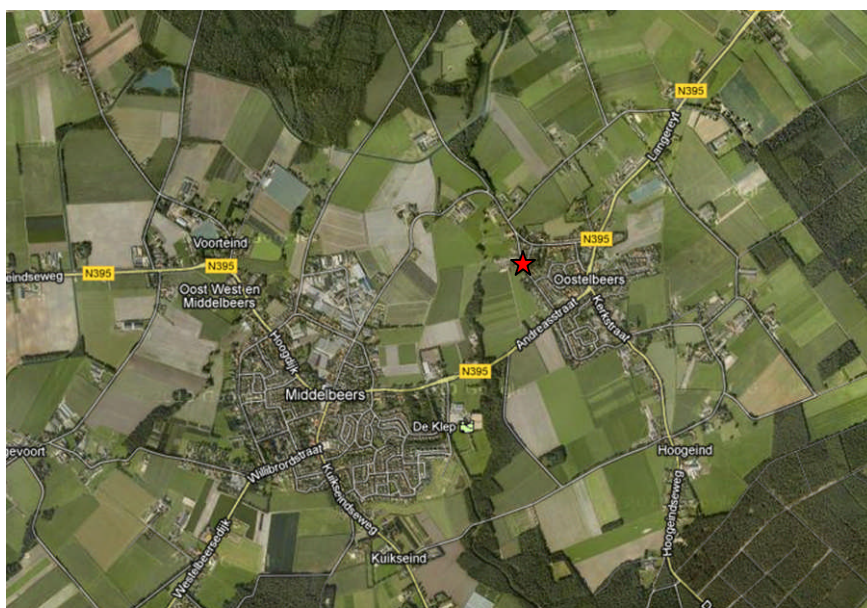


GEMEENTE OIRSCHOT

**Bestemmingsplan Kom Oostelbeers,
Lindeakkers 21 (herziening 2012-01)**

Toelichting

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan.....	3
1.4	Leeswijzer.....	4
2	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	Ruimtelijke & functionele structuur	5
3	BELEIDSKADER	8
3.1	Provinciaal beleid	8
3.2	Gemeentelijk beleid.....	12
4	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	15
4.3	Luchtkwaliteit	15
4.4	Milieuzonering	15
4.5	Geur.....	16
4.6	Externe veiligheid	16
4.7	Waterhuishouding	18
4.8	Natuurwaarden	21
4.9	Archeologie.....	22
4.10	Cultuurhistorie	23
4.11	Leidingen	23
4.12	Samenvatting	24
5	PLANBESCHRIJVING	25
5.1	Randvoorwaarden	25
5.2	Bouwplan.....	25
5.3	Verkeer & parkeren	26
6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	28
6.1	Inleiding	28
6.2	Algemene toelichting regels	28
6.3	Toelichting bestemmingen	30
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	31
8	OVERLEG & INSPRAAK	32
8.1	Overleg	32
8.2	Inspraak.....	32



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)
 Bron: <http://maps.google.nl>

1 INLEIDING

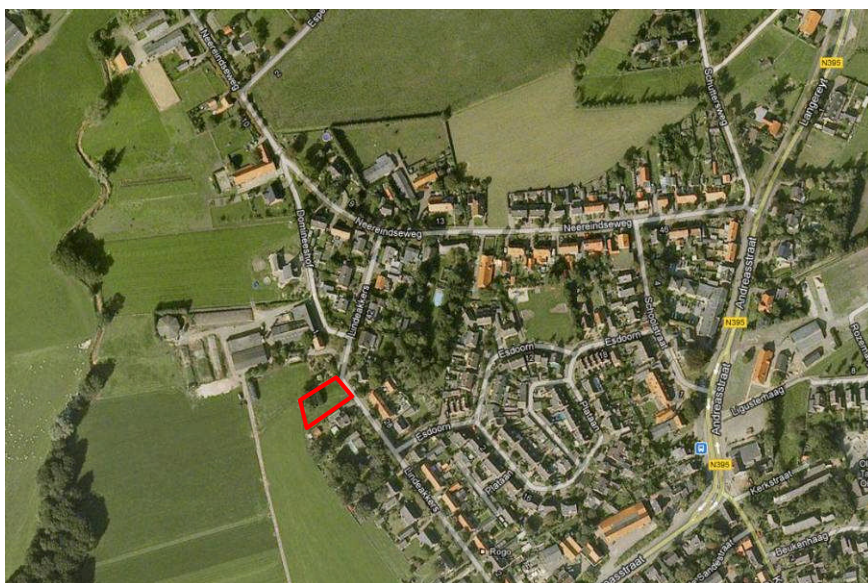
1.1 Aanleiding

De gemeente Oirschot heeft het verzoek binnen gekregen om de bouw van een dubbele woning mogelijk te maken op het perceel ten noorden van de vrijstaande woning aan de Lindeakkers 19 in Oostelbeers. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers sectie G nummer 1238. De bestaande woning (nr. 21) en de schuur achter op het perceel worden gesloopt.

Op grond van het geldende bestemmingsplan kan voor deze bouwaanvraag geen vergunning worden verleend. Daarom zal het geldende bestemmingsplan deels moeten worden herzien. Het College van Burgemeester en wethouders heeft op 26 januari 2012 besloten om hieraan medewerking te verlenen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordwestzijde van de kern Oostelbeers. Het is een perceel aan de westzijde van de Lindeakkers direct ten noorden van de bestaande vrijstaande woning nr. 19 en ten zuiden van het agrarische bedrijf aan de Dominee's hof.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

Bron: <http://maps.google.nl>

Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3 Geldend bestemmingsplan

De gronden in het plangebied vallen binnen het bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot op 27 december 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied heeft achter op het perceel de

bestemming 'Wonen' met een bouwvlak en een maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van 3,0 m respectievelijk 6,0 m ten behoeve van de bestaande (te slopen) bebouwing. Het voorste deel van het perceel, waar de nieuwe dubbele woning is geprojecteerd, heeft de bestemming 'Tuin'. Hierbinnen is het oprichten van een woning niet toegestaan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale aanduiding plangebied (rode omkadering)

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Aangezien de nieuwe dubbele woning niet binnen de bestemming 'Tuin' past, en de bestaande woning zal moeten worden wegbestemd, zal het planologische regime aangepast moeten worden door het geldende bestemmingsplan deels te herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie in het plangebied beschreven;
- in hoofdstuk 3 volgt een beschrijving van het ruimtelijke beleidskader dat van toepassing is op het bestemmingsplan;
- in hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan beschreven;
- in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod;
- in hoofdstuk 6 volgt de beschrijving van het juridische deel van het plan;
- in hoofdstuk 7 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod;
- in hoofdstuk 8 tenslotte worden de resultaten uit overleg en inspraak besproken en behandeld.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke & functionele structuur

Het plangebied is op dit moment voor driekwart in gebruik als weiland met in de noordwesthoek van het perceel een bosschage met daarin verscholen een kleine, vervallen houten woning met vrijstaande schuur. Hieronder een impressie van de bestaande plattegrond ter hoogte van het plangebied (rode omkadering):



Rond de bebouwing staat wat opgaande begroeiing in de vorm van een walnoot, enkele berken en struiken en een laurierkershaag. In het weiland ontbreekt opgaande begroeiing met uitzondering van één boom in de noordoosthoek. Alle bomen zijn betrekkelijk jong.

Hieronder een impressie van het plangebied:



*Zuidzijde plangebied met bebouwing
(rechts)*



Bebouwing vanaf het zuiden gezien



Bebouwing vanaf de straat gezien



Schuur



*Noordoosthoek plangebied met
Lindeakkers (rechts)*



Woning

Aan weerszijden van de Lindeakkers komen woningen voor. Aan de oostzijde van de Lindeakkers, ten zuidoosten van het plangebied, bevinden zich 4 rijwoningen en ten noorden daarvan, direct tegenover het plangebied, een vrijstaande woning.

Hieronder een impressie van de Lindeakkers (vanaf een locatie ten zuiden van het plangebied) in noordelijke richting:



Ten noorden van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf nabij de kruising van de Lindeakkers met de Dominee's hof. Hieronder een impressie van het zicht op het plangebied vanaf de kruising Lindeakkers - Dominee's hof.



3 BELEIDSKADER

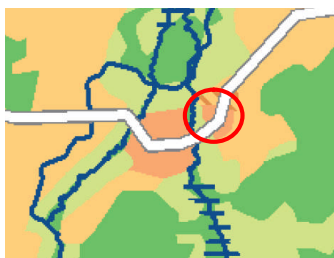
3.1 Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Brabant

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.



Uitsnede structurenkaart met globale aanduiding Oostelbeers

Op de structurenkaart behorende bij de structuurvisie is te zien dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een kern in het landelijk gebied. In deze gebieden bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.

De gemeenten maken in regionaal verband en met de provincie afspraken over de verdeling van het verstedelijkingsprogramma in de regionale ruimtelijke overleggen. Regionale afstemming over de woningaantallen vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Verordening ruimte 2012

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, de provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 is vastgesteld op 11 mei 2012 en op 1 juni 2012 in werking getreden.

Stedelijke ontwikkeling (hoofdstuk 3)

De kern Oostelbeers is in de Verordening ruimte aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'. Hier mogen zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei (migratiesaldo-nul). De begrenzing van dit stedelijk gebied is met een nauwkeurigheid van 12,5 m bepaald. Het plangebied (inclusief de bestaande woning) valt volgens de kaart op www.ruimtelijkeplannen.nl echter net buiten het stedelijk gebied. Het plangebied maakt daarnaast geen deel uit van een stedelijk zoekgebied.

Groenblauwe Mantel (hoofdstuk 6)

Volgens de Verordening ruimte is het plangebied gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel is in de Verordening ruimte gedefinieerd als: *'gebieden die overwegend grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water'*.

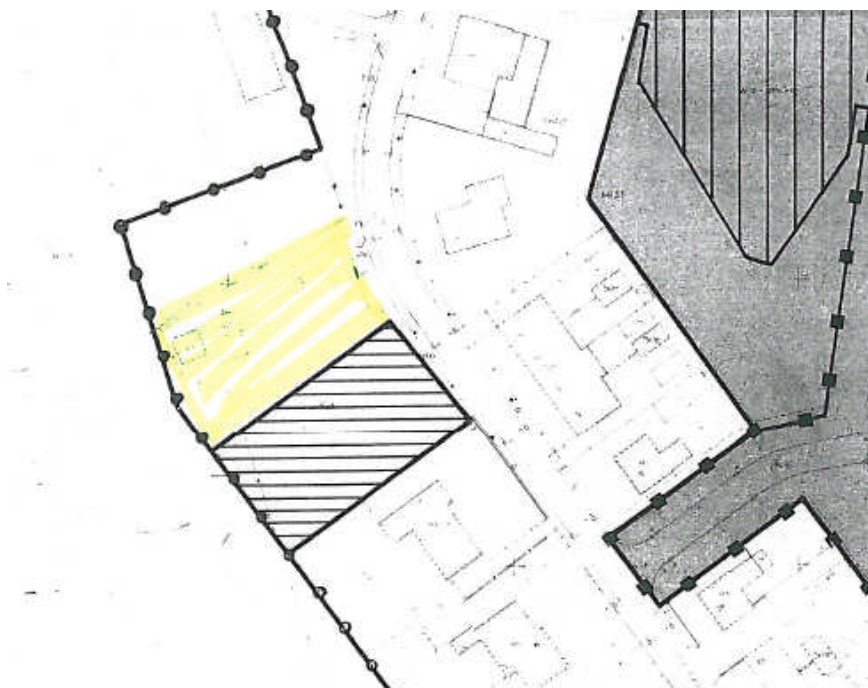
Voor de groenblauwe mantel geldt op grond van artikel 6.3 dat een bestemmingsplan dient te strekken tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals verstedelijking wordt met instructieregels in de Verordening ruimte uitgesloten.

De begrenzing van de groenblauwe mantel is met een nauwkeurigheid van 50 m bepaald.

Overweging

Qua begrenzing van het stedelijk gebied lijkt sprake van een kennelijke verschrijving in de Verordening ruimte. Op grond van onderstaande overwegingen acht de gemeente het aannemelijk dat er meegewerkt kan worden aan een stedelijke ontwikkeling op het perceel, waarbij de begrenzing van het stedelijk gebied wordt gecorrigeerd.

Het plangebied maakt in de huidige situatie ruimtelijk-functioneel deel uit van de kern Oostelbeers. Het is een onlosmakelijk onderdeel van het westelijke bebouwingslint aan de Lindeakkers. Dit beeld wordt versterkt doordat het perceel al geruime tijd in gebruik is als woonperceel en als zodanig binnen de bestemmingsplangrenzen van de achtereenvolgende komplannen voor de kern Oostelbeers is opgenomen. Zie hiervoor onderstaande uitsneden van de achtereenvolgende komplannen voor de kom van Oostelbeers uit 1971, 1997 en 2007.



Uitsnede bestemmingsplan Kom Oostelbeers (1971) met plangebied (gele arcering), vastgesteld op 28 juni 1971 en goedgekeurd op 22 maart 1972

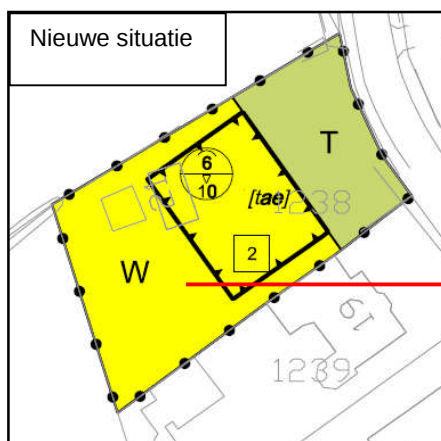


Uitsnede bestemmingsplan Kom Oostelbeers (1997) met plangebied (gele arcering), goedgekeurd op 27 november 1997



Uitsnede bestemmingsplan Kom Oostelbeers (2007) met plangebied (gele arcering), vastgesteld op 27 december 2007

Zoals te zien op onderstaande uitsnede heeft het plangebied (rode omkadering) ook in het geldende bestemmingsplan nog steeds de bestemming 'Wonen' en 'Tuin' met de daarbij behorende bouwmogelijkheden (zie voor meer uitleg paragraaf 1.3).



Het plan zelf omvat de sloop van de bestaande woning, die wordt vervangen door een dubbele woning in de rooilijn van het bestaande lint aan de westzijde van de Lindeakkers. De duurzame dorpsrand aan de westzijde van Oostelbeers wordt hierdoor verbeterd. De woningen komen daardoor namelijk op circa 12 m van de Lindeakkers te liggen, tegenover de bestaande woning die nu op een afstand van 25 m ligt.

Het plangebied ligt bovendien aan de rand van de groenblauwe mantel, die met een nauwkeurigheid van 50 m minder exact is bepaald dan het stedelijk gebied. De nieuw te bouwen woningen staan verder naar het oosten (dichter bij de dorpskern), zodat de groenblauwe mantel met de nieuwe ontwikkeling nog beter gerespecteerd wordt dan in de bestaande situatie.

Conclusie

Deze overwegingen rechtvaardigen volgens de gemeente een wijziging van de begrenzing van de aanduidingen 'stedelijk gebied' en 'groenblauwe mantel' in de Verordening ruimte 2012. Op grond van artikel 6.2 zal de gemeente Oirschot daarom Gedeputeerde Staten verzoeken om deze wijzigingen door te voeren.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. De structuurvisie bestaat uit 3 delen. De structuur- en strategiekaarten uit deel I "Nota Duurzame Ruimtelijke Structuur" geven respectievelijk de beperkingen en de potenties aan voor stedelijke ontwikkelingen in de verschillende kernen. Deel II "Nota Programma" geeft inzicht in de behoefte aan ruimte; zowel kwantitatief als kwalitatief (hoeveel en wat voor soort woningen, bedrijvigheid e.d.). Per functie wordt beschreven hoe het programma kan worden ingepast in de duurzame ruimtelijke structuur (DRS) van de kernen. In het afrondende deel (III) is vastgelegd hoe de programmatische ontwikkeling zal bijdragen aan behoud en versterking van de Duurzame Ruimtelijke Structuur binnen de gemeente Oirschot.

De kern Oostelbeers vormt samen met Middelbeers een twee-eenheid, gelegen in het Beerzedal. De kernen zijn ontstaan als esdorpen, waarna de lintbebouwing zich verdichtte en er vervolgens projectmatig werd uitgebreid tussen de linten. Meer nog dan in Oirschot zijn hier de oude invalswegen met lintbebouwing dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur. Hier wordt gestreefd naar behoud van waarden en benutten van kansen voor versterking zodra die zich voordoen.

De indicatieve woningbehoefte tot 2015 van circa 856 woningen is geconfronteerd met de ruimtelijke mogelijkheden die de beoogde

duurzame ruimtelijke structuur van de kernen biedt. Van belang is daarbij het streven om in elke kern zo mogelijk de eigen natuurlijke groei op te vangen; bij voorkeur op de inbreidingslocaties.

Het plangebied is betreft een kleinschalig particulier initiatief. De bestaande woning achter op het perceel wordt gesloopt en vervangen door een dubbele woning in de rooilijn van het bestaande lint aan de westzijde van de Lindeakkers. De duurzame dorpsrand aan de westzijde van Oostelbeers wordt door de verplaatsing in oostelijke richting verbeterd.

3.2.2 Woonvisie Oirschot 2009 – 2013

Het gemeentebestuur wil bouwen voor de lokale woningbehoefte. De afgelopen jaren zijn er in de gemeente te weinig woningen gebouwd. Daarom streeft de gemeente de komende jaren meer woningen te bouwen. Op basis van de bouwlocaties die in de StructuurvisiePlus zijn opgenomen blijkt dat er de komende jaren in de kern Oostelbeers voldoende locaties beschikbaar zijn voor de taakstelling tot 2015.

Op basis van het woningbouwprogramma kunnen in de periode 2009 tot en met 2012 gemiddeld 135 woningen per jaar worden gebouwd waarvan 10 % in Oostelbeers (13 à 14 woningen). De gemeente wil daarmee het huidige woningtekort van 700 woningen wegnemen.

De voorgenomen bouw van de dubbele woning is een kleinschalig initiatief waarvoor de gemeente, naast het realiseren van grote projecten, open staat.

3.2.3 Integraal dorpsontwikkelingsplan Oostelbeers

In juni 2008 heeft de gemeenteraad het integraal dorpsontwikkelingsplan (IDOP) voor Oostelbeers vastgesteld. Dit is tot stand gekomen samen met de inwoners van Oostelbeers. Hierin staat hoe Oostelbeers leefbaar gehouden kan houden.

In Oostelbeers is de afgelopen jaren vrijwel niks meer gebouwd, vanwege de ligging van de stankcirkels van enkele agrarische bedrijven. De nieuwe Wet Geurhinder en Veehouderij biedt meer mogelijkheden voor nieuwe woningbouw.

Het uitgangspunt voor de nieuwe woningbouw is dat iedereen die in Oostelbeers wil (blijven) wonen, daar de mogelijkheid voor moet krijgen. De gemeente kan niet alles zelf ontwikkelen. Het bouwen van de woning in eigen beheer past in de dorps traditie. Gemeente zal hier een grotere bijdrage aan moeten leveren door meer beleidsruimte en instrumenten ter beschikking te stellen en kaderstellend te zijn. Dat kan onder andere door het aanwijzen van geschikte inbreidingslocaties, (collectief) particulier opdrachtgeverschap (ofwel bouwen in eigen beheer).

Eventuele inbreidingslocaties mogen niet ten kosten gaan van de bestaande groene ruimtes. Bij de ontwikkeling van nieuwbouwplannen dient het dorps karakter bewaard te blijven. Gevarieerde bouwvormen en interactie met het achterliggende landschap zijn de belangrijke aandachtspunten.

Het onderhavige initiatief voor de bouw van de dubbele woning aan de Lindeakkers ter vervanging van de enkele woning achterop het perceel, past binnen de visie van het Integraal dorpsontwikkelingsplan Oostelbeers.

3.2.4 *Parkeren*

De gemeente hanteert als algemene stelregel dat de ontstane parkeerbehoefte als gevolg van nieuwe ontwikkelingen op eigen terrein opgelost wordt. De parkeernormen van het CROW (publicatie 182: Parkeerkencijfers - Basis voor parkeernormering) zijn hierbij maatgevend. Daar is in dit plan bij aangesloten. Oirschot is een weinig stedelijke gemeente en het plangebied is gelegen in een gebied dat aangeduid kan worden als 'rest bebouwde kom'. Dit betekent dat de parkeernorm 2,0 – 2,2 parkeerplaatsen per dure woning bedraagt. Beide woningen vallen in de categorie duur. Echter, voor de woning die de bestaande woning achter op het perceel vervangt kan uitgegaan worden van het aantal parkeerplaatsen dat in de bestaande situatie voldoet. Zie voor de uitwerking paragraaf 5.3.

4 MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

De gemeente acht een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk omdat uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat de locatie niet verdacht is.

4.2 Geluid

Omdat woningen conform de Wet geluidhinder geluidsgevoelige objecten zijn moet dit aspect nader beschouwd worden. Er bestaat alleen overlap met de geluidszone van de Neereindseweg (althans het wegvak welke gelegen is buiten de kom). De wegen binnen de bebouwde kom van Oostelbeers (met uitzondering van de Andreasstraat, provinciale weg N395) zijn allemaal 30 km/uur wegen.

De woningen komen op circa 14 m van de Lindeakkers te liggen. De Lindeakkers is voorzien van klinkers en heeft ook een maximum snelheid van 30 km/uur. Er zijn geen verkeersgegevens van deze weg bekend, maar er kan van uit gegaan worden dat de verkeersintensiteit op deze weg niet meer bedraagt 500 motorvoertuigen per etmaal.

Dit betekent dat de verkeersintensiteit zeer laag is, en een onderzoek voor een goede ruimtelijke ordening derhalve niet noodzakelijk is.

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

De paragraaf luchtkwaliteit in de 'Wet milieubeheer' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De bouw van 1 extra woning zorgt voor een NIBM bijdrage aan de luchtverontreiniging en zal dus per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leiden. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.4 Milieuzonering

Er zijn in de directe omgeving geen (bedrijfs-)activiteiten aanwezig die een belemmering vormen om de beoogde uitbreiding te realiseren. Evenmin zijn er in de omgeving functies gelegen die beperkingen ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor het aspect geur in verband met agrarische bedrijven wordt verwezen naar de volgende paragraaf.

4.5 Geur

Er is een geuronderzoek (Pouderoyen Compagnons, nr. 028-994-57, d.d. augustus 2012) uitgevoerd naar de geurbelasting in het plangebied. Aan de noordoostzijde van de kern Oostelbeers ligt aan de Lindeakkers 21 een bestaande woning. De initiatiefnemers zijn voornemens om deze woning te slopen en 2 nieuwe woningen (twee-onder-één-kap) te bouwen. Omdat in nabijheid van het plangebied verschillende veehouderijen gelegen zijn, dient beoordeeld te worden of voldaan wordt aan de vereisten van een 'goede ruimtelijke ordening' wat betreft het aspect geur.

De gemeente Oirschot heeft een geurverordening vastgesteld (28 februari 2012). De locatie ligt binnen het invloedsgebied A (woonkern), wat inhoudt dat de maximale geurbelasting $2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ mag bedragen.

De hoogste voorgrond geurbelasting bedraagt ten gevolge van de veehouderij op de Domineeshof 1, maximaal $1,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$, indien de geuremissie op 50 m van het plangebied plaatsvindt. De plaatselijke geurnorm voor het invloedsgebied A wordt dus niet overschreden. De achtergrondbelasting (van alle veehouderijen in de omgeving) bedraagt $2,48 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en er zijn minder dan 5 % gehinderden. Dit betekent dus dat er sprake is van een zeer goede milieukwaliteit.

Voor veehouderijen waar dieren gehouden worden waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld, is in de gebiedsvisie geen zogenaamde extra afstandseis opgenomen. De afstandseis van 100 m zoals die in hoofdstuk 2.1 van de Wgv is opgenomen is hier formeel van toepassing (woningen komen binnen de bebouwde kom te liggen). De veehouderij aan de Domineeshof wordt door de bestaande woning (en ook de omliggende andere woningen) belemmerd in haar uitbreidingsmogelijkheden. Door de te realiseren nieuwe woningen worden de uitbreidingsmogelijkheden niet verder beperkt. Het geurgevoelige object mag niet dichterbij het emissiepunt komen, en dat is in dit geval ook zo. Vrijwel alle dierenverblijven liggen bovendien op meer dan 50 m van de woningen.

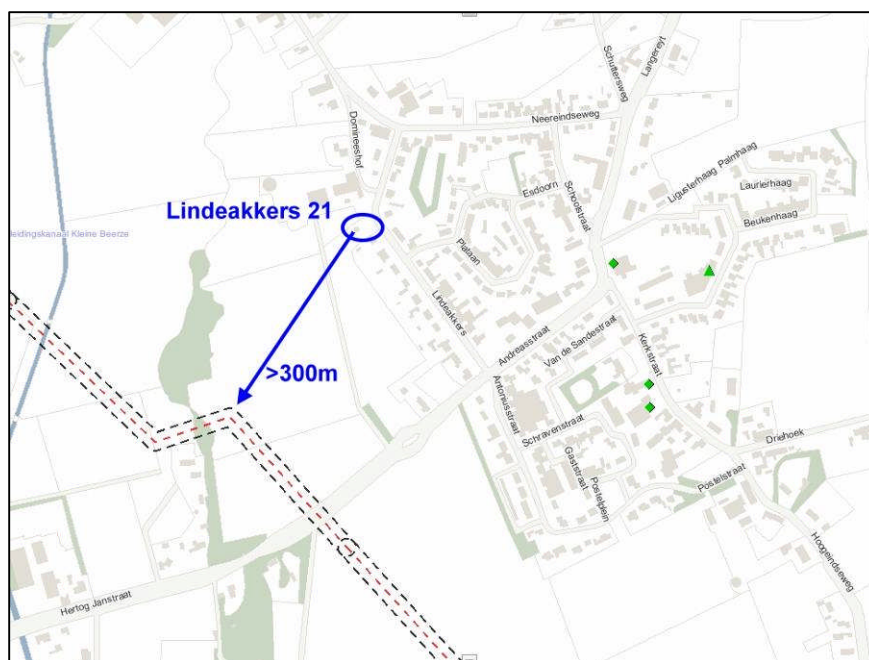
Door de ontwikkeling treedt er een (zeer beperkte) verbetering van de geurbelasting op de locatie op, doordat de bestaande woning wordt gesloopt en beide nieuwe woningen iets verder van de veehouderij komen te liggen.

4.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op beperking en beheersing van risico's door opslag en gebruik van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen

en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet bij ruimtelijke ontwikkelingen de kans op grote calamiteiten met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij een toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied of een toetsingszone van een risicobron. Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Daarnaast is voor de omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen respectievelijk de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Dit Bevb is op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb sluit aan bij het toetsingskader dat in het Bevi is opgenomen.

Om de risico's ter plaatse van het plangebied te achterhalen is er een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de provinciale risicokaart.



Risicovolle inrichtingen:

Uit de risicokaart blijkt dat er in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De

afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Er zijn geen hoogspanningsleidingen en buisleidingen in en in de directe omgeving om het plangebied aanwezig. Op circa 300 m ten westen van het plangebied ligt de K1-leiding. Het invloedsgebied van deze leiding bedraagt 31 m. Er bestaat dus geen overlap met het plangebied.

Het aspect externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Waterhuishouding

Er is een waterparagraaf opgesteld (BOOT Organiserend Ingenieursbureau, nr. P12-0141-001, d.d. 12 april 2012) in het kader van de verplichte watertoets. In die notitie wordt in het kader van het bestemmingsplan het watersysteem beschreven van het project nieuwbouw Lindeakkers 21 te Oostelbeers.

Aanleiding

Omgang met water vormt een belangrijk onderdeel van een bestemmingsplanprocedure. Doordat bij nieuwe ontwikkelingen veelal het verhard oppervlak en daardoor afvoer en infiltratiemogelijkheden van hemelwater wijzigt, is het gewenst inzicht te verkrijgen in de wijze waarop dit uitgevoerd kan worden.

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) dienen decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op te nemen. In die paragraaf dient te worden uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Deze waterparagraaf bevat zowel het wateradvies als enkele randvoorwaarden waaraan het plan moet voldoen.

Doel

Een watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Middels een waterparagraaf wordt de waterhuishouding in de bestaande en nieuwe situatie beschreven.

Beschrijving plangebied

Het plangebied betreft de locatie Lindeakkers 21 te Oostelbeers en heeft een oppervlakte van circa 1.200 m². In de huidige situatie is het plangebied voor een klein deel bebouwd, bestaande uit een houten woning en een schuur (totaal circa 50 m²). Het overige deel van het perceel is in gebruik als weiland. In de nieuwe situatie zal het dakoppervlak van de geprojecteerde twee-onder-één-kap woning circa 215 m² bedragen. De toekomstige terreinverharding zal volledig

afstromen naar het onverharde gedeelte van het perceel. De toename van het verharde oppervlak bedraagt hiermee circa 165 m². Vanuit het waterschap mag gerekend worden met een vrijstelling tot 250 m², waarmee geen compensatie in waterberging noodzakelijk is conform beleid waterschap.

Beleid

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Nationaal Waterplan van de rijksoverheid, het Waterplan Brabant van de provincie Brabant en het Waterbeheerplan 2010 - 2015 van Waterschap de Dommel.

Op Europees, nationaal en stroomgebiedsniveau wordt gewerkt aan de Kaderrichtlijn Water (KRW). De KRW streeft naar duurzame en robuuste watersystemen. Basisprincipes van het nationaal en Europees beleid zijn: meer ruimte voor water, voorkomen van afwenteling van de waterproblematiek in ruimte of tijd en stand-still (géén verdere achteruitgang in de huidige (2000) chemische en ecologische waterkwaliteit).

Het bovenstaande resulteert in twee drietrapsstrategieën:

- Waterkwantiteit (vasthouden, bergen, afvoeren);
- Waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren).

De trits voor waterkwantiteit betekent dat neerslag bij voorkeur wordt vastgehouden op de plaats waar het valt. Indien vasthouden niet mogelijk is, wordt neerslag geborgen in oppervlaktewater. De trits voor waterkwaliteit houdt in dat gestreefd moet worden naar het voorkomen van verontreinigingen. Indien schoonhouden niet mogelijk is, worden schone en vervuilende bronnen gescheiden.

Proces van de watertoets

Voor de beoordeling van het plan is overleg geweest met Waterschap de Dommel en gemeente Oirschot. Op basis hiervan is gebleken, dat voor het voorliggende plan de beleidsregels van de gemeente gehanteerd dienen te worden. De hieruit voortvloeiende uitgangspunten zijn in deze waterparagraaf opgenomen.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

Hemelwater en riolering

Het infiltreren van hemelwater mag, maar gezien de relatief hoge grondwaterstanden, de aanwezigheid van storende lemlagen en een minimale toename van verhard oppervlak wordt infiltreren van hemelwater niet noodzakelijk geacht.

Hemel- en vuilwater dient op het perceel gescheiden te worden ingezameld en op de perceelgrens, middels een ontstoppingsput, samen aangeboden te worden aan de gemeente.

Het hemel- en vuilwater dient te worden aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel in de rijbaan van de Lindeakkers. De bestaande riolering is in de huidige situatie uitgevoerd als gemengd stelsel, maar zal (op aangeven van de gemeente) in de toekomst omgebouwd worden naar een gescheiden stelsel.

Grondwater

Het plan is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In en om het plangebied is geen grondwateroverlast bekend. Ingrepen voorkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert:

- De bodem bestaat uit een doorgaand zandpakket met daarin storende leemlagen (op basis van gegevens Dino loket);
- Maaiveldhoogte (op basis van AHN): circa 18 m +NAP;
- GHG (op basis van WebGIS Viewer Waterschap de Dommel): 0,6 - 0,8 m –mv.

Oppervlaktewater

Het plan ligt niet binnen de kern- of beschermingszone van een waterkering. Het is daarom niet te verwachten dat het plan van invloed zal zijn op de veiligheid van een waterkering.

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig en zal geen extra oppervlaktewater worden gecreëerd dat in verbinding staat met het hoofdwatersysteem.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterkwaliteit in de omgeving. De gemeente streeft ernaar om het gebruik van uitlopende bouwmaterialen (zoals zinken dakgoten) te voorkomen. Het plan veroorzaakt geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Het plan ligt niet in een gebied met bijzondere natuurwaarden. Verstoring van natuurwaarden als gevolg van het plan worden daarom niet aannemelijk geacht.

Het aspect waterhuishouding vormt hiermee geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.8 Natuurwaarden

Er is een quick-scan (Bureau Bleijerveld/Ruimte voor Advies, d.d. 1 juni 2012) uitgevoerd naar de beschermde natuurwaarden in en rond het plangebied.

Uit het onderzoek komen de volgende resultaten naar voren:

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van beschermde natuurgebieden. Een negatief effect op beschermde gebieden in de omgeving is uitgesloten op grond van de kleinschaligheid van het plan en de bestemming van het perceel.

Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten.

Fauna

- De ingreep heeft kan een negatief effect hebben op tabel 1-soorten uit de groepen zoogdieren en amfibieën.
- Het plan is mogelijk van invloed op kleine zomerverblijven van dwergvleermuizen.
- Het plan is niet van invloed op vlieg- en foerageerroutes van vleermuizen.
- In de opgaande begroeiing zijn broedvogels zonder vaste nestplaats te verwachten.
- Het plan is niet van invloed op broedvogels met vaste nestplaatsen.
- Het plan is niet van invloed op strikter beschermde zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen en ongewervelden.

Uit het onderzoek komt naar voren dat het plan een negatief effect kan hebben op broedvogels zonder vaste nestplaats en wellicht op kleine zomerverblijven van vleermuizen. Het is verboden om broedsels van vogels en verblijfplaatsen van vleermuizen te verstoren. Het is tevens verboden om verblijfplaatsen van vleermuizen permanent onbruikbaar te maken. Dit betekent dat de sloop en de verwijdering van groen buiten het broedseizoen dient plaats te vinden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart – half juli. Eerdere en latere broedgevallen komen echter voor, met name van duiven. In de periode november – februari is de kans op broedsels nihil.

Omdat de bestaande bebouwing in potentie geschikt is voor kleine zomerverblijfplaatsen voor vleermuizen, wordt voorafgaande aan de sloop een nader vleermuizenonderzoek verricht. Vanwege de geringe geschiktheid van de bebouwing wordt een beperkt onderzoek voorgesteld van max. 2 bezoeken in de periode juni – augustus.

Indien op basis van dit onderzoek blijkt dat daadwerkelijk zomerverblijfplaatsen aanwezig zijn, zullen tijdens de sloop en nieuwbouw zodanige compenserende en mitigerende maatregelen worden getroffen dat de functionaliteit van verblijfplaatsen geborgd blijft.

4.9 Archeologie

Op de 'Archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten' van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is het plangebied aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern'.

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m –mv.

Het toekomstig te bebouwen oppervlak is groter dan 250 m² en er wordt dieper gegraven dan 0,3 m, zodat een nader onderzoek vereist is.

Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek

Er is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ArcheoProjecten, nr. 3188, d.d. 6 september 2012) voor het plangebied Lindeakkers 21 Oostelbeers (gemeente Oirschot).

Op basis van het bureauonderzoek werd de volgende gespecificeerde verwachting opgesteld. In het hele plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. Vanwege de ligging op een hoger deel in het dekzandgebied en de nabijheid van stromend water (Beerze) vormde het plangebied vermoedelijk een geschikte locatie voor bewoning en/of landbouw. In de Late Middeleeuwen ontstond het huidige dorp Oostelbeers. Het plangebied bevindt zich iets ten westen van de historische kern en kende in ieder geval aan het begin van de 19^e eeuw bebouwing. Behalve een plaggendek moet daarom ook rekening worden gehouden met funderingsresten van een boerderij.

Eventuele archeologische resten uit de periode tot de Late-Middeleeuwen zullen voorkomen onder het plaggendek en in de top van de oorspronkelijke C-horizont. Afhankelijk van de dikte van het plaggendek kunnen deze in meer of mindere mate bewaard zijn gebleven. Als gevolg van bouwactiviteiten moet echter, in ieder geval plaatselijk, rekening worden gehouden met een vergraven bodemprofiel.

Afhankelijk van de ouderdom van het plaggendek zullen eventuele archeologische resten uit de periode vanaf de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd in het plaggendek of aan het maaiveld voorkomen.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een verkennend booronderzoek uitgevoerd. De ondergrond van het plangebied wordt gevormd door onverstoord dekzand (Laagpakket van Wierden binnen de Boxtel Formatie; C-horizont). In de top van het dekzandpakket zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een podzolbodem.

Het dekzandpakket gaat in de boringen 2 t/m 4 en 6 over in een 40 tot 70 cm dik omgewerkt pakket (A/C-horizont). Het hierin aangetroffen vondstmateriaal betreft hoofdzakelijk bouwpuin, dat wordt geïnterpreteerd als sloopresten van een boerderij, die in het plangebied heeft gestaan.

De bovengrond heeft een dikte van 50 tot 80 cm en bestaat uit een opgebracht humeus dek (Aap-horizont). Gezien het onderliggende puinhoudende pakket lijkt hier geen sprake te zijn van een plaggendek, maar eerder van een (sub)recente ophoging. Mogelijk is het terrein na de sloop van de boerderij opgehoogd met humeuze grond om het daarna in gebruik te kunnen nemen voor de landbouw. Laat- en postmiddeleeuwse bewoningssporen, zoals funderingsresten, kunnen echter nog aanwezig zijn.

Vanwege de kans op de aanwezigheid van bewoningsresten gerelateerd aan de historische kern van Oostelbeers adviseert ADC ArcheoProjecten om in het plangebied nader onderzoek uit te voeren. Het onderzoek dient te bestaan uit een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven (IVO-P). teneinde gaafheid, omvang, datering en conservering van archeologische resten te onderzoeken.

De exacte invulling van de werkzaamheden is vastgelegd in een door de gemeente (de bevoegde overheid) op 10 oktober 2013 goedgekeurde Programma van Eisen (PvE).

4.10 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten of cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig, zodat vanuit deze optiek geen belemmeringen bestaan.

4.11 Leidingen

Binnen het plangebied zijn geen leidingen met een planologische beperking aanwezig.

4.12 Samenvatting

Geen van de milieu- of omgevingsaspecten vormt een belemmering voor de realisatie van het initiatief.

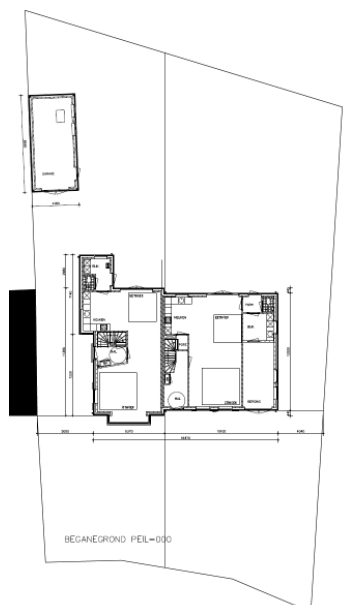
5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Randvoorwaarden

Er is een advies (Pouderoyen Compagnons, nr. 028-99457, d.d. 25 maart 2011) opgesteld waarin randvoorwaarden zijn opgenomen waaronder een dubbele woning gerealiseerd kan worden.

Om een goede stedenbouwkundige inpassing te verkrijgen zijn een paar aspecten van belang:

- De bebouwing moet in één lijn staan met de bestaande woningen ten zuiden van het plangebied. Hiermee wordt het zicht vanuit de Lindeakkers op de agrarische bebouwing en het groene erf aan de noordzijde gerespecteerd.
- De dubbele woning bestaat uit een samengestelde vorm waardoor het bouwvolume wordt opgedeeld in een hoger deel (met dwarskap) en een lager deel (met langskap).
- Het hoger deel sluit aan op de bestaande woning aan de zuidzijde. Het lagere deel sluit aan op het groene erf van het agrarisch bedrijf.
- Vanwege de wens voor een groene begrenzing van de tuinen en een open beeld aan de straatzijde is een voorkeurspositie aangegeven voor de garages. Aan de zijde van de bestaande woning (zuidzijde) is de garage ver naar achter geplaatst uit het straatbeeld. Aan de zijde van het groene erf (noordzijde) is de garage onderdeel van de woning gemaakt, ten gunste van het groene beeld van de tuin. Voorkomen moet worden dat door de aaneenschakeling van bebouwing (de woningen, uitbouwen en garages) een te gesloten beeld vanaf de straat ontstaat.



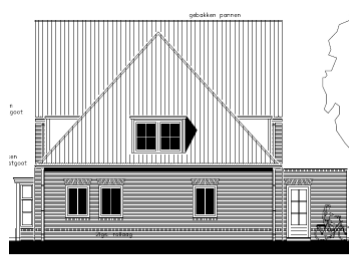
Impressie positie woning in plangebied en ligging ten opzichte van de woning Lindeakkers nr. 19 (zwart vlak)

5.2 Bouwplan

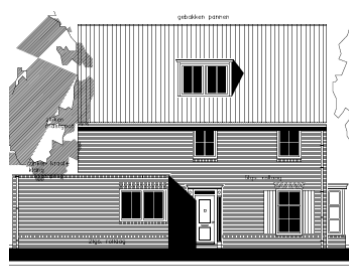
Het bouwplan voor het plangebied bestaat uit een dubbele woning op het perceel in de rooilijn van de woning Lindeakkers 19 direct ten zuiden van het plangebied.

Het zuidelijke gedeelte van de dubbele woning (met dwarskap) heeft een zadeldak en het noordelijke gedeelte van de woning (met langskap) heeft een schilddak. De zuidelijke woning is voorzien van een erker en heeft een kleine uitbouw, beiden uitgevoerd in 1 bouwlaag met plat dak. Onder beide woningen bevindt zich een kelder.

Hieronder een impressie van het definitief ontwerp van het bouwplan (d.d. 8 april 2011):



RECHTERZIJGEVEL



LINKERZIJGEVEL



VOORGEVEL



ACHTERGEVEL

5.3 Verkeer & parkeren

Beide woningen krijgen een eigen uitrit op de Lindeakkers. Voor het parkeren wordt voor beide woningen voorzien in minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig bij beide woningen.

Overigens hoeft alleen voor de toe te voegen woning voldaan te worden aan de normen van het CROW. De bewoners van de bestaande woning parkeren op dit moment ook niet op eigen terrein, maar in de directe omgeving. De parkeersituatie zal dus in principe verbeteren ten opzichte van de bestaande situatie.

Voor bezoekers is het mogelijk te parkeren direct langs de straat. Hier is ruimte voor 2 parkeerplaatsen.

Zelfs wanneer voor beide woningen wordt uitgegaan van de normering conform de CROW publicatie, wordt aan de parkeerbehoefte voldaan.

Normering nieuwe woningen zonder rekening te houden met bestaande woning:

- parkeernorm: 2,2 parkeerplaatsen per woning = 4,4 parkeerplaatsen.
- norm na aftrek garage met lange oprit: 1,3 parkeerplaatsen per woning = 1,8 parkeerplaatsen.

Met de 2 parkeerplaatsen aan de straat zou voldaan worden aan de parkeerbehoefte, rekening houdend met de normatieve aftrek van het parkeren op eigen terrein.

Met de realisatie van de dubbele woning met voldoende mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein en de sloop van de bestaande woning, wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte op basis van de geldende normering conform de CROW.

6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Het bestemmingsplan vormt een belangrijk toetsingskader bij de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend worden gehonoreerd indien voldaan wordt aan het bepaalde in de regels van dit bestemmingsplan. Overigens neemt het College van Burgemeester en Wethouders bij de beslissing omtrent de verlening van een omgevingsvergunning eveneens het Bouwbesluit en de bouwverordening in acht. Tenslotte wordt getoetst aan eisen van welstand.

In dit hoofdstuk volgt een toelichting op de juridische regeling. Het juridisch bindende gedeelte van dit bestemmingsplan bestaat uit de `verbeelding` en de regels. Verbeelding en regels dienen in samenhang met elkaar te worden begrepen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op basis van deze wet, is in het bestemmingsplan de benaming van enkele begrippen veranderd (regels in plaats van voorschriften, ontheffing in plaats van vrijstelling) en geldt een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelregel. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de wet is nu een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

De verbeelding en de regels zijn voorts opgesteld conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). In deze standaard is de opzet van de regels en de benaming en verbeelding van bestemmingen en diverse functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen bindend voorgeschreven.

6.2 Algemene toelichting regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent

de “wijze van meten”. Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels.

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving:*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels:*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen;
- *Nadere eisen:*
in deze bepaling is aangegeven dat burgemeester en wethouders ten aanzien van in het plan omschreven onderwerpen of onderdelen nadere eisen kunnen stellen;
- *Afwijken van de bouwregels:*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan burgemeester en wethouders ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels:*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. Naast de *anti-dubbeltelregel* is in de ‘Algemene bouwregels’ een regeling opgenomen omtrent het uitsluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotbepalingen” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een aparte paragraaf opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht:*
Het overgangsrecht is verplicht voorgeschreven in artikel 3.2.1 en 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Slotregel :*
in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.3 Toelichting bestemmingen

Binnen het voorliggende bestemmingsplangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Tuin

Deze bestemming is bestemd voor de tuin aangrenzend aan de bestemming 'Wonen'.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen ten behoeve van de binnen het plangebied te bouwen halfvrijstaande woningen.

De regeling sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor de woonbestemming in het bestemmingsplan Kom Oostelbeers.

Voor de bebouwingsregeling geldt dat de hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, en uitsluitend in de vorm van maximaal 2 halfvrijstaande woningen. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen zijn met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven op de verbeelding. De dakhelling is ook in de regels vastgelegd, namelijk op een minimum van 25° en een maximum van 65°.

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

In de regels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, voorzieningen voor bed & breakfast en mantelzorgvoorzieningen. In de begripsbepalingen is aangegeven dat het bij aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten moet gaan om in de bedrijvenlijst (bijlage bij de regels) in categorie 1 en 2 opgenomen bedrijvigheid. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op lijst 1 uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering van het bouwplan en de daarmee samenhangende kosten binnen de bouwlocatie en daarbuiten ten aanzien van het aanleggen van parkeervoorzieningen in het openbaar gebied, zijn geheel en al voor risico van de aanvrager.

Om de gemeente te vrijwaren van eventuele schadeclaims zal er een planschadeovereenkomst worden opgesteld die door de beide partijen (aanvrager en gemeente) ondertekend zal worden. De af te geven omgevingsvergunning zal op dit aspect toezien.

Op basis van de door de initiatiefnemer verschaft informatie omtrent de kosten en inkomsten acht de gemeente de economische uitvoerbaarheid van het bouwplan voldoende verzekerd.

8 OVERLEG & INSPRAAK

8.1 Overleg

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 3.1.1 opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van ruimtelijk plannen overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Alleen van het Waterschap De Dommel is op 7 januari 2013 een vooroverlegreactie ontvangen.

1. Het waterschap verzoekt om de mogelijkheden te bekijken voor de afvoer van het hemelwater van de nieuwe woning naar naastgelegen greppels of sloten;
2. Het waterschap ziet in de bestemmingsomschrijvingen voor 'Tuin' en 'Wonen' ook graag 'water- en waterhuishoudkundige voorzieningen' opgenomen.

Reactie gemeente

Ad 1

Bij de verdere uitwerking van de plannen ten behoeve van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen zal deze mogelijkheid bekeken worden.

Ad 2

De regels worden aangepast conform het verzoek.

8.2 Inspraak

Het ontwerp-bestemmingsplan zal op grond van het bepaalde in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegd worden.

Te zijner tijd zullen eventueel ingediende zienswijzen bij de planvorming worden betrokken en van een gemeentelijke reactie worden voorzien.