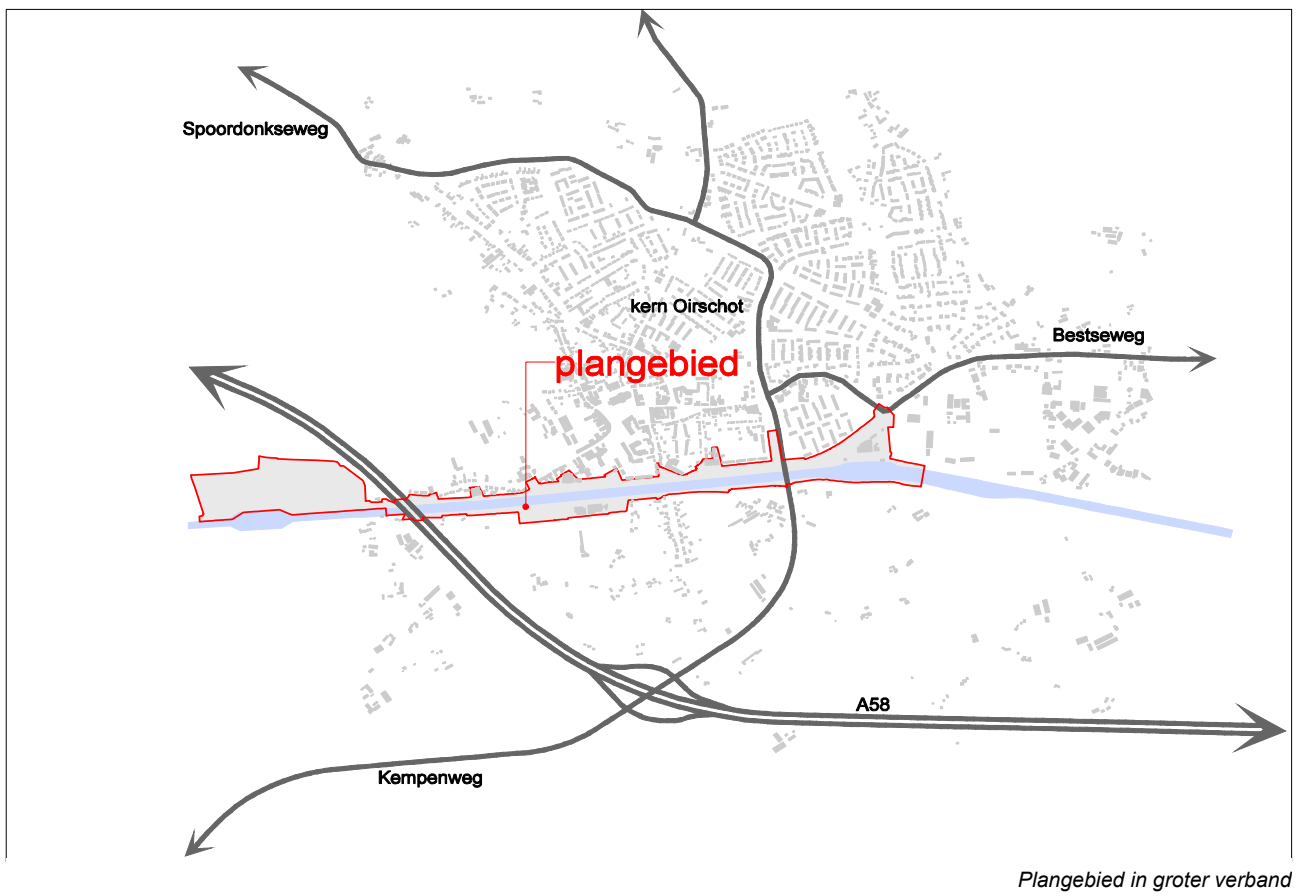


1. INLEIDING	5
1.1. Algemeen.....	5
1.2. Beleidskader	6
1.3. Vigerende regelingen.....	7
1.4. Proces tot nu toe.....	8
1.5. Opbouw toelichting	9
2. BESTAANDE SITUATIE	11
2.1. Ruimtelijk beeld	11
2.2. Infrastructuur.....	13
2.3. Milieubelasting	14
3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	17
3.1. Nautische aspecten	17
3.2. Ecologische voorwaarden	18
3.3. Recreatie	18
3.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten	19
3.5. Locatie voormalige gemeentewerf ca.....	19
3.6. Locatie Rijnen	20
3.7. Heras	21
3.8. Locatie Raaijmakers	21
3.9. Bedrijvenstrip Moorland	21
3.10. Leidingen.....	22
4. PLANBESCHRIJVING	23
4.1. Algemeen.....	23
4.2. De lineaire planelementen	23
4.3. De verschillende herontwikkelingslocaties langs het kanaal....	26
4.4. Verkeer en parkeren	28
5. MILIEU EN WATER	31
5.1. Bodem	31
5.2. Geluid	31
5.3. Wet milieubeheer.....	32
5.4. Luchtkwaliteit	33
5.5. Externe veiligheid	33
5.6. Waterparagraaf.....	35
5.7. Duurzaam bouwen.....	36
6. ARCHEOLOGIE.....	37

7. FLORA EN FAUNAWET	39
8. TOELICHTING BIJ DE JURIDISCHE REGELING	41
8.1. De planopzet.....	41
8.2. De bestemmingen.....	41
8.3. Aanvullende bepalingen	45
9. RESULTATEN INSPRAAK EN VOOROVERLEG	47
9.1. Vooroverleg	47
9.2. Inspraak	47
9.3. Belangrijkste aanpassingen van het plan	48



1. INLEIDING

1.1. Algemeen

Het bestemmingsplan Kanaalzone heeft betrekking op het gedeelte van het Wilhelminakanaal, dat loopt vanaf het bedrijventerrein De Stad tot even voorbij het bedrijf Heras. Beide oevers van het kanaal zijn in het plan betrokken, evenals enkele aangrenzende gebieden:

- Het terrein van de voormalige gemeentewerf en het zand - en grindbedrijf Raaijmakers.
- De noordelijke oprit van de Kempenweg.
- Het terrein van bedrijf Rijnen op de hoek Parallelweg / Kanaalstraat.
- Het Standaardplein.
- Het gebied langs Barcelona.
- De drukkerij Den Heuvel nr. 20.
- Het bedrijf Heras e.o. aan de Kanaaldijk-Noord.
- Ten zuiden van het kanaal een strook grond in het verlengde van de daar aan Moorland gelegen bedrijven.

Na het verplaatsen van het aansluitpunt op de A58 werd de langs de noordzijde van het kanaal aanwezige provinciale weg ("de Bulderbaan") overbodig en ontstonden mogelijkheden de kanaalzone van barrière om te vormen tot een gebied met belangrijke kwaliteiten. Rekening houdend met de te respecteren belangen van de beroepsvaart is een plan ontworpen, dat de volgende doelstellingen in zich verenigt:

- Het realiseren van een ecologische verbindingzone langs het kanaal (streekplan).
- Het opheffen van de ruimtelijke barrièrewerking door het gebied om te vormen van achterkant van het dorp tot gebied waar het dorp zich op richt en waar relaties met de overkant worden versterkt: Oirschot kan zich ook in zuidelijke richting ontwikkelen (Moorland).
- Het versterken van de lokale recreatieve functie van de kanaalzone als parkachtig wandel - en verblijfsgebied.
- Het versterken van de regionale recreatieve betekenis van het kanaal als vaarroute door de aanleg van een passantenhaven. Tevens wordt verbetering nagestreefd van de kruising van regionale fietsroutes met het kanaal.

Het ontwikkelde plan heeft een sterk "spin off" effect op de stedelijke vernieuwing binnen de oude kern Oirschot en biedt ontwikkelingskansen aan diverse locaties, die in de nieuwe situatie kansrijk komen te liggen.

1.2. Beleidskader

Het bestemmingsplan voor de kanaalzone sluit qua beleid naadloos aan op andere gemeentelijke ruimtelijke plannen. In de structuurvisiePlus (concept) is in de ruimtelijke strategie voor de kern Oirschot de volgende passage opgenomen:

“Een bijzonder wezenlijke transformatielocatie wordt gevormd door de kanaalzone. Na het functieverlies van de provinciale weg kan deze zone worden omgevormd van ruimtelijke barrière/achterkant van het dorp, naar een schakel in de ruimtelijke structuur van Oirschot en een zone waar het dorp zich op richt. Thans is een plan gereed dat op brede steun mag rekenen van hogere overheden en waarin een optimaal evenwicht is bereikt tussen belangen op het gebied van scheepvaart, ecologie, recreatie, verkeer, cultuurhistorie en stedenbouw. Gelet op het totstandkomingsproces mag ook op een goed maatschappelijk draagvlak worden gerekend. Het is een project dat bovendien een grote spin-off heeft ten aanzien van stedelijke vernieuwingsactiviteiten elders in het dorp”.

Voorts wordt in de structuurvisiePlus de betekenis benadrukt van de opwaardering van de kanaalzone tot schakel in de ruimtelijke structuur van Oirschot. Hiermee wordt het vanzelfsprekend Oirschot ook in zuidelijke richting uit te breiden met het gebied Moorland.

Ten aanzien van de bedrijventerreinen is de volgende passage uit de ruimtelijke strategie van belang:

“Het bestaande bedrijventerrein De Stad wordt gerevitaliseerd. Daarbij wordt gestreefd naar meer intensief ruimtegebruik en vergroting van de beeldwaarde. Een aparte plaats wordt ingenomen door het omvangrijke bedrijf van Heras in de oksel van kanaal en A58. In ruimtelijk opzicht ligt dit bedrijf op een weinig kwetsbare plek. Handhaving vormt geen probleem, waarbij uit landschappelijk oogpunt enige uitbreiding mogelijk lijkt”.

In het Meerjaren Ontwikkelingsperspectief in het kader van de Visie Stedelijke Vernieuwing (juli 2003) wordt de betekenis van de plannen voor de kanaalzone nader onderstreept:

- Het plan stimuleert ontwikkelingen elders in de historische kern (plannen Kloosterstraat en Pochelarij).
- Het plan stimuleert initiatieven van derden langs de kanaalzone (herontwikkeling brouwerij De Kroon; Hof van Solms etc.).

In het gemeentelijke woningbouwprogramma 2004-2015 is voor de kanaalzone e.o. (inclusief de Hof van Solms en brouwerij De Kroon) een capaciteit opgenomen van ca. 100 woningen. Uitgegaan wordt van voornamelijk woningen in het hogere prijssegment.

1.3. Vigerende regelingen

Binnen het “Bestemmingsplangebied Kanaalzone 2004” vigeert een aantal bestemmingsplannen, te weten:

- 1) Twee bestemmingsplannen voor het buitengebied:
 - (a) “Bestemmingsplan Buitengebied”, vastgesteld door de gemeenteraad op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001.
De betreffende gronden zijn bestemd als:
 - “Waterstaatkundige doeleinden” (artikel 17);
 - “Brandstofleiding” (artikel 20), een dubbelbestemming.Opgemerkt dient te worden dat aan de locatie Heras Hekwerk en het aangrenzend terrein van Ruigrok door de provincie goedkeuring is onthouden en derhalve vigeert hiervoor nog het:
 - (b) “Bestemmingsplan Buitengebied 1986”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 1986 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 20 september 1988.
De toegekende bestemming is:
 - “Industriële doeleinden” (artikel 22).
- 2) Voor de zuidoever vigeert het “Bestemmingsplan Moorland”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 augustus 1981 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 19 oktober 1982.
De betreffende gronden zijn bestemd als:
 - “Verkeersdoeleinden” (artikel 3);
 - “Recreatieve doeleinden” (artikel 5);
 - “Bedrijventerrein” (artikel 11);
 - “Water” (artikel 14) het Wilhelminakanaal;
 - “Brandstofleiding” (artikel 15a).
- 3) “Bestemmingsplan Komplan”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 1991 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 6 februari 1992.
De betreffende gronden zijn bestemd als:
 - “Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 4) o.a. de voormalige provincialeweg;
 - “Woondoeleinden” (artikel 6);
 - “Maatschappelijke doeleinden” (artikel 8) (sporthal ca.);
 - “Horeca- en maatschappelijke doeleinden” (artikel 9) nader uit te werken (Hof van Solms);
 - “Bedrijfsdoeleinden” (artikel 10, Brouwerij De Krom).
- 4) “Bestemmingsplan Bedrijventerrein De Stad herziening 1990”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 februari juni 1992 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 11 augustus 1992.

De betreffende gronden zijn bestemd als:

- “Verkeersdoeleinden (artikel 3) nader in te richten;
- “Groenvoorzieningen” (artikel 4);
- “Waterstaatsdoeleinden” (artikel 5);
- “Bedrijventerrein” (artikel 6, terrein gemeentewerf en zand- en grindhandel).

- 5) “Bestemmingsplan Omgeving Den Heuvel Herziening 1990”, vastgesteld door de gemeenteraad op 19 september 1992 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 27 april 1993. De betreffende gronden zijn bestemd als:

- “Verkeersdoeleinden (artikel 3);
- “Kleine industriële en ambachtelijke bedrijven” (artikel 6, drukkerij).

- 6) “Bestemmingsplan Korenaar en de Drossaard 1994”, vastgesteld door de gemeenteraad op 24 juni 1997 en goedgekeurd door de Provincie Noord-Brabant op 27 april 1998. De betreffende gronden zijn bestemd als:

- “Verkeers- en verblijfsdoeleinden” (artikel 4);
- “Groenvoorziening” (artikel 6).

1.4. Proces tot nu toe

De plannen voor de herontwikkeling van de kanaalzone kennen een lange geschiedenis. Direct na het verplaatsen van het aansluitpunt op de A58 is de gemeente begonnen aan de planvorming. Vanaf 1996 heeft een aantal plannen de revue gepasseerd. Het voorontwerp-bestemmingsplan Kanaalzone is reeds in 1999 onderwerp geweest van inspraak en vooroverleg. De toenmalige reacties hebben aanleiding gegeven het plan in heroverweging te nemen. Met name de zwaardere rol die diende te worden toegekend aan de realisatie van een ecologische verbindingszone langs het kanaal en de maatschappelijke behoefte aan meer groen en minder bebouwing hebben geleid tot een intensieve, interactieve discussie met bevolking en betrokken instanties. Dit heeft geresulteerd in een sterk aangepast herinrichtingsplan Model 2003. Dit Model 2003 is thans door de gemeenteraad vastgesteld en vormt de basis voor een convenant tussen gemeente, SRE, Brabantse Milieufederatie en provincie. Dit convenant bevat afspraken omtrent de financiële inspanningen van de verschillende partijen, gericht op totale realisatie van het project. Ook Rijkswaterstaat kan zich inhoudelijk verenigen met het Model 2003. Thans is het van belang om het bestemmingsplantraject voort te zetten en daartoe zo spoedig mogelijk een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen. Voorliggend plan is daarvan het resultaat.

1.5. Opbouw toelichting

De voorliggende plantoelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de gehanteerde uitgangspunten en randvoorwaarden voor het plan als geheel en voor de verschillende deelgebieden;
- Hoofdstuk 4 beschrijft het plan zoals dat uit de uitgangspunten en randvoorwaarden is voortgevloeid;
- Hoofdstuk 5 belicht de verschillende milieuaspecten en bevat de waterparagraaf;
- In de hoofdstukken 6 en 7 worden de resultaten van het archeologisch onderzoek en de quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet besproken;
- Hoofdstuk 8 geeft een nadere toelichting op de juridische regeling, bestaande uit kaart en voorschriften;
- Hoofdstuk 9 tenslotte bevat de resultaten van inspraak en vooroverleg.

De financieel economische verantwoording van het plan is als een bijlage aan het plan toegevoegd.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijk beeld

Het Wilhelminakanaal, gegraven in 1923, doorsnijdt het oorspronkelijk landschaps- en bebouwingspatroon in en rond de kern Oirschot. Door de begeleidende beplanting vormt het kanaal een nieuw, zelfstandig landschapselement met cultuurhistorische waarde. Op nevenstaande afbeelding is een waardering gegeven van de randen van het kanaal. Dit kan als volgt worden toegelicht.

Bedrijventerrein De Stad

Het bedrijventerrein De Stad is van het Wilhelminakanaal afgeschermd door een gesloten groenwal. Het bedrijventerrein is hierdoor vrijwel maximaal van de landschappelijke omgeving afgeschermd. Alleen nabij de Kempenweg bevindt zich een watergebonden bedrijf (zand-overslag) direct langs het kanaal.

In de groenwal langs de kanaaloever bevindt zich een fietspad. Dit heeft een hoge omgevingskwaliteit. De samenhang van dit pad met de ruimtelijke structuur van Oirschot is echter niet goed. Het pad eindigt immers op het bedrijventerrein.

De Kemmer / Bloemendaal

Een zelfde zware boombeplanting bevindt zich langs de zuidkant van het kanaal ter hoogte van het bedrijventerrein. Dit wordt hierdoor verder visueel afgeschermd.

Deze beplanting heeft tevens tot gevolg, dat er duidelijke “kamers” in het half-open landschap bestaan. Mede hierdoor is er in dit gebied sprake van een “zelfstandig” landschappelijk gebied met een naar binnen gekeerd karakter. Dit deel van de Kemmer is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Kanaalvak Cantorij-Kanaalstraat

Het oostelijk deel van het kanaalfront bestaat uit een rij geschakelde eengezinswoningen. Deze zijn parallel aan het kanaal gesitueerd. De bebouwing heeft een kleinschalig karakter en een neutrale dorpse uitstraling. Vermelding verdient de dubbele rij bomen tussen de woonstraat en de provinciale weg. Deze geeft deze wand enige maat en schaal ten opzichte van het (zeer) brede ruimtelijk profiel.

De visueel-ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte is niet sterk. Met name de samenhang met en de beleefbaarheid van het water is zeer matig. Dit komt mede door het verschil tussen het maaiveld en het waterniveau.



Aanzicht Standaardplein

Molenstraat / Standaardplein e.o.

Ter hoogte van de kruising met de Molenstraat is een concentratie aanwezig van cultuur-historisch waardevolle bebouwing en elementen, te weten:

- bijzondere, driehoekige stedenbouwkundige ruimte
- cultuur-historisch waardevolle panden
- beeldbepalende, volwassen bomen
- historische directe verbinding met het centrum (Molenstraat).

Er was hier een supermarkt gevestigd. Deze lag min of meer afzijdig ten opzichte van het kernwinkelgebied en is verplaatst naar de Poort. De verblijfskwaliteit van dit gebied is beperkt



Barcelona/Den Heuvel

Barcelona / Den Heuvel

De gevel van de Barcelona/Den Heuvel heeft een onsamenhangend karakter door:

- een open ruimtelijk profiel, zonder of nagenoeg zonder verticale beplantingselementen;
- diverse bedrijfsgebouwen met een gesloten karakter. De hoogte en daarmee de schaal van de gebouwen verschilt sterk. Mede hierdoor is er sprake van een onsamenhangende beeldkwaliteit;
- langs de Provinciale weg zijn slechts smalle bermen gesitueerd. In dit profiel is hierdoor onvoldoende ruimte voor het langzaam verkeer aanwezig;
- de uiteenlopende functies en schaal van de bebouwing (onder meer sportzaal en de bierbrouwerij).



Den Heuvel

Den Heuvel

Aan Den Heuvel is in de zeventiger jaren nieuwbouw gerealiseerd. De bebouwing is hierbij met de voorzijde op Den Heuvel georiënteerd; de achterzijde grenst aan de Provinciale weg. De achterzijde wordt mede bepaald door een rij aaneengebouwde bergingen. Voor deze harde opzet is mede gekozen, teneinde tot een akoestische afscherming van de achterliggende woningen te komen. De belevingswaarde van deze achterzijde is echter onvoldoende.



Moorland

Moorland / Beerseweg

De zuidkant van het kanaal (Moorland en de Beerseweg) heeft een hoge ruimtelijke kwaliteit. Deze wegen worden begeleid door een zware laanbeplanting, die dit lijnelement in zijn gestrekte vorm benadrukt en een aangenaam besloten karakter geeft. Ter plaatse van het westelijk deel van de Moorland is er sprake van een open ruimte (sportvelden).

Vanaf de zuidzijde van het Wilhelminakanaal (Moorland) bestaat een aantrekkelijk zicht op de bebouwing in de historische kern. Het klooster en de kerktoeren vormen hierbij waardevolle, karakteristieke hoofdgebouwen.

Deze bebouwing bevindt zich achter een rommelig kanaalfront, waardoor in zekere zin sprake is van “verborgen schoonheid”.



Heras



Agrarisch landschap



Landgoed Baest

A58 / Bedrijventerrein

De westkant van het Kanaal wordt gedomineerd door het viaduct van de A58. De gehele stedenbouwkundige ruimte heeft hierdoor en door het open ruimtelijk profiel een hard, technologisch karakter. Dit wordt versterkt door het zicht op de bedrijfsgebouwen van Heras. Het karakter contrasteert al met al sterk met de sfeerbeelden op de overige delen van het kanaal.

Agrarisch landschap

Aan de westkant van het kanaal strekt zich ter weerszijden van het kanaal een duidelijk agrarisch landschap uit, waarbinnen zich onder meer een visvijver bevindt.

Landgoed Baest

Dit open landschap maakt verder in westelijke richting plaats voor het landgoed Baest, dat zich ter weerszijden van het kanaal uitstrekt. Dit landgoed geeft aan het kanaal weer een besloten, attractief karakter. De bosranden hebben zich hier goed ontwikkeld. Tevens bestaat een goede mogelijkheid tot een recreatieve medebeleving van dit landschap door de aanwezige paden langs de oevers van het kanaal.

2.2. Infrastructuur

Langs het Wilhelminakanaal is geen sprake van een continue wegenstructuur. Voorts kan geconstateerd worden, dat op een regelmatige afstand van circa 1,5 km een oeververbinding aanwezig is. Deze dragen bij tot een redelijke samenhang tussen beide kanaaloevers.

Fietsroutes

Langs de noord- en zuidkant van het kanaalvak ten oosten van de Kempenweg bevinden zich fietspaden. Deze vormen een onderdeel van de regionale fietsroutes tussen Oirschot en Eindhoven/Best. De omgevingskwaliteit van deze fietsroutes is hoogwaardig.

De aansluiting van deze routes op de lokale fietspaden- en wegenstructuur van Oirschot is onduidelijk. Dit wordt veroorzaakt door:

- het eindigen van het fietspad ter hoogte van de Haven, waardoor er feitelijk geen herkenbaar vervolg in Oirschot aanwezig is;
- het eindigen van het fietspad op Moorland. Vanaf Moorland is de relatie met de noordelijke kanaaloever onduidelijk (met name relatie met het viaduct in de Kempenweg).

In het gebied ten westen van de kruising van het kanaal met de A58 bevinden zich langs de noordkant van het kanaal een onverharde weg. Deze kan door het langzaamverkeer worden gebruikt. De staat van het wegdek maakt evenwel, dat het langzaam verkeer niet “comfortabel” van deze route gebruik kan maken. Het pad is mede daardoor onvoldoende als fietsroute herkenbaar. Langs de zuidkant van het kanaal is het pad als fietsroute al wel geschikt gemaakt.

Autoverkeer

De Provinciale weg langs het kanaal had voorheen een regionale functie en vormde tevens de verkeersontsluiting voor het verkeer tussen de afritten van de A58 en de bebouwde kom van Oirschot.

Zoals bekend, is deze verkeersfunctie met het verschuiven van de aansluiting op de A58 geheel vervallen. De Kempenweg vormt thans de voornaamste externe ontsluiting van Oirschot en legt een relatie over het kanaal.

De ventwegen (Parallelweg, Barcelona) langs de voormalige Provinciale weg hebben een erffunctie voor de aanliggende bebouwing.

Ruimtelijk-structureel hebben deze wegen een duidelijke relatie met het ten noorden van het kanaal gelegen stedelijk gebied. Deze relaties en verkeersfunctie zijn behoudenswaardig.

De Koestraat-Den Heuvel vormde vroeger de invalsweg van Oirschot. Na de aanleg van de Provinciale weg is deze functie vervallen. Het resultaat is, dat deze oude structuurlijn nu min of meer doodloopt op de aansluiting van de A58. Deze situatie is onduidelijk, daar de stedenbouwkundige opbouw een veel duidelijker relatie tussen de Koestraat/Provinciale weg suggereert.

De functie van Moorland tot slot is tweeledig. In de eerste plaats verzorgt deze weg momenteel de externe ontsluiting van de aanliggende sportvelden en het Slingerbos. Daarnaast heeft deze laan een functie in de ontsluiting van de Eindhovensedijk.

2.3. Milieubelasting

Met betrekking tot de milieubelasting wordt het volgende opgemerkt:

- De zone/invloedssfeer van het bedrijventerrein De Stad is relatief beperkt. Er bevinden zich op dit bedrijventerrein hoofdzakelijk bedrijfsactiviteiten die passen in de rand van woongebieden. Dit betekent, dat de milieubelasting op de omgeving relatief bescheiden is;
- In de overige deelgebieden komen enkele agrarische bedrijven voor. De milieubelasting daarvan vormt voor een ontwikkeling van woningbouw in de kanaalzone geen structurele belemmering;

- Van de niet meer in werking zijnde bierbrouwerij De Kroon is de milieuvergunning ingetrokken;
- Rekening moet worden gehouden met de hoge geluidsbelasting afkomstig van de rijksweg A58 en de Kempenweg. Deze geluidsbelasting is met name voor de kwaliteit van het woonmilieu een aandachtspunt (zie ook paragraaf 5.2).

3. UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de uitgangspunten en randvoorwaarden zoals die in overleg met de betrokken instanties en tijdens het interactieve planproces voor het totaalplan en de verschillende onderdelen zijn bepaald.

3.1. Nautische aspecten

Het Wilhelminakanaal heeft een blijvende betekenis voor de beroepsvaart. De scheepvaartbelangen van de beroepsvaart mogen derhalve niet worden aangetast. De Commissie Vaarwegbeheerders voor nautische aspecten stelt in zo'n geval eisen volgens de CVB richtlijnen:

- Het vrije doorvaartprofiel van 25 meter breedte dient – behoudens bij bruggen – overal gehandhaafd te worden.
- Oeverbescherming zoals damwanden, moeten altijd duidelijk boven de waterspiegel zichtbaar zijn.
- Kanaalbegeleidende beplanting mag geen schade kunnen toebrengen aan schepen.
- Rekening dient gehouden te worden met windhoeken en radar. Kanaalbegeleidende beplanting is daarbij een hulpmiddel. Bebouwing is aan eisen gebonden (minimaal 15 meter uit oeverlijn).
- Kano's en waterfietsen zijn om veiligheidsredenen niet gewenst. Vaarroute en veiligheid vereisen minimale zichtlengten voor schippers.
- Openingen in de damwand moeten zorgen voor voldoende wateruitwisseling met ondiep water achter de damwand.



Steigers t.b.v. de passantenhaven

Aan een passantenhaven in de zwaaikom ten oosten van de Kempenbrug worden de volgende voorwaarden gesteld:

- De haven dient buiten het vrije doorvaartprofiel van het kanaal te worden gesitueerd.
- De haven mag niet leiden tot optische vernauwing van het kanaal: buitenzijde haven iets laten afbuigen, zodat de hoek van de haven vloeiend aansluit op de vaarroute.
- Plaatsen van een licht- en/of radarbaken op de hoek van de haven.
- Plaatsen van gele boei in het verlengde van afschuiving van de haven.
- Geprojecteerd havengebouwtje is nautisch gezien niet van invloed.



Natte ecologische verbindingzone

3.2. Ecologische voorwaarden

Primair doel is het creëren van een hoogwaardige natte ecologische verbindingzone langs de noordzijde van het kanaal met de volgende kenmerken:

- Directe relatie met kanaalwater zo smal mogelijk i.v.m. beperking invloed golfslag.
- Plas- drassituaties creëren. NB. Overtollig regenwater mag niet op het kanaal worden afgevoerd (zie paragraaf 5.6).
- Grote diversiteit tot stand brengen:
 - Hoog/laag
 - Zon/schaduw
 - Droog/nat
- Creëren aantrekkelijke beelden.

Secundaire doelstellingen zijn:

- Behoud van aanwezige waardevolle elementen.
- Opkrikken ecologische potentie kern: aansluiting tussen groenzones in de kern en de kanaalzone.

Essentieel is het streven naar continuïteit van de ecologische zone, waarbij gestreefd wordt naar een breedte van 15 meter en zo mogelijk nergens smaller dan 10 meter. De inrichting dient mede het betreden van de zone te belemmeren.



Boulevard



Impressie passantenhaven

3.3. Recreatie

Op lokaal niveau wordt gestreefd naar het volgende beeld:

- Creëren van een aantrekkelijke rondwandeling via de bruggen langs zuid- en noordoever ("rondje kanaal").
- De bredere delen van de kanaalzone aan de noordzijde worden buiten de ecologische zone ingericht als parkzone met recreatieve elementen als beeldentuin, flaneergebied, speelelementen, water en zitgelegenheid.
- In de smallere delen waar alleen ruimte voor de ecologische zone beschikbaar is (achter Den Heuvel) is slechts sprake van extensieve recreatie in de vorm van struinnatuur.
- Het Standaardplein is het recreatieve brandpunt met intensiever gebruik: historisch plein aan het water, openluchttheater, horeca e.d.

Op regionaal niveau gelden de volgende randvoorwaarden:

- Realisatie van een passantenhaven voor 15 à 20 boten nabij een goede verbinding met de kern Oirschot.
- Versterken continuïteit regionale fietsroutes.

3.4. Stedenbouwkundige uitgangspunten

- Ruimtelijke relatie leggen tussen noord- en zuidoever door het oriënteren van bebouwing op de kanaalzone en versterken van de verbindingen over het kanaal.
- Benadrukken van de cultuurhistorische waarden: kanaal als nieuw element en Standaardplein als historische plek, gevormd door oude, uitgaande routes.
- Creëren verblijfsruimten aan het water.
- Kanaalzone beperkt ontsluiten voor auto's, zodat verblijfskwaliteit domineert.
- Benutten van de kanaalzone als kwaliteitslocatie t.b.v. wonen aan het kanaal.

Specifiek landschappelijk gelden nog de volgende voorwaarden:

- Kanaal als lijnelement herkenbaar houden.
- Waardevolle laanbeplanting aan zuidzijde handhaven.
- Aan de noordzijde in beginsel ook beplanting handhaven, tenzij deze de relatie tussen kanaal en kern te zeer afschermt.

3.5. Locatie voormalige gemeentewerf ca.

Programmatisch valt deze locatie uiteen in twee gedeelten. Op het oostelijk deel zijn bedrijven geprojecteerd. Specifiek dient hier ruimte te worden gecreëerd voor een bouwmarkt en een installatiebedrijf met showroom, welke in het kader van dorpsvernieuwing van elders naar deze locatie worden verplaatst.

De bijbehorende parkeerbehoefte dient tevens binnen de locatie gevonden te worden.

Uitgangspunt zijn de volgende parkeernormen:

Bouwmarkt: 2,2 à 2,5 pp per 100 m² bvo.

Showroom: 1,6 à 1,8 pp per 100 m² bvo.

Installatiebedrijf: 2,5 à 2,8 pp per 100 m² bvo.

De verkeersontsluiting verloopt primair via De Haven.

Ruimtelijk worden als voorwaarden gesteld:

- De bebouwing vormt de ruimtelijke beëindiging van het bedrijventerrein De Stad;
- De bebouwing is georiënteerd op de rotonde (entree van Oirschot) en De Haven en in principe niet op De Drossaard en de kanaalzone;
- De bebouwing toont een representatief, uitnodigend “gezicht” naar de rotonde (bebouwingsaccent);
- De bebouwing toont zich bescheiden naar De Drossaard en de kanaalzone; behoudens een incidenteel “venster” naar het kanaal;
- Beplanting en hoogteopbouw ondersteunen het geschetste beeld.

Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar de “Nota van randvoorwaarden en uitgangspunten” d.d. mei 2000 (Pouderoyen Compagnons).

Het westelijk deel van de locatie hoort uitdrukkelijk bij de kanaalzone. Hier is woningbouw geprojecteerd in maximaal 4 bouwlagen (maximaal 45 appartementen). Parkeren dient overwegend plaats te vinden in (nagenoeg) ondergrondse parkeergarages. Uitgangspunt is een norm van 1,9 parkeerplaats per woning.

Ruimtelijke randvoorwaarden zijn:

- De bebouwing bestaat uit meerdere complexen, welke een terrasvormige opbouw hebben;
- De bebouwing oriënteert zich op het kanaal en toont een goed ingeplante rugzijde naar de Drossaard;
- Privé-tuinen komen in principe niet voor; de buitenruimten bij de appartementen worden uitsluitend gevormd door loggia's, balkons en (overkragende) terrassen;
- Tussen de complexen zijn doorzichten van de Parallelweg naar het kanaal;
- Het terrein rond de appartementencomplexen sluit qua inrichting aan op de recreatieve groenzone langs het kanaal en heeft een openbaar karakter;
- Tussen de woningen en de bedrijven komt een groenbuffer en een fietsverbinding.

3.6. Locatie Rijnen

Deze locatie ligt op de hoek Kanaalstraat / Parallelweg. Het betreft een bedrijfsverplaatsing, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw. Aan de zijde van het kanaal dient de bebouwing het bestaande bebouwingsbeeld langs de Parallelweg te continueren, waarbij een lichte accentwerking; met name op de hoek gewenst is. De bebouwing van maximaal drie lagen kan zowel vorm krijgen als grondgebonden, statige herenhuizen, als appartementen. Ook een mengvorm is mogelijk, waarbij appartementen op de hoeksituatie dan voor de hand ligt. Als parkeernorm dient hier te worden gehanteerd 1,7 parkeerplaats per woning; te realiseren binnen de locatie.

Aan de zijde van de Pochelarij is nog plaats voor een dubbel of vrijstaand woonhuis (2 lagen met kap), welke de toegangsroute naar het bestaande appartementencomplex voor jongeren verder vorm geeft.

3.7. Heras

De omvangrijke hekwerkenfabriek Heras is gelegen in de oksel van de A58 en het kanaal. Het is een bedrijf met een bovenregionale afzetmarkt en van grote betekenis voor de lokale en regionale werkgelegenheid. Het bedrijf is via het bedrijventerrein De Scheper ontsloten (Beerseweg). De hoofdentree ligt aan de Mgr. Van de Venstraat. Aan de Kanaaldijk zijn diverse toegangen voor vrachtverkeer.

Het bedrijf ziet ter plekke mogelijkheden om zich te blijven ontwikkelen. Voorwaarde daarvoor is enige uitbreidingsmarge in westelijke richting (terrein Ruigrok). Dit terrein heeft al een bestemming industriële doeleinden. Binnen het totale terrein wil men tot 40.000 m² bebouwing kunnen ontwikkelen. (nu aanwezig ca. 15.000 m²). Doel is om steeds meer productie en opslag binnen onder te brengen. Zowel productie- als werkomstandigheden worden zo verbeterd. Het bebouwingspercentage wordt dan ca. 60%. Als voorwaarde wordt voorts gesteld dat de hoogte beperkt blijft (goothoogte maximaal 6 m, bebouwingshoogte maximaal 10 m) en overall tenminste 5 meter afstand tot de perceelgrens wordt aangehouden. Voorwaarde is voorts dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Met name langs de noordwestzijde is afschermdende beplanting uit landschappelijk oogpunt van belang.

3.8. Locatie Raaijmakers

Voor het zand- en grindbedrijf Raaijmakers wordt een nieuwe locatie geprojecteerd ten westen van de A58, aan de daargelegen zwaaihoek. Voorwaarde is dat hier schepen kunnen afmeren en laden/lossen buiten de scheepvaartruimte.

De relatie tussen de loswal en het bedrijfskavel dient zodanig vormgegeven te worden, dat de continuïteit van de ecologische zone niet wordt geschaad. Uit een oogpunt van landschap gaat de voorkeur uit naar ondergrondse transportbanden. Op het bedrijfskavel zijn materialenbunkers en een bedrijfshal toegestaan. Naar west- en noordzijde is een adequate afschermdende beplanting op eigen terrein vereist.

3.9. Bedrijvenstrip Moorland

De bestaande bedrijvenstrip aan Moorland mag aan westelijk zijde worden verlengd, mits het gaat om bedrijven met een representatieve uitstraling en een nieuwe situering in het groen, zodat vanaf de overzijde van het kanaal een transportbeeld ontstaat.

3.10. Leidingen

Voor de planning is met name van belang een defensiepijpleiding t.b.v. het transport van brandbare vloeistoffen.

De Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) werkt volgens de NEN-norm 3650 en de VROM-circulaire “bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de k1, k2 en k3 categorie”. Hieruit vloeit voort dat een minimale afstand ten opzichte van bebouwing wordt gehanteerd van 5 meter. Tevens wordt een toetsingsafstand gehanteerd van 22 meter aan weerszijde van de leiding. Binnen deze afstand dient altijd contact opgenomen te worden met een medewerker van DPO.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het plan kanaalzone beschreven zoals dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan en is voortgevloeid uit de uitgangspunten en randvoorwaarden. Eerst wordt ingegaan op de lineaire planelementen kanaal, ecologische zone en recreatief groen. Zij vormen de ruggengraat van het plan. Vervolgens worden de verschillende deellocaties toegelicht.

4.2. De lineaire planelementen

Het plan voor de kanaalzone wordt in de eerste plaats gekenmerkt door een drietal lineaire elementen: het kanaal, de ecologische verbindingzone en de recreatieve groenzone.



Aanzicht zijde Moorland richting centrum

Het kanaal

Vanuit scheepvaartbelangen dient het kanaal een continu profiel van 25 meter breedte te behouden. Dit profiel wordt begrensd door damwanden en binnen een afstand van 15 meter uit dit profiel is geen bebouwing toegestaan. Na verplaatsing van de zand - en grindhandel Raaijmakers wordt de zwaai kom aldaar overbodig. Van de bestaande verbreding is gebruik gemaakt door hier aan de zuidzijde van het kanaal een passantenhaven te projecteren met een capaciteit van 15 à 20 boten, welke moet voldoen aan de in hoofdstuk 3 genoemde nautische eisen. Via de Kempenbrug kan men de kern Oirschot bereiken. Geheel aan de westzijde van het plangebied is het mogelijk om de daar aanwezige zwaai kom te benutten voor een nieuwe laad – en losinstallatie voor het zand – en grindbedrijf Raaijmakers.

De ecologische verbindingszone

Langs de noordoever van het kanaal wordt een ecologische verbindingszone aangelegd. De breedte is beperkt (overwegend ca. 15 meter), maar door een hoogwaardige inrichting is de effectiviteit groot.

- Plas dras direct achter damwand.
- Dan variërende strook van “eilanden”: nat, kruidenrijk grasland.
- Dan watergeul met wisselende breedte en zelfde waterpeil als kanaal.
- Dan strook droog kruidenrijk grasland met duidelijke ruimtelijke scheiding met recreatief groen.



Plas-draszone vlak achter damwand



Beeld ca. 1 jaar na aanleg

Deze opzet levert een gradiëntrijk gebied op. Door de watergeul wordt het betreden van de ecologische zone sterk beperkt.

De watergeul dient tevens voor de opvang en retentie van hemelwater, waarvan het surplus kan worden geloosd op een, langs de A58 gelegen watergang. Op diverse plekken, zoals kruisingen met bruggen, zijn bijzondere oplossingen nodig. Met name bij de kruising met de A58 dient de verhardingsbreedte van de bestaande weg te worden geminimaliseerd (nu nog 8 meter breed!). Ook bij de nieuwe laad- en loswal van Raaijmakers dient de inrichting zodanig te zijn, dat de ecologische zone ongestoord kan passeren. Op enkele plekken kan men via vlonders de ecologische zone betreden tot aan het kanaal, zonder deze te belemmeren.

De recreatieve groenzone

Een belangrijk doel van het plan kanaalzone is het creëren van recreatieve mogelijkheden voor de lokale bevolking in de vorm van wandelen, fietsen, verblijven, natuurbeleving, spelen e.d. Uitgangspunt is het daarbij handhaven en aanvullen van het bestaande fraaie boombestand langs het kanaal.



Beeldentuin

De recreatieve parkzone ligt aan beide zijden van het kanaal en daarmee wordt via de bruggen het wandelen van een “rondje kanaal” mogelijk. Het zwaartepunt van het recreatieve park ligt centraal in de kanaalzone, tussen Standaardplein en Kempenbrug: wandelpark, beeldentuin etc. Het Standaardplein vormt hier een centrale verblijfsplek met terrassen en vormt de entree naar de historische kern.

Ten westen van het Standaardplein is de parkzone smaller en intensief ingericht. Hier wordt een deel van het tracé van de oude “Bulderbaan” gehandhaafd als een promenade in halfverharding, waarvan men uitzicht heeft over het kanaal. Aan de zuidzijde beperkt de parkaanleg zich tot het toevoegen van wandelroutes langs de oever.

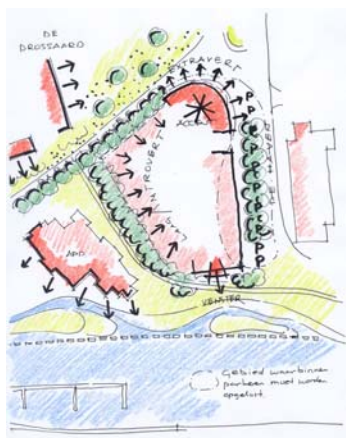
4.3. De verschillende herontwikkelingslocaties langs het kanaal

Terrein voormalige gemeentewerf en zand- en grindhandel

De locatie wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal gebouwen zonder bijzondere waarde, grote oppervlakken aan verhardingen (t.b.v. opslag) en enkele beplantingselementen. Deze laatste kunnen worden onderscheiden in een plantstrook langs De Haven en een bossingel langs de voormalige Bestseweg.

De beplanting langs de Haven bestaat uit een strook bosplantsoen, waarvan de boomlaag bestaat uit eik, berk, en esdoorn. De onderbeplanting wordt gevormd door meidoorn, krent en vlier. Deze beplanting vertoont een evenwichtig en goed ontwikkeld karakter. Het bosje langs de voormalige Bestseweg bestaat grotendeels uit een beplanting van beuk, die door het dichte bosverband een tamelijk stakerige en vaak eenzijdige vorm vertonen. Verspreid komen hier nog enkele wel goed ontwikkelde eiken en haagbeuken voor. De ondergroei bestaat vnl. uit berk, vlier, esdoorn en wilg.

Op grond van het plantsortiment, leeftijd en beheerssituatie moet de waarde ervan als beperkt worden ingeschat.



Oostelijk deel voormalige gemeentewerf



Appartementen in het groen, westelijk deel voormalige gemeentewerf

Voor dit terrein is gekozen voor een tweedeling:

- Het oostelijke deel wordt ingevuld met een uit de historische kern te verplaatsen bouwmarkt en een installatiebedrijf. Deze bedrijven vormen de afronding van het bedrijventerrein De Stad en oriënteren zich op representatieve wijze naar de rotonde in de Bestseweg. Dit betekent dat het aanwezige bosplantsoen langs de Bestseweg moet wijken. De bedrijven keren een dicht ingeplante rugzijde naar de kanaalzone. Eén bomenrij langs de Parallelweg en de bomen in de groenzone langs de Haven kunnen worden ingepast.
- Het westelijk deel van het terrein wordt bestemd tot woningbouw in de vorm van drie appartementencomplexen in 4 bouwlagen (maximaal 45 woningen). De terrasvormig opgebouwde elementen staan in een parkachtige context, waarbij waar mogelijk het bestaande boombestand en bosplantsoen wordt gehandhaafd. Het parkeren bij de appartementen is ondergebracht in ondergrondse parkeergarages. Het gebied tussen de appartementen is openbaar betreedbaar en gaat richting kanaal over in de hier tot plaatselijk 25 meter verbrede ecologische zone.



Accent op hoek locatie Rijnen

Locatie bedrijf Rijnen

Hier is gekozen voor een invulling die het gezicht van het dorp naar het kanaal versterkt. Via een compacte bebouwing in maximaal 3 bouwlagen kunnen hier ten hoogste 12 woningen in de vorm van appartementen en grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen op het achterterrein eventueel - via wijziging - nog eens maximaal 2 halfvrijstaande woningen, of 1 vrijstaande woning worden gerealiseerd.

Locatie sporthal

Voor deze locatie is nog geen exacte invulling bekend. Uitgangspunt zal zijn dat bij wijziging naar woningbouw ook hier primair de frontvorming naar het kanaal gestalte zal moeten krijgen. Gedacht wordt aan bebouwing in maximaal 3 bouwlagen, met afwisselend grondgebonden en gestapelde woningen. Alleen het groene weilje naast het Heistraatje blijft een onderbreking van de rooilijn en toont de daar gelegen monumentale boerderij. Voorts ligt het voor de hand de mogelijkheid voor een verbindingsstraat tussen de Kloosterstraat en de kanaalzone open te houden.

Locatie drukkerij

Bij eventuele wijziging van deze locatie naar woningbouw, zal het hoofduitgangspunt zijn het herstellen van de straatwand aan Den Heuvel. Bebouwing in 2 en 3 bouwlagen is daar mogelijk. De kanaalzijde dient een goed afgewerkte achterzijde te tonen. Een langzaamverkeersdoorsteek tussen Den Heuvel en de Kanaalzone dient onderdeel te vormen van de herinvulling.

Locatie Raaijmakers nieuw

De reeds genoemde nieuwe laad- en losplaats wordt via transportbanden verbonden met het achterliggende terrein. Deze banden zullen zodanig vorm dienen te krijgen, dat de ecologische zone niet wordt belemmerd.

Het achterliggende terrein heeft reeds de bestemming industrie en is in gebruik als populierenakker. Met name aan west- en noordzijde is een strook afschermende beplanting van belang.

Ontwikkeling bedrijf Heras

De in paragraaf 3.7 genoemde randvoorwaarden zijn vertaald in het bestemmingsplan.

Locatie bedrijven aan zuidzijde kanaal

In het verlengde van de bestaande bedrijven wordt een strook grond bestemd voor 2 à 3 bedrijven in een parkachtige context. De representatie bedrijfslocaties worden afgewisseld met parkstroken die een (visuele) relatie leggen met het achterliggende sportcomplex Moorland. De bedrijven zijn bereikbaar via de weg Moorland.

Autoverkeer

In de kanaalzone komt uitsluitend bestemmingsverkeer. Doorgaande routes worden vermeden. Ook parkeren wordt uitsluitend gedimensioneerd op de in de kanaalzone geprojecteerde functies. Toelichting op verkeersstructuur: zie paragraaf 4.4.

Recreatief fietsverkeer

Een belangrijk regionaal doel is het leggen van een goede fietsverbinding tussen het lange afstandsfietspad vanuit Eindhoven over het kanaal. Dit wordt in elk geval mogelijk via de Kempenbrug: hier worden op- en afritten verbeterd.

4.4. Verkeer en parkeren

De wegen in de Kanaalzone hebben overwegend een rol voor het bestemmingsverkeer. Centrumverkeer alsmede doorgaand oost – west verkeer wordt ontmoedigd.

Centrumverkeer wordt afgewikkeld via de P-route op de noordelijke centrumlus (Sint Jorisstraat – Gasthuisstraat – Nieuwstraat – Rijkessluisstraat) en de route Beerseweg – Kasteeltje – Den Heuvel – Koestraat.

Doorgaand oost – west verkeer wordt afgewikkeld via de hoofdwegenstructuur welke gevormd wordt door de Kempenweg – Langereijt – Beerseweg. Deze route fungeert als rondweg en komt in de plaats voor de voormalige Bulderbaan.

De ten noorden van het Wilhelminakanaal gelegen wegen worden ingericht als verblijfsgebied. Deze wegen worden opgenomen in de 30 kilometerzone en als zodanig ingericht. In principe is hier sprake van een gemengde verkeersafwikkeling. De ten zuiden van het kanaal gelegen weg Moorland houdt zij ontsluitingsfunctie voor de aanliggende sportvoorzieningen en het gebied Moorland. De inrichting en maximumsnelheid zullen op deze ontsluitingsfunctie worden afgestemd. Doorgaand verkeer via de Kanaalzone zal worden ontmoedigd. Hierbij zal de Molenstraat gaan fungeren als scharnierpunt.

Overwogen wordt om de Wilhelminakade en het aansluitende deel van de Molenstraat in te richten als fietsstraat. De Wilhelminakade wordt daarbij enigszins richting kanaal opgeschoven en voorzien van parkeerhavens.

De appartementen ter hoogte van Drossaard worden ontsloten via de aan te leggen rotonde Bestseweg – Haven – Parallelweg. Dit betekent dat op het meest oostelijke deel van de Parallelweg tweerichtingsverkeer wordt ingesteld.

Een punt van discussie is welke van de bestaande wegen als hoofdontsluiting voor het oostelijke deel van de kanaalzone gaat fungeren. Dit kan zijn de Parallelweg (waarbij dan uitgaand verkeer via de Cantorij wordt afgewikkeld). Het alternatief is de Cantorij, waarbij uitgaand verkeer wordt afgewikkeld via de Parallelweg.

Voor wat betreft de parkeernormering wordt aangesloten bij de nieuwste CROW-normen (publicatie 182), waarbij parkeren in beginsel op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekers parkeren eventueel of in geval van woningen, bij voorkeur openbaar.

De gemeente Oirschot is conform de stedelijkheidsgraad van Nederlandse Gemeenten een weinig stedelijke gemeente. In tabel 1 zijn de parkeernormen zoals deze opgenomen zijn in publicatie 182 (d.d. juni 2003) en het ASVV 2004 (april 2004) beiden uitgegeven door het CROW.

Tabel 1: Parkeerkencijfers¹⁾ Kanaalzone Oirschot.

	Functie	Centrum	Schil / overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
<i>Wonen</i>	Woning duur ²⁾	1,5 - 1,7 ³⁾	1,7 – 2,0	2,0 – 2,2	0,3 pp
	Woning midden ²⁾	1,3 – 1,5	1,6 – 1,8	1,8 – 1,9	0,3 pp
	Woning goedkoop ²⁾	1,2 – 1,3	1,3 – 1,5	1,4 – 1,7	0,3 pp
	Serviceflat ²⁾	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 – 0,6	0,3 pp
<i>Winkels</i>	Winkels ⁴⁾	3,0 – 4,5	3,0 – 4,5	3,0 – 4,5	85%
	(Week)markt ⁴⁾	3,0 – 4,5	3,0 – 4,5	3,0 – 4,5	85%
<i>Kantoor</i>	Kantoor met balie ⁴⁾	2,3 – 2,5	2,8 – 3,3	3,0 – 3,5	20%
	Kantoor zonder balie ⁴⁾	1,2 – 2,0	1,5 – 2,1	1,7 – 2,5	5%
<i>Horeca</i>	Café, bar, discotheek, cafeteria ⁴⁾	5,0 – 7,0	5,0 – 7,0	5,0 – 7,0	90%
	Hotel ¹¹⁾	0,5 – 1,5	0,5 – 1,5	0,5 – 1,5	
	Restaurant ⁴⁾	10,0 – 12,0	10,0 – 12,0	14,0 – 16,0	80%
<i>Ontspanning</i>	Museum, bibliotheek ⁴⁾	0,5 – 0,7	0,7 – 0,9	1,0 – 1,2	95%
	Bioscoop, theater ⁵⁾	0,2 – 0,3	0,2 – 0,3	0,3 – 0,4	
	Sporthal (zonder wedstrijdfunctie) ⁴⁾	1,7 – 2,2	2,0 – 2,5	2,5 – 3,0	95%
	Sporthal (zonder wedstrijdfunctie) ⁴⁾	1,8 – 2,4	2,1 – 2,7	2,6 – 3,2	95%
	Dansstudio, sportschool ⁴⁾	3,0 – 4,0	3,0 – 4,0	4,0 – 5,0	95%
	Squashbanen ⁶⁾	1,0 – 1,5	1,0 – 1,5	1,0 – 1,5	90%
	Bowlingbaan, biljartzaal ⁶⁾	1,5 – 2,5	1,5 – 2,5	1,5 – 2,5	95%
	Cultureel centrum,	2,0 – 4,0	2,0 – 4,0	2,0 – 4,0	90%

	Functie	Centrum	Schil / overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Aandeel bezoekers
Verzorging	wijkgebouw ⁴⁾				
	Verpleeg- verzorgingshuis ⁷⁾	0,5 – 0,7	0,5 – 0,7	0,5 – 0,7	60%
	Arts, maatschap, kruisgebouw, therapeut ⁸⁾	1,5 – 2,0	1,5 – 2,0	1,5 – 2,0	65%
Onderwijs	Basisonderwijs ⁹⁾	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0	0,5 – 1,0	
	Crèche, peuterspeelzaal, kinderdagverblijf ^{9,10)}	0,6 – 0,8	0,6 – 0,8	0,6 – 0,8	
Religie Arbeid	Religiegebouw ⁵⁾	0,1 – 0,2	0,1 – 0,2	0,1 – 0,2	
	Arbeidsextensieve / bezoekers extensieve bedrijven ⁴⁾	0,5 – 0,6	0,6 – 0,7	0,8 – 0,9	5%
	Arbeidsintensieve / bezoekers extensieve bedrijven ⁴⁾	1,2 – 1,7	1,7 – 2,2	2,5 – 2,8	5%
	Arbeidsextensieve / bezoekers intensieve bedrijven ⁴⁾	1,0 – 1,2	1,2 – 1,4	1,6 – 1,8	35%
	Bedrijfsverzamelgebouw ⁴⁾	0,8 – 1,7	0,8 – 1,7	0,8 – 1,7	10%

1) De opgenomen parkeercijfers zijn minimale tot maximale benodigd aantal parkeerplaatsen.

2) per woning

3) parkeerplaats

4) per 100 m² BVO (bruto vloer oppervlak = de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten)

5) per zitplaats

6) per baan of tafel

7) per wooneenheid

8) behandelkamer, met minimum van 3 pp per praktijk

9) per leslokaal, exclusief kiss & ride

10) per arbeidsplaats

11) per kamer

5. MILIEU EN WATER

Het plan voor de kanaalzone is getoetst op de diverse milieuaspecten en de gevolgen voor de waterhuishouding.

5.1. Bodem

De gemeente heeft een bodemonderzoek laten verrichten op nagenoeg het gehele terrein Kanaalzone (zie rapporten 404170, datum 9 april 2004 en 84367/86756, datum 1 april 1999, beide uitgevoerd door de Milieudienst Regio Eindhoven). Het onderzoek met kenmerk 84367/86756 geeft geen aanleiding tot het nemen van maatregelen of het uitvoeren van nader onderzoek, behoudens de locatie op de oude gemeentewerf bij een voormalige propaantank. Deze deellocatie is nader onderzocht middels het rapport met kenmerk 404170. Tevens zijn drie aanvullende locaties onderzocht. Het laatstgenoemde rapport geeft geen aanleiding voor het nemen van maatregelen of het uitvoeren van nader onderzoek. Wel dient rekening gehouden te worden met enkele puntverontreinigingen met zink in de bovengrond op het noordelijke deel van het plan (zie rapport 84367/86756). Daarnaast dient rekening gehouden te worden met enkele puntverontreinigingen op het voormalige woonwagencentrum en gemeentewerf (zie rapport 84367/86756 en 404170).

Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat op basis van de bodemkwaliteit geen beperkingen aan het gebruik van het terrein hoeven te worden gesteld. Wanneer vrijkomend puin en grond onbewerkt weer in hetzelfde werk worden teruggebracht zijn de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit niet van toepassing. Kan de grond en het puin vanuit civieltechnische en/of planologische redenen niet hergebruikt worden dan dient deze te worden afgevoerd. De grond kan, op de aanwezige puntverontreinigingen en vervuiling met puin, sintels en kooltjes na, worden hergebruikt binnen vergelijkbare zones binnen het kader van het Bodembeheersplan van de gemeente Oirschot.

5.2. Geluid

Het plan ligt in de geluidszones van Den Heuvel, de Rijksweg A58 (Eindhoven, Oirschot - Moergestel , Breda), Kempenweg en de Bestseweg.

De Kempenweg, Bestseweg en Den Heuvel zijn een binnenstedelijke wegen met twee rijstroken en derhalve een zone van 200 meter. De A58 heeft 2 x 2 rijstroken en is buitenstedelijk gelegen. De zone bedraagt 400 meter.

De 50 dB(A) contour ten gevolge van Den Heuvel en Moorland ligt op 30 meter uit de wegas. Van de Kempenweg op 96 meter en van de Bestseweg op 102 meter. Van de A58 ligt de 50 dB(A) op meer dan 600 meter.

Locatie **A** (voormalige gemeentewerf en zand- en grindhandel) kent alleen met 50 dB(A) contour van de Kempenweg een overlap.

Locatie **B** (bedrijf Rijnen aan de Parallelweg) kent geen overlap met een 50 dB(A) contour van wegen.

Locatie **C** (lege kavels aan de Barcelona) kent alleen met de 50 dB(A) van de A58 een overlap. De geluidsbelasting op de bouwzone hoofdgebouwen bedraagt maximaal 55 dB(A).

Locatie **D** (voormalige drukkerij) kent een overlap met de 50 dB(A) met zowel de A58 als met Den Heuvel. De geluidsbelasting op de 2^e verdieping ten gevolge van de A58 bedraagt 55 dB(A). Op de lagere verdiepingen is de geluidsbelasting minder dan 50 dB(A). De geluidsbelasting op de voorgevel ten gevolge van Den Heuvel bedraagt 54 dB(A).

Er is onderzocht of er bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden. Het verminderen van de intensiteit of snelheid op de autosnelweg A58 is niet aan de orde. Dubbellaags Zoab reduceert niet genoeg en is een te dure oplossing. Afscherming langs de autosnelweg is in dit kader eveneens te duur.

Stedenbouwkundig is niet verantwoord om afscherming verder langs de Kempenweg te realiseren (ter hoogte van het kanaal, op de brug).

Bronmaatregelen treffen aan Den Heuvel is niet aan de orde.

Stedenbouwkundig is het niet verantwoord om afscherming langs Den Heuvel te plaatsen. Afstand te vergroten tussen bron en ontvanger is ook niet realistisch.

Blijft over het aanvragen van hogere grenswaarden bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant voor 10 woningen (ten gevolge van de A58), maximaal 5 woningen ten gevolge van de Kempenweg en 10 woningen ten gevolge van Den Heuvel.

De hogere grenswaarden moeten verkregen zijn voor dat de vaststelling door de gemeenteraad is verkregen.

Argumenten voor het toekennen van hogere grenswaarden zijn:

- adequaat hergebruik van locaties waar milieubelastende bedrijven gevestigd zijn geweest;
- gelegen nabij centrumvoorzieningen en verbetering van de aantrekkelijkheid van het centrum van Oirschot;
- het betreft hier een stads- (dorps-) vernieuwingsplan.

5.3. Wet milieubeheer

In de directe nabijheid van het plan bevindt zich een agrarisch bedrijf. De gewenste afstand van dit bedrijf tot categorie I en II objecten is 100 meter en voor categorie III en IV objecten 50 meter. Dit levert geen belemmeringen op voor de geplande milieugevoelige functies.

Overzicht industriële bedrijven in de omgeving PM (gemeente).

5.4. Luchtkwaliteit

Bij de planvorming moet rekening worden gehouden met de eisen ten aanzien luchtverontreiniging zoals vastgelegd in het Besluit Luchtkwaliteit (Stb. 2000, 269) van 11 juni 2001.

In een nieuw plan moet aangegeven worden wat de luchtkwaliteit is nabij de nieuwe woningen en andere voor luchtverontreiniging gevoelige groepen (scholen, bejaardenwoningen en buitensportaccommodaties).

Binnen de Regio Eindhoven is bovenstaande onderzocht en gerapporteerd middels de Rapportage Regionale Luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2002, datum 31 juli 2003. Uit berekeningen in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit over het jaar 202, is gebleken dat er binnen het bestemmingsplangebied geen grenswaarden worden overschreden ten aanzien van stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), koolmonoxide (CO) en benzeen (C₆H₆). Bij een ongewijzigde situatie zijn in de toekomst ook geen overschrijdingen te verwachten.

5.5. Externe veiligheid

In het plan kanaalzone zijn als risicobronnen aan te merken.

Externe veiligheid

De invloed van activiteiten met gevaarlijke stoffen op de externe veiligheid kan verdeeld worden over twee vormen; risico ten gevolge van transport met gevaarlijke stoffen en risico ten gevolge van in of in de buurt van het plangebied gelegen inrichtingen.

In het plan kanaalzone zijn als risicobronnen aan te merken de Rijksweg A58, het Wilhelminakanaal en een brandstoftransportleiding.

Beleidskader

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in verschillende beleidsstukken, daarnaast spelen de volgende ontwikkelingen:

- Voor inrichtingen is op 1 juli 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen van kracht geworden. Deze AMvB zal verder gefaseerd in werking treden.
- Voor het transportrisico is de circulaire externe veiligheid transport in voorbereiding. Deze circulaire vervangt het thans vigerende document 'Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen'. Verwacht wordt dat de circulaire nog in 2004 wordt gepubliceerd.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt in de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans, per jaar, op overlijden voor een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het beleid verplicht het bevoegd gezag bij kwetsbare objecten een plaatsgebonden risiconiveau van maximaal 10-6 per jaar in acht te

nemen. Deze waarde is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden.

Het groepsrisico kan worden gedefinieerd als de cumulatieve kans per jaar dat een groep personen van tenminste een bepaalde grootte slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen, en is dus afhankelijk van het aantal personen dat zich in de buurt van een risicovolle activiteit bevindt.

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, doch een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken. De oriënterende waarde ligt voor transportrisico een factor 10 hoger dan voor het risico door inrichtingen.

Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval kleiner zijn. Het groepsrisico wordt niet weergegeven door middel van een contourenkaart, maar met behulp van een zogenaamde fN-curve. Het groepsrisico wordt grafisch weergegeven door een lijn waarin de kans (f) wordt afgezet tegen het mogelijke aantal dodelijke slachtoffers (N).

De risicobronnen

Wilhelminakanaal

De resultaten uit het Rapport 'Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen' van de provincie Noord-Brabant hebben uitgewezen dat op de vaarweg Wilhelminakanaal geen sprake is van een PR-contourwaarde, ofwel geen 10-6-contour op de oever. Er vindt binnenvaart plaats, doch de vervoerde stoffen zijn niet relevant in het kader van externe veiligheid.

Transport over de weg A58

De externe veiligheid in het plangebied wordt beïnvloed door het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58. Over deze weg wordt benzines, diesel, LPG, toxische gassen en vloeistoffen in tankwagens vervoerd. In het eerder genoemde rapport 'Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen' is aangegeven dat voor de Rijksweg A58 geen 10-6 contour aanwezig is voor het wegvak Knooppunt Batadorp en Knooppunt De Baars.

Blijkens de Risicoatlas weg ging het in 2001 om de volgende aantallen, aangevuld met aantallen voor 2010 gebaseerd op een jaarlijkse toename van het vrachtverkeer van 2%:

Stofcategorie	Aantal in 2001	Aantal in 2010
LF 1 (diesel)	3656	4369
LF2 (benzine)	8531	10195
LT 1 (toxisch vloeistof)	975	1165

GF3 (LPG)	244	292
-----------	-----	-----

Bovenstaande aantallen leiden zowel voor de huidige als de toekomstsituatie niet tot een 10-6 contour voor het plaatsgebonden risico en voldoen hiermee aan het rijksbeleid met betrekking tot externe veiligheid. Daarnaast zal, gezien de wagenaantallen LPG in combinatie met de beperkte bebouwing in de directe nabijheid van de route, het groepsrisico in beide situaties de oriënterende waarde niet overschrijden.

Voor het groepsrisico wordt in de rapportage aangegeven dat sprake is van een negatieve waarde. Dat wil zeggen er sprake is van een onderschrijding van het berekende groepsrisico ten opzichte van de oriënterende waarde.

Brandstofleiding

Aan de zuidrand van het plan is een brandstofleiding gelegen. De 6 inch diameter brandstofleiding heeft een grenswaarde van 5 meter tot woonbebouwing. Deze zone van 5 meter is op de plankaart vastgelegd. De zone is afgeleid uit de tabellen van de Circulaire “Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie”. Deze circulaire zal na het verschijnen van de ‘circulaire voor risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’ onverkort van kracht blijven.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de Kempenweg

Er vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Kempenweg ten behoeve van een aantal lokale bedrijven. Dit vervoer betreft ondermeer LPG voor meerdere tankstations en andere motorbrandstoffen. De omvang van dit vervoer is niet volledig bekend, maar zal minder bedragen dan het vervoer over de A58. Bij deze weg is geen sprake van een 10-6-contour. Mede de afstand die ten aanzien van de geluidzonering van de Kempenbaan tot de geprojecteerde bestemmingen dient te worden aangehouden, is er geen sprake van een knelpunt ten aanzien van het plaatsgebonden risico.

5.6. Waterparagraaf

Het plan voor de kanaalzone biedt nieuwe kansen voor de waterhuishouding in de kern Oirschot. Door het verwijderen van de voormalige provinciale weg neemt per saldo de oppervlakte aan verharding in de kanaalzone sterk af. Bovendien leidt de reliëfrijke aanleg van de ecologische verbindingszone tot een sterke toename van de retentiecapaciteit in het gebied. Deze overtreft verre de retentiebehoefte vanuit de nieuw te realiseren bebouwing en verharding, zodat er ruimte ontstaat om ook afgekoppeld hemelwater van bestaand stedelijk gebied te bergen. De concrete mogelijkheden hiertoe zullen nader bekeken worden in het door de gemeente Oirschot op te stellen gemeentelijk waterplan.

Ten aanzien van de afvoer van het hemelwater uit de kanaalzone is in overleg met het waterschap geconcludeerd dat:

- Voor het deel van de kanaalzone westelijk van de Kempenweg afvoer mogelijk is naar de nu als aanwezige sloot die langs Rijksweg A58 noordwaarts loopt ter hoogte van 't Kasteeltje/Den Heuvel. De aanleg van een nieuw regenwaterriool via de Koestraat/Den Heuvel speelt daarbij een rol.
- Voor het deel van de kanaalzone ten oosten van de Kempenweg (o.a. locatie gemeentewerf) afvoer mogelijk is via een overkluizing in het bedrijventerrein De Stad en de sloot langs de Bestseweg in noordelijke richting.

Het is niet mogelijk om regenwater op het kanaal te lozen.

5.7. Duurzaam bouwen

Zoals in de waterparagraaf reeds aangegeven is er ruimschoots gelegenheid om bij de nieuwbouwprojecten het hemelwater afzonderlijk op te vangen en in het gebied vast te houden.

Overigens moeten de bouwplannen voldoen aan het gemeentelijk beleid m.b.t. duurzaam bouwen.

Uitgangspunt is dat de bouwplannen zoveel mogelijk zullen moeten voldoen aan het gemeentelijk Klimaatbeleid. Naast de wettelijke normen heeft de gemeente Oirschot diverse projecten vastgesteld, waaronder het opnemen van de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw en het verscherpen van de EPC-eisen. Een en ander zal worden getoetst alvorens de bouwvergunning zal worden afgegeven.

6. ARCHEOLOGIE

In opdracht van de gemeente Oirschot is door BILAN uit Tilburg archeologisch onderzoek verricht: BILANRAPPORT 2004 / Oirschot, herinrichting kanaalzone (NB). Dit rapport komt in hoofdstuk 4 tot de volgende conclusies en aanbevelingen:

Uit het booronderzoek is gebleken dat het plangebied voor 82% verstoord is tot in het moedermateriaal (C-horizont). Bij de aanleg van het Wilhelminakanaal is ook de bovengrond van de randzones verwijderd en waarschijnlijk deels bij de aanleg van de kades weer opgebracht. Archeologische sporen zijn hier niet meer aanwezig.

Slechts op drie locaties in het oostelijke deelgebied zijn geclusterd nog deels onverstoorde bodems aangetroffen:

1. de boringen 5 – 7, 20 en 50 toonden een onverstoorde bodem aan, waarbij in boring 7 een fragment protosteengoed werd aangetroffen. Rond deze boorpunten is er een lage trefkans voor archeologische sporen uit de late Middeleeuwen. Bij herinrichtingwerkzaamheden in dit deel van het plangebied wordt daarom archeologische begeleiding geadviseerd indien tot op of in het dekzand wordt ontgraven.
2. ook de boringen 17, 18 en 22 toonden onverstoorde bodems aan, waarbij in boring 22 een oude ploeglaag of looppniveau werd aangetroffen met daarin een brokje leem. Mogelijk was dit in de late Middeleeuwen een akker vlakbij een boerderij. Door de aanwezigheid van een schoolgebouw lijkt de zone minder interessant en is de omgeving zeker deels al verstoord. Dit deel van het plangebied ligt echter relatief dicht bij de oude kern van Oirschot. Ook bij herinrichtingwerkzaamheden in dit deel van het plangebied wordt archeologische begeleiding geadviseerd indien tot op of in het dekzand wordt ontgraven.
3. de boringen 73, 82 en 87 liggen ten noorden van het bestemmingsplangebied De Kemmer. In boring 82 werd in de inspoelingslaag (Bh-horizont) een laatmiddeleeuwse scherf steengoed aangetroffen. In boring 87 was een vroegmiddeleeuwse scherf aanwezig in het esdek. Dit kan geïnterpreteerd worden als nederzettingsschraap: materiaal afkomstig van nabije bewoning maar door ploegen in het esdek opgenomen. De eventuele diepere bewoningssporen blijven hierbij aanwezig in de ondergrond. Bij eerder archeologisch onderzoek in dit gebied werd een proefsleuvenonderzoek met een dichtheid van 6 % aanbevolen vanwege de mogelijke aanwezigheid van laatmiddeleeuwse bewoningssporen. Een uitbreiding van dit proefsleuvenonderzoek met het gebied rond de boringen 73, 82 en 87 wordt daarom aanbevolen. In de verspreid liggende boringen 24, 36, 71 en 84 werd een onverstoord bodemprofiel aangetroffen, maar geen relevante archeologische indicatoren in of onder het esdek.

Gezien de vastgestelde bodemverstoring in de omringende boringen en de afwezigheid van archeologische indicatoren wordt hier geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het westelijke deelgebied had een hoge archeologische verwachtingswaarde. Deze verwachting is afgeleid van de bodemkaart, waar het deelgebied onderdeel uitmaakt van een leemhoudende hoge zwarte enkeerdgrond. Uit het bodemonderzoek is gebleken dat de bodem in dit deelgebied tot in het moedermateriaal, het dekzand, verstoord was. Hierdoor vervalt de hoge verwachtingswaarde en wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Opgemerkt moet worden dat bij bodemingrepen de Monumentenwet¹ van kracht blijft. Indien archeologische vondsten of structuren worden aangetroffen, moet dit binnen drie dagen aan de bevoegde instanties worden gemeld.

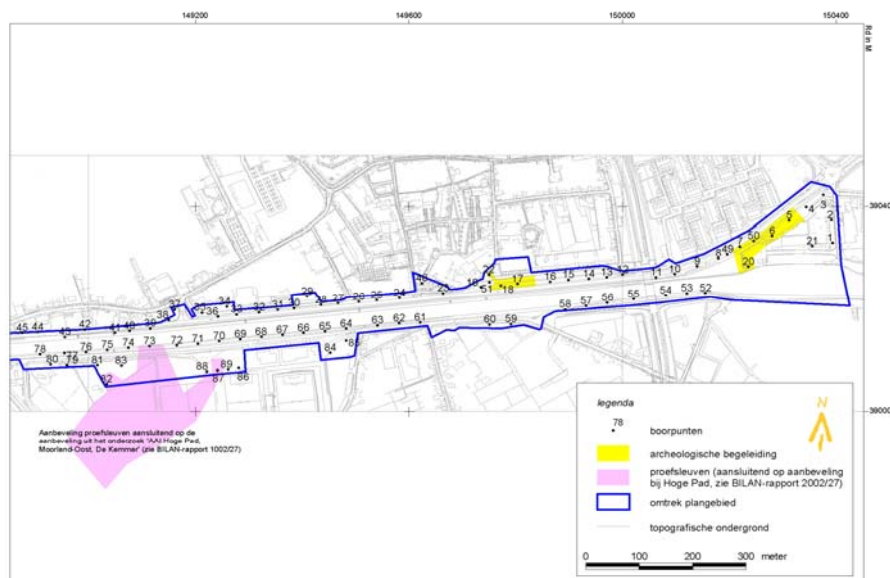


fig. 1: Aanbevelingskaart

¹ Monumentenwet 1988, artikel 47: formele meldingsplicht binnen drie dagen aan de burgemeester van de betreffende gemeente.

7. FLORA EN FAUNAWET

In het kader van de Flora- en faunawet is door DHV Milieu en Infrastructuur BV een quickscan verricht m.b.t. de effecten van het plan voor de kanaalzone op de bestaande flora en fauna binnen het plangebied. In het rapport “Ecoscan Kanaalzone Oirschot” d.d. 1 april 2004 komt men tot de volgende conclusie, alsmede advies voor vervolgpcedures:

De conclusie is dat het niet aannemelijk is dat er in het plangebied strikt beschermde soorten (bijlage II en IV) van de Habitatrichtlijn voorkomen, behalve mogelijk Drijvend waterweegbree en vleermuizen. Omdat er weinig concrete informatie aanwezig is staan hieronder een aantal aanbevelingen met betrekking tot het vervolg.

Algemene zorgplicht

Het is belangrijk dat bij de werkzaamheden het besef bestaat dat er de ‘zorgplicht’ bestaat voor planten en dieren. Dat betekent concreet dat er bij de uitvoering van werkzaamheden rekening gehouden moet worden met de aanwezigheid van planten en dieren. Kies daarbij in de uitvoeringsfase voor perioden waarin dieren zich niet voortplanten en voorkom onderbreking van de verbindingszone bijvoorbeeld door opslag van bouw materiaal niet in de zone plaats te laten vinden.

Drijvend waterweegbree

Met een beperkt veldonderzoek in de juiste periode kan gekeken worden of drijvend waterweegbree hier in het kanaal voorkomt. Zo ja dan zullen maatregelen ter voorkomen van schade bedacht moeten worden. Zo nee, dan is er geen beperking.

Vleermuizen

- Controleer de nog resterende gebouwen van de zand- en grindhandel op het voorkomen van vleermuizen voordat ze afgebroken worden. Komen er vleermuizen in voor, wacht dan met het afbreken tot ze uitgevlogen zijn.
- Mochten er in weerwil van de plannen zoals ze er nu liggen, toch bomen met holten gekapt worden, dan zullen deze onderzocht moeten worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Met name in de zomerperiode is het mogelijk dat er vleermuizen in bomen voorkomen. Het eventueel kappen van bomen kan daarom het beste in de winterperiode plaatsvinden. Dit is in verband met broedende vogels ook aanbevelenswaardig. Broedende vogels mogen namelijk niet verstoord worden.

Flora

Vraag ontheffing voor de in beschermde plantensoorten die in dit plangebied voorkomen.

<i>Caltha palustris</i> subsp. <i>palustris</i>	Gewone dotterbloem
<i>Campanula rotundifolia</i>	Grasklokje
<i>Dipsacus fullonum</i>	Grote kaardenbol
<i>Epipactis helleborine</i>	Brede wespenorchis
<i>Osmunda regalis</i>	Koningsvaren

Amfibieën en kleine zoogdieren

Omdat er voor deze soortgroepen geen gegevens aanwezig zijn (behalve dat er geen strikt beschermde soorten verwacht worden) wordt de volgende aanbeveling gedaan:

Laat een gespecialiseerd bureau een beperkt veldonderzoek uitvoeren waarbij op basis van de landschapsecologische kenmerken vastgesteld wordt welke soorten er voor kunnen komen. Vraag op basis van deze lijst ontheffing aan.

Let wel bij deze werkwijze loopt de initiatiefnemer het risico dat er bezwaar aangetekend wordt door personen of instanties die beschermde soorten hebben gezien. Deze mensen zullen dat wel bij LNV moeten onderbouwen.

Een optie waarbij dit risico niet aanwezig is, is het laten uitvoeren van volledig veldwerk. Het seizoen daarvoor is inmiddels gestart.

Door de gemeente is ontheffing aangevraagd bij het ministerie van LNV; bureau LASER in Dordrecht.

8. TOELICHTING BIJ DE JURIDISCHE REGELING

8.1. De planopzet

Algemeen

In de voorschriften is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de plankaart vormen de voorschriften het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst.

De voorschriften zijn onderverdeeld in drie paragrafen:

Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen, die hieronder zal worden besproken.

Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals een gebruiksbepaling en een overgangsbepaling.

Standaardregeling

De opzet van het juridisch plan alsmede het kaartbeeld en de gehanteerde begrippen zijn – voorzover mogelijk- afgestemd op de in de gemeente Oirschot gehanteerde standaardregeling.

Dit betekent o.a. dat het uitgangspunt is gehanteerd, dat waar mogelijk maatvoerings- en situeringseisen op de kaart worden aangegeven. De maatvoering wordt aangeduid met het aangeven van de maximale bebouwingshoogte, en – indien gewenst – de maximale goothoogte en/of een maximaal bebouwingspercentage.

De situering wordt bepaald door de op de kaart binnen de verschillende bestemmingen opgenomen bouwzone's. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de daartoe op de kaart aangegeven bouwzones.

8.2. De bestemmingen

Artikel 3. Kanaal (KA)

Deze bestemming betreft uitsluitend het Wilhelminakanaal. Aangezien het Wilhelminakanaal van blijvende betekenis is voor de beroepsvaart, dienen de scheepsvaartbelangen van de beroepsvaart te worden gewaarborgd. De noodzakelijke waarborgen zijn terug te vinden in de stedenbouwkundige opzet van het plan, met name door de bestemmingenbegrenzing en de ruimtelijke (on)mogelijkheden. In de juridische regeling is het “vaarwater ten behoeve van de beroepsvaart” als primair doel eind geformuleerd.

Daar waar bebouwing ten behoeve van een andere functie dan de beroepsvaart is toegestaan, is dit aangeduid op de kaart.

Artikel 4. Ecologische zone (EC)/ artikel 5 Recreatieve groenzone (RG)

Deze bestemmingen grenzen aan elkaar en/of aan de bestemming “kanaal”. Het accent binnen de ecologische zone ligt op natuurontwikkeling; binnen de recreatieve grondzone ligt het accent op de recreatieve verblijfsfunctie. Voor beide bestemmingen is een eenduidige regeling opgenomen voor de bruggen (zo ook binnen de bestemming “kanaal”) en voor laad- en losvoorzieningen ten behoeve van het op het bedrijventerrein geprojecteerde zand- en grindbedrijf.

Artikel 6 .Woondoeleinden (W)

De bestemming woondoeleinden komt inhoudelijk en qua kaartbeeld overeen met de standaardregeling.

Op de kaart is aangegeven welk woningtype binnen een betreffende bouwzone hoofdgebouwen is toegestaan. Afhankelijk van het toegestane woningtype dient een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen. Indien binnen een bouwzone hoofdgebouwen meerdere woningtypen zijn aangegeven, kan gekozen worden uit de aangeduide woningtypen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn specifieke maatvoeringseisen opgenomen in de voorschriften.

De regeling is tevens toegesneden op toekomstig beheer. De binnen de bestemming opgenomen vrijstelling richt zich op de mogelijkheid om een halfvrijstaande woning zowel op de begane grond als op de verdieping(en) uit te kunnen breiden. Deze regeling is overgenomen uit de standaardregeling en gestoeld op het volgende:

Bij de bepaling van de begrenzing van de bouwzones voor de hoofdgebouwen, wordt voor de vrijstaande woningen aan de achterzijde rekening gehouden met eventuele uitbreidingswensen. Het bieden van een directe uitbreidingsmogelijkheid is hier aanvaardbaar omdat de burens – gezien hun onderlinge afstand - niet direct in hun belangen worden geschaad. Bij aangebouwde woningen betekent het bieden van deze uitbreidingsruimte altijd een aantasting van de belangen van naburige erven, tenzij er sprake is van een gezamenlijke, projectsgewijze uitbreiding. Daarom wordt bij aangebouwde woningen de bestaande achtergevel als grens voor de bouwzone aangehouden.

Bij halfvrijstaande woningen kan een uitbreiding van het hoofdgebouw over alle verdiepingen een aantasting betekenen van de belangen van de burens; daarom wordt de begrenzing van de bouwzone afgestemd op de bestaande achtergevel, maar wordt er door het opnemen van een vrijstellingsbevoegdheid toch flexibiliteit geboden.

Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn, behoudens de activiteiten die via een aanduiding direct zijn toegestaan, uitsluitend toegestaan via een vrijstelling. De vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten is geregeld in de gebruiksbepaling (artikel 15).

Voor de bouwlocatie, op de kaart omgrensd met de aanduiding “grens wijzigingsbevoegdheid ex art. 6.5.”, is een wijzigingsbevoegdheid in het plan opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheid richt zich op het toevoegen van een bouwvlak hoofdgebouwen en een voortuin op de kaart. Belangrijk uitgangspunt is dat door middel van de wijziging twee halfvrijstaande of een vrijstaande woning kan worden gesitueerd.

Artikel 7. Wonen in het groen (WG)

Deze bestemming richt zich op een nieuw te ontwikkelen woongebied. De belangrijkste randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebied zijn aangeduid op de kaart: max. aantal woningen (in de vorm van appartementen), woningtype, bebouwingspercentage en bebouwingshoogte. Overigens dienen parkeervoorzieningen grotendeels ondergronds (dat is onder peil) te worden gesitueerd. Met de term grotendeels wordt bedoeld dat de parkeervoorzieningen ondergronds wordt aangelegd, zij het dat dit kan betekenen dat een ondergeschikt deel van de bouwlaag boven peil ligt (opgetild).

Het maximaal aantal op de kaart aangegeven appartementen kan worden vergroot door middel van een daartoe opgenomen vrijstellingsbevoegdheid. Deze vrijstellingsbevoegdheid maakt het mogelijk om – onder voorwaarden - het aantal met maximaal 5 appartementen te vermeerderen. Belangrijke randvoorwaarde blijft dat het transparante karakter van de woningblokken binnen het groen niet mag worden aangetast.

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden (B)

Binnen het plangebied is sprake van een viertal verschillende bedrijfsterreinen: B I , B II, BIII en B(he). De eerste 3 terreinen verschillen onderling door de toe te stane bedrijvigheid: op B-I zijn naast bedrijven uit de categorieën 1 en 2 ook volumineuze detailhandel en bouwmarkten toegestaan. (Voor de categorie-indeling is aangesloten bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999)) Dit terrein wordt nieuw ontwikkeld en dient een hoogwaardige invulling te krijgen.

B-II is voor wat betreft het zuidelijk gelegen bestemmingsvlak een reeds in het vigerende bestemmingsplan Moorland aanwezig bedrijventerrein. Voor de regeling is afstemming gezocht met de vigerende bestemming. Aangezien echter de vigerende regeling voor de bedrijvenlijst uitgaat van een indeling in het Hinderbesluit (bestaat niet meer), is enige actualisering noodzakelijk. De bedrijvenlijst is geactualiseerd: op dit terrein zijn categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Voor het bestemmingsvlak gelegen aan Den Heuvel is de regeling afgestemd op de regeling binnen het bestemmingsplan Den Heuvel.

Het bestemmingsvlak aangeduid met B-III betreft een terrein waar ondermeer een zand en grintbedrijf zal worden gevestigd. Gezien de ligging van het terrein kunnen ter plaatse bedrijven t/m categorie 3 worden toegestaan, zij het dat bij het screenen van de VNG-lijst de lokale functie van het bedrijventerrein als uitgangspunt is genomen. Dit betekent dat grootschalige fabrieken niet in de lijst zijn opgenomen. De gronden aangeduid met B(he) betreffen het terrein van de bestaande hekwerkenfabriek Heras. De uitbreidingsbehoefte van dit bedrijf zijn in de regeling vertaald.

Via vrijstelling kunnen bedrijven worden toegestaan, die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Voorwaarde is dat deze bedrijven naar aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de direct op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten toegestane bedrijven.

Voor de gronden aangeduid met B-III is een vrijstelling voor een bedrijfswoning opgenomen.

Verwacht wordt dat binnen de planperiode het bedrijf gelegen aan Den Heuvel zal kunnen worden gewijzigd in de bestemming woondoeleinden. Derhalve is binnen de bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden (M)

De bestemming richt zich op een bestaande sporthal annex jongerencentrum. Ook hier is sprake van een binnen de planperiode te verwachten wijziging. Ook in deze bestemming is derhalve een wijzigingsbevoegdheid naar woningbouw opgenomen.

Artikel 10. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De bestemming betreft wegen en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Artikel 11. Leidingen (dubbelbestemming)

Voor de binnen het plangebied voorkomende defensieleiding is een dubbelbestemming opgenomen. Bouwmogelijkheden voor andere bestemmingen zijn binnen 5 meter afstand van de leiding aan een vrijstelling gekoppeld, waarbij wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad. Ter bescherming van de leiding is verder voor bepaalde werkzaamheden, zoals het afgraven van de bodem, een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waarbij eveneens wordt afgewogen of de leiding niet wordt geschaad.

8.3. Aanvullende bepalingen

Artikel 12. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via vrijstelling een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en kleine gebouwtjes van openbaar nut toe te staan.

Artikel 13. Procedureregels

In deze bepaling zijn procedureregels gegeven voor vrijstellingen en wijzigingen overeenkomstig in het plan gegeven bevoegdheden.

Artikel 14. Dubbeltelbepaling

Door wijziging in de begrenzing van het bouwperceel zouden regelingen die aan het bouwperceel zijn verbonden, kunnen worden ontdoken. De dubbeltelbepaling verhindert dat.

Artikel 15. Gebruiksbeepaling

Het is verboden de in dit plan bedoelde gronden te gebruiken in strijd met de aangegeven bestemming.

In de gebruiksbeepaling is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze regeling sluit aan bij recent door de gemeente geformuleerd beleid. In deze regeling wordt niet het traditionele onderscheid gemaakt tussen “aan huis gebonden beroepen” (de zgn. vrije beroepen, zoals advocaat, arts, notaris) en “aan huis gebonden bedrijven” (zoals de schoonheidsspecialist, de kapper, de pedicure etc.). Reden hiervoor is dat dit onderscheid niet meer actueel en niet ruimtelijk relevant is. Alle aan huis verbonden activiteiten zijn onder één noemer gebracht. Seksinrichtingen en escortbedrijven zijn hiervan uitgesloten. Voor seksinrichtingen en escortbedrijven is een overkoepelend bestemmingsplan opgesteld, waarin een aantal locaties in Oirschot zijn aangewezen voor het uitoefenen van deze activiteiten. Alle aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn in de gebruiksbeepaling gekoppeld aan vrijstelling. Aan het verlenen van vrijstelling zijn voorwaarden verbonden, zodat de kleinschaligheid wordt gewaarborgd en er geen hinder voor de omgeving zal ontstaan.

Artikel 17. Overgangsbepalingen

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van gebruik van de grond dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp van dit plan.

Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft.

Artikel 18. Titel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

9. RESULTATEN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

9.1. Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is reeds in 1999 in vooroverleg gebracht. Zoals blijkt uit de als bijlage toegevoegde inventarisatie van de ingekomen reacties is een groot aantal instanties in de gelegenheid gesteld om op het toenmalige plan te reageren. Van 14 instanties werd een schriftelijke reactie ontvangen. De voornaamste reacties kwamen van de Provinciale Planologische Commissie, het Directoraat – Generaal Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant en De Stichting Brabantse Milieufederaties. Ze hadden in hoofdlijnen betrekking op:

- De scheepvaartbelangen. Verwezen wordt naar de “Richtlijnen Vaarwegen” van de Commissie Vaarweg Beheerders.
- De ecologische verbindingszone, welke beter in het plan gewaarborgd diende te worden.
- Programmatische verantwoording programma woningbouw en andere functies (toen o.a. nog kantoren).

Met de recreatieve doelstellingen werd in grote lijnen ingestemd. Met name de provincie pleitte voor een grotere concentratie van bebouwing, met name rond het verbindingselement bij uitstek: de brug bij het Standaardplein. Daarnaast waren er tal van meer technische opmerkingen, waarmee bij de verdere planvorming rekening is gehouden. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de bijlage. Daarbij is overigens gekozen voor een beknopte reactie, omdat het plan juist in nauwe samenspraak met de indertijd meest kritische overlegpartners verder is ontwikkeld, met als resultaat het convenant met als basis het thans voorliggende plan.

9.2. Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de inspraak gedurende de periode van 29 mei 1999 tot en met 16 juni 1999 ter visie gelegen. Onderdeel van de inspraak procedure was een informatieavond op donderdag 27 mei 1999. Een en ander leidde tot 70 schriftelijke reacties. Ook op de informatieavond bleken duidelijke weerstanden tegen het plan. Als belangrijke bezwaren tegen het plan kwamen naar voren:

- Te intensieve en te stedelijke bebouwing (“kantoortorens”) in de kanaalzone; vrees voor opnieuw verkeersdrukke in het gebied.
- Te weinig ruimte voor recreatie voor de plaatselijke bevolking. De kanaalzone moet voor een belangrijke deel een parkfunctie krijgen.
- Geen sprake van ecologische verbindingszone door bebouwing langs het kanaal.
- Geen behoefte aan nieuwe brug met passantenhaven.

Ook had men grote moeite met de gevolgde procedure en het ontbreken daarin van betrokkenheid van de bevolking.

Met name de reacties van de bevolking hebben aanleiding gegeven het plan te heroverwegen en opnieuw vorm te geven via een interactief planproces, waarin bevolking en convenant partners konden participeren. Dit heeft geleid tot een sterk aangepast plan, waarin op belangrijke punten tegemoet is gekomen aan de hoofdbezwaren vanuit de bevolking. Tijdens dit proces is ook begrip gevonden voor het zoeken naar een goed evenwicht tussen recreatieve meerwaarde voor de plaatselijke bevolking en de economische haalbaarheid van het plan.

Het voert te ver om alle individuele reacties uitvoerig te behandelen. In de beantwoording is met name ingegaan op reacties waaraan niet of slechts ten dele tegemoet is gekomen.

Belangrijkste aanpassingen van het plan

Inspraak en vooroverleg, alsmede het daarop gevolgde interactieve planproces hebben geleid tot belangrijke aanpassingen van het plan:

- Het bepalen van het ruimtebeslag en de bijbehorende kwaliteit van de langs de noordzijde van het kanaal aan te leggen ecologische verbindingszone.
- Veel ruimere recreatieve uitlopmogelijkheden voor de bevolking van de kern Oirschot, met name in de vorm van een brede parkzone tussen Standaardplein en Kempenweg aan de noordzijde van het kanaal en de mogelijkheid van een recreatief “rondje kanaal” te voet of met de fiets.
- Beperking van nieuwe bouwmogelijkheden tot de locatie van de voormalige gemeentewerf ca. in combinatie met het projecteren van een nieuwe locatie voor de zand- en grindhandel ten oosten van Heras.

De overige nieuwbouwmogelijkheden liggen in feite buiten de ruimte die vrijkomt door opheffing van de provinciale weg:

- Het ontwerpen van een verkeersontsluiting die nieuwe verkeersstromen door het gebied voorkomt.
- Het veiligstellen van de scheepvaartbelangen.
- Het verleggen van de passantenhaven naar de zwaairom ten westen van de Kempenbrug.

Een en ander heeft mede geleid tot verruiming van het aanvankelijke bestemmingsplangebied. De volgende gebieden zijn toegevoegd:

- De nieuwe locatie voor de zand- en grindhandel.
- Enkele potentiële herontwikkelingslocaties langs de kanaalzone (te verwachten spin-off):
 - Drukkerij aan Den Heuvel.
 - De sporthal ca.
 - De zuidelijke kanaaloever inclusief de te verruimen bedrijvenszone aan de zuidkant van het kanaal.
 - De zwaairom aan de oostzijde i.v.m. de passantenhaven.

Tenslotte heeft de gemeenteraad besloten om ook het bedrijf Heras in het plan kanaalzone op te nemen.