functies (onder meer een sportcomplex).

Het plangebied ligt tussen De Kruik en de Slingerbos in Moorland-West, op de overgang van de nieuwbouwwijk Moorland-Oost en de meer landelijke omgeving van Moorland-West. Het plangebied bestaat uit een aantal agrarische percelen en het perceel van de bestaande woning aan De Kruik nummer 14. Het betreft de percelen die kadastraal bekend staan als 'Gemeente Oirschot, sectie F, nummers 4059, 7115 t/m 7119, 7472, 8022, 8024 t/m 8027, 8037 t/m 8040'.

Zodoende wordt de grens van het plangebied gevormd door de Slingerbos in het oosten en perceelsgrenzen met naastgelegen (agrarische) percelen in het zuiden, westen en noorden. De weg De Kruik valt buiten het plangebied.

Op nevenstaande afbeeldingen is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft als doel een passende juridische en planologische regeling te creëren, dat de ontwikkeling van het plangebied direct mogelijk maakt en tevens een kader biedt voor toekomstige ontwikkelingen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Moorland-West'. Dit bestemmingsplan is op 29 juni 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het perceel van de bestaande woning aan De Kruik 14 gelden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Voor alle overige percelen in het plangebied geldt de bestemming 'Agrarisch met Waarden-Landschap'. Binnen deze bestemming is woningbouw niet mogelijk, zodat een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk is.



Uitsnede bestemmingsplan 'Moorland-West' met begrenzing plangebied (Bron: Gemeente Oirschot, 2010)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 wordt de planbeschrijving gegeven. Hoofdstuk 6 bevat een uiteenzetting van de inhoud van de bestemmingsregeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 de financiële haalbaarheid besproken en in hoofdstuk 8 is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Slingerbos
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



De Kruik

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied maakt onderdeel uit van het gebied Moorland-West. Dit gebied had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels volledig omgeven door stedelijk woon- en werkgebied. Dit heeft geleid tot een toenemende verstedelijking binnen het gebied. Daardoor is inmiddels sprake van een gemêleerd gebied met een gemengd stedelijk en landelijke uitstraling.

Moorland-West is een deels getransformeerd voormalig agrarisch gebied. In het gebied zijn nog duidelijk enkele historische linten aanwezig, zoals de Drieterskuil en het Slingerbos. Vóór de aanleg van het kanaal en de autosnelweg maakten deze wegen deel uit van de verbinding van de kern Oirschot met de Beerzen, Wintelre en Oerle.

Aan het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. De andere wegen zijn minder dicht bebouwd. De voormalige agrarische percelen in het gebied zijn omgevormd tot sportvelden, dierenweides en tuinen. De groenstructuur, bestaande uit wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en beplanting op overhoeken en in tuinen, geven het gebied een dichte structuur.

Het Wilhelminakanaal heeft een sterk lineair karakter en is over een grote lengte voorzien van waardevolle laanbeplanting. Daardoor is ze duidelijk herkenbaar en beleefbaar in het landschap. Aan de westzijde is er vanaf de rijksweg ruim zicht op het plangebied; aan de andere zijden is het gebied gesloten of door taluds afgeschermd.

De bebouwingsstructuur in Moorland-West is als volgt te typeren:

- Veelal geschakelde, traditioneel gebouwde burgerwoningen van één of twee bouwlagen met kap aan het Slingerbos.
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruimere percelen aan de overige wegen. Deze zijn vaak dicht op de weg gebouwd en hebben soms een agrarische karakteristiek. De bebouwingsconcentratie neemt globaal van oost naar west af.
- Enkele solitaire, niet-woongebouwen zoals bedrijfshallen en gebouwen op sportterreinen. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al na gelang de functie ervan. Deze gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar aan de achterzijde van erven of centraal op sportterreinen.

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft voornamelijk agrarische percelen. Een aantal percelen tussen de Slingerbos en De Kruik zijn momenteel in gebruik als boomgaard. De overige agrarische percelen zijn dierenweiden, deels omzoomd met groen. Op het perceel De Kruik 14 staat een woning van één laag met kap.

2.2 Functionele structuur

Verspreid over het gebied Moorland-West komen burgerwoningen voor. Langs het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. Aan de overige wegen is sprake van clustering van voormalige agrarische woonbebouwing die omgevormd is naar burgerwoningen en nieuw gerealiseerde burgerwoningen. Over het algemeen staan deze woningen in het patroon van de lintbebouwing en beschikken ze over tuinen met variabele afmetingen. Een aantal semi-agrarische percelen horen bij de burgerwoningen en zijn in gebruik als dierenweides of moestuinen. Dit is ook het geval voor de betreffende percelen in het plangebied van dit bestemmingsplan.

Behalve woningen is in Moorland-West ook een aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Zo bevindt zich onder andere een schutterijterrein in het gebied. Qua bedrijvigheid komt er inmiddels geen enkel agrarisch bedrijf meer voor. Wel is er sprake van – zij het beperkte – niet-agrarische bedrijvigheid.

Zowel Moorland-west als de Kemmer zijn van groot belang voor Oirschot voor wat betreft sportvoorzieningen. Zo bevindt zich in het gebied sportpark Moorland met 7 voetbalvelden en 2 hockeyvelden, waarvan twee kunstgrasvelden en enkele oefenvelden. De velden en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, kantine, kleedruimten en tribunes zijn aan beide zijden van de Koningshof gelegen.

Moorland-West vormt een belangrijk uitloopgebied van de kern Oirschot en de nieuwe woonwijk Moorland-Oost. Deze betekenis wordt vergroot door de realisatie van de geplande verbeterde verbinding tussen Moorland en het centrum van Oirschot, die voortkomt uit de planontwikkeling voor Moorland-Oost.



Boomgaard
(Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Weiland en woning aan De Kruik 14

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 StructuurvisiePlus

De gemeenteraad heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Dit document vormt een belangrijk beleidskader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. Het gebied Moorland maakt in de visie onderdeel uit van het stedelijk gebied van de kern Oirschot. Moorland wordt gezien als herstructureringslocatie, waar woningbouw kan plaatsvinden in de directe nabijheid van het centrum. Daarnaast is de locatie goed bereikbaar vanwege de directe aansluiting op het regionale wegennet. Door het gebied Moorland te bebouwen, ontstaat een evenwichtige opbouw van woonwijken rond de kern. De locatie vormt ook een schakel tussen het centrum van Oirschot en De Kemmer, waarin voor Oirschot belangrijke sport- en recreatievoorzieningen zijn gelegen.

Momenteel is reeds sprake van burgerbewoning in het gebied Moorland. Daarnaast komen bedrijvigheid, een sportcomplex, een schutterijterrein en agrarische restpercelen voor. Het gebied kent momenteel te weinig interne samenhang en is in feite afgesneden van het omringende landschap. In aansluiting op de herstructurering van de kanaalzone is de ruimtelijke structuur van Moorland door transformatie naar woongebied te versterken. Ook biedt de locatie mogelijkheden om woningcategorieën te bouwen die op inbreidingslocaties niet zijn te realiseren. Zodoende blijven voor Oirschot voldoende differentiatiemogelijkheden in woningtypen behouden.

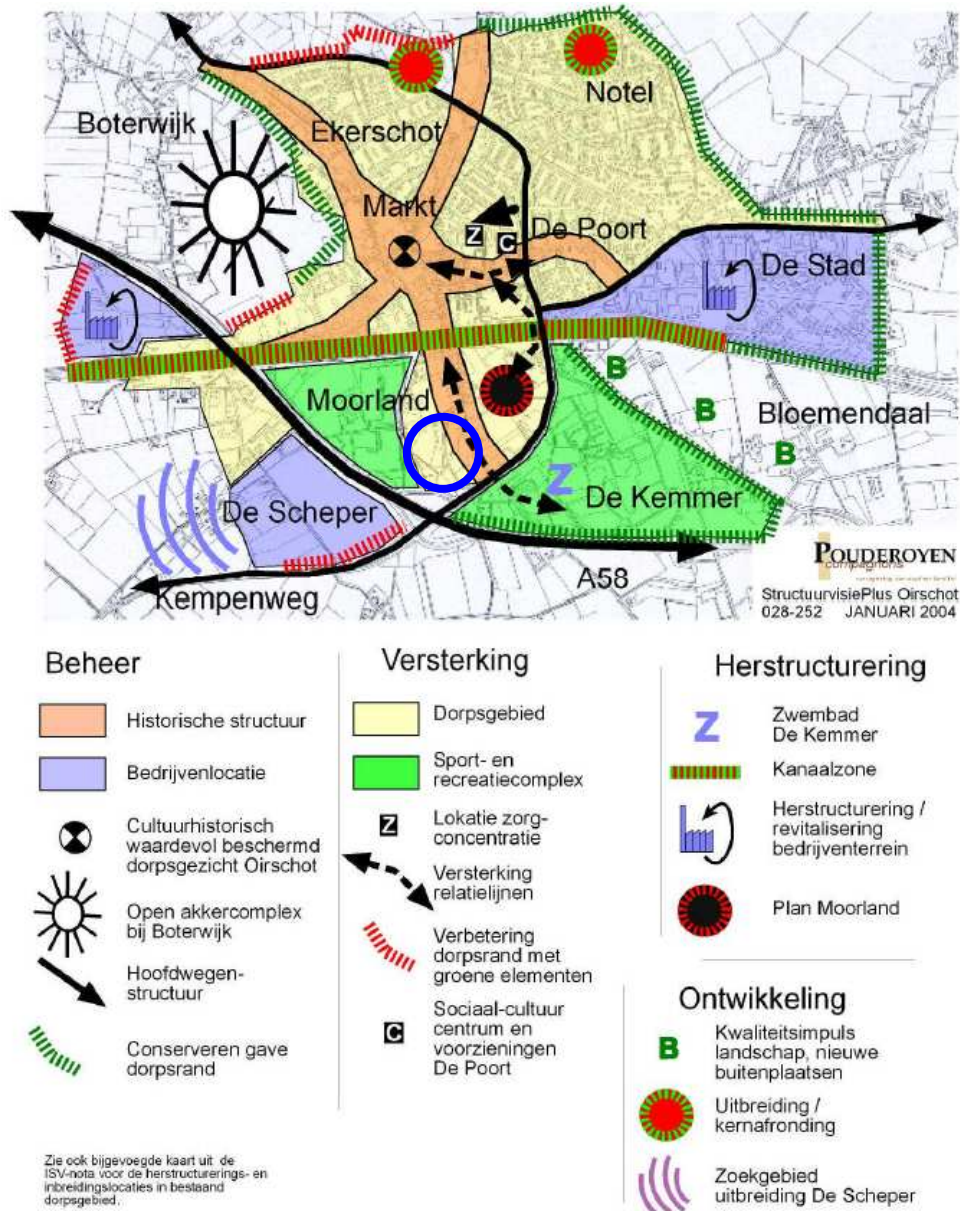
Behoud van het Slingerbos als historisch waardevolle bebouwingslijn en zorgvuldige omgang met enkele waardevolle oudere beplantingselementen is van belang.

Afgeleid van de gewenste herstructurering voor Moorland is een groot deel van het gebied op de bij de visie behorende strategiekaart voor de kern Oirschot gerekend tot dorpsgebied. Het westelijk deel is aangemerkt als sport- en recreatiecomplex.

Het plangebied van dit bestemmingsplan valt binnen het dorpsgebied. Het Slingerbos is één van de historische wegen richting het centrum van Oirschot, nieuwe bebouwing langs deze weg dient te passen in deze historische structuur.

Conclusie

De ontwikkeling van het plangebied tot woongebied komt terug in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gebied Moorland.



StructuurvisiePlus gemeente Oirschot – Strategiekaart kern Oirschot met aanduiding plangebied (blauwe cirkel) (Bron: gemeente Oirschot, 2004)

3.1.2 Woningbouwprogramma

Ruimte-voor-Ruimte woningen gaan niet ten koste van het gemeentelijk bouwvolume en hebben dan ook geen invloed op het aantal te bouwen woningen in de gemeente. Eén van de vijftien bouw kavels komt ten laste van het reguliere woningbouwprogramma. Het gaat om een woning gelegen op een perceel dat in eigendom is van de gemeente. Deze woning wordt in de integrale planontwikkeling meegenomen: de ontwikkelingskosten worden naar verhouding over alle kavels en deelnemers verdeeld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld, waarna deze op 1 januari 2011 in werking is 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. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening.

In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. 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.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtstlibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'. Het gemengd landelijk gebied wordt door de provincie gezien als een veelzijdige gebruiksruimte.

Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet qua aard en schaal passen in de omgeving. De kaders hiervoor zijn aangegeven in de Verordening Ruimte.

3.2.2 Verordening Ruimte

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 opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied ligt op de kaart 'stedelijke ontwikkeling', behorende bij de Verordening Ruimte, binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De regels die hierbij gelden hebben betrekking op nieuwe bestemmingsplannen in dit gebied, waarbij eisen worden gesteld aan de verantwoording van de verstedelijking in relatie tot beschikbare ruimte in het bestaand stedelijk gebied. Ook is aangegeven dat:

- de stedelijke ontwikkeling aan dient te sluiten bij het bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening dient te worden gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Eén woning is gelegen op een gemeentelijk kavel en wordt ingebracht ten koste van het gemeentelijk woningbouwprogramma. Deze woning is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en is gelegen tussen het bestaand stedelijk gebied en de ruimte- voor- ruimte kavels in. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 11.4 in relatie tot 2.2 van de verordening) brengt de gemeente de opbrengsten van het gemeentelijk kavel in het programma plattelandsvernieuwing Oirschot 2011-2014. Het programma plattelandsvernieuwing bestaat uit vier thema's; kwaliteit in natuur en landschap, recreatie & toerisme, duurzame landbouw en wonen, werken, leefbaarheid. Onder deze thema's valt een scala aan projecten die gezamenlijk als doel hebben om de kwaliteit van het buitengebied verbeteren. Te denken valt aan het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen, het realiseren van een droge ecologische verbindingzone, aanleg van een 4-tal ommetjes, uitvoeren van ons biodiversiteitsactieplan enz. Alle projecten die opgenomen zijn in het meerjarenprogramma plattelandsvernieuwing dragen direct bij aan het behalen van de reconstructiedoelstellingen. Hierover zijn afspraken gemaakt tussen de provincie en gemeente Oirschot in de "overeenkomst inzake ruimte voor ruimteontwikkelingen in de gemeente Oirschot" en de afdracht aan de gemeente Oirschot van opbrengsten daaruit voor de provincie Noord-Brabant" ondertekend op 24 augustus 2011. Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties bij het bouwen van één woning in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

Op de kaart 'ontwikkeling intensieve veehouderij' ligt het plangebied in een 'extensiveringsgebied'. Conform de Verordening Ruimte kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een extensiveringsgebied voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, waarbij er geen sprake hoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. De toelichting van het bestemmingsplan dient daaromtrent een verantwoording te bevatten.

Conclusie

Het plangebied ligt tegen de woonwijk Moorland-Oost aan en er is bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Dit komt nader aan bod in het hoofdstuk 'Planbeschrijving'. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied binnen de voorwaarden voor een mogelijke stedelijke ontwikkeling van het gebied Moorland-West, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte.

Ook is de ontwikkeling van woningen mogelijk, gezien de ligging van het plangebied in een bebouwingsconcentratie in een 'extensiveringsgebied'. De ontwikkeling vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. Hierop wordt in de volgende paragraaf nader ingegaan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt zodoende de mogelijkheid van een stedelijke ontwikkeling, die binnen de gestelde kaders van de provinciale Verordening Ruimte plaats vindt.



Uitsnede kaart 'stedelijke ontwikkeling' met aanduiding plangebied (Bron: Verordening Ruimte, 2011)

3.2.3 Ruimte-voor-Ruimte regeling

De voorgenen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling biedt de mogelijkheid om, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Met de sloop wordt zowel een ruimtelijke kwaliteitswinst als milieuwinst behaald.

Ruimte-voor-Ruimte plannen zijn door de provincie opgenomen in haar Verordening Ruimte. Er gelden specifieke regels voor deze plannen, vooralsnog vastgelegd in de 'Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006'. Zo geldt onder andere dat per woning ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt.

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte heeft de ingeleverde milieurechten van agrarische bedrijven en de daarbij uit te geven bouwtitels in beheer. Elf bouwtitels zijn inmiddels gekocht door de initiatiefnemers, die tevens eigenaar zijn van de gronden.

Conclusie

Elf bouw kavels kunnen worden gerealiseerd doordat elders in de provincie Noord-Brabant voldoende agrarische bebouwing van intensieve veehouderijen is gesloopt en milieuwinst is behaald. De betreffende dossiernummers zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Van de resterende vier kavels valt één kavel binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. De overige drie bouw kavels kunnen worden ontwikkeld, nadat de bouwtitels zijn aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Voor de betreffende drie kavels is daarom in dit bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, zodat voor de ontwikkeling van de kavels te zijner tijd een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen.

3.3 Nationaal beleid

3.3.1 Nota Ruimte

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. Integrale, gebiedsgerichte plannen spelen hierbij een belangrijke rol.

In het buitengebied komen veel gebouwen vrij die een woonbestemming kunnen krijgen of gebruikt kunnen worden voor kleine, lokale bedrijvigheid. Provincies zullen hergebruik stimuleren, maar soms is sloop en nieuwbouw beter. Het provinciale 'Ruimte-voor-Ruimte' beleid regelt de sloop en nieuwbouw op een manier die per saldo leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. Provincies kunnen met dit beleid ook actief, via publiek-private samenwerking, rommelzones saneren en herinrichten.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied vindt plaats in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling. In ruil voor de nieuwbouw van de woningen zijn elders agrarische bedrijven gesloopt. De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte van de provincie Noord-Brabant ziet hierop toe en heeft de bouwtitels in beheer.

3.4 Conclusie

Het plangebied ligt in een gebied waar volgens het provinciaal beleid stedelijke ontwikkeling een optie is. Het plangebied ligt tegen de woonwijk Moorland-Oost aan en er wordt bij de inrichting van het plangebied rekening gehouden met de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Hiermee past de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied binnen de voorwaarden voor een mogelijke stedelijke ontwikkeling van het gebied Moorland-West, zoals aangegeven in de Verordening Ruimte.

In totaal voorziet het stedenbouwkundig plan in de ontwikkeling van 15 woningen. Hiervan worden 11 woningen rechtstreeks mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Voor 10 woningen zijn namelijk al bouwtitels aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte. Eén woning komt ten laste van het reguliere gemeentelijk woningbouwprogramma. Voor de ontwikkeling van de overige vier kavels moet te zijner tijd een wijzigingsprocedure worden doorlopen.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan past binnen het geldend beleidskader.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

4.1.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- | | |
|--------------------|---------------------|
| - droge voeten | - schoon water |
| - voldoende water | - schone waterbodem |
| - natuurlijk water | - mooi water |

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Oirschot voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Oirschot opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Waterplan Oirschot gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

4.1.2 Geohydrologisch onderzoek

Door Lankelma Ingenieursbureau is een geohydrologisch grondonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek geeft inzicht in de opbouw en waterdoorlatendheid van de bodem op de locatie. Daarnaast wordt in het onderzoek aangegeven hoe de nieuwbouw invloed heeft op de waterhuishouding en wordt de wijze waarop hiermee wordt omgegaan beschreven. De rapportage van het onderzoek, d.d. 30 september 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de belangrijkste resultaten weergegeven.

Locatiestudie

De hoogte van het maaiveld ter plaatse van de onderzoekspunten varieert van 16,03 m +NAP tot 16,76 m +NAP. Onder een toplaag met humushoudend zand wordt tot de maximaal verkende diepte een afwisselende gelaagdheid vastgesteld van minder vaste zandhoudende leemafzettingen en vaste zandlagen. De grondwaterstand in de boorgaten varieerde tijdens het onderzoek d.d. 15 augustus 2011 van 1,85 tot 2,05 m - mv (14,41 tot 14,54 m + NAP).

Op de onderzoekslocatie is sprake van een gemengd rioolstelsel. In het Slingerbos zal ter hoogte van de bebouwing op afzienbare tijd een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. In de Kruik zal de riolering worden gereconstrueerd.

Uit de onderzoeksresultaten en richtlijnen kan worden geconcludeerd dat de locatie, mogelijkheden biedt voor de infiltratie van regenwater. De doorlatendheid van de bovengrond is echter relatief beperkt.

Regenwaterafvoer

Algemeen

Door realisatie van het plan zal het verhard oppervlak toenemen met circa 6950 m². Doordat het verhard oppervlakte toeneemt, zal de nieuwbouw - zonder aanvullende maatregelen - een negatief effect hebben op de grond- en afvalwaterhuishouding. Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zijn mitigerende noodzakelijk. Navolgend wordt nader ingegaan op de invloed van de nieuwbouw op de waterhuishouding.

Maaiveldhoogte/bouwpeil

Het bepalen van de gewenste (minimale) ontwateringsdiepte voor de diverse infrastructuur van een woonwijk is belangrijk om deze infrastructuur te kunnen aanbrengen en onderhouden. Uitgaande van een GHG van 15,6 à 15,7 m + NAP en een drooglegging van 0,7 m wordt geadviseerd het terrein (daar waar nodig) op te hogen tot minimaal 16,4 m + NAP. Om wateroverlast in de woningen wordt geadviseerd uit te gaan van een bouwpeil dat minimaal 0,1 à 0,2 m hoger is dan de weg. Voor de noordelijke woningen aan de Kruik komt dit neer op een bouwpeil van minimaal circa 16,6 m + NAP,

Voor de zuidelijke woningen circa 16,8 m + NAP, bij een maaiveld van circa 16,6 à 16,7 m + NAP.

Geschiktheid voor infiltratie

Uitgaande van de richtlijnen uit ISSO-publicatie nr. 70-1 kan worden geconcludeerd dat de locatie, na ophoging tot het hiervoor vernoemde maaiveldniveau mogelijkheden biedt voor infiltratie en retentie van hemelwater. De doorlatendheid van de bodem is echter relatief beperkt, zodat het zwaartepunt moet liggen bij berging.

Randvoorwaarden gemeente/waterschap

Uit overleg van de initiatiefnemer met de gemeente en het waterschap is naar voren gekomen dat:

- met het dempen van sloten moet terughoudend omgegaan worden om de gebiedskenmerken te behouden. Dit ook indien de sloot wordt gedempt voor het creëren van infiltratie- of retentievoorzieningen. De huidige sloot aan de Kruik heeft een waterhuishoudkundige functie en mag dus niet worden gedempt;
- in principe kan worden uitgegaan van berging in de sloot/greppel aan de Kruik ten zuiden van c.q. buiten het plangebied. Er dient een minimale drooglegging gegarandeerd te worden voor de wegen, bovendien dient een uitloopvoorziening te worden gerealiseerd om stagnatie van water te voorkomen.

Op basis van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde capaciteit van de bergingsvoorziening bepaald. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 322 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt.

Waterberging

Teneinde te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater van verhard oppervlak worden afgekoppeld. Om de bergingseis van 322 m³ te halen zal het volgende worden gerealiseerd:

- 1 de droge greppel langs het zuidelijk gelegen deel van de Kruik wordt gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de zuidelijk woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 2 de bestaande sloot langs de kruik zal worden te gebruikt als berging. Op deze voorziening zullen de westelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.
- 3 een sloot zal worden aangelegd voor de te bebouwen percelen aan de andere kant van de Kruik (waar nu geen sloot ligt). Op deze voorziening zullen de oostelijke woningen van de Kruik worden aangesloten.

4.1.3 Conclusie

Middels het voorgestelde plan wordt de bergingseis (circa 325 m³) gehaald bij T=10. Als het peil bij T=100 mag stijgen tot nagenoeg het niveau van bovenzijde van de weg zal ook de bergingseis voor een T=100 gemakkelijk worden gehaald. Opgemerkt wordt dat het dakoppervlak van de woningen aan het Slingerbos wel is meegenomen in de bepaling van de benodigde berging, maar niet zal worden aangesloten op het beschreven systeem.

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

Het definitieve ontwerp en de dimensionering van voorzieningen dient in een later stadium nader te worden uitgewerkt.

4.2 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage, d.d. 25 januari 2011, is als bijlage opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

4.2.1 Beschermde natuurgebieden

Er zijn geen natuurgebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebieden) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig.

In de nabijheid van het plangebied liggen gebieden die deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De dichtstbijzijnde zijn een bosje dat aan de zuidkant tegen de boomkwekerij aanligt. En ook ten zuiden van de weilanden (westelijke percelen) ligt een bosje dat tot de EHS behoort. De bosjes zijn vrij klein en grote dieren zullen er dan ook niet leven. Wel broeden er naar alle waarschijnlijkheid vogels.

Voor deze vogels gaat mogelijk foerageergebied verloren, maar er is voldoende alternatief foerageergebied in de omgeving aanwezig. De invloed van de ruimtelijke ontwikkeling op de in de EHS aanwezige diersoorten zal dan ook minimaal zijn.

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van een compensatieplicht. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake.

Er is geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

4.2.2 Beschermde soorten

Tabel 1-soorten

Op basis van de beschikbare literatuurgegevens en het veldbezoek kan worden vastgesteld dat het terrein een potentiële habitat biedt voor enkele licht beschermde soorten (tabel 1-soorten). De realisatie van de bouwkavels zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van tabel 1 van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is derhalve niet noodzakelijk. De zorgplicht blijft wel gelden.

Tabel 2 en 3-soorten

Er zijn geen strikter beschermde soorten en/of soortgroepen in het plangebied aanwezig.

4.2.3 Conclusie

Beschermde planten- en diersoorten zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en worden ook niet verwacht. Nader onderzoek naar specifieke soorten/soortgroepen is dan ook niet noodzakelijk. Wel dient bij eventuele kap van bomen en verwijderen van struiken rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels.

De voorgenomen plannen zijn niet in strijd met de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet 1998 en derhalve uitvoerbaar.

4.3 Archeologie

Op basis van de resultaten van uitgevoerde archeologische onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied, is geconstateerd dat in de ondergrond van het plangebied intacte archeologische resten aanwezig kunnen zijn. Er is daarom besloten een proefsleuvenonderzoek in het plangebied uit te voeren om vast te stellen of ter plaatse van het plangebied daadwerkelijk behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn.

Door ArcheoPro is voor het onderzoek een Programma van Eisen (PvE) opgesteld, dat als uitgangspunt dient voor het proefsleuvenonderzoek. Het PvE, d.d. juli 2011, is als bijlage opgenomen. Het PvE moet nog door de gemeente worden goedgekeurd, voordat het onderzoek in gang kan worden gezet.

Conclusie

Het proefsleuvenonderzoek moet inzicht geven in eventueel aanwezige archeologische waarden in het plangebied. Voordat het onderzoek kan worden uitgevoerd, moet het PvE door de gemeente zijn goedgekeurd.

Pas na duidelijkheid over de aanwezigheid van archeologische waarden kan het plangebied (eventueel onder voorwaarden) vrijgegeven worden voor ontwikkeling. Deze verplichting is opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' die op de verbeelding van dit bestemmingsplan op de nog te ontwikkelen bouw kavels is gelegd.

4.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorische waarden zijn op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart met name aangemerkt voor de historische bebouwingslinten in Moorland-West. De Kempenweg vormt de ontginningsbasis van het heideontginningslandschap ten zuidwesten van Oirschot. Verder zijn de historische bebouwingslinten Eindhovensedijk, Slingerbos, Koningshof en Drieterskuil aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevolle linten. Vanuit deze linten is het landschap destijds ontgonnen. In Moorland-West bepalen van oudsher boerderijen, woningen en bedrijven, al dan niet voorzien van erfbeplantingen, het beeld.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gaan geen cultuurhistorische waarden verloren. De verkavelingsopzet respecteert de oorspronkelijke ontwikkeling van het gebied en vormt een eigentijdse lintbebouwing langs zowel de Slingerbos als De Kruik.

Conclusie

De cultuurhistorische waarden van Moorland-West worden met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied gerespecteerd.

4.5 Bedrijfshinder

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

Op korte afstand ten westen van het plangebied ligt aan de Theetuin het terrein van Gilde Sancta Barbara. Op dit terrein wordt geschoten met kruisbogen. Conform de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) valt deze 'bedrijfsactiviteit' onder milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter tot woningen. De dichtstbijzijnde punt van het plangebied ligt op ongeveer 40 meter, dus er is geen hinder van dit terrein te verwachten.

Op circa 100 meter van het plangebied ligt in oostelijke richting aan de Kempenweg een tankstation met LPG-verkoop. De hinder van het tankstation is nader beschreven in de paragraaf 'externe veiligheid'.

Verder is er in en in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op voldoende afstand (circa 570 meter). Dit geldt ook voor de nieuwe sportvelden en buurthuis van vereniging De Heikneuters, ten zuiden van Koningshof. De planologische procedure om deze velden daar te realiseren is inmiddels afgerond.

Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan ook geen hinderlijke activiteiten toegestaan.

Conclusie

Het bestemmingsplan ondervindt geen belemmeringen ten aanzien van het aspect 'bedrijfshinder'.

4.6 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï.

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing mogelijk gemaakt.

Daarbij ligt het plangebied binnen de onderzoekszone van de A58. Door DHV is daarom een akoestisch onderzoek verricht. De resultaten zijn opgenomen in een memo, d.d. 4 augustus 2011, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat op alle gebouwen de geluidbelasting t.g.v. de A58 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Bij één woning bedraagt de geluidbelasting op de zuidgevel 54 dB, dit is hoger dan de maximale ontheffingswaarde.

Om deze geluidbelastingen te reduceren is onderzocht of geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen, dit blijkt niet mogelijk:

- Het toegepaste verhardingstype op de A58 is inmiddels al tweelaags ZOAB, er zijn op dit moment geen stillere wegdekken die voor landelijke toepassing op rijkswegen in aanmerking komen;
- Om alle woningen effectief af te kunnen schermen is een scherm nodig van minimaal 1500 meter. Vanwege de afstand van de woningen tot de weg zal dit scherm hoog moeten zijn. De kosten voor een dergelijk scherm staan niet in verhouding tot het bereikte effect.

Conclusie

Voor alle nieuw te bouwen woningen dient een hogere waarde te worden vastgesteld vanwege het wegverkeer van de A58. In navolgende tabel is het aantal woningen per vast te stellen hogere waarden per gevel en verdieping opgenomen.

Tabel: aantallen woningen met hogere waarde (Bron: DHV, 2011)

Maximale geluidsbelasting	Aantal
49	1
50	5
51	2
52	1
53	6

Voor de zuidgevel van de meest zuidwestelijk gelegen woning, op een hoogte van 4,5 meter ten opzichte van het maaiveld, is het niet mogelijk om een hogere waarde vast te stellen. Indien dit deel van de gevel als een zogenaamde dove gevel wordt uitgevoerd, hoeft deze niet te worden getoetst aan de grenswaarden van de Wet geluidhinder en is er uit akoestisch oogpunt geen bezwaar tegen de bouw van deze woning. In dit bestemmingsplan is de dove gevel voor de betreffende woning vastgelegd door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel'.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Effect van ontwikkeling

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- a een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- b ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- c een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- d een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Met de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

4.7.2 Effect van omgeving

In de nabijheid van het plangebied ligt de snelweg A58. Gezien de afstand van het plangebied tot de snelweg (minstens 140 meter) is er nagenoeg alleen sprake van een achtergrondwaarde, zodat de snelweg geen onevenredig effect vanuit het aspect luchtkwaliteit veroorzaakt.

4.7.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Bodemkwaliteit

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. In het plangebied is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.8.1 Percelen tussen Slingerbos en De Kruik

Voor de percelen gelegen tussen Slingerbos en De Kruik is door Lankelma Ingenieursbureau het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage, d.d. 1 februari 2011, is als bijlage opgenomen.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bodem formeel gezien niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Er zijn overschrijdingen aangetroffen van de streefwaarden/achtergrondwaarden van barium en cadmium in het grondwater en PAK en koper in de grond. Gezien de aard en mate van de verontreiniging is nader onderzoek echter niet noodzakelijk.

4.8.2 Percelen aan De Kruik

Voor de percelen ten westen van De Kruik is het verkennend bodemonderzoek door milieu-adviesbureau Hamabest uitgevoerd. De rapportage, d.d. 5 mei 2009, is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek volgt een zelfde conclusie als voor de percelen tussen de Slingerbos en De Kruik geldt. Formeel gezien is de bodem niet geheel vrij van bodemverontreiniging, maar de aangetroffen concentraties veroorzaken geen beperkingen aan het gebruik van de grond.

Conclusie

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

4.9 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

4.9.1 Onderzoek

Op circa 100 meter van het plangebied ligt een tankstation met LPG-verkoop. Het LPG-vulpunt en het LPG-reservoir vormen mogelijke relevante risicobronnen voor de planontwikkeling. Door Geofox-Lexmond is daarom een LPG-berekening uitgevoerd. De rapportage, d.d. 20 april 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies vermeld.

De geplande woningen aan De Kruik liggen allemaal op meer dan 150 meter van het LPG-vulpunt en reservoir. Het tankstation is daarmee geen relevante risicobron voor deze woningen. De woningen op De Kruik hoeven daardoor niet verder te worden beoordeeld.

Plaatsgebonden risico

De 10^{-6} plaatsgebonden risicocontouren van het LPG-vulpunt, de afleverzuil en het reservoir worden niet overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden aangaande externe veiligheid. De externe veiligheids situatie rond het LPG-station resulteert niet in een knelpunt als gevolg van of voor de planontwikkeling.

Groepsrisico

Door Geofox-Lexmond is een LPG-berekening uitgevoerd om het groepsrisico rond het LPG-station te bepalen. Deze berekening is uitgevoerd in de situatie met het plan en voor de situatie zonder het plan. Binnen de risicobeoordeling wordt 2,4 aanwezigen per woning gehanteerd.

Van de planontwikkeling bevinden zich vier woningen binnen een straal van 150 meter van het LPG-vulpunt. Eén woning ligt voor ongeveer de helft in binnen 150 meter van het reservoir.

Uitgangspunt ten aanzien van de personendichtheid bij bedrijven in de directe omgeving is 5 personen per hectare. Het gebied van de school (totaal 1.200 leerlingen) is voor de helft gesitueerd in de contour. Om die reden is het totaal aantal aanwezige leerlingen gesteld op 600.

Uit deze berekening is gebleken dat als gevolg van het LPG-station en haar directe omgeving de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden. De planontwikkeling heeft een verwaarloosbaar effect op het groepsrisico. Het groepsrisico wordt grotendeels bepaald door de nabijgelegen school dat gedeeltelijk binnen de risicocontour van het LPG-reservoir is gelegen.

Conclusie

De planontwikkeling voldoet aan de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt, in de bestaande en beoogde situatie, overschreden.

De planontwikkeling heeft een verwaarloosbaar effect op de oriënterende waarde van het groepsrisico als gevolg van het LPG-station. De overschrijding van de oriënterende waarde is grotendeels toe te wijzen aan de nabij gelegen school.

4.9.2 Verantwoording groepsrisico

Omdat de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt overschreden, is een verantwoording noodzakelijk. Geofox-Lexmond heeft in haar onderzoek reeds een voorstel voor een verantwoording opgenomen, die de gemeente Oirschot overneemt.

In het voorstel voor de verantwoording is onder andere vermeld dat de gemeente Oirschot bekend is met de groepsrisicosituatie ten aanzien van de school. Ten behoeve van de school is destijds een risicobeoordeling uitgevoerd. Op basis van de risicobeoordeling zijn meerdere mitigerende maatregelen aan het station doorgevoerd: het vulpunt is verplaatst naar de huidige locatie en de LPG-doorzet verlaagd naar de huidige maximale 999 m³/jaar. De gemeente Oirschot heeft de toename en overschrijding van het groepsrisico verantwoord waarbij tevens aan de school meerdere bouwtechnische maatregelen zijn getroffen.

De ontwikkeling van het plandeel Slingerbos, levert een minimale bijdrage aan de verhoging van het groepsrisico. Het plandeel De Kruik heeft in zijn geheel geen negatief effect op het plaatsgebonden of het groepsrisico.

4.9.3 Conclusie

Met het voorstel voor de verantwoording van Geofox-Lexmond acht de gemeente het groepsrisico voldoende verantwoord. Er zijn daarom geen belemmeringen ten aanzien van externe veiligheid.

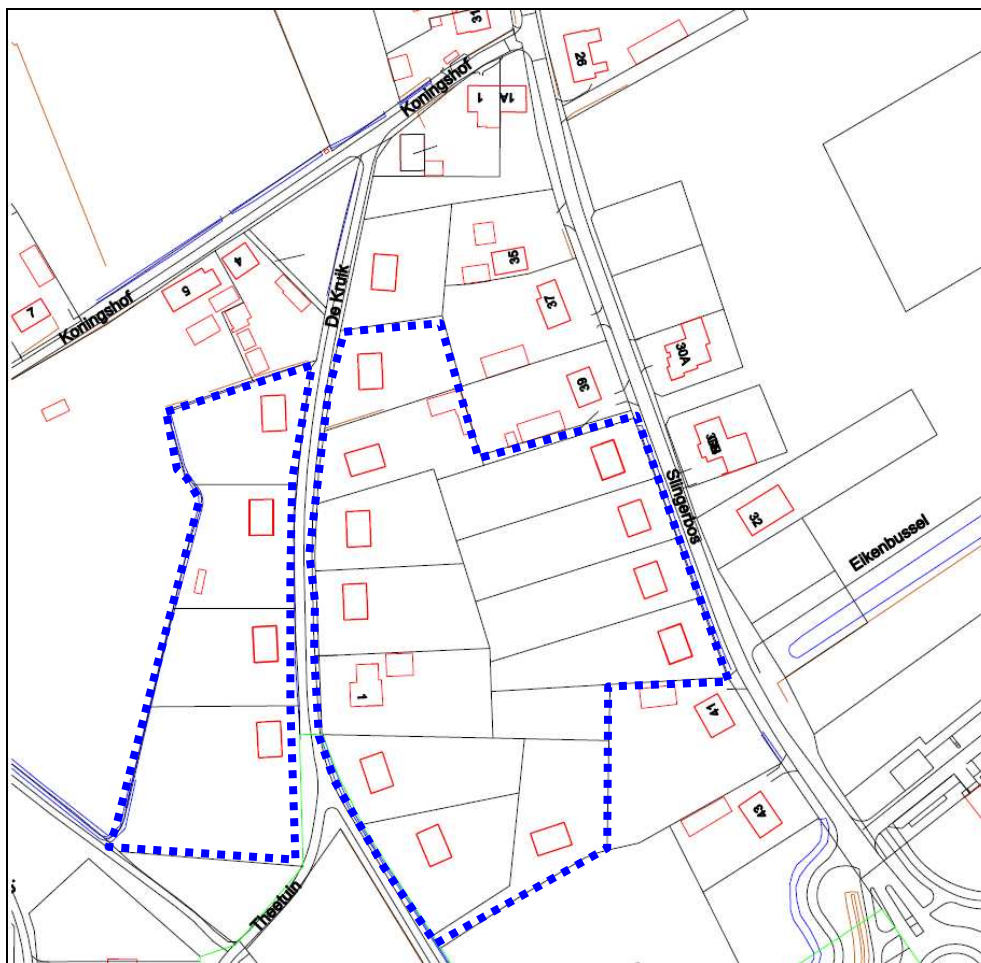
4.10 Technische infrastructuur

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor de aanvang van graafwerkzaamheden dient nog wel een KLIC-melding te worden gedaan.

4.11 Totaalbeeld aspecten

Voordat voorliggend bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient het college van burgemeester en wethouders voor de betreffende woningen een hogere waarde van de geluidbelasting (als gevolg van de A58) vast te stellen.

Vanuit de overige aspecten gelden geen belemmeringen voor de planontwikkeling of zijn deze in voorliggend bestemmingsplan al voldoende afgekaart en/of beschermd.



Inrichtingsplan met aanduiding plangebied (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

5 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

5.1 Het initiatief

5.1.1 Stedenbouwkundig plan

In het plangebied is de realisatie van 15 vrijstaande woningen voorzien. Door Croonen Adviseurs is hiervoor een inrichtingsplan opgesteld. In het plan is uitgegaan van de huidige bebouwingsstructuur in het gebied Moorland, die wordt gekenmerkt door lintbebouwing. Daarbij worden de woningen overwegend met de lange zijde naar de weg gekeerd, incidenteel met de kopse kant.

De nieuwe woningen zorgen aan de Slingerbos voor een opvulling van het bestaande bebouwingslint langs de weg. Tussen de huidige woningen op nummer 39 en 41 komen vier woningen, zodat een aangesloten rij met vrijstaande woningen wordt gecreëerd. Er is daarbij sprake van een verspringende voorgevelrooilijn, waarmee een gevarieerd ruimtelijk beeld ontstaat. Bovendien past dit bij de historische vorming en daardoor gevarieerde situering van de huidige bebouwing aan de weg.

Ook aan De Kruik is een verspringende rooilijn gehanteerd. Wel is bij de aangrenzende woningen naast de bestaande woning aan De Kruik 14 aangesloten op de voorgevel van die woning. De woningen aan de westzijde van De Kruik zijn in het noordoosten van de kavels gepositioneerd, zodat deze woningen over een grote tuin op het zuiden beschikken.

Eén woning in het zuiden van het plangebied is niet direct aan De Kruik gesitueerd. Er is voor gekozen om deze verder naar achteren te plaatsen, omdat er anders een te dicht bebouwingslint langs de weg ontstaat. Doordat aan de zuidzijde van het plangebied een klein bosgebied ligt, krijgt de teruggelegen woning een direct uitzicht op dit bos. Via een oprit vanaf De Kruik is deze woning te bereiken.

De hoogte van de woningen wordt net als de voorgevelrooilijn gevarieerd. Het diverse beeld wat hierdoor ontstaat, past in de omliggende historisch gegroeide bebouwing in het gebied. De woningen worden zodoende uitgevoerd in één laag of twee lagen met kap. Dit betekent een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale nokhoogte van 11 meter.

De woningen ontsluiten direct op de Slingerbos en De Kruik. De Kruik wordt heringericht, maar dit is reeds mogelijk op basis van het huidig vigerend bestemmingsplan en de weg is daarom buiten het plangebied gelaten.

Het parkeren voor de bewoners wordt volledig opgevangen op eigen terrein, waarbij wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning. De percelen zijn groot genoeg om in het benodigd aantal parkeerplaatsen te voorzien. Het bezoekersparkeren wordt opgevangen met enkele parkeerplaatsen langs De Kruik.

5.1.2 Beeldkwaliteit

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, de ontsluiting en de situering van groen, zijn geregeld in een bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere meer architectonische aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn opgenomen in een beeldkwaliteitplan. Door Croonen Adviseurs is voor de ontwikkeling van de percelen aan de Slingerbos en De Kruik een dergelijk beeldkwaliteitplan opgesteld. De architectonische criteria uit het beeldkwaliteitplan worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oirschot. Het beeldkwaliteitplan, d.d. 3 oktober 2011, is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.

5.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het inrichtingsplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen (handboek Kempengemeenten) en het vigerend bestemmingsplan 'Moorland-West'. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend. De woningen mogen alleen gerealiseerd worden binnen het bouwvlak. De bouwvlakken hebben een diepte van 15 meter en zijn uitgevoerd als stroken, zodat het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit biedt voor de exacte situering van de woningen. Voor drie kavels waarvoor nog geen bouwtitel in het kader van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is aangekocht, is een 'wro-zone wijzigingsgebied' toegekend. Deze kavels kunnen pas worden ontwikkeld na het verkrijgen van de bouwtitel en het doorlopen van een aparte wijzigingsprocedure.

In de regels is een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen en een maximum breedte van de woningen vastgelegd. Daarnaast is op de verbeelding een maximum aantal wooneenheden opgenomen. Verder is met maatvoeringsaanduidingen de maximum goot- en bouwhoogte vastgelegd.

Tussen de woningen en de wegen is de bestemming 'Tuin' opgenomen, waarmee wordt voorkomen dat deze ruimte wordt bebouwd. De drie bouwkvavels waarvoor nog een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen hebben de vigerende bestemming 'Agrarisch met waarden - landschap' gekregen.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. In dit hoofdstuk is een toelichting op de systematiek en de inhoud van de verschillende toegekende bestemmingen van het bestemmingsplan gegeven.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Uitgangspunt van het bestemmingsplan 'Slingerbos/De Kruik' is het bieden van een flexibele, juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid van de burger wordt geschaad.

Voor de planregels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. In de SVBP 2008 is een vaste indeling vastgelegd voor de regels.

Hoofdstuk 1 betreft de inleidende regels, met daaronder de begrippen en de wijze van meten. Hoofdstuk 2 betreft de bestemmingsregels, waarin de verschillende bestemmingen voor het plangebied zijn vastgelegd. Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels met onder andere de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en algemene afwijkings- en wijzigingsregels. Het vierde en laatste hoofdstuk betreft het overgangsrecht en de slotregel.

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning is de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels voldoet de terminologie aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Voor onderhavig plangebied zijn twee bestemmingen opgenomen, welke in de navolgende paragraaf worden besproken.

6.2 Toelichting bestemmingen

Tuin

De bestemming 'Tuin' is gelegd op de gronden, waar in beginsel geen gebouwen zijn toegestaan. Het komt hier voornamelijk neer op de voortuinen bij woningen.

Op deze gronden zijn uitsluitend kleine aan- en uitbouwen toegestaan met een diepte van niet meer dan 1,5 meter en een breedte van maximaal 2/3 van de breedte van het hoofdgebouw. Het gaat hier in principe om de mogelijkheid voor een entree en/of erker aan de voorzijde van een woning.

Verder zijn er bepalingen opgenomen voor de bouw van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Water

De bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende hoofdwatervgangen.

Wonen

Het gedeelte van de woonpercelen waar de gebouwen (woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen) mogen komen, is voorzien van de bestemming 'Wonen'. Op deze gronden zijn de woonhuizen al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports toegestaan. De gronden zijn verder bestemd voor tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor de bebouwingsregeling geldt dat de hoofdgebouwen binnen bouwvlakken moeten worden gebouwd. De aan- en uitbouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en carports mogen ook op de overige gronden binnen de bestemming 'Wonen' worden gebouwd. In de bouwregels zijn hiervoor nadere bepalingen opgenomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' dient van de verdieping de zuidelijke gevel van de woning als dove gevel te worden uitgevoerd. Voor deze gevel is het niet mogelijk een hogere waarde in het kader van de Wet geluidhinder vast te stellen.

In de specifieke gebruiksregels zijn nadere bepalingen opgenomen voor het gebruik van de gronden ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep.

Sommige gebruiksmogelijkheden kunnen pas worden toegestaan, nadat er van geval tot geval een nadere afweging heeft plaats gevonden. Voor deze gebruiksmogelijkheden bestaat via het bestemmingsplan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning aan te vragen bij het bevoegde gezag voor het afwijken van de gebruiksregels. Het gaat hier om de mogelijkheid voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg en voorzieningen voor bed & breakfast. De afwijkingsregels geeft nadere voorwaarden voor het toestaan van deze gebruiksmogelijkheden.

Tenslotte zijn er twee wijzigingsgebieden opgenomen om de bouw van in totaal 3 woningen op een later tijdstip mogelijk te maken. Het betreft hier 3 Ruimte-voor-Ruimte kavels, waarvoor eerst de bouwtitels moeten zijn aangekocht.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bescherming van (potentieel) aanwezige archeologische waarden.

Er is een regeling opgenomen waarmee voorwaarden kunnen worden gekoppeld aan de omgevingsvergunning voor het bouwen ter bescherming van de eventueel aanwezige archeologische waarden zoals de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden of de verplichting tot het doen van opgravingen of de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

Ook is er een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van werken geen bouwwerken zijnde of van werkzaamheden om de waarden te beschermen.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid Slingerbos - De Kruik:

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is het hoofdstuk over de grondexploitatie van kracht geworden. De grondexploitatie komt in afdeling 6.4 van de Wro aan de orde. In artikel 6.12 lid 1 Wro wordt gesteld dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt de definitie gegeven van een bouwplan.

In artikel 6.12 lid 2 van de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening wordt vermeld dat "in afwijking van het eerste lid de gemeenteraad, bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, een projectbesluit of een besluit als bedoeld in artikel 3.40, eerste lid, kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien:

- a. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, niet noodzakelijk is, en;
- c. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid niet noodzakelijk is".

Voor het bestemmingsplan Slingerbos / De Kruik is er sprake van de bouw van één of meer woningen. Een exploitatieplan is dan in principe vereist. Als echter het kostenverhaal op een andere wijze geregeld is, dan hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente Oirschot zet in op het sluiten van overeenkomsten over de grondexploitatie voorafgaand aan het bestemmingsplan in een zogenaamde anterieure overeenkomst. Een exploitatieplan is dan niet vereist. In het geval van zogenaamde postzegelplannen, kleinschalige planontwikkelingen, wordt alleen planologische medewerking verleend als voorafgaand een anterieure overeenkomst over de grondexploitatie is gesloten. In dit geval is dat voor de ontwikkellocatie Slingerbos / De Kruik gebeurd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

In het plan Slingerbos / De Kruik heeft de gemeente Oirschot een beperkte grondpositie. De gemeente staat hier dan ook een faciliterend grondbeleid voor.

Dit houdt in dat de gemeente de voorwaarden schept die herontwikkeling van dit project door de particuliere eigenaren mogelijk maakt.

De gemeente Oirschot heeft met de ontwikkelaar, Bouwbedrijf van Breemaat namens de Plancombinatie Slingerbos / De Kruik, een anterieure overeenkomst gesloten, waardoor de opstelling van een exploitatieplan niet meer nodig is omdat de gemeente al haar kosten verhaalt via deze overeenkomsten. Hieruit blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.3 Planschade

Artikel 6.1 Wro zegt dat aan een belanghebbende die ten gevolge van de bepalingen van het bestemmingsplan, schade lijdt of zal lijden, welke redelijkerwijs niet of niet geheel aan hem/haar kan worden toegerekend en waarvan de vergoeding niet of onvoldoende door aankoop, onteigening of anderszins is verzekerd planschade vergoeding kan worden toegekend.

Voor het bestemmingsplan Slingerbos / De Kruik is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake kan zijn van planschade. In de anterieure overeenkomst is op basis van artikel 6.4a opgenomen dat een eventuele planschadeclaim vergoed wordt door de ontwikkelaars. Ook hieruit blijkt dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8 Overleg en inspraak

8.1 Informatieavond

Los van de bestemmingsplanprocedure is er op 15 juni 2011 een informatieavond gehouden voor omwonenden en betrokkenen bij de woningbouwontwikkelingen rond De Kruik/Slingerbos. Door middel van een presentatie is het plan besproken en was er gelegenheid tot het stellen van vragen en reacties. Een verslag van de informatieavond is als bijlage opgenomen.

8.2 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan 'Moorland-West, herziening 2011-01 (Ruimte-voor-Ruimte Slingerbos - De Kruik)' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Hierop is door de VROM-Inspectie, de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel een reactie ingediend.

De reacties zijn samengevat en beantwoord in het 'verslag vooroverleg' dat als bijlage is opgenomen. De reacties hebben samen met enkele ambtshalve wijzigingen geleid tot een aangepast ontwerpbestemmingsplan.

8.3 Ter visie legging

Met ingang van 27 oktober 2011 heeft het ontwerpbestemmingsplan met het ontwerp beeldkwaliteitsplan, de daarop betrekking hebbende stukken en het voornemen tot het vaststellen van een hogere grenswaarde Wet geluidhinder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 26 oktober 2011 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de website en de Staatscourant.

Tijdens deze termijn van terinzageligging zijn 4 schriftelijke zienswijzen en 1 mondelinge zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Beantwoording van deze zienswijzen heeft plaatsgevonden in de zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan "Moorland- West, herziening 2011-01, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd.

De schriftelijke zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven voor wijzigingen in het bestemmingsplan. De mondelinge zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant heeft aanleiding gegeven tot de volgende aanpassingen:

- De certificaten met gekochte bouwtitels worden in als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd.
- Er wordt duidelijkheid gegeven over de kwaliteitsverbetering in de bebouwingsconcentratie in overleg met de provincie
- de wijzigingsbevoegdheden, zoals in het ontwerpbestemmingsplan van de bestemming "Wonen" verandert in een wijzigingsbevoegdheid van de vigerende bestemming "Agrarisch- met waarden- landschap" naar de bestemming "Wonen".

Insteek bij de wijzigingsbevoegdheid is om hiervan gebruik te maken op het moment dat de bebouwing, waarvoor in onderhavig bestemmingsplan een direct bouwrecht geldt, voor een belangrijk deel gerealiseerd is. Hiermee wordt de kans weggenomen dat er, door gebruikmaking van een van de wijzigingsbevoegdheden, een solitaire woning aan De Kruik ontstaat, die geen onderdeel uitmaakt van samenhangende bebouwingsstructuur.

Als ambtshalve wijziging is een deel van wijzigingsbevoegdheid 2 omgezet in een directe woonbestemming ten behoeve van de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning. De reden hiervoor is dat voor deze woning inmiddels een bouwtitel gekocht is.

9 Bronnen

9.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Oirschot (2010). *Bestemmingsplan Moorland-West*
- Gemeente Oirschot (2004). *StructuurvisiePlus*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*

9.2 Websites

- Bing Maps (2011). www.bing.com/maps
- Gemeente Oirschot (2011). www.oirschot.nl

9.3 Afbeeldingen

- Croonen Adviseurs (2011)