

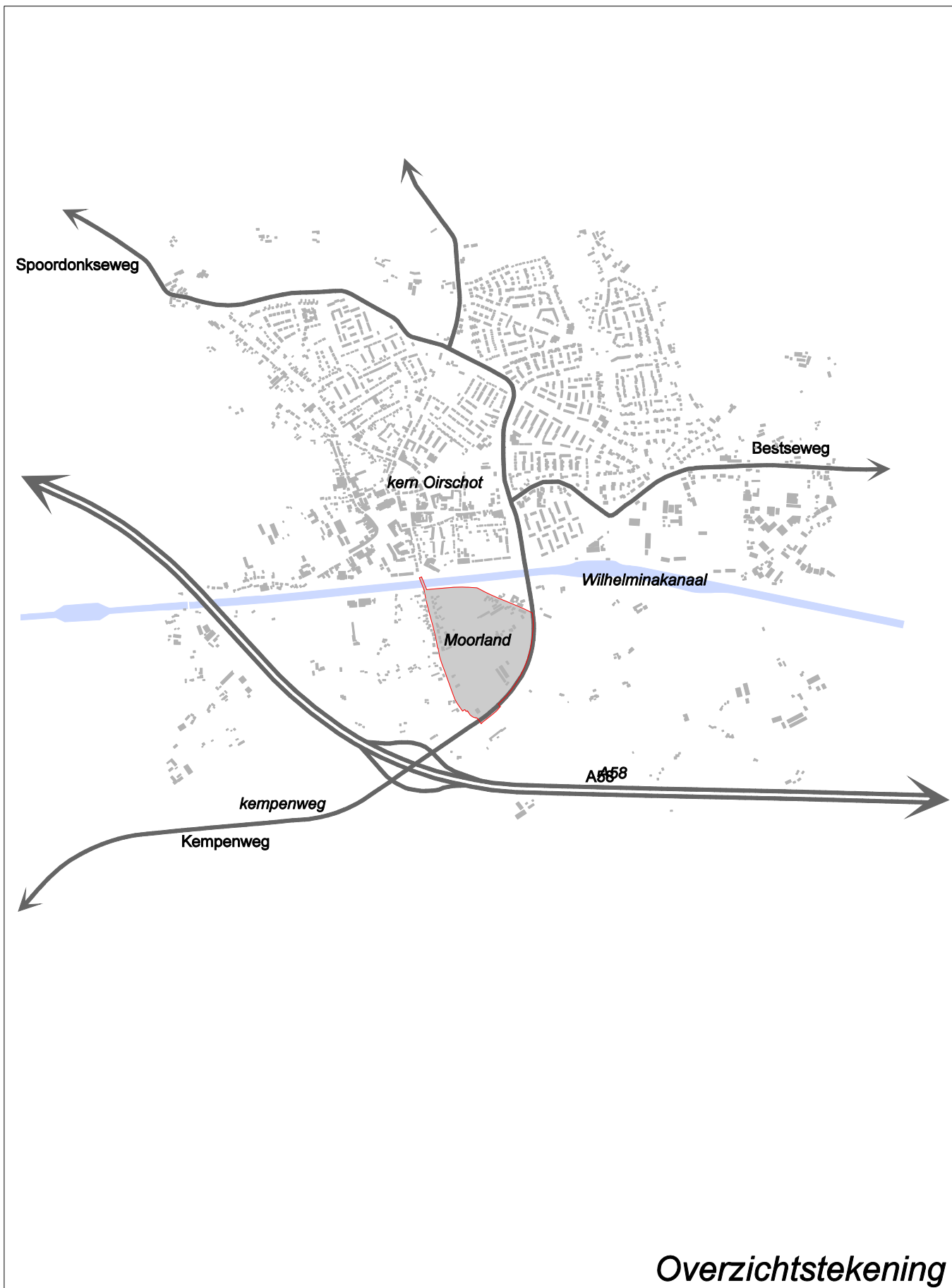
INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	4
1.1.	Plangebied	4
1.2.	Motivatatie locatiekeuze	6
1.3.	Programma.....	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	10
2.1.	Ruimtelijk-visuele karakteristiek	10
2.2.	Functionele opbouw	13
2.3.	Ecologische waarde	14
2.4.	Hydrologische karakteristiek	15
2.5.	Conclusies	16
3.	WATERPARAGRAAF	17
3.1.	Waterparagraaf StructuurvisiePlus Oirschot.....	17
3.2.	Rioleringssysteem	22
3.3.	Geohydrologisch onderzoek	22
3.4.	Waterretentie	23
4.	MILIEU EN ARCHEOLOGIE	24
4.1.	Wet geluidhinder (verkeerslawaaï)	24
4.2.	Leidingen	24
4.3.	Milieuhinder bedrijven en voorzieningen.....	25
4.4.	Milieukundig bodemonderzoek	26
4.5.	Archeologische waarden	26
4.6.	Flora en Fauna onderzoek	27
4.7.	Externe veiligheid	28
5.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN; UITGANGSPUNTEN.....	38
5.1.	Programmatistische uitgangspunten	38
5.2.	Duurzame stedenbouw	41
5.3.	Politiekeurmerk Veilig Wonen	42
5.4.	Veiligheid	44
6.	STEDENBOUWKUNDIG PLAN; VORMGEVING.....	48
6.1.	Randen en dragers.....	48
6.2.	Woonvlekken	50
6.3.	Het scholencomplex	55
6.4.	Waterhuishouding	55
6.5.	Speelruimte	55
6.6.	Woningdifferentiatie.....	56
7.	EXPLOITATIEOPZET	57
8.	JURIDISCHE REGELING	58
9.	INSPRAAK EN OVERLEG	63
10.	VASTSTELLING	64

BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Moorland-Oost; Pouderoyen Compagnons; november 2003
- Quick scan Moorland-Oost, Oirschot
Inschatting natuurwaarden in het kader van de Flora- en faunawet; Bureau Waardenburg BV, 16 december 2003
- Aanvullend Archeologische Inventarisatie Hoge pad-Moorland-Oost – De Kemmer; Bilan; 13 september 2002
- Diverse bodemonderzoeken bij gemeente bekend
- Analyse plan Moorland te Oirschot; indicatief geohydrologisch onderzoek; Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau; 21 oktober 2003
- Woningbouw 2004 tot en met 2014; gemeente Oirschot



1. INLEIDING

Het voorliggende bestemmingsplan Moorland-Oost bevat het planologisch kader voor o.a. de nieuwbouw van ca. 240 woningen en een scholencomplex binnen het oostelijk deel van het gebied Moorland in de gemeente Oirschot.

1.1. Plangebied

Het plangebied Moorland-Oost is gelegen ten zuiden van de kern Oirschot en wordt begrensd door de volgende wegen:

- Kempenweg;
- Eindhovensedijk;
- Moorland annex het Wilhelminakanaal;
- Slingerbos.

Voor de ligging van het plangebied in groter verband zie de bijgevoegde overzichtstekening.

Plangebied Moorland-Oost

*Vigerend bestemmingsplan
Moorland 1981*

Het nieuwe plan vervangt een gedeelte van het vigerende “Bestemmingsplan Moorland”, welk plan indertijd (op 25 augustus 1981) door de toenmalige gemeenteraad van Oirschot is vastgesteld. Het plan is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, behoudens enkele plandelen, goedgekeurd op 19 oktober 1982 en na het Kroonbesluit van 15 juli 1985 werd het plan onherroepelijk, echter wederom met uitzondering van enkele plandelen. Het vigerende bestemmingsplan heeft een sterk conserverend karakter.

*Plangebied vigerend
bestemmingsplan Moorland*

Het gebied Moorland als geheel (oost en west, ten oosten en ten westen van Slingerbos) vormt een duidelijk afgebakend gebied en wordt begrensd door het Wilhelminakanaal, de Kempenweg, en de rijksweg Tilburg – Eindhoven, de A58.

Het totale gebied Moorland werd begin jaren tachtig gekenmerkt door een drietal hoofdfuncties te weten:

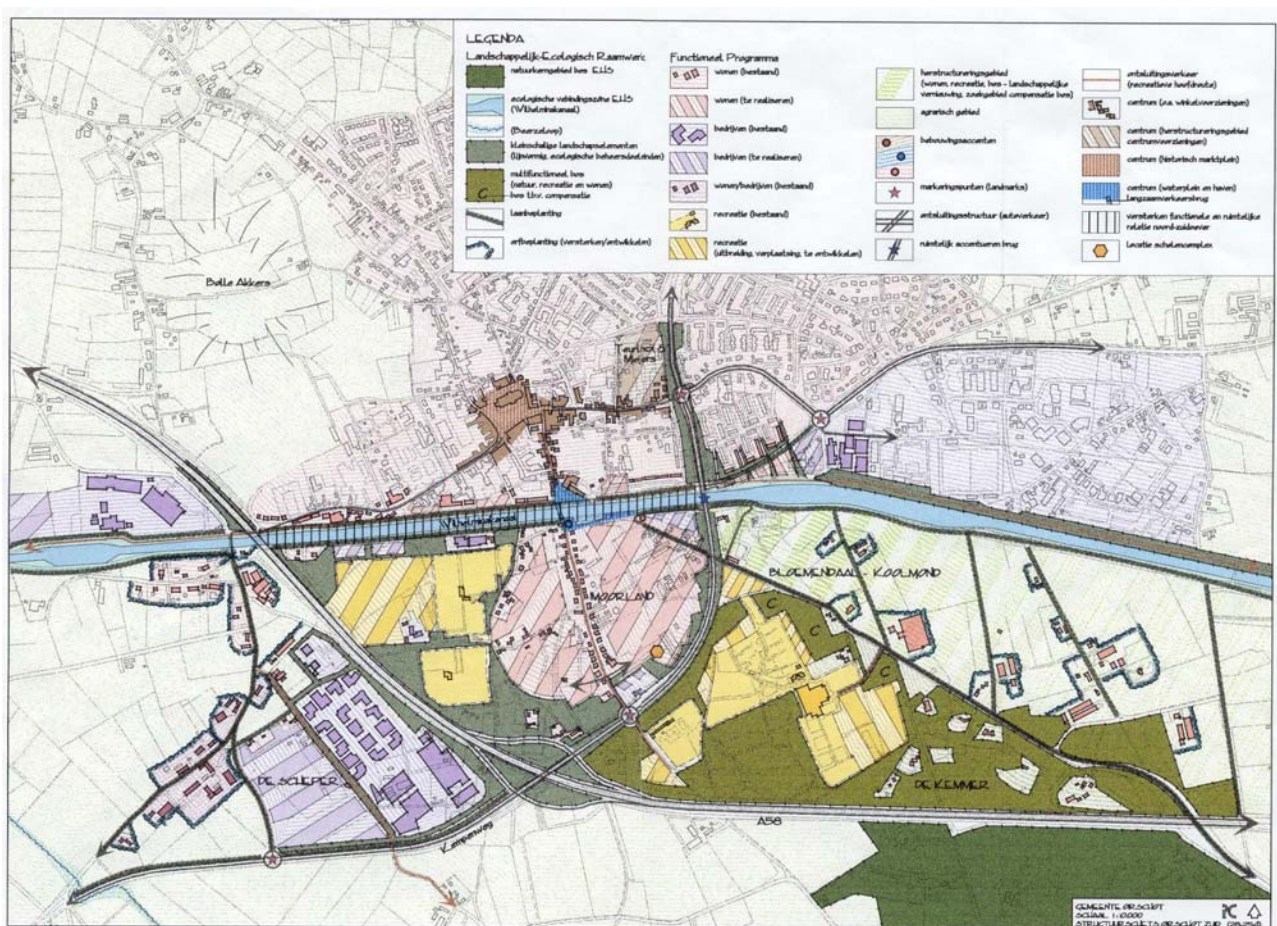
- Wonen, met name langs het Slingerbos;
- Agrarische bedrijven;
- recreatieve doeleinden (sportvelden);
- boscomplexen en houtwallen.

Daarnaast is er incidenteel sprake van andere functies, zoals enkele bedrijven langs het Wilhelminakanaal.

Het gebied Moorland heeft een kleinschalig karakter en er is geen sprake van bijzondere landschappelijke of natuurwetenschappelijke waarden.

*Voorontwerpbestemmingsplan
1995*

In februari 1995 is er een nieuw voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het gebied Moorland dat echter niet verder in procedure is gebracht. Ook dit plan was conserverend van opzet.



Ontwikkelingsvisie zuidrand

Bij dat plan werd al rekening gehouden met de consequenties van het “Bestemmingsplan Aansluitpunt A58 / Kempenweg”, dat door de toenmalige gemeenteraad van Oirschot is vastgesteld op 19 september 1995, door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 22 april 1996 en na het Kroonbesluit van 18 maart 1998 onherroepelijk geworden.

De rotonde (Kempenweg / Slingerbos) met het brandstofverkooppunt en de carpoolplaats zijn op basis van dat plan gerealiseerd. Het brandstoffenverkooppunt c.a. is overigens wederom in het onderhavige bestemmingsplan voor Moorland-Oost opgenomen, met als doel de hindercirkel rond het LPG-vulpunt conform de gewenste situatie te regelen.

1.2. Motivatie locatiekeuze

In de gemeente Oirschot mag de komende jaren een relatief beperkt aantal woningen worden gebouwd. Het gemeentebestuur heeft in de afgelopen jaren gekozen om een belangrijk deel van de bouwproductie binnen bestaande bebouwingsstructuren te realiseren. Dit geldt met name voor de kern Oirschot. Het betreft het opvullen van:

- nu nog onbebouwde ruimten;
- gronden die door bedrijfsverplaatsing beschikbaar komen.

Met dit proces werd geleidelijk een verdere kwaliteitsverbetering van het bestaande, historisch waardevolle dorp bewerkstelligd en worden bestaande voorzieningen optimaal benut.

In het provinciaal beleid wordt momenteel een groot belang gehecht aan dit primair op inbreiding gerichte beleid. In het gemeentelijk beleid zal daar ook het accent op blijven vallen. Vanuit de totale woningbehoefte bezien blijft echter behoefte aan enige uitbreidingsruimte aanwezig.

Het als bijlage aan het plan toegevoegde Woningbouwprogramma 2004 t/m 2014 geeft een totaalbeeld. Hieruit blijkt dat het plan Moorland -parallel aan diverse inbreidingslocaties- in de komende 10 jaar geheel wordt gerealiseerd.

De locatie Moorland wordt door het gemeentebestuur en de provincie aangemerkt als een structuurversterkende locatie. De gemeente heeft dit onderbouwd in de “Ontwikkelingsvisie zuidrand”, die op 24 oktober 2000 door de gemeenteraad werd vastgesteld (zie nevenstaande afbeelding).

In deze visie worden ontwikkelingsmogelijkheden geschetst die aan de zuidkant van Oirschot ontstaan na verplaatsing van het aansluitpunt op de A58. Vanuit zowel de landschappelijke als stedelijke context wordt aangegeven hoe woningbouw, bedrijven en recreatie zich hier kunnen ontwikkelen binnen een duurzame ruimtelijke structuur.

Het woongebied Moorland wordt in de Ontwikkelingsvisie zuidrand onderbouwd. Deze locatie heeft een grote strategische waarde. Er ontstaat een meer concentrische opbouw van het dorp. Door de aanleg van een langzaamverkeersbrug over het Wilhelminakanaal ontstaat een directe relatie tussen de nieuwe woonwijk en het centrum.

Ook is inmiddels het bedrijventerrein Schepersweg 1^e fase (door de gemeenteraad vastgesteld 28 oktober 1997) ontwikkeld en wordt een visie op de kanaalzone verder uitgewerkt.

Het gemeentebestuur heeft derhalve in overleg met de provincie prioriteit aan de locatie Moorland gegeven boven de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied "Ekerschot-Noord". In de StructuurvisiePlus die in voorbereiding is wordt dit bevestigd. De ontwikkeling van Moorland is door de ruimtelijke opbouw, de eigendomssituatie en door de geluidbelasting van de Kempenweg en de A58, complex te noemen. Ook het aspect externe veiligheid vraagt bijzondere aandacht.

1.3. Programma

Kwantitatief

In de "Bevolkings -en woningbehoefte- prognose Noord-Brabant actualisering 2002" wordt voor de gemeente Oirschot een indicatie gegeven voor de toename van de woningvoorraad in de periode 2002 tot 2015 van 6215 woningen tot 7225 woningen. Om een beeld te krijgen van de behoefte aan planologische ruimte dient deze toename met 1010 woningen verminderd te worden met de restcapaciteit per 1 januari 2003 van 153 woningen. De totale indicatieve planningsruimte tot het jaar 2015 bedraagt dan 857 woningen.

Opgemerkt wordt, dat de basis van deze indicatie is een berekening op basis van "bouwen voor migratiesaldo-nul", ofwel bouwen voor de natuurlijke groei bij een evenwicht tussen verhuisbewegingen van en naar de gemeente. Geconstateerd kan worden dat de feitelijke woningbouw de laatste jaren achterblijft bij dit groeitempo.

De behoefte wordt opgevangen met zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties en verdeeld over de verschillende kernen van de gemeente. Het accent ligt daarbij op de kern Oirschot. Het evenwichtig samengaan van inbreiding en uitbreiding is van belang om de continuïteit in de woningbouw te waarborgen. In het als bijlage toegevoegde actuele Woningbouwprogramma 2004 t/m 2014 is weergegeven hoe Moorland-Oost past in het totaalbeeld.

Overigens wordt het gebied Moorland-Oost tevens benut voor de realisatie van het nieuwe scholencomplex "De Kempenhorst" (ca. 1,5 ha.).

Kwalitatief

In kwalitatieve zin dienen de bouwactiviteiten zich te richten op het realiseren van woningen voor de jeugd en ouderen, alsmede goedkope en middeldure eenpersoons en eengezins koop- en huurhuizen. Een belangrijke doelgroep zijn daarbij starters op de woningmarkt. Bouwmogelijkheden voor jeugd en starters dienen daarbij in alle kernen -ook de kleinere- gerealiseerd te worden in het belang van de leefbaarheid en een blijvende evenwichtige bevolkingsopbouw. Huisvesting voor ouderen dient te worden gerealiseerd nabij zorgclusters en voorzieningen in de grotere kernen Oirschot (omgeving St. Joris) en Middelbeers (omgeving De Vestakker en Doornboomplein). Om daarbij een te eenzijdige bevolkingssamenstelling te voorkomen en met het oog op de toekomst dienen de betreffende woningen levensloopbestendig te worden gebouwd.

Kijkend naar de ruimtelijke potenties leidt dit onder andere voor de herstructureringslocatie Moorland tot een gevarieerd aanbod van woningen met een accent op goedkope tot middeldure eengezinshuizen in huursector. Overigens leent deze locatie zich ook bij uitstek voor de realisatie van diverse typen grotere, middeldure koopwoningen.

Moorland-Oost

Het stedenbouwkundig plan omvat het gehele gebied Moorland-Oost en is gebaseerd op een evenwichtig en samenhangend ontwerp. In het voorontwerp bestemmingsplan waren alleen de eerste 60 woningen gedetailleerd bestemd. De rest van de plancapaciteit was vanwege de flexibiliteit via een globale eindbestemming geregeld. Vanwege het verstrijken van de tijd, is bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan besloten om alle woningen direct en gedetailleerd te bestemmen. Een kleiner gedeelte had, mede vanwege onduidelijkheden in de verwervingsmogelijkheden en de daarvan afhankelijke exploitatie-opzet, een nader uit te werken bestemming gekregen. Thans zijn deze onduidelijkheden opgeheven en is het gehele plan voorzien van een directe bouwtitel.

Binnen deze gedetailleerde bestemming is overigens voldoende flexibiliteit opgenomen zodat er nog een uitwisseling in woningtypes, vrijstaand, twee-onder-één-kap of rijen, mogelijk is. Overigens is het plan ook verdicht. Enerzijds vanwege het provinciaal beleid gericht op efficiënt ruimtegebruik, anderzijds om meer woningen te kunnen bouwen voor ouderen, starters en de sociale sector.

Voor het plan wordt een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld.



Luchtfoto (opnamedatum 15-4-1996) plangebied en de directe omgeving

2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de huidige karakteristiek beschreven van het plangebied Moorland-Oost en omgeving.

2.1. Ruimtelijk-visuele karakteristiek

Historisch gezien maakt “Moorland” deel uit van de oude bouwlanden rond de kern Oirschot. In het zuidoosten grenst de locatie aan armere zandgronden.

Door voortdurende bemesting werden de gronden langzaam opgehoogd. Hierdoor ontstonden complexen van bolle akkers met een vruchtbare humeuze bodem. De akkercomplexen werden omringd door kronkelige wegen met daarlangs boerderijen. Vanuit de kern, de Markt, waaieren de wegen uit over het landschap.

Gedurende de periode 1850 - 1940 werden de woeste gronden ontgonnen. Tot ongeveer 1900 werden grote delen omgezet in bos, zoals de arme dekzanden ten zuidwesten van Moorland. De omzetting in landbouwgrond verliep langzamer. Deze ontginningen werden op grootschaliger en rationelere wijze ontgonnen bij de opkomst van de kunstmest.

In 1923 is het Wilhelminakanaal gegraven. Dit kanaal doorsnijdt de onderliggende landschapspatronen. Deze rechte infrastructuurlijn staat in contrast met het kleinschalige karakter van de akkercomplexen en vormt met name een functionele barrière in het landschap.

In het plangebied zijn de oude radialen (Slingerbos, Eindhovensedijk) en bolle akkers nog terug te vinden. Ook zijn er enkele oude karakteristieke panden aanwezig.

Landschap

Rond de kern Oirschot is een halfopen agrarisch landschap aanwezig. Het gebied ten noorden van het kanaal bestaat uit karakteristieke oude, soms nog bolle, akkers. Deze zijn omzoomd door wegen met verspreide bebouwing, afgewisseld door concentraties van bebouwing langs de linten of aan een wegkruising.

Het gebied Moorland is door het Wilhelminakanaal, de Kempenweg en de A58 geheel afgesneden van dit landschap en vormt nu een ingesloten, enigszins geïsoleerd gebied. Zuidoostelijk van Moorland bevinden zich grotere, besloten boscomplexen en in het zuidwesten gaat het halfopen landschap over in grootschaliger, open heideontginningen.

Agrarische gronden

Wilhelminakanaal

Oude wegen en panden

Landschap

Het gebied Moorland wordt niet meer ervaren als landschap in de zin van landelijk gebied. De voormalige radialen vanuit het centrum van Oirschot zijn nog wel herkenbaar. Door de aanleg van het kanaal en de A58 zijn deze wegen echter “losgesneden” van de omgeving.

Het plangebied heeft een kleinschalig, ten westen van het Slingerbos bijna parkachtig, karakter en herbergt verschillende functies. In het plangebied kunnen de volgende onderdelen worden onderscheiden:

- randen
- radialen/linten
- tussengebieden
- oriëntatiepunten

In het navolgende wordt nader op deze onderdelen ingegaan.

Randen

Randen

De randen vormen het ruimtelijk kader van Moorland. Elke zijde heeft een sterk eigen karakter en functie. De randen bepalen mede het functioneren en de uiterlijke verschijningsvorm van Moorland. De randen hebben een betekenis, die de schaal van het plangebied overstijgt.

Wilhelminakanaal

Het *Wilhelminakanaal* heeft een functie voor de scheepvaart. Het kanaal ter hoogte van Moorland heeft geen actuele natuurwaarden door:

- steile oevers met hoge beschoeiingen;
- de weg langs het kanaal (de Moorland).

Het rechtlijnige karakter van het kanaal wordt in positieve zin versterkt door de zware laanbeplanting vanaf de A58 tot aan het Slingerbos. Pas na de Kempenweg wordt deze laanbeplanting weer doorgezet. Hierdoor heeft het tussenliggende weg/kanaalvak geen duidelijk karakter. Vanuit het plangebied wordt het kanaal niet beleefd.



Rijksweg A58

De A 58 heeft een zelfstandig karakter en doorsnijdt de onderliggende landschapspatronen. De weg is niet voorzien van begeleidende beplanting en vormt een zware ruimtelijke barrière. In het kader van het landschapsplan, dat ten behoeve van de aansluiting van de Kempenweg-A58 is opgesteld, zijn maatregelen uitgevoerd ter verbetering van de omgevingskwaliteit van deze rijksweg.

Kempenweg

Ook de *Kempenweg* doorsnijdt de onderliggende landschappelijke patronen. Bospercelen begeleiden de weg in zuidelijke richting. In de richting van het kanaal vormen de taluds van het dijklichaam duidelijk grenzen van het plangebied. Het aan de Kempenweg gelegen brandstoffenverkooppunt wordt door een monumentale Eikenwal van het overige plangebied gescheiden.



Linten

Oude linten

De oude linten zijn nog duidelijk herkenbaar en vormen de “dragers” binnen het plangebied. Er zijn binnen Moorland-Oost twee oude linten met een eigen ruimtelijke opbouw te onderscheiden. Ze zijn ook aangegeven op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie.

Oude linten; Slingerbos

Het *Slingerbos* vormt de ‘hoofddrager’ en sluit direct aan op de Kempenweg via een rotonde. Aan de noordkant van het Wilhelminakanaal loopt deze lijn duidelijk in de Molenstraat door. Het karakter is verschillend:

- naar de Markt heeft het oude lint een sterk stenig en dicht bebouwd karakter;
- het *Slingerbos* heeft een groen karakter, bepaald door dubbele en vrijstaande woningen op grote kavels.

De bebouwing langs het *Slingerbos* heeft geleidelijk over een lange periode plaatsgevonden. Dit is in de architectuur terug te vinden. Het profiel heeft een landelijk karakter; een smalle weg met aan weerszijden een onverharde berm. Bermbeplanting komt niet of nauwelijks voor.

Oude linten; Eindhovensedijk

De *Eindhovensedijk* vormt een verbinding naar Eindhoven. Het profiel is breder en door het ontbreken van beplanting vrij hard. Oudere en nieuwere bebouwing wisselen elkaar af en vertonen weinig samenhang. De Eindhovensedijk kruist de Kempenweg met een tunnel. Via indirecte op- en afritten is een aansluiting op de Kempenweg aanwezig.

Tussengebied

Tussengebied

Het feitelijke plangebied Moorland-Oost is gelegen binnen de hiervoor beschreven randen en oude linten en heeft een open agrarisch karakter. De randen bepalen mede het karakter van het gebied. In het open gebied zijn enkele beplantingssingels waar te nemen.

Oriëntatiepunten

Binnen Moorland is een aantal markante plekken te herkennen, te weten:

- in het westelijke deel bevindt zich een aantal karakteristieke driehoekige ruimtes. Deze hebben nu veelal een onduidelijke en enigszins rommelige inrichting;
- buiten het plangebied vormt de kerk aan de Markt van Oirschot een markant oriëntatiepunt.

2.2. Functionele opbouw

Wegenstructuur

De rijksweg A58 vormt tezamen met de Kempenweg de belangrijkste externe ontsluiting van de kern Oirschot. Dit geldt zeker nu de directe aansluiting van de Kempenweg op de A58 is gerealiseerd.

Het plangebied wordt rechtstreeks vanaf de Kempenweg ontsloten via de aansluiting op het Slingerbos via een rotonde. De Moorland vormt een meer bescheiden externe ontsluitingsweg. Deze langs het kanaal lopende laan verbindt het plangebied respectievelijk met het gebied ten zuiden van de A58 en ten noordoosten van de Kempenweg. In die richting vloeit de Moorland over in de Eindhovensedijk.

De Eindhovensedijk heeft nu een beperkte doorgaande verkeersfunctie in de richting Eindhoven. Door regionale verkeersmaatregelen zal deze doorgaande verkeersfunctie wellicht worden afgezwakt. De huidige indirecte aansluiting op de Kempenweg voldoet niet uit een oogpunt van verkeersveiligheid. Het beleid is erop gericht een betere verbinding te realiseren tussen de Eindhovensedijk en de rotonde Kempenweg / Slingerbos. Het gebied Moorland mag niet door dit verkeer worden belast.

De overige wegen binnen het plangebied hebben een gelijkwaardig karakter en kunnen als rustige woonstraat of landweg worden aangemerkt. Hier zal de inrichting op een rijsnelheid van 30 km/uur worden afgestemd.

Functionele opbouw

Binnen Moorland-Oost zijn drie hoofdfuncties te onderscheiden:

- Wonen; woningen liggen voornamelijk verspreid over het plangebied met twee concentraties langs respectievelijk het Slingerbos en de Eindhovensedijk;
- Voormalige agrarische bedrijven;
- Sport; in Moorland-Oost zijn enkele voetbalvelden gesitueerd, alsmede een terrein voor de scouting.

Agrarische bedrijven

Binnen het plangebied waren een aantal agrarische bedrijven, veehouderijbedrijven, aanwezig, waarvan gezien de omvang, ligging en de aanwezige stedelijke elementen de landbouwkundige betekenis beperkt is.

Ten behoeve van de planontwikkeling zijn deze bedrijven aangekocht en zijn de milieucirkels verdwenen.

2.3. Ecologische waarde

In april 1997 heeft een inventarisatie plaats gevonden van de aanwezige groenelementen (zie onderstaand inventarisatiekaartje).



Deze inventarisatie leidt tot de volgende conclusies:

- het westelijk deel van het gebied Moorland heeft een sterk groen karakter, hoofdzakelijk bepaald door de dichte groene singel rondom het sportcomplex en de bospercelen langs de Kempenweg;
- het groene karakter aldaar wordt mede bepaald door de beplanting op de kavels van de woningen;
- in Moorland-Oost zijn smalle stroken van beplanting verspreid door het gebied gesitueerd. Opvallend is de markante eikenwal aan de zuidzijde;
- Slingerbos is dichter bebouwd waardoor het een minder groen karakter heeft. Het groen wordt bepaald door de beplanting op de kavels.
- langs het kanaal, vanaf het viaduct met de A58 tot aan de Slingerbos, is sprake van een zware laanbeplanting.
- het hoog opgaande populierenperceel aan de Drieterskuil vormt een markant element in het plangebied en werkt duidelijk als oriëntatiepunt.

Ecologische waarden

De bodem bestaat voor het grootste deel uit humusrijke hoge zwarte enkeerdgronden. In de ondergrond kunnen plaatselijk kleilagen voorkomen. Hierdoor kan op die plaatsen ondanks een overwegend goede ontwatering stagnerend grondwater voorkomen.

In het zuidelijk deel bestaat de grond uit humusarme laarpodzolgrond, Hier zijn overwegend de bospercelen gelegen. Deze sluiten globaal aan op de houtopstanden ten zuidwesten van de Kempenweg. De cultuurdruk ten gevolge van agrarisch gebruik is beperkt.

De houtopstanden in Moorland-Oost bestaan uit een boomlaag met eik als hoofdboomsoort, vermengt met soorten als berk en hier en daar acacia's.

Bijzondere natuurwaarden ontbreken in het plangebied. Dit geldt zowel voor de actuele als potentiële waarden. Dit is mede bepaald door het ontbreken van relaties met de grotere bos- en heidegebieden in de omgeving.

De oevers van het Wilhelminakanaal hebben ter hoogte van Moorland geen bijzondere natuurwaarden.

De noordoever van het Wilhelminakanaal wordt in het Streekplan, de Paraplunota Beerzedal en door RWS aangewezen als te ontwikkelen ecologische verbindingszone die de grotere bos- en natuurgebieden binnen de Groene Hoofdstructuur met elkaar verbinden. In de totaalvisie op de Kanaalzone wordt ondermeer hierin voorzien.

2.4. Hydrologische karakteristiek

Hydrologisch gezien behoort het plangebied tot het stroomgebied van de Beerze. De Beerze, een zgn. laaglandbeek, bezit geen echte bron, maar wordt diffuus gevoed door grondwater en afstromend oppervlaktewater.

Een stroomgebied bestaat uit:

- kwelgebieden, waar het grondwater aan de oppervlakte treedt,
- infiltratiegebieden, waar het regenwater naar de diepere ondergrond infiltreert.

Op de overgangszones tussen beide gebieden is een zogenaamde intermediaire zone aanwezig. Hier vindt geen diepe infiltratie plaats en komt ook geen diepe kwel voor. In deze gebieden is er sprake van gebiedseigen water, dat via ondiep grondwater nabijgelegen oppervlaktewater of kwelgebieden bereikt.

Het plangebied behoort tot de infiltratiegebieden. De algemene grondwaterstromingsrichting verloopt in noordwestelijke richting. In het westelijke deel wordt overtollig water afgevoerd via een hoofdwatgang.

In het plangebied is er sprake van grondwatertrap VI. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt tussen de 40 en 80 cm onder maaiveld en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 120 cm beneden maaiveld. Plaatselijk komt door kleilagen stagnerend grondwater voor.

2.5. Conclusies

- Vanuit het streven naar een meer concentrisch dorp en de duidelijke begrenzing van het gebied Moorland door het Wilhelminakanaal, A58 en de Kempenweg betreft het een logische plek om de kern uit te breiden.
- Het plangebied bevat geen belangrijke landschappelijke waarden en ligt ruimtelijk-visueel geïsoleerd van de omgeving. Verdichting van de open ruimte is vanuit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt dan ook niet bezwaarlijk.
- Er zijn geen belangrijke ecologische waarden aanwezig(zie ook paragraaf 4.6). Bestaande waardevolle groenelementen zullen waar mogelijk in het stedenbouwkundig plan worden opgenomen.
- Het gebied is goed ontsloten op de regionale en lokale hoofdstructuur.
- Vanuit hydrologisch oogpunt is bebouwing geen probleem. het betreft een infiltratiegebied (zie ook hoofdstuk 5).
- Geluidhinder door wegverkeer vraagt de aandacht (zie ook paragraaf 4.1).

3. WATERPARAGRAAF

3.1. Waterparagraaf StructuurvisiePlus Oirschot

Inleiding

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Hiertoe dient de initiatiefnemer van een plan de waterbeheerder vroegtijdig bij de planvorming te betrekken. De waterbeheerder geeft een wateradvies en de initiatiefnemer dient aan te geven hoe zij met dit advies is omgegaan. De resultaten van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder worden verwoord in een waterparagraaf die opgenomen wordt in het plan.

In de waterparagraaf van de StructuurvisiePlus wordt een beschrijving gegeven van de huidige waterhuishoudkundige situatie binnen de gemeente Oirschot met een advies van Waterschap De Dommel ten aanzien van regionale waterberging, beekherstel, waterkwaliteit en waterdoelen.

De gemeente Oirschot motiveert daarin hoe zij met dit advies omgaat. Welke wensen van het waterschap kunnen wél en welke wensen kunnen niet ruimtelijk worden ingepast. Tenslotte worden afspraken over mitigatie¹ en/of compensatie² omtrent wateraspecten aangegeven.

Naast de algemene beschrijving van de huidige waterhuishoudkundige situatie voor de gehele gemeente Oirschot, zijn alleen de voor het bestemmingsplan Moorland-Oost relevante tekstdelen van het advies en de reactie van de gemeente in de onderhavige paragraaf overgenomen.

Beschrijving van het watersysteem

Bestaand watersysteem

De beschrijving van het watersysteem is onderverdeeld in de onderwerpen stroomgebied, grondwater en oppervlaktewater.

¹ **Mitigatie** betreft het voorkómen of reduceren van de negatieve effecten van een besluit of een feitelijk handelen door het treffen van (inrichtings)maatregelen.

² **Compensatie** is het creëren van nieuwe waarden die gelijk zijn aan de waarden die verloren zullen of dreigen te gaan. Indien die waarden onvervangbaar zijn, heeft compensatie betrekking op het creëren van zo gelijk mogelijke waarden.

Stroomgebied

De gemeente Oirschot is gelegen in het stroomgebied van de rivier De Dommel in het Brabantse zandgebied. De Dommel wordt gevoed door een aantal beken. Twee daarvan, de Groote Beerze en de Kleine Beerze, zijn gelegen op het grondgebied van Oirschot en doorsnijden de gemeente van zuid naar noord. Deze beken ontspringen op het Kempisch Plateau en worden gevoed door grondwater, hemelwater en afstromend oppervlaktewater. Binnen Landgoed Baest komen de Groote en Kleine Beerze samen en vanaf daar heet de beek de Beerze. Via het Smalwater, de Kleine Aa en de Essche Stroom stroomt het water uiteindelijk uit in De Dommel. De Dommel komt ter hoogte van 's-Hertogenbosch uit in de Maas.

Verder doorsnijdt het Wilhelminakanaal de gemeente van oost naar west ten zuiden van de kern Oirschot. Het Wilhelminakanaal is een op zichzelf staand watersysteem dat wordt beheerd door Rijkswaterstaat. Waterschap De Dommel is waterkwaliteitsbeheerder van het kanaal. De hoofdfunctie van het kanaal is scheepvaart.

Grondwater

Het grondwater stroomt voornamelijk in noordelijke richting, het ondiepe grondwater in noordwestelijke richting. Typisch voor de grondwatersystemen in het Brabantse zandgebied is dat infiltratie-, intermediaire en kwelgebieden naast elkaar voorkomen.

In de infiltratiegebieden zakt regenwater weg naar diepere bodemlagen, ter plaatse is veelal sprake van droge gronden. Dit water komt in de kwelgebieden (hoofdzakelijk de beekdalen) aan de oppervlakte en verzamelt zich in de beken. In de tussenliggende intermediaire gebieden komt zowel kwel als infiltratie voor, afhankelijk van het seizoen en de plaatselijke bodemopbouw.

In Oirschot zijn de voornaamste kwelgebieden de beekdalen van de Groote en Kleine Beerze, De Mortelen en een zone rondom het Wilhelminakanaal ten zuidoosten van Oirschot. De kwelgebieden van de beekdalen vallen veelal samen met de in het landschap herkenbare dalvormige laagten rondom de beken. De Mortelen is een relatief nat gebied vanwege de lemige bodems die ervoor zorgen dat het water de diepere grondlagen niet kan bereiken. Er komt hier dan ook geen kwel voor uit diepere grondwaterstromen. Tussen Kampina (Boxtel en Oisterwijk) en Spoordonk ligt in het beekdal van de Beerze een kwelgebied dat in het verleden tijdens perioden van grote regenval fungeerde als overstromingsvlakte. In het kader van de Landinrichting Viermannekesbrug is de inrichting van dit gebied afgestemd op deze functie. Er is een overstromingsvlakte aangelegd met kades eromheen.

De belangrijkste infiltratiegebieden liggen voornamelijk op de hogere zandgronden: de Oirschotse, Oostelbeerse, Kuikeindse en Spreeuwelse Heide. De infiltratie in de Neterselsche Heide (gemeente Bladel) en Spreeuwelse Heide voedt de Groote Beerze en de infiltratie in de Kuikeindse Heide resulteert in kwel rond de Groote en Kleine Beerze.

De overige gronden vormen de intermediaire gebieden. Het betreft hier voornamelijk grootschalige landbouwgebieden.

Oppervlaktewater

Het oppervlaktewatersysteem wordt getypeerd door de afstromende beekstelsels van de Beerzen in noordelijke richting. Zij doorsnijden daarmee in de gehele Kempen een aantal dekzandruggen die van oost naar west zijn gelegen. De Beerzen behoren voor wat betreft het deel binnen de gemeente Oirschot tot de laaglandbeken en worden gevoed door grondwater, afstromend oppervlaktewater en hemelwater. De beken hebben op enkele plaatsen nog hun oorspronkelijke meanderende karakter. Dit is het geval in het Landgoed Baest en ter hoogte van de Omleidingskanalen. De overige trajecten zijn tijdens de ruilverkavelingen in het verleden gekanaliseerd en voorzien van stuwen. Ten behoeve van een goede afwatering is zowel bij de Groote als Kleine Beerze ter hoogte van Middelbeers een omleidingskanaal gegraven.

De waterkwaliteit van de beken voldoet in Oirschot niet aan alle normen uit de 4^e Nota Waterhuishouding. Het oppervlaktewater wordt qua eutrofiëring niet alleen belast door uitspoeling vanuit de landbouw. Ook de gemeentelijke riooloverstorten leveren een belangrijke bijdrage hieraan.

De beekdalen en de intermediaire gebieden worden hoofdzakelijk ten behoeve van landbouwkundig gebruik ontwaterd door een stelsel van sloten dat het overtollige water naar de beken doet afstromen. Het natte gebied De Mortelen kent een fijne dooradering van sloten rond de in het gebied gelegen graslandpercelen.

Het Wilhelminakanaal is een op zichzelf staand watersysteem dat geïsoleerd is van de beken en sloten. Het watersysteem van de beken gaat grotendeels uit van een natuurlijk verval, waardoor vrije afstroom mogelijk is. Het kanaal is haaks op deze van nature aanwezige beekstructuren aangelegd en wordt middels stuwvakken op peil gehouden. Het kanaalpeil trekt zich dan ook niets aan van het omringende maaiveld en de natuurlijke waterpeilen.

Wateradvies

Het advies van Waterschap De Dommel richt zich op de thema's die in de Reconstructie Zandgronden worden gehanteerd, te weten regionale waterberging, beekherstel, waterkwaliteit en waterdoelen.

Uitgangspunt vormt het beleid volgens het *Waterbeheersplan 2 (2001-2004)* van Waterschap De Dommel. Daarnaast speelt het advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) een belangrijke rol voor wat betreft de zoekgebieden voor regionale waterberging.

Deze zoekgebieden staan ook aangeduid op de Streekplankaart van de Provincie Noord-Brabant.

In het kader van de Reconstructie is de ruimteclaim voor de vier waterthema's weergegeven in het *Integraal Hydrologisch Streefbeeld*. Het IHS dient als belangrijk hulpmiddel bij het wateradvies. Hetzelfde geldt voor de *Waterattentiekaart* (Waterschap De Dommel, 2003); deze kaart geeft weer waar, op basis van het watersysteem, stedelijke uitbreiding mogelijk en gewenst is en waar niet.

Waterkwaliteit

De Vierde Nota Waterhuishouding van het Rijk geeft normen voor de kwaliteit van ons oppervlaktewater, het zogenaamde Maximaal Toelaatbaar Risico (MTR). Deze normen gelden voor diverse stoffen, zoals zware metalen, bestrijdingsmiddelen, fosfaat en nitraat. Op dit moment kunnen we al voorspellen dat het MTR voor fosfaat in 2030 nog steeds wordt overschreden vanwege de grote fosfaatvoorraad die is opgeslagen in de landbouwgronden. Dit vraagt om actie.

Waterschap De Dommel levert een bijdrage aan de verbetering van de waterkwaliteit door te investeren in zijn eigen rioolwaterzuiveringsinstallaties (RWZI). Zo is de RWZI in Hapert, die zijn effluent op de Groote Beerze loost, in 2001 ingrijpend gerenoveerd. Hierdoor voldoet deze RWZI nu aan de strengste eisen. Daarnaast wordt het effluent nog aanvullend gezuiverd in een riet- en biezenfilter alvorens het geloosd wordt op de Groote Beerze.

Middels vergunningverlening ziet het waterschap er op toe dat anderen alleen onder voorschriften op het oppervlaktewater mogen lozen.

In het kader van de Basisinspanning dient de gemeente Oirschot vóór 1 januari 2005 alle riooloverstorten te hebben gesaneerd. Middels het afkoppelen van verhard oppervlak, het aanleggen van randvoorzieningen en de aanleg van IBA's bij ongerioleerde panden kan dit doel worden bereikt.

Voor de aanpak van diffuse bronnen zal gebruik worden gemaakt van maatregelen als blauwe knooppunten, bedrijfswaterplannen en bufferstroken langs watergangen.

Waterdoelen

Een groot aantal natuurgebieden ('natte natuurparels') heeft last van verdroging. Hiervoor is herstel van het systeem noodzakelijk. Dit betekent herstel van kwel en infiltratie maar ook vernatting rondom natuurgebieden.

Indien de grondwaterstanden in natuurgebieden hoger worden, zullen in meer of mindere mate ook de grondwaterstanden in de directe omgeving stijgen. In deze zones, ook wel bufferzones genoemd, wordt de grond enigszins natter. Dergelijke bufferzones liggen rondom Landgoed Baest en De Mortelen.

Ook binnen landbouwgebieden is sprake van droogteschade. Hier proberen wij het probleem op te lossen door een minder snelle afvoer van water en aanvulling van het grondwater door het vasthouden van water. Een tastbaar voorbeeld hiervan zijn de vele LOP-stuwtes die enige jaren geleden overal in het gebied zijn geplaatst.

De geschikte plaatsen voor stedelijke uitbreiding op basis van het watersysteem staan aangeduid op de Waterattentiekaart.

Reactie Gemeente

Gemeentelijk reactie

De reactie op het wateradvies is tweeledig. Het ene deel is gericht op het stedelijke gebied, het andere deel op het buitengebied. Alleen de reactie op het stedelijk gebied is in dit kader relevant.

Stedelijk gebied

Uitbreiding stedelijk gebied

Bij de uitbreiding van stedelijk gebied willen we natuurlijk rekening houden met de mogelijkheden die er zijn vanuit de waterattentiekaart. Daarnaast blijven er echter ook nog andere afwegingen gelden. In ieder geval willen we het uitgangspunt van het Waterschap De Dommel respecteren om waterneutraal te bouwen. In nieuwe stedelijke uitleg willen we infiltratie van gebiedseigen water als uitgangspunt nemen mits de plaatselijke bodemeigenschappen dit toelaten. Dit geldt zowel voor toekomstige woongebieden (o.a. Moorland) als voor toekomstige werkgebieden (de Scheper 2^e fase). Uit de waterattentiekaart blijkt dat alleen voor Moorland extra maatregelen nodig zullen zijn omdat het gebied gedeeltelijk deel uit maakt van een aanzienlijk groter infiltratiegebied.

Het aanleggen van riooloverstortlocaties loopt volgens schema. Conform de afspraak met het waterschap zullen per 1 januari 2005 allemaal gerealiseerd zijn, danwel in vergevorderde staat van aanleg. Zoals ook het waterschap al concludeert in hun advies zijn vaak de grondverwervingen de kritische factoren. Deze zorgen bij één locatie (ten zuiden van Oostelbeers) voor problemen.

Afkoppelen verhard oppervlak bestaand stedelijk gebied

Voor wat betreft het verder afkoppelen van verhard oppervlak in bestaande stedelijke gebieden is een ingreep daarin vaak alleen mogelijk als er forse investeringen moeten worden gedaan in zowel de bovengrondse als in de ondergrondse infrastructuur. Waar mogelijk proberen we daaraan te voldoen. Dit zal een onderwerp zijn wat in het waterplan nog de nodige aandacht moet hebben.

Ook de wens van het waterschap om de waterkwaliteit te verbeteren zal daarbij onze aandacht krijgen en waar mogelijk zullen daarvoor ook ruimtelijke ingrepen nodig zijn.

Deze problematiek speelt ook een hoofdrol bij het huidige beleid van de provincie om zoveel mogelijk gebruik te maken van locaties in de kern (inbreiding voor uitbreiding) om stedelijke functies toe te voegen. Gezien de omliggende infrastructuur is het dan niet altijd mogelijk om optimaal te voldoen aan de doelstellingen van het waterschap. We houden er echter wel rekening mee, ook bij ingrepen elders in de ondergrondse infrastructuur spelen we in op ontwikkelingen die we in de toekomst verwachten.

Herstructureringsgebieden

Bij herstructureringsgebieden (b.v. bedrijventerreinen) is water een aandachtspunt bij de herinrichting. Zoveel mogelijk zal ingespeeld worden op de afkoppeling van verhard gebied. Echter ook de waterkwaliteit speelt hierbij een rol. Het waterschap zal via het waterplan en bij het ontwerp van het desbetreffende gebied betrokken worden om hun doelstellingen onder de aandacht te kunnen brengen en waar mogelijk ook te realiseren.

3.2. Rioleringsstelsel

Afvoer vuil afvalwater

Bij de realisering van het plangebied Moorland-Oost wordt uitgegaan van een verbeterd gescheiden rioolstelsel; het vuile afvalwater wordt gescheiden van het schone water aangeboden. Het vuile water wordt verzameld middels een droogweerriool (DWA-stelsel) en via een pompgemaal geïnjecteerd in de persleiding die loopt vanaf het industrieterrein De Scheper naar het rioolgemaal aan de Montfortlaan.

Afkoppeling schoon hemelwater

Het schone hemelwater wordt afgekoppeld van het verhard oppervlak, daken en wegen, en zoveel mogelijk via diverse daartoe ingerichte groenzones in het gebied zelf geïnfiltreerd. Indien noodzakelijk kunnen ook de sloten langs de Kempenweg een bijdrage leveren in het watersysteem.

3.3. Geohydrologisch onderzoek

Geohydrologisch onderzoek

Door Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau is een indicatief geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (Analyse plan Moorland te Oirschot, opdracht nummer VG-7907, 21 oktober 2003). In het onderzoek zijn de relevante bodemparameters bepaald waarmee de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor het aanleggen van infiltratie- en retentievoorzieningen, indicatief zijn vastgesteld. Daartoe zijn diepsonderingen, boringen, waterpassing, putproeven en een laboratoriumonderzoek uitgevoerd.

Bij het onderzoek (maaiveld 16,5 à 17,5 m + NAP) is gebleken dat de bodem vanaf een diepte van 1 m - maaiveld tot 0 m + NAP uit een afwisseling van zand- en leemlagen bestaat.

De leemlagen die slecht doorlatend zijn, hebben variabele dikten en komen op verschillende niveaus voor. De doorlatendheid van de zandige bodem is matig tot goed (k-waarden 0,5 tot 6 m/dag). De doorlatendheid van de bodem toont ruimtelijk een sterke variatie.

De actuele grondwaterstand is globaal aangetroffen op circa 14 m + NAP met een vermoedelijke gemiddeld hoogste grondwaterstand van 15 à 15,5 m + NAP.

Waterdoorlatendheid

De bodem van de onderzoekslocatie biedt, gezien de redelijk tot goede doorlatendheid van de bodem en de diepe actuele grondwaterstand, lokaal mogelijkheden voor infiltratie van hemelwater. Bij de planning en dimensionering van infiltratie- en retentievoorzieningen dient rekening gehouden te worden met de sterke ruimtelijke variatie in bodemopbouw en doorlatendheid.

Mogelijke belemmeringen voor het goed functioneren van aan te leggen infiltratievoorzieningen worden gevormd door:

- Plaatselijk beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem (k-waarde < 1 m/dag) ten gevolge van de plaatselijke aanwezigheid van matig doorlatende leemhoudende zandlagen en slecht doorlatende leemlagen op relatief geringe diepten. De binnen het bestemmingsplangebied Moorland-Oost gelegen verrichte waterdoorlatendheidsmetingen geven een k-waarde die groter is dan 2,1 en 3,0 m/dag.
- Periodiek beperkte bergingscapaciteit van de bodem ten gevolge van een relatief hoge gemiddeld hoogste grondwaterstand. In het plan is gerekend met een bergingsvolume dat vrijwel overal gelegen is boven de vermoedelijke hoogste grondwaterstand.

3.4. Waterretentie

Retentie en infiltratie van schoon hemelwater

Bij het overleg met waterschap de Dommel is in de door het waterschap gehanteerde richtlijnen aangegeven dat de landbouwkundige afvoer van het regenwater niet meer mag zijn dan 2 l/s/ha. De regenwaterberging dient dan circa 250 m³/ha verhard oppervlak te bedragen.

In de inrichtingsschets is circa 66.500 m² verhard oppervlak opgenomen. Dit betekent dat $250 \times 6,65 = 1.665 \text{ m}^3$ water geborgen dient te worden.

In de inrichtingsschets is uitgegaan van waterbergingen in de vorm van brede droge sloten met een bodemdiepte van 1,25 m en een bodembreedte van 1,0 m en 3,0 m. In beide gevallen staat het waterpeil 0,50 m onder het maaiveld en kan een waterdiepte van 0,75 m worden gehaald. Voor de taluds is een helling van 1:2 gehanteerd. De breedte van dergelijke taluds bedraagt dan 2,5 m. Met de beschikbare lengten wordt de gevraagde bergingscapaciteit gehaald.

Opgemerkt wordt dat in vervolgoverleg met het waterschap de verdere uitwerking van het water, riolering, infiltratie, enz, vorm zal worden gegeven.

4. MILIEU EN ARCHEOLOGIE

4.1. Wet geluidhinder (verkeerslawaaï)

Het bestemmingsplan Moorland-Oost ligt binnen de geluidszones van de Kempenweg en de autosnelweg A58 (Eindhoven - Tilburg). De zones bedragen respectievelijk 200 en 400 meter.

De 50 dB(A) contour van de Kempenweg ligt op 89 meter uit de wegas. Talrijke woningen en de school vallen binnen deze contour. Het als bijlage bijgevoegde akoestisch onderzoek toont aan, dat door de aanleg van een adequate afscherming met een hoogte van 3 meter boven de rijbaan van de Kempenweg de geluidsbelasting op de woningbouw slechts op één à twee woningen op de verdieping de geluidsbelasting net boven de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) komt.

Bij de school is de geluidhinder zoveel mogelijk beperkt door de situering van geluidongevoelige onderdelen, zoals fietsenberging en sporthal. Voor de resterende overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde is ontheffing verleend. Zie besluit van Gedeputeerde Staten van Noord Brabant d.d. 11 mei 2004; nr. 994073.

De feitelijke 50 dB(A) contour van de autosnelweg ligt op 600 meter. De onderzoekszone (maatgevend) kent maar een kleine overlap met het plan. De woningen welke binnen de zone liggen hebben alleen op de 2^e verdieping een overschrijding van de wettelijke voorkeursgrenswaarde, met uitzondering van de woningen die te realiseren zijn met een wijzigingsbevoegdheid (nu maatschappelijke doeleinden). Deze woningen hebben op de 1^e verdieping een overschrijding. De school ligt buiten de onderzoekszone van de A58.

Voor de woningbouw is uitgangspunt, dat in alle gevallen voldaan moet worden aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Zo niet, dan dienen de woningen beperkt te blijven tot één bouwlaag en/of dienen waar nodig dove gevel- en/of kapconstructies te worden toegepast.

4.2. Leidingen

Ten noorden van het plangebied is een defensiebrandstofleiding gelegen. Vooralsnog wordt uitgegaan van handhaving van deze leiding. 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.

Defensiebrandstofleiding

Tevens wordt een toetsingsafstand gehanteerd van 22 meter aan weerszijden van de leiding. Binnen deze afstand dient altijd contact opgenomen te worden met een medewerker van DPO.

Rioolpersleiding en gasleiding

Aan de zuidkant van het gebied lopen een rioolpersleiding en een gasleiding. Ze liggen in dezelfde sleuf. De leidingen zijn aangelegd t.b.v. het nieuwe bedrijventerrein De Scheper. De nutsbedrijven vragen een dekking van 1,10 meter en een afstand tot bebouwing van 3 meter ter weerszijde van de gasleiding.

4.3. Milieuhinder bedrijven en voorzieningen

Agrarische bedrijven

Agrarische bedrijven

In het plangebied bevindt zich een aantal agrarische bedrijven met een milieuvergunning. In verband met de ontwikkeling van Moorland-Oost zijn deze bedrijven aangekocht en daarmee vervallen. Derhalve zijn deze niet meer van belang voor de ontwikkeling van het woongebied.

Brandstofverkooppunt

LPG-verkooppunt

Het bestemmingsplangebied ligt binnen de invloedssfeer van het brandstofverkooppunt aan de Kempenweg. Bij de ontwikkeling van Moorland-Oost was rekening gehouden met de afstandsnormen behorende bij het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

Dit betekent dat voor woningen en scholen een afstand van 80 m aangehouden kon worden tot het LPG-vulpunt omdat de doorzet (doorstroom) van het LPG-station minder is dan 1000 m³/jaar. Verwijzend naar de paragraaf 4.7. (externe veiligheid) is echter vanwege de school alsnog besloten het vulpunt te verleggen.

School

In de Brochure Bedrijven en Milieuzoneringen van de VNG wordt voor scholen een afstand van 30 m genoemd in verband met het aspect "geluid". Deze brochure is een basiszoneringslijst met een indicatief karakter. Bij het opstellen van een bestemmingsplan wordt deze lijst als uitgangspunt gebruikt maar daarnaast ander bezien in relatie tot de specifieke kenmerken van het plangebied en de omgeving.

Een school is een functie die zich goed verdraagt met de woonomgeving; mede in verband met de gewenste sociale controle. In het onderhavige plangebied is overigens rekening gehouden met een afstand van 30 m van de school tot woningen.

4.4. Milieukundig bodemonderzoek

De gemeente heeft bodemonderzoek laten verrichten voor een groot aantal percelen waaruit tot nu toe blijkt dat er geen aanleidingen zijn gevonden voor het nemen van maatregelen of nader onderzoek, dit met uitzondering van de grond onder de wegen Slingerbos en Zilverzand. Bij deze wegen moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van minimaal 220 m³ sterk verontreinigende grond met metalen en Pak's. Er zal nog een onderzoek worden uitgevoerd naar deze grond. De grond onder de Molenheide is nagenoeg schoon en kan waarschijnlijk als categorie 1 worden aangemerkt.

Wanneer het vrijkomende puin en de verontreinigende grond onbewerkt weer in hetzelfde werk wordt teruggebracht zijn de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit niet van toepassing.

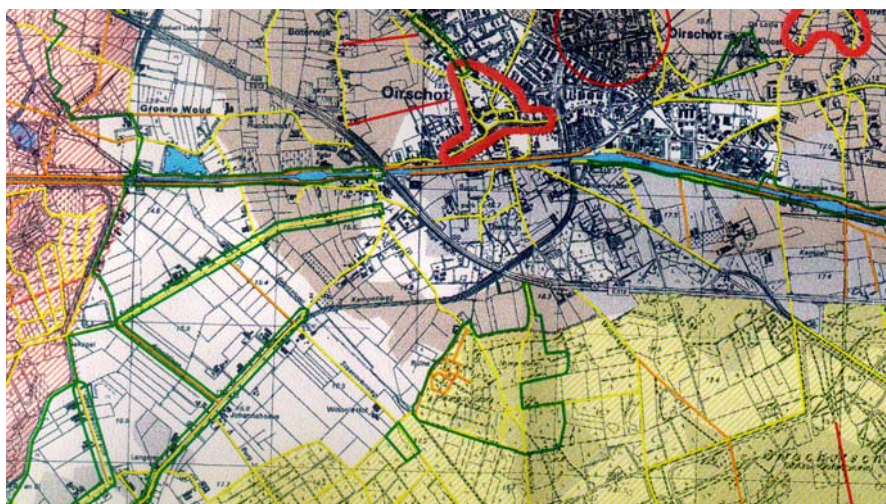
Kan de grond en het puin vanuit civieltechnische en/ of planologische redenen niet hergebruikt worden dan dient deze te worden afgevoerd. Voorafgaand zal dan een saneringsplan moeten worden opgesteld dat ter goedkeuring aan de provincie moet worden aangeboden.

4.5. Archeologische waarden

Door Bilan is in februari en april 2002 een Aanvullende Archeologische Inventarisatie (AAI) verricht (Aanvullende Archeologische Inventarisatie, Hoge pad - Moorland-Oost - De Kemmer (gemeente Oirschot), 2002/27, 13 september 2002).

Op basis van rijke vondstgeschiedenis en de aanwezigheid van enkeerdgronden in de regio, alsmede de ligging in een landschap met dekzandruggen, geldt een hoge archeologische verwachting voor de afzonderlijke gebieden.

Het onderzoek bestond uit een bureau- en een veldonderzoek. Dit veldonderzoek bestond uit een booronderzoek. Op basis van de uitgevoerde AAI kan deze verwachting worden genuanceerd.



Cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie archeologisch onderzoek

Geconcludeerd wordt dat de bodem van het zuidelijke en een groot deel van het oostelijke deel verstoord is waardoor hier geen vervolgonderzoek wordt aanbevolen. Voor het noordwestelijke deel geldt daarentegen een hoge archeologische verwachting. De bodem is hier onverstoord en leverde een aantal middeleeuwse vondsten op. Bovendien werden bij eerder onderzoek in een zandafgraving direct ten zuiden van het plangebied 4 ijzertijdurnen aangetroffen. Voor dit noordwestelijke gebied worden proefsleuven aanbevolen met een dichtheid van circa 10,5 %. De aanbevolen sleuven meten 20 x 2,5 m en hebben een afstand van 12 m tussen de rijen en 10 m tussen de sleuven onderling.

Resultaten proefsleuvenonderzoek

Het Bureau voor Bouwhistorie, Archeologie, Architectuur- en Cultuurhistorie (BAAC) heeft tussen 10 en 22 oktober 2003 een Inventariserend Veldonderzoek (I.V.O.) uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. Dit onderzoek had als doel inzicht te verkrijgen in de conserveringstoestand van de archeologische resten in de ondergrond. Het onderzoek viel onder de opgravingsbevoegdheid van de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek en onder het bevoegd gezag van Dr. M. Meffert, provinciaal archeoloog van de Noord-Brabant.

Uit het veldwerk bleek dat, naast de eerder reeds geconstateerde verstoring van de zuidelijke helft van het plangebied Moorland-Oost, ook het oostelijke deel van de te onderzoeken noordelijke helft van het terrein verstoord is.

Uit het onderzoek is gebleken dat er, ondanks de uiterst gunstige voorwaarden en ondanks het booronderzoek van Bilan dat aangaf dat er eventueel een vroeg-middeleeuwse nederzetting of grafveld aanwezig zou kunnen zijn, geen sprake is geweest van bewoning.

Geconcludeerd wordt dat de aangesneden sporen niet representatief genoeg zijn voor de bewoningsgeschiedenis in de regio en ook geen extra informatie hieromtrent bieden. Het terrein behoeft derhalve niet verder archeologisch begeleid te worden. Uitgebreider bodemonderzoek is daarom niet gerechtvaardigd.

4.6. Flora en Fauna onderzoek

Flora en fauna onderzoek

Door Bureau Waardenburg bv is in oktober 2003 een flora en fauna onderzoek (quick scan) uitgevoerd. Hierbij is nagegaan of er soorten planten en / of dieren voorkomen die bescherming genieten op grond van de Flora- en faunawet danwel bedreigd zijn (Rode Lijsten).

Resultaten flora en fauna onderzoek

Het onderzoek behelsde een veldonderzoek en bureauonderzoek waarin bekende gegevens van provincie en het natuurloket zijn bekeken.

Binnen het onderzoeksgebied is een stelsel van houtwallen en bomensingels aangetroffen dat, vanwege de dekking, het voedsel en een mogelijkheid voor de dieren om zich te verplaatsen, van belang is voor zoogdieren en broedvogels.

Flora

Geconstateerd wordt dat de flora van het gebied weinig bijzonder is. Er zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen, maar wel habitats waar wellicht grasklokje en brede wespenorchis kunnen voorkomen. Deze algemene maar wel beschermde soorten komen volgens de provincie in de directe omgeving voor.

Fauna; zoogdieren

Bij de zoogdieren vallen de hoge aantallen konijnen op. Het gebied lijkt geschikt voor een aantal algemene beschermde soorten zoogdieren waaronder muizen en marterachtigen. In de nog te slopen gebouwen kunnen vleermuizen voorkomen.

Fauna; amfibieën

Voor een aantal algemene beschermde amfibieënsoorten is het gebied geschikt als landhabitat. Doordat water nagenoeg ontbreekt, is het belang van het gebied voor amfibieën niet groot.

Fauna; reptielen

In het gebied komt vermoedelijk de hazelworm voor, een beschermd reptiel. In het uiterste zuiden is mogelijk ook de levendbarende hagedis aan te treffen.

Fauna; vissen

Beschermde vissen zijn in het plangebied niet te verwachten door het nagenoeg ontbreken van water.

Fauna; broedvogels

In het gebied zijn een aantal broedvogels te verwachten of door de provincie aangetroffen. Daaronder zijn Rodelijstsoorten, de steenuil en de patrijs. Alle broedvogels zijn beschermd, hetgeen inhoudt dat in het broedseizoen geen bomen of struiken mogen worden verwijderd. Aangezien patrijs op de grond broedt en de steenuil in schuren en dergelijke is het waarschijnlijk zinvol voorafgaand aan werkzaamheden de eventuele nesten te localiseren.

Samengevat komen in het gebied vooral beschermde vogels en zoogdieren voor. Het belang voor de overige groepen is niet zeer groot, hoewel een aantal beschermde soorten wel wordt verwacht.

4.7. 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.

De veiligheidssituatie wordt met name beïnvloed door de aanwezigheid van een LPG tankstation gelegen aan de Kempenweg 5 binnen het plangebied. De overige risico bronnen zijn de Rijksweg A58, het Wilhelminakanaal, een brandstofleiding en een gasleiding.

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.

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' geldt direct voor LPG-stations. Hoewel de uitvoeringsregeling in het kader van de AMvB nog uitgevaardigd moet worden, heeft de minister in diverse correspondentie verzocht om een plaatsgebonden risico (PR)-contour van 80 meter aan te houden en invulling te geven aan de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR) voor een gebied binnen 150 meter van vulpunt .

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).

¹ Deze tekst is opgesteld na het vaststellen van het Besluit Evi, maar nog voor het vaststellen van de uitvoeringsbesluiten. Medio mei 2004 staat de PR-contour van 80 meter ter discussie. Uit het concept van de Regeling externe veiligheid inrichtingen blijkt dat voor LPG-stations met een doorzet tot 1000 m³/jaar de 10-6 -contour op 45 meter uit het vulpunt ligt. Het effectgebied voor het groepsrisico blijft onveranderd.

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 benzine, 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.

Aardgasleiding

Ten zuiden van het plangebied is een aardgasleiding gelegen. Het betreft hier geen hogedruk transport-leiding maar een distributieleiding van 6 inch met een druk van 8 bar. Hierbij wordt uitgegaan van een standaardafstand van 3 meter. Deze afstand is tevens op de plankaart aangegeven.

Brandstofleiding

Aan de noordrand van het plan is een brandstofleiding gelegen. De 6 inch diameter brandstofleiding heeft een grenswaarde van 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.

² Aldus het concept van deze circulaire van 13 april 2004.

LPG tankstation

Aan de Kempenweg 5 is een tankstation gelegen, waar behalve benzine en diesel tevens LPG (autogas) wordt verkocht. Hiervoor geldt een plaatsgebonden risicocontour van 10-5 per jaar van 25 meter en 80 meter voor de contour van 10-6 per jaar. Binnen de 25 meter zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten gelegen, waardoor een acute saneringssituatie ontbreekt. Ook binnen de 80 meter zijn geen van dergelijke objecten aanwezig of geprojecteerd, waardoor ook in 2010 geen sanering hoeft plaats te vinden.

Echter, tussen de PR-contour van 10-6 per jaar (80 meter) en het effect gebied voor LPG zijn een aantal personen aanwezig. Voor deze situaties is een berekening uitgevoerd.

Het risico, dat veroorzaakt wordt door de activiteiten (op- en overslag) van LPG op het terrein van het tankstation, zijn voor drie verschillende situaties berekend, te weten:

1. met de toekomstige bevolkingssituatie zonder de school De Kempenhorst;
2. met de toekomstige bevolkingssituatie inclusief school . Dit wil zeggen de nieuwbouw woningen in combinatie met de realisatie van de nieuwbouw school De Kempenhorst;
3. verplaatsen van het vulpunt van het LPG tankstation, met aanwezigheid van de nieuwbouw en de nieuwbouwschool De Kempenhorst.

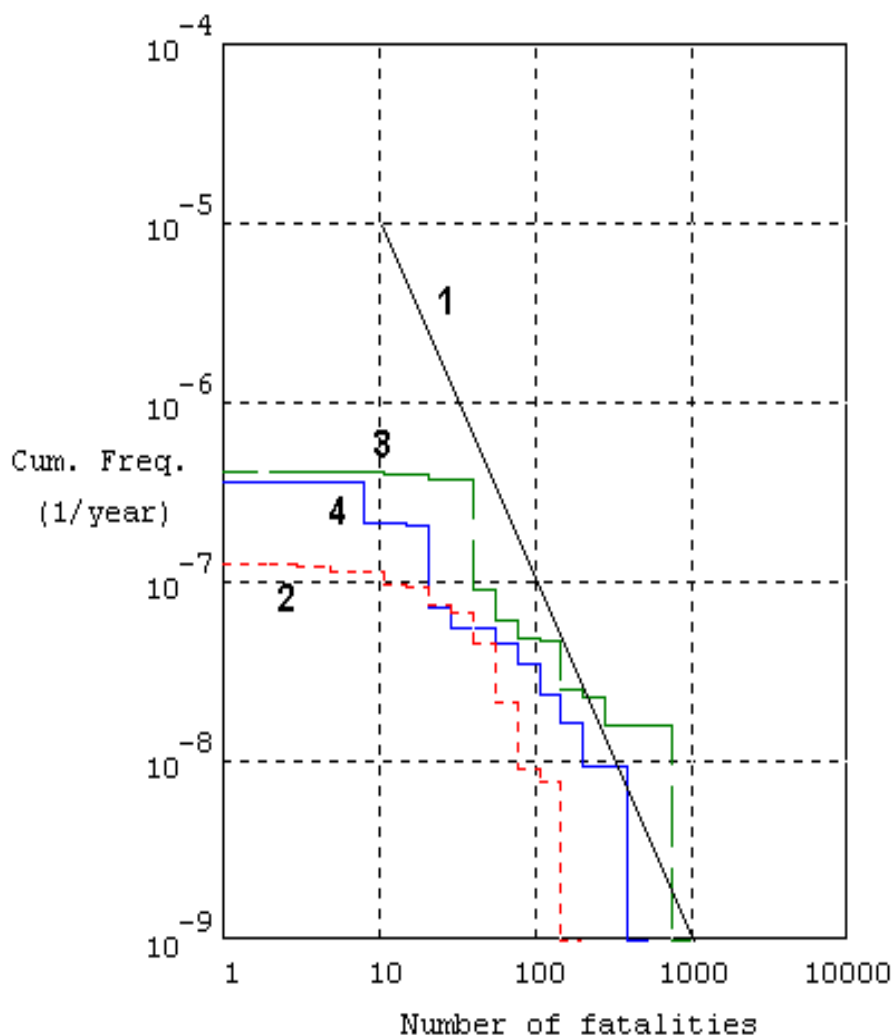
1. ³ Risico berekening LPG tankstation te Oirschot, mei 2004 opgesteld door Oranjewoud/SAVE (projectnr 145403)

Het berekende groepsrisico voor het tankstation BP. Lijn 1 presenteert de oriënterende waarde van het externe groepsrisico. Lijn 2 (gestippeld) en 3 (doorgetrokken) geven het berekende groepsrisico voor de situatie zowel zonder als met de school weer. Lijn 4 geeft de situatie met een verplaatst vulpunt met school weer. De getoonde resultaten hebben betrekking op de gemiddelde etmaalsituatie.

Het berekende groepsrisico voor het LPG tankstation voor de drie verschillende situaties wordt door middel van vorenstaande figuur getoond. De getoonde resultaten hebben betrekking op de gemiddelde etmaalsituatie.

Hieruit blijkt dat:

- Bij de huidige ligging van het vulpunt van het LPG-station en alleen de nieuwbouw van woningen wél een toename van het groepsrisico optreedt, maar de oriënterende waarde niet wordt overschreden.
- Bij de huidige ligging van het vulpunt van het LPG-station een overschrijding van de oriënterende waarde voor het externe groepsrisico is berekend voor de situatie met de school De Kempenhorst én de woningen.
- Bij de nieuwe ligging van het vulpunt is het groepsrisico voor de situatie met woningen en school sterk verminderd. Er is nog een minimale overschrijding van de oriënterende waarde.



Verantwoordingsplicht voor het groepsrisico

Op het moment dat een plan wordt ontwikkeld waarbij het groepsrisico toeneemt, dient een afweging van het groepsrisico gemaakt te worden om te komen tot een verantwoorde besluitvorming.

Aandachtsgebied van het groepsrisico is gelegen rondom het LPG tankstation. Het aandachtgebied van het LPG tankstation reikt verder dan dit bestemmingsplan.

Een belangrijk element bij het invulling geven aan de verantwoordingsplicht is de samenwerking tussen de afdelingen ruimtelijke ordening, milieu en de brandweer. Bij de ontwikkeling van het plangebied is sprake geweest van een intensieve interactie, in later stadium aangevuld met de expertise van 'Oranjewoud'.

De oriënterende waarde van het groepsrisico is geen norm maar in de maatschappelijke afweging een ijkpunt. Hierbij dient een afweging te worden gemaakt tussen het maatschappelijke belang van de risicovolle activiteit en de omvang van het risico. Om deze afweging te kunnen motiveren worden in de AMvB en bijbehorende ministeriële regelingen diverse onderdelen benoemd, waarop ingegaan dient te worden. Deze onderdelen zijn de basis voor de verantwoordingsplicht. Voor deze motivatie wordt achtereenvolgens ingegaan op:

<i>Onderdeel</i>	
1.	Aanwezige dichtheid van personen in het invloedsgebied van de betrokken inrichting - Functie-indeling - Gemiddelde personendichtheid (totaal en per functie/locatie) - Verblijfsduurcorrecties - Verschil tussen bestaande en nieuwe situatie
2.	De omvang van het groepsrisico - De omvang voor het van kracht worden van het besluit; - De omvang na het van kracht worden van het besluit; - De verandering van het groepsrisico ten gevolge van het besluit; - De ligging van de groepsrisicocurve ten opzichte van de oriëntatiewaarde.
3.	De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico bij de betrokken inrichting(en)
4.	De mogelijkheden en de voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in het ruimtelijke besluit
5.	De mogelijkheden tot voorbereiding op en bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval - Pro-actie - Preventie - Preparatie - Repressie/zelfredzaamheid
6.	De mogelijkheden van personen die zich in het invloedsgebied van de inrichting bevinden om zichzelf in veiligheid te brengen
7.	De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico
8.	De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst
9.	De voorschriften die het bevoegd gezag voornemens is te verbinden in geval van het afgeven van een oprichtingsvergunning, in geval deze verhogend werkt op het groepsrisico van het betrokken gebied.

Ad 1

Personendichtheid

Binnen het plangebied zijn personen aanwezig voor de verschillende functies als wonen en onderwijs. Voor deze functies gelden ook verschillende dichtheden. Bij het uitvoeren van de risicoberekening is per woning een dichtheid van 2,7 aangehouden in plaats van 2,3 personen. Bij een onderwijsinstelling is sprake van een grotere personendichtheid als bij een woning in de dagperiode in tegenstelling tot de avond en nachtperiode. In de oude situatie was in het geheel geen onderwijsinstelling aanwezig en tevens geen woningbouw in deze mate.

Ad 2 en 3

Omvang groepsrisico en mogelijkheden en voorgenomen maatregelen

Bij realisatie van het plan in de huidige situatie vindt een toename plaats van het groepsrisico, waarbij tevens een overschrijding plaats vindt van de oriënterende waarde (zie lijn 4 in bovenstaande figuur). Om deze overschrijding te minimaliseren zal het vulpunt van de inrichting worden verplaatst. Deze voor te nemen maatregel resulteert in het afnemen van de omvang van het groepsrisico.

Ad 4

Ruimtelijke maatregelen ter beperking van het groepsrisico

Een maatregel ter beperking van het groepsrisico is de feitelijke verplaatsing van de risicobron, het vulpunt, waarmee een substantiële afname van het groepsrisico wordt bereikt. Verder worden risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan uitgesloten.

Ad 5

De mogelijkheden tot de voorbereiding op de bestrijding en beperking van de omvang van een ramp

Het LPG-station is modern ingericht en voldoet aan de meest moderne veiligheidseisen. Het aandachts-gebied is gelegen tot 150 meter vanuit het vulpunt. Het effectgebied is het gebied waarbinnen ten gevolge van een incident of calamiteit dodelijke slachtoffers kunnen vallen. De (omvang van het) effectgebied geeft een belangrijke indicatie voor de uitrusting en inzet van hulpdiensten.

Het is van belang dat de taken van politie, brandweer en andere instanties bij de rampenbestrijding elk voor zich helder zijn en goed op elkaar zijn afgestemd. Dat is een basisvoorwaarde voor een goede organisatie van de rampenbestrijding. Het gezamenlijk oefenen van deze rollen en coördinatie, ook op bestuurlijk niveau, is uitermate belangrijk. De brandweer beschikt over een bereikbaarheidskaart van het tankstation. Deze kaart geeft inzicht waar de brandkranen gesitueerd zijn, de diverse aanrijroutes, contactpersonen, mogelijke wijze van optreden etc.

De brandweer kan hierdoor effectief de verhitting van de LPG-tankwagens voorkomen. Hierdoor wordt een belangrijk risico-scenario beheerst (controleren of brandweer hieraan kan voldoen).

In geval van een ramp of een zwaar ongeval kan de brandweer binnen de gestelde tijdsduur van 8 à 10 minuten op de locatie aanwezig zijn.

Ad 6

De mogelijkheden voor zelfredzaamheid van personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de inrichting

De omgeving van het LPG-tankstation kan getypeerd worden als woongebied met onderwijsinstelling.

De woningbouw binnen het plangebied betreft laagbouw voor een gemiddeld gezin. Hier kunnen personen met zowel een hoge als een lage mobiliteit aanwezig zijn.

De gebruikers van de school en het naast het plangebied gelegen zwembad kunnen worden beoordeeld als een groep met goede zelfredzaamheid aangezien zij zich zelfstandig snel en gericht kunnen verplaatsen.

⁴ Als grens wordt hierbij doorgaans de 1% letaliteit (sterfte) aangehouden.

Het plangebied is zodanig opgezet dat een gemiddelde bewoner in staat is zichzelf in veiligheid te brengen. In de avond- en nachtperiode is de personendichtheid hier het grootst.

Het LPG-tankstation is gelegen aan een doorgaande weg. Beoordeeld vanuit de optiek van zelfredzaamheid is het relevant dat de infrastructuur een ruime mogelijkheid tot evacuatie biedt. Verder zijn er in de nabijheid van het LPG-tankstation geen brandgevaarlijke inrichtingen gesitueerd.

Ad 7

De voor- en nadelen van andere mogelijkheden tot ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico

Zoals verder verwoord in de plantoelichting is de gemeente Oirschot sterk beperkt in het aantal nieuwbouwlocaties. De onderhavige nieuwbouwlocatie is tot stand gekomen in nauw overleg met de provincie Noord-Brabant. Dit betekent dat binnen de geprojecteerde locatie getracht is om op een verantwoorde wijze met het groepsrisico om te gaan. De voorgenomen verplaatsing van het vulpunt van het LPG-station, de belangrijkste risicobron, is daar een voorbeeld van. De brandweer is intensief betrokken bij de ontwikkeling van het plangebied.

Ad 8

De mogelijkheden en voorgenomen maatregelen ter beperking van het groepsrisico in de nabije toekomst

De belangrijkste reductie wordt bewerkstelligd door de verplaatsing van vulpunt van het LPG-tankstation.

Ad 9

Groepsrisico verlagende voorschriften

Binnen het plangebied worden geen inrichtingen toegestaan, die risicobronnen bevatten. Zodra het Besluit Evi én de uitvoeringsregeling van kracht worden, dient de doorzet van het LPG-tankstation gelimiteerd te worden op een maximale doorzet van 1000 m³. De doorzet wordt op deze manier afgestemd op de ruimtelijke mogelijkheden.

5. STEDENBOUWKUNDIG PLAN; UITGANGSPUNTEN

5.1. Programmatische uitgangspunten

Woningbouw

Woningbouw

Gezien het totale woningbouwcontingent voor de gehele gemeente tot 2015 van circa 850 woningen wordt in het woningbouwprogramma van de gemeente Oirschot uitgegaan van de realisatie van het totale plan Moorland-Oost (circa 240 woningen) binnen de planperiode. De woningen worden hoofdzakelijk gerealiseerd in de koopsector.

Het stedenbouwkundig plan omvat het gehele gebied Moorland-Oost, en voorziet in een evenwichtig en samenhangend ontwerp. Bovendien is totale ontwikkeling van Moorland-Oost noodzakelijk uit financieel oogpunt. Het totale gebied moet immers in exploitatie worden gebracht om kostbare plandelen, zoals de benodigde geluidvoorziening langs de Kempenweg, te kunnen realiseren.

Scholengemeenschap

Scholengemeenschap

In 1999 is in opdracht van de gemeente Oirschot een locatieonderzoek voor de ontwikkeling van een nieuwe locatie voor scholengemeenschap De Kempenhorst uitgevoerd door ICS-Adviseurs. Mede gelet op de regionale betekenis van deze scholengemeenschap is gekozen voor een locatie in Moorland; direct nabij de aansluiting op de Kempenweg. In het onderzoek werd de volgende ruimtebehoefte, in brutovloeroppervlak, aangegeven voor het juniorencollege en de bovenbouw (hoofdgebouw):

- Juniorencollege;
 - lesgebouw 3360 m²
 - gymnastiek 430 m²
- Hoofdgebouw;
 - lesgebouw 3260 m²
 - werkplaatsen 1900 m²
 - gymnastiek 492 m²
- Bruto terrein oppervlak: totaal juniorencollege + hoofdgebouw inclusief buitenruimte 15.000 m².

In dit locatieonderzoek worden de volgende uitgangspunten aangegeven met betrekking tot de terreininrichting:

- Lesgebouw in 2 lagen met terugliggende 3^e laag;
- Werkplaatsen in één bouwlaag;
- Fietsen en brommers niet in kelder;
- Ruimte pauzeplaats en voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein;
- Redelijke groenvoorzieningen en afstanden tot de erfgrenzen aan de zijde waar woningbouw is gelegen;
- Optie voor vrijstaande gymlokalen of sporthal.

Vanwege de ligging aan de Kempenweg dienen aan de school, als geluidgevoelige voorziening, zodanige bouwkundige maatregelen getroffen te worden dat er een aanvaardbaar binnenmilieu wordt gecreëerd.

Parkeernormen

Woningen

Parkeernorm

Met betrekking tot het totale aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van de in 2003 door het CROW bijgestelde parkeernormen.

Het gebied Moorland is aangemerkt als behorend tot de "rest van de bebouwde kom" (niet "centrum" en niet "schil / overloopgebied") in een weinig stedelijke kern. Daarvoor gelden de volgende parkeernormen:

	Minimaal aantal	Maximaal aantal
Dure woningen	2,0	2,2
Middendure woningen	1,8	1,9
Goedkope woningen	1,4	1,7

Vooralsnog zijn de in de verkavelingsschets opgenomen woningen als volgt in de prijscategorieën onderverdeeld:

- Als goedkope woningen zijn de rijenwoningen aan de centrale as aangemerkt.
- Tot de middendure categorie zijn de rijenwoningen aan het kanaal, de patio's, alle twee-onder-één-kap woningen en de appartementen aan de centrale as gerekend.
- Dure woningen zijn de appartementen aan het kanaal en alle vrijstaande woningen.

Parkeerplaatsen op eigen terrein

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf. Uitzondering hierop vormen de rijenwoningen. Om te voorkomen dat de voortuinen, gedomineerd worden door geparkeerde auto's, worden voor de rijenwoningen de benodigde parkeerplaatsen in het openbaar gebied opgenomen. Bij vrijstaande, twee-onder-één-kap woningen en appartementen wordt geëist dat tenminste 1 parkeerplaats per wooneenheid op eigen terrein wordt aangelegd in de vorm van een onbebouwde oprit.

Overigens worden parkeerplaatsen op eigen terrein niet als een gehele parkeerplaats meegerekend. Het komt nog wel eens voor dat dergelijke plaatsen niet als parkeerplaats worden gebruikt. Ook garages worden om deze reden niet geheel meegeteld als parkeerplaats; deze worden veelvuldig alleen als opslagruimte gebruikt. In het inrichtingsvoorstel worden op de volgende wijze de parkeerplaatsen op eigen terrein meegeteld:

Berekeningsaantallen parkeervoorzieningen bij woningen

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Berekeningsaantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1,0	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min 4,5 m breed

Uitgangspunt is om het maximale aantal parkeerplaatsen te realiseren. Alleen wanneer daarmee niet de gewenste ruimtelijke kwaliteit gehaald kan worden, zullen enkele parkeerplaatsen vervallen, overigens zonder daarbij onder het minimale aantal te realiseren parkeerplaatsen te komen.

School

De Kempenhorst is een Vbo-school. Voor een dergelijke school hanteert het CROW een norm van minimaal 0,5 en maximaal 1,0 parkeerplaatsen per leslokaal. Omdat rondom de huidige locaties van de Kempenhorst sprake is van parkeerproblemen, er niet aan vervoersmanagement wordt gedaan omdat leraren dagelijks tussen verschillende vestigingen pendelen en het openbaar vervoer aanbod minimaal is, wordt de maximale parkeernorm als minimum gehanteerd. Er dienen dus tenminste 1,0 parkeerplaatsen per leslokaal te worden gerealiseerd.

In het schetsontwerp van de school zijn circa 40 klaslokalen opgenomen. Dit betekent dat ten behoeve van de school 20 tot 40 parkeerplaatsen benodigd zijn. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden. Evenals bij de woningen dient zoveel mogelijk de maximale norm aangehouden te worden. Zo dienen bij de school tenminste 40 parkeerplaatsen aangelegd te worden.

Langzaamverkeersbrug

Een belangrijk element voor het plan wordt gevormd door de lage, beweegbare langzaamverkeersbrug over het Wilhelminakanaal. Door deze brug komt Moorland-Oost ook daadwerkelijk vlakbij het centrum van Oirschot te liggen. Men loopt in hooguit 10 minuten naar de Markt. De brug dient wel aan bepaalde voorwaarden te voldoen.

Nautische eisen:

- Bij openstaande brug een minimale doorvaartbreedte van 8,5 meter;
- Wachtplaatsen aan weerszijden van het kanaal aan stuurboordzijde van het naderende schip d.m.v. bolders of remming werk/palen voorzien van bolders langs de damwand;
- Afstand brugwachtplaats 95 meter;
- Afstand tussen twee bruggen minimaal 285 meter.

Ecologische eisen

- De brug moet zodanig worden geconstrueerd, dat de langs de noordzijde van het kanaal geprojecteerde ecologische verbindingszone (plan Kanaalzone) zo min mogelijk wordt gehinderd;
- Betreden van de ecologische zone dient te worden voorkomen.

Speelruimte

Speelterreinenbeleid

Er is geen specifiek gemeentelijk beleid met betrekking tot de benodigde speelruimte in nieuw te realiseren wijken. Het NUSU heeft een handboek "Speelterreinenbeleid" uitgebracht waarin landelijke richtlijnen zijn opgenomen. Hierin is een reservering van speelruimte op buurniveau van 136 m²/ha opgenomen. Voor een volwaardige speelruimte wordt gerekend met 300 m²/ha.

Wet Buitenspeelruimte

Daarnaast is er een Wet Buitenspeelruimte in ontwikkeling. Hierin is in art 3 opgenomen dat "vanaf het tijdstip, gelegen één jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, dient bij de toepassing van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing binnen elke sector als bedoeld in artikel 2, derde lid, ten minste 3 procent van de totale oppervlakte te worden bestemd als buitenspeelruimte".

5.2. Duurzame stedenbouw

Mobiliteit en locatiekeuze

Mobiliteit en locatiekeuze

De locatie Moorland is vlak nabij het centrum gelegen, hetgeen uit mobiliteitsoogpunt gunstig is. De nieuwe wijk zelf zal een maximale snelheid gaan kennen van 30 km/uur. Via de Kempenweg is Moorland bereikbaar per bus, hetgeen met name van belang is voor het nieuwe scholencomplex.

Energie

Energie

Richtingen en beperkingen van de bestaande situatie maken een optimale oriëntatie op de zon c.q. het benutten van passieve zonne-energie slechts in beperkte mate mogelijk.

Water

Het plan gaat uit van een duurzaam watersysteem. In het plangebied wordt uitgegaan van de aanleg van een gescheiden rioolstelsel. Dit betekent dat het huishoudelijke afvalwater gescheiden wordt afgevoerd van het overige water. Deels zal het water dat terechtkomt op de verharding worden afgevoerd via het infiltratierioolstelsel. Het gaat dan met name om de hoofdontsluitingsweg. Het water van de overige wegen en paden wordt binnen het plangebied vastgehouden, evenals de benodigde berging vanuit het gescheiden stelsel.

Gestreefd wordt in de uitwerking naar het zichtbaar maken van de waterhuishouding in het plangebied.

Voor specifieke mogelijkheden aan de woning wordt verwezen naar het rapport 'Duurzame stedenbouw Moorland' (SRE).

5.3. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is het predikaat dat een nieuwbouwproject kan verkrijgen indien het plan in voldoende mate voldoet aan een daarbij opgesteld eisenpakket.

De eisen die worden gesteld vallen onder de volgende categorieën:

- Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Openbare ruimte
- Kavels
- Gebouw
- Woning

Een aantal van deze eisen valt onder de basiseisen; aan alle gestelde eisen dient voldaan te worden. Daarnaast zijn aanvullende eisen gesteld; hiervan dient ten minste 60% te worden gehaald.

Een nadere toetsing aan de in het Politiekeurmerk genoemde basiseisen en aanvullende eisen levert het volgende beeld:

Woningdifferentiatie

Het woongebied voldoet aan deze eis. De bebouwing is gevarieerd (menging van prijscategorieën en schakelingen). Het gebied heeft een duidelijke plekgebonden karakteristiek en de woningtypen bieden ruimte voor individuele wensen. Dit biedt optimale mogelijkheden voor identificatie met het woongebied.

Bouwhoogte en schaal

Het woongebied kent een dorpse karakteristiek, waar men zich goed thuis zal voelen.

Aansluiting omliggende bebouwing

Inpassing in c.q. aansluiting op de omgeving is één van de uitgangspunten.

Bestaande historische routes richting centrum vormen de basis voor de verkaveling.

Wijkontsluiting

De wijkontsluiting kent een simpel patroon van één hoofdas en één duidelijke aansluiting op de Kempenweg, voldoende voor een wijk van deze omvang.

Routes langzaamverkeer

De routes naar het centrum vallen samen met de woonstraten, zodat sociale veiligheid is gegarandeerd.

Verkaveling en achterpaden

Achterpaden ter ontsluiting van de rijenwoningen zijn zonder knikken in het plan opgenomen zodat vanuit het begin van het pad de geheel ruimte is te overzien. De paden kunnen ook doodlopend worden uitgevoerd.

Recreatie en groen

Binnen de buurt liggen kleinere groene elementen, voornamelijk gebundeld in een overzichtelijke centrale groene as waaraan direct wordt gewoond.

Voorzieningen gebied, publiekstrekkende voorzieningen en wijk- of buurtcentrum

De ontsluiting van het scholencomplex verloopt buiten de woonbuurt om.

Openbare ruimte

De verlichting zal worden afgestemd op de in het politiekeurmerk gestelde eis.

Parkeren in de open lucht

Parkeren vindt plaats in de straat, zodat goed zicht op de geparkeerde auto's is verzekerd. Er wordt gestreefd naar zoveel mogelijk parkeren op eigen erf.

Straatmeubilair

Moet nog worden uitgewerkt, doch dit kan goed binnen de genoemde randvoorwaarden.

Voorzieningen voor jongeren

De centrale groene speelplek in de wijk wordt afgestemd op de behoefte. In de eerste plaats wordt op deze plek gedacht aan een speelgelegenheid voor kleinere kinderen. Aan de rand van het plangebied, tegen de Kempenweg, bestaat de mogelijkheid om een speelplek voor de oudere jeugd aan te leggen. Beide speelplekken zijn zodanig gesitueerd dat toezicht mogelijk is.

Muren, vlakken, wanden; anti graffiti

Blinde wanden, grenzend aan het openbaar gebied komen niet voor.

Kavels

Er is een duidelijke scheiding tussen privé-zijde en openbare zijde van de woningen. Alleen bij de rijenwoningen grenzen de achtertuinen aan de openbare ruimte; de achterpaden. De mogelijkheid bestaat echter om deze af te sluiten en zo alleen toegankelijk te maken voor de bewoners.

Verkaveling en situering woongebouwen

Het aan de kanaalzijde geprojecteerde woongebouw voegt zich qua verkaveling in die van de eengezinshuizen: duidelijk scheiding openbare zijde en privé zijde. Parkeren is eenvoudig te bereiken.

Voor- en zijtuinen

Duidelijke zone tussen woning en straat aanwezig.

Erfafscheidingen

Gekozen is om hagen toe te passen als erfafscheidingen. In voortuinen blijven deze laag. Bij zijtuinen zullen ze hoger uitgroeien.

De overige eisen hebben betrekking op de gebouwen zelf en vallen buiten het kader van het bestemmingsplan.

Samengevat kan worden gesteld, dat het plan in stedenbouwkundig opzicht in hoge mate voldoet aan zowel de basiseisen als de aanvullende eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

5.4. Veiligheid

Veiligheid kent een aantal facetten, te weten sociale veiligheid, fysieke en externe veiligheid. Voor de hulpdiensten zijn dit belangrijke aandachtspunten die als onderligger meegenomen dienen te worden in (te ontwikkelen) woongebieden.

Fysieke veiligheid

Onder fysieke veiligheid wordt de kans op daadwerkelijk ongelukken verstaan. Deze dienen zo veel mogelijk voorkomen te worden. Echter, indien deze toch plaatsvinden dan is het van groot belang dat de hulpdiensten zo goed als mogelijk op kunnen treden. Hiertoe zijn een aantal veiligheidsmaatregelen noodzakelijk.

Voor wat betreft de verankering in het bestemmingsplan gaat het hierbij om de volgende zaken:

- Verkeer
Bereikbaarheid en ontsluiting van het van het gebied, zoals benoemd in het bestemmingsplan, dient te allen tijde tweezijdig te zijn.

Dat wil zeggen dat er 2 onafhankelijke toegangswegen tot het gebied dienen te zijn, hetzelfde geldt ten aanzien van ontsluiting van het terrein. Voor bereikbaarheid en ontsluiting kan meestal dezelfde weg gebruikt worden.

Verder wordt bereikbaarheid van het gebied door de hulpdiensten gerealiseerd middels het handhaven van de uitrukroutes voor de hulpdiensten zoals afgesproken in het kader van het project Duurzaam Veilig, dan wel wordt er voor zorggedragen dat er een gelijkwaardige regeling getroffen wordt.

In verband met mogelijk sluipverkeer dient de bereikbaarheid van de tweede onafhankelijke toegangsweg voor de operationele diensten te worden gerealiseerd middels een dynamisch afsluitsysteem.

- Brandweertzorg

Om ervan verzekerd te zijn dat de brandweer op tijd en met voldoende materieel ter plaatse kan komen ten tijde van een calamiteit dient het gebied te voldoen aan de brandweertzorg norm. Deze norm geeft aan met hoeveel eenheden, binnen hoeveel tijd, de brandweer ter plaatse moet zijn. Dat deze eisen hierbij kunnen verschillen naar gelang de bebouwing spreekt voor zich. Veelal geldt echter voor de eerste voertuigen een opkomsttijd van 8 a 10 minuten na melding.

De opkomsttijd vanuit de kazerne Oirschot is, conform dekkingplan, realiseerbaar voor de eerste 2 benodigde brandweervoertuigen.

- Alarmering bevolking

Om de bevolking tijdig te kunnen waarschuwen ten tijde van een calamiteit is er in Nederland het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS). Dit alarmsysteem functioneert middels alarm masten die in de gemeenten verspreid zijn geplaatst, op een wijze dat de gehele bevolking kan worden gewaarschuwd bij grootschalige calamiteiten. In het gebied dient voorzien te zijn in de dekking door middel van het WAS.

Middels een berekening / test wordt gezien of het huidige netwerk Waarschuwing- en Alarmeringssysteem voldoende is. Is dit niet het geval dan dient er een mast te worden bijgeplaatst.

- Bluswater

In het gebied dienen bluswatervoorzieningen aanwezig te zijn voor de brandweer. Deze bluswatervoorzieningen dienen te voldoen aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in de CCRB brandweer richtlijnen.

Na intekening van het ondergronds waterleidingsysteem, inclusief ligging brandkranen ten behoeve van de brandweer, door Brabant Water wordt een exemplaar ter goedkeuring aangeboden aan de brandweer Oirschot.

Externe Veiligheid

Verwezen wordt naar paragraaf 4.7.



6. STEDENBOUWKUNDIG PLAN; VORMGEVING

Dit hoofdstuk gaat in op het stedenbouwkundig plan. Achtereenvolgens worden de structurerende elementen van het plan beschreven.

6.1. Randen en dragers

Wilhelminakanaal en Kempenweg

Het Wilhelminakanaal en de Kempenweg vormen de buitenranden van het plangebied. Deze twee grootschalige infrastructurele elementen hebben grote invloed op de beeldkwaliteit van delen van het plan en kenmerken zich door hun sterk eigen en landschappelijke karakter.

Wilhelminakanaal

Het Wilhelminakanaal zal door de ontwikkelingen aan de zuidrand van Oirschot en langs het kanaal zelf een belangrijke structurerende drager gaan vormen voor Oirschot.

Daar waar het kanaal de lijn Slingerbos - Molenstraat kruist wordt voorzien in een lage, beweegbare brug voor langzaamverkeer, zodat men via een aantrekkelijke, directe route het centrum kan bereiken. Hier “raken” de noord- en zuidoever elkaar. Het kanaal heeft tevens een belangrijke ecologische functie welke met name aan de noordoever zal worden ontwikkeld. Ter hoogte van de geplande verblijfsplek wordt een verweving van stedelijke en ecologische elementen voorgestaan aan de noordzijde. Aan de zijde van Moorland wordt hier een bebouwingsfront geprojecteerd, dat deze plek mede ruimtelijk bepaalt.

Kempenweg

De Kempenweg wordt voorzien van een geluidwerende voorziening in de vorm van een combinatie wal en scherm en schermt zo de wijk af van het verkeerslawaaï. De zone tussen de wijk en de geluidvoorziening krijgt een groen bosachtig karakter, zodat hier ogenschijnlijk het bos, dat ten oosten van de Kempenweg ligt, doorloopt ten westen van de Kempenweg.

Door het grotendeels handhaven van de monumentale eikenwal aan de zuidzijde blijft het benzineverkooppunt ruimtelijk gescheiden van de woonbuurt.

Naast deze twee, op stedelijk structuurniveau voor het plan belangrijke dragers, worden binnen het stedenbouwkundig plan de volgende overgangszones c.q. randen onderscheiden:

- Het Slingerbos vormt het hart van het gehele gebied Moorland. Voor Moorland-Oost is het de westelijke grens. Het is een landelijk lint dat bij de aanleg van het kanaal doorsneden is en de directe relatie met de kern Oirschot heeft verloren. De brug herstelt deze lijn.
- De Eindhovensedijk heeft een landelijk karakter en is eveneens een historische lijn die door het kanaal werd doorbroken.



tekeningnummer - 028226-23.s04

Slingerbos

Ontsluitingsstructuur

Het woongebied Moorland-Oost wordt ontsloten vanaf de Kempenweg. Een poort van bomen markeert de ingang van het woongebied. Het Slingerbos zal slechts in dit eerste deel het karakter van een hoofdontsluitingsroute krijgen, al snel wordt het verkeer via een oost- en wellicht later ook een westtak de woonwijk ingeleid. De te handhaven eikenwal markeert deze plek. Voor het overige deel van het Slingerbos ligt de nadruk op het karakter van woonstraat en de doorgaande langzaamverkeersverbinding tussen het centrum van Oirschot, het Wilhelminakanaal, woongebied Moorland en het recreatiegebied de Kemmer. Doorgaand autoverkeer wordt uitgesloten. Deze route heeft mede een recreatief karakter en zal dienovereenkomstig worden heringericht.

Hoofdontsluitingsroute: groene middenas

De hoofdontsluitingsroute van de nieuwe woonbuurt wordt gevormd door een middenas waar de verschillende woonstraten op aanhaken. De nieuwe groene middenas vormt de drager van de nieuwe stedenbouwkundige uitbreiding. In deze middenas wordt het karakter bepaald door een brede groenstrook, geflankeerd door een eikenlaan. De groenstrook is in het midden verdiept zodat hemelwater erin geborgen kan worden. Rijbanen liggen ter weerszijde van dit nieuwe profiel, die afwisselend begeleid worden door rijenwoningen, appartementen en twee-onder-één-kap woningen. De hoofdas eindigt op een groen plein.

Langzaamverkeerroutes

Vanuit het groene plein is één langzaamverkeerroute gericht op de kerktoeren en de nieuwe brug over het kanaal. De andere langzaamverkeersroute verzorgt een directe relatie met de Eindhovensedijk en de Moorland, de aansluiting op de Kempenweg waar het eveneens mogelijk is om het kanaal over te steken. Op het niveau van de Kempenweg is aan de zijde van het plangebied een tweerichtingen-fietspad geprojecteerd, dat direct aansluit op het terrein van de school en deze verbindt met Oirschot en verder naar Best.

6.2. Woonvlekken

De hierboven beschreven elementen vormen het kader voor de tussengelegen woonbuurtjes. Binnen deze meer introverte gebieden kan op een efficiënte wijze gebouwd worden. Hier kunnen woningtypes en kavelgroottes verschillen zodat een afwisselend, dorps bebouwingsbeeld kan ontstaan.

De volgende deelgebieden worden onderscheiden:

- Overgangszones:
 - Slingerbos
 - Eindhovensedijk / Moorland
- Binnengebied:
 - Eikenlaan
 - Woonvlekken west
 - Woonvlekken oost



Achtereenvolgens worden de verschillende beoogde woonsferen omschreven:

Overgangszone Slingerbos

Dit landelijke lint wordt qua karakter en opbouw doorgezet tot aan de Kempenweg. Kenmerkend zijn hier vrijstaande woningen in een wisselende rooilijn op ruime kavels. Vooralsnog blijft het bestaande clublokaal van de buurtvereniging gehandhaafd. Wijziging naar passende woningbouw is eventueel mogelijk.

*Maatvoering vrijstaande woningen
Slingerbos*

In aansluiting op de bestaande woningen dienen de nieuwe woningen een goothoogte van minimaal 3,5 m te hebben en mag deze maximaal 5,5 m bedragen. De bebouwingshoogte kan maximaal 8 m bedragen. De woningen dienen voorzien te worden van een kap. De kaprichting is vrij.

Overgangszone Eindhovensedijk / Moorland

Ook de Eindhovensedijk is een landelijk lint, maar dichter bebouwd dan het Slingerbos. Voor de nieuwe woningen die daartussenin worden gesitueerd en aan de westzijde daaraan grenzen én direct aan de Eindhovensedijk zijn gelegen, dient aangesloten te worden op de bestaande woningen. Deze vrijstaande woningen staan op wat smallere percelen waardoor een wat geslotener beeld wordt verkregen.

Waar de Eindhovensedijk overgaat in de Moorland zal de noordkant van het kanaal ruimtelijk verbonden worden met de zuidkant. Gestreefd wordt naar het ruimtelijk versterken van de oorspronkelijke driehoek Slingerbos-Molenstraat, Eindhovensedijk en het Standaardplein. Door het aanbrengen van stedenbouwkundige accenten en het ontwikkelen van een duidelijke wand wordt deze ruimte aan het kanaal gemarkeerd. Ook de brug zal hier sterk aan bijdragen.

De woningen die op het kanaal georiënteerd zijn dienen een statig gevelfront te vormen. De woningen dienen daartoe bij voorkeur als gesloten bebouwing vormgegeven te worden. Garages kunnen daarbij in de bebouwing geïntegreerd worden. Eventueel kunnen de woningen geschakeld gerealiseerd worden.

Tevens dient in deze straatwand, ter accentuering van de zichtlijn vanuit het plan op de kerktoren in het centrum, een bebouwingsaccent gerealiseerd te worden. In dit bebouwingsaccent wordt ruimte geboden aan appartementen in maximaal 3 bouwlagen op een onderhuis.

Ook hier geldt dat voor de nieuwe vrijstaande woningen aan de Eindhovensedijk een goothoogte van minimaal 3,5 m en maximaal 5,5 m en een bebouwingshoogte van maximaal 8 m gewenst wordt. Waarbij de woningen voorzien zijn van een kap (nokrichting vrij).

*Maatvoering vrijstaande woningen
Eindhovensedijk*

*Maatvoering gesloten
bebouingswand Moorland*

Om een gesloten bebouwing met statige uitstraling te kunnen realiseren is aan het kanaal een grotere goot- en bebouingshoogte noodzakelijk. De goothoogte dient derhalve tussen 5,5 en 7 m te liggen en de bebouingshoogte kan maximaal 11 m bedragen. De woningen dienen voorzien te worden van een kap.

*Maatvoering
appartementencomplex Moorland*

Het appartementencomplex mag een maximale bebouingshoogte van 10 m krijgen. Een kap wordt hier niet noodzakelijk geacht; door een platte afdekking onderscheidt de hoofdvorm zich van de andere bebouwing en wordt de accentwerking versterkt.

Binnengebied Eikenlaan

*Hoofdontsluitingsroute: groene
middenas*

Onder de Eikenlaan wordt de centraal gelegen ontsluitingsas van het plangebied Moorland-Oost verstaan. Deze middenas, bestaande uit twee door een groenzone van elkaar gescheiden rijbanen, start bij het Slingerbos en eindigt door het uitwaaiëren van de beide rijbanen in een driehoekige groene ruimte.

Aan weerszijden van deze middenas staan geschakelde woningen, appartementen en twee-onder-één-kap woningen. Rijenwoningen beëindigen de driehoekige groene ruimte. Door het toepassen van meer gesloten bebouwing (rijen en appartementen) in het zuidelijke gedeelte en de wat opener twee-onder-één-kap woningen in het uitwaaiërende noordelijke deel, wordt het contrast tussen de "smalle" eikenlaan en het ruime plein benadrukt.

*Maatvoering appartementen
Eikenlaan*

Voor de appartementen, tegenover de school in 2 lagen met een terugliggende derde laag, wordt gedacht aan een drielaagse bebouwing (maximaal) op een onderhuis. De bebouingshoogte mag maximaal 10 m bedragen. Om de aparte functie die het schoolgebouw heeft te benadrukken, zou de bovenste laag van het appartementencomplex aan de straatzijde het karakter van een hellende kap moeten krijgen. De platte afdekking van de school contrasteert dan met de woningen die allemaal voorzien zijn van een kap.

*Maatvoering rijenwoningen
Eikenlaan zuidelijke gedeelte*

De begeleidende rijenwoningen in het zuidelijke gedeelte dienen een goothoogte tussen 5,5 en 7 m te hebben en de bebouingshoogte kan maximaal 10 m bedragen. De woningen dienen voorzien te worden van een kap, overwegend evenwijdig aan de weg.

*Maatvoering twee-onder-één-kap
woningen Eikenlaan*

Voor de twee-onder-één-kap woningen is een gelijke maatvoering met de rijenwoningen gewenst; een goothoogte tussen 5,5 m en 7 m en een bebouingshoogte van maximaal 10 m dus. Ook deze woningen dienen afgedekt te zijn met een kap.

*Maatvoering rijenwoningen
Eikenlaan noordelijke gedeelte*

Tot slot wordt voor de rijenwoningen die de open ruimte aan de middenas beëindigen een afwijkend woningtype wenselijk geacht; ter versterking van de beëindiging zijn woningen met een lessenaarsdak met de hoge zijde naar de openbare ruimte gekeerd of woningen met een topgevel, denkbaar. Goot- en bebouwingshoogten zijn verder identiek aan die van de andere woningen aan de middenas.

Binnengebied Woonvlekken west

Woonvlek noordwest; woonhof

Als aanvulling op de woningdifferentiatie binnen het plangebied Moorland-Oost zijn twee locaties met patiowoningen opgenomen; woonvlek noordwest en woonvlek noordoost. Deze woningen zijn op de begane grond aaneengesloten gesitueerd en dekken daarmee de achterzijden van de omliggende bestaande en nieuwe percelen af. Boven de begane grondlaag worden ondergeschikte opbouwen in één laag toegestaan. Deze opbouwen dienen voldoende afstand, tenminste 5 m, te houden tot de achterste perceelsgrens. De opbouw mag aan de voorzijde niet breder zijn dan 40% van de woning.

*Maatvoering patiowoningen
Woonvlek noordwest; woonhof*

De bebouwingshoogte wordt op maximaal 3,5 m gesteld waarbij maximaal 40 m² tot een bebouwingshoogte van 7 m mag worden opgericht. De woningen zijn overwegend plat afgedekt.

Woonvlek zuidwest; woonstraten

Voor deze woonstraten wordt een dorpse en informele woonsfeer voorgestaan. Door de knikken in de straatwanden en het mogelijk maken van verspringingen tussen de verschillende voorgevels wordt het informele karakter versterkt.

*Maatvoering twee-onder-één-kap
en vrijstaande woningen Woonvlek
zuidwest; woonstraten*

Bij een dergelijke woonsfeer hoort een kleinschaliger bebouwing. De goothoogte mag derhalve niet hoger zijn dan 4,5 meter. Door de maximale bebouwingshoogte van 9 m zijn wel hoge kappen mogelijk en daarmee ook woningen met een voldoende grote inhoud (ruimte in de kap).

Binnengebied Woonvlekken oost

Woonvlek noordoost; woonhof

Voor dit woonhof geldt hetzelfde als het woonhof aan de noordwest zijde. Er worden dan ook dezelfde maatvoeringseisen gesteld.

Woonvlek zuidoost; woonstraten

In de zuidoostelijke woonstraten wordt door verdraaiingen in de weg een informele en dorpse woonsfeer gecreëerd. De woningen kunnen zowel vrijstaand als twee-onder-één-kap opgericht worden.

*Maatvoering twee-onder-één-kap
en vrijstaande woningen Woonvlek
zuidoost; woonstraten*

In een klein gedeelte zijn ook enkele patiowoningen mogelijk. Ook deze woonvlek leent zich uitstekend voor het particuliere opdrachtgeverschap.

Evenals bij de zuidwestelijke woonvlek is hier een kleinschalige bebouwing het meest op zijn plaats. Voor deze woningen worden dezelfde goot- en bebouwingshoogten gehanteerd.

6.3. Het scholencomplex

Het scholencomplex ligt aan de hoofdas, dichtbij de aansluiting op de Kempenweg. Het hoofdgebouw, bestaande uit twee bouwlagen met een verbijzonderde derde laag, bepaalt de rooilijn in de bocht van de hoofdas. Daarachter strekken lagere vleugels zich uit naar de Kempenweg, waar bebouwing samen met schermen op interessante wijze de geluidafscherming vormen. Hier ligt ook de bouwmogelijkheid voor een sporthal. Voor de bereikbaarheid voor het langzaamverkeer komt een directe aansluiting op het te verbreden fietspad langs de westzijde van de Kempenweg. Op deze wijze komt er een veilige tweerichtingenverbinding met de regio en de kernen Oostelbeers, Middelbeers en Oirschot.

6.4. Waterhuishouding

Berging en infiltratie van schoon hemelwater vindt plaats in de groene middenas en in een strook tussen de school en de zuidoostelijke woonbuurt.

6.5. Speelruimte

Het plangebied Moorland-Oost is ruim 12,6 ha groot. In het speelruimtebeleid was nog sprake van een minimale oppervlakte van 1700 m². Uitgaande van de in ontwikkeling zijnde speelruimtetwet dient tenminste 3780 m² ten behoeve van speelgelegenheden beschikbaar te zijn. Dit hoeft niet een aaneengesloten terrein te zijn. Het kunnen meerdere verspreid gelegen terreinen zijn waarbij op de verschillende plekken verschillende leeftijdscategorieën aan bod komen.

In de inrichtingsschets is tenminste 3400 m² groen opgenomen dat altijd gebruikt kan worden om te spelen. De aanvullend benodigde speelruimte maakt tevens onderdeel uit van de in het plan opgenomen waterbergingsvoorziening in het midden van de middenas. Bij regenval zal dit gedeelte tijdelijk niet te gebruiken zijn als speelruimte omdat er water in zal staan.

6.6. Woningdifferentiatie

In de inrichtingssuggestie zijn de volgende woningtypen mogelijk:

locatie	Woningtypen	aantallen
Overgangszones		
Slingerbos	Vrijstaand duur koop	4
Eindhovensedijk / Moorland	Vrijstaand duur koop	4
	Rijen middenduur koop	13
	Appartementen duur koop	14
Binnengebied		
Eikenlaan	Rijen goedkoop huur	48
	Halfvrijstaand middenduur koop	16
	Rijen middenduur koop	15
	Appartementen middenduur koop	16
Woonvlekken west	Vrijstaand en halfvrijstaand duur koop	49
	Patio's middenduur koop	15
Woonvlekken oost	Vrijstaand en halfvrijstaand duur koop	30
	Patio's middenduur koop	16
Totaal		240

In de uiteindelijke realisatie is afwijking van deze differentiatie mogelijk in verband met de definitieve woningontwerpen, de behoefte en de financiële haalbaarheid.

7. EXPLOITATIEOPZET

De exploitatieopzet is als externe bijlage bij het plan gevoegd.

7.1. Fasering

De in het ontwerpplan opgenomen nader uit te werken bestemming woondoeleinden is omgezet naar een direct werkende bestemming woondoeleinden. Daarbij blijft onverlet dat het plan gefaseerd wordt uitgevoerd, afhankelijk van de mogelijkheden om ook inbreidingslocaties te realiseren. Inbreidingslocaties gaan voor realisatie van dit plan. Jaarlijks wordt bekeken in hoeverre capaciteit ingezet moet worden uit dit plan om te voldoen aan de taakstelling op het gebied van adequate huisvesting van doelgroepen en taakstelling met betrekking tot het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden van de natuurlijke groei in onze gemeente.

Ook in het kader van het onlangs ter visie gelegde Regionaal Structuurplan zijn mogelijkheden opgenomen en ook bepleit om gemeenten aan de hand van een StructuurvisiePlus en een inzicht in de volkshuisvestingsopgave mogelijkheden te bieden om zowel inbreidings- als uitbreidingsgebieden in ontwikkeling te hebben. Het inzicht in ons volkshuisvestingsbeleid (ambtelijk afgestemd met de provincie) naar doelgroepen en locaties is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting van dit plan.

8. JURIDISCHE REGELING

Inleiding

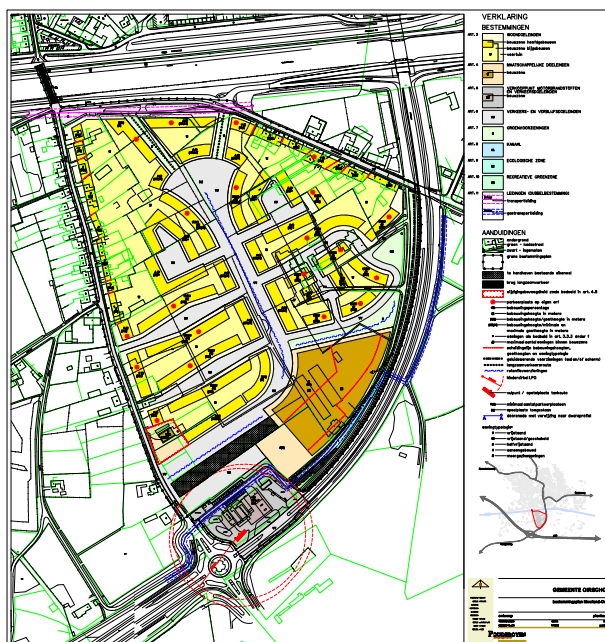
In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inhoud en achtergronden van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het juridisch deel van het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en voorschriften. Voor een volledig begrip van het plan is inzicht in beide delen noodzakelijk. Daartoe is een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

Standaardregeling

De opzet van het juridische plan alsmede het kaartbeeld en de gehanteerde begrippen zijn -voor zover mogelijk- afgestemd op de in de gemeente Oirschot gehanteerde standaardregeling.

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.



Verkleining van de plankkaart

Juridische toelichting per onderdeel

De opbouw van de voorschriften is als volgt:

- Paragraaf I bevat definities en bepalingen omtrent de wijze waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald.
- Paragraaf II gaat in op de regeling van de bestemmingen. Voor iedere op de kaart voorkomende bestemming is een apart artikel opgenomen.
- Paragraaf III bevat een aantal regels die op meerdere plaatsen of in het gehele plangebied gelden.

In onderstaande wordt per artikel een toelichting gegeven.

Paragraaf I. Inleidende bepalingen.

Artikel 1. Begripsbepalingen.

In dit artikel zijn bepalingen opgenomen omtrent de wijze waarop bepaalde begrippen dienen te worden geïnterpreteerd. Niet alle gebruikte begrippen worden natuurlijk gedefinieerd, slechts die waarover in het dagelijks gebruik geen eenduidigheid bestaat.

Artikel 2. Wijze van meten.

Ook mag geen misverstand bestaan over de manier waarop gemeten wordt. Daartoe zijn in dit artikel enige regelingen opgenomen.

Paragraaf II. Bestemmingen.

In deze paragraaf is de regeling voor de bestemmingen in het plan opgenomen.

Artikel 3. Woondoeleinden (W).

Deze bestemming geeft een regeling zowel voor de bestaande woningen als voor de nieuwe woningbouw. Per bebouwingstype zijn voorschriften opgenomen. Waar mogelijk worden, om voldoende flexibiliteit in te bouwen, in de bebouwingszones meerdere bebouwingstypen toegestaan.

Ook is er in het kader van het bieden van flexibiliteit een aantal vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. De vrijstelling m.b.t. het uitbreiden van het hoofdgebouw tot buiten de “zone hoofdgebouwen”, alsmede het mogelijk maken van een opbouw op een aangebouwd bijgebouw, beperkt zich tot halfvrijstaande woningen. De reden voor deze beperking is de volgende: bij vrijstaande woningen is reeds bij het bepalen van de grootte van de zone, rekening gehouden met enige uitbreidingsruimte van het hoofdgebouw. Deze uitbreiding is bij vrijstaande woningen doorgaans zonder problemen mogelijk, daar de aangrenzende percelen niet direct in hun belangen worden getroffen. Bij aaneengebouwde woningen leidt het uitbreiden van een woning over

meerdere bouwlagen buiten de bouwzone (dus in de achtertuin) eigenlijk altijd tot een aantasting van de belangen van de aangrenzende percelen. Bij halfvrijstaande woningen *kunnen* door de uitbreiding de belangen van de naburige percelen worden geschaad maar dit hoeft niet. Om dit te kunnen toetsen is specifiek voor dit woningtype een vrijstelling opgenomen.

De overige vrijstellingsbevoegdheden richten zich allen op het onder voorwaarden kunnen afwijken van een (al dan niet op de kaart aangeduide) maatvoeringseis.

Artikel 4. Maatschappelijke doeleinden.

Binnen deze bestemming komen een school en een buurthuis voor. Voor de school is ondermeer de verplichting opgenomen tenminste 40 parkeerplaatsen op eigen erf te realiseren. Voor het perceel van het buurthuis is een wijzigingsbevoegdheid naar Woondoeleinden opgenomen.

Artikel 5. Verkooppunt motorbrandstoffen tevens verkeersdoeleinden

Het tankstation en de carpoolplaats zijn bestemd tot 'Verkooppunt motorbrandstoffen tevens verkeersdoeleinden'.

In de bestemmingsregeling is mogelijk gemaakt dat binnen het bestemmingsvlak ook een bushalte wordt aangelegd (inclusief aan- en afijstrook). Vulpunt LPG en opstalplaats tankauto zijn op de plankaart vastgelegd.

Artikel 6. Verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Deze bestemming rust op de wegen in het gebied. De middenberm van de ontsluitingsweg van de wijk zal daarnaast voor retentie gebruikt worden. In de voorschriften is naast het opnemen van retentievoorzieningen als een van de doeleinden van de bestemming, ook een minimale bergingscapaciteit voorgeschreven. Ook groen- en speelvoorzieningen zijn binnen deze bestemming mogelijk.

De dwarsprofielen op de kaart zijn richtinggevend.

Artikel 7. Groenvoorzieningen.

Deze bestemming rust op enkele groenstroken in het plangebied. Behalve groenstroken kunnen hier ook andere voorzieningen worden aangelegd, te weten speelvoorzieningen, retentievoorzieningen, infiltratievoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, en een langzaamverkeerroute. Voorts is de bescherming van de bestaande waardevolle eikenwal als doelstelling binnen de bestemming opgenomen. Deze doelstelling wordt ondersteund door een in 7.4 opgenomen aanlegvergunningsstelsel.

Artikel 8. Kanaal (KA)

Deze bestemming betreft uitsluitend het Wilhelminakanaal. Aangezien het Wilhelminakanaal van blijvende betekenis is voor de beroepsvaart, dienen de scheepvaartbelangen 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 doeleind geformuleerd. Op de kaart is de plak aangeduid waar een brug voor langzaamverkeer is toegestaan. Teneinde ook bij de aanleg van een beweegbare lage brug, de belangen van de beroepsvaart voldoende te kunnen waarborgen, dient voor het kunnen bouwen van de brug een vrijstellingsprocedure te worden doorlopen. Een van de voorwaarden bij het beoordelen van het vrijstellingsverzoek, is dat advies zal worden gevraagd aan Rijkswaterstaat. Op deze wijze kan voldoende rekening worden gehouden met de belangen van de beroepsvaart.

Artikel 9. Ecologische zone (EC) / artikel 10 Recreatieve groenzone (RG)

Deze bestemmingen grenzen aan de bestemming "kanaal". Het accent binnen de ecologische zone ligt op de ontwikkeling van een ecologische verbinding; het accent binnen de recreatieve groenzone ligt op de recreatieve verblijfsfunctie. Voor beide bestemmingen is – voor wat betreft de bouw van de beweegbare lage brug - eenzelfde verwijzing naar de vrijstellingsregeling in artikel 14 opgenomen (zo ook binnen de bestemming "kanaal").

Artikel 11. Leidingen (dubbelbestemming).

Aan de noord- en ooststrand van het plangebied (en net daarbuiten) komen verschillende leidingen voor. Ten opzichte van de gasleiding dient een afstand van 3 m aangehouden te worden. Voor de brandstofleiding geldt een afstand van 5 meter.

Paragraaf III Aanvullende bepalingen.

Artikel 12. Gebruiksbeplanning.

In deze bepaling wordt aangegeven dat gebruik van gronden in strijd met dit bestemmingsplan een strafbaar feit is als bedoeld in artikel 59 van de WRO.

Artikel 13. Wet geluidhinder

Binnen dit artikel wordt het belang en de doorwerking van de Wet geluidhinder nog eens onderstreept; alle geluidsgevoelige ruimten dienen te voldoen aan de normstelling zoals opgenomen in de Wet geluidhinder.

Artikel 14. Algemene vrijstellingsbepaling.

Binnen dit artikel zijn vrijstellingsbevoegdheden opgenomen, die gelden voor meerdere bestemmingen.

Artikel 15. Algemene wijzigingsbevoegdheid

De algemene wijzigingsbevoegdheid richt zich op het kunnen bouwen van kleine openbare nutsgebouwtjes

Artikel 16. Anti-dubbeltelbepaling.

Door bijvoorbeeld wijziging in de (eigendoms)begrenzing van een bouwperceel zou de bepaling m.b.t. de aan te houden afstand tot de perceelsgrenzen kunnen worden ontdoken. Deze bepaling verhindert dit.

Artikel 17. Procedureregels voor vrijstelling/artikel 18. Procedureregels voor wijziging.

Deze artikelen geven procedureregels in het geval vrijstelling wordt verleend van bepalingen in het plan of indien het plan wordt gewijzigd.

Artikel 19. Overgangsbepalingen.

De bepaling regelt het regime van bestaande bebouwing en van bestaand gebruik in geval deze strijdig zijn met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan.

Voor ander gebruik van de grond wordt de strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt. De feitelijke situatie is bepalend.

Artikel 20. Titel.

Hier staat de benaming van dit plan vermeld.

9. INSPRAAK EN OVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan (gedateerd mei 2001) is ingevolge de inspraakverordening ex. art. 6a Wet Ruimtelijke Ordening (WRO) met ingang van 10 mei 2001 tot en met 6 juni 2001 ter inzage gelegd.

Op 10 mei 2001 is er een informatie en discussieavond gehouden die bezocht werd door ruim 100 belangstellenden.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan (gedateerd mei 2001) voor commentaar toegezonden aan de vooroverleginstanties ex. art.10 Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het opgestelde Verslag vooroverleg en inspraakprocedure bestemmingsplan Moorland-Oost is als externe bijlage van de toelichting opgenomen.

10. VASTSTELLING

Het ontwerp-bestemmingsplan, gedateerd november 2003, heeft gedurende de periode van 17 december 2003 tot en met 13 januari 2004 ter visie gelegen. Voor de beoordeling van de ingekomen zienswijzen wordt verwezen naar het raadsbesluit nr. 2004/46 d.d. 22 juli 2004 inzake de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan “Moorland-Oost”. In bijlage A bij dit besluit zijn de wijzigingen naar aanleiding van de geuite zienswijzen vermeld, alsmede de doorgevoerde ambtshalve wijzigingen. Het plan is aan deze wijzigingen aangepast. Voor de inhoud wordt verwezen naar genoemd raadsbesluit.

BIJLAGEN

Overzicht woningbouwplannen per kern voor de periode 2004 tot 2015

Uitgangspunt voor opstellen van deze woningbouwprogrammaring zijn:

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2002 van de provincie Noord-Brabant

Overzicht berekende restcapaciteiten in bestemmingsplannen per 1-1-2003, datum 17-6- 2004, provincie Noord-Brabant

Overzicht berekende restcapaciteiten in bestemmingsplannen per 1-1-2004, datum 07-6- 2004, provincie Noord-Brabant

Gereedgemelde woningen in 2002 en 2003 door gemeente Oirschot.

Uit prognose provincie:

Per 1-1-2002 in Oirschot 6215 woningen aanwezig

Tot 1-1-2015 mogen er 1010 woningen worden toegevoegd. Dat betekent per 1-1-2015 in totaal 7225 woningen.

Uit de berekende restcapaciteiten en de gereedgemelde woningen in 2002 (53) en 2003 (48) zijn er in die jaren 101 woningen toegevoegd.

Per 1-1-2004 zijn er dus 6316 woningen aanwezig.

Dat betekent dat er tot 1-1-2015 dus nog **909** woningen zouden mogen worden toegevoegd.

De voorlopige woningbouwprogrammering gaat uit van een toevoeging zoals we die nu kunnen voorzien van **805** woningen, exclusief de restcapaciteit die er in de provinciale berekeningen nog zit in het Buitengebied.

⇒ Plan	Restcapaciteit per 1-1-2004	I(nbreiding)/ U(itbreiding)	Start uitgifte	Gereedmelding/ Looptijd	Doelgroep	Onzekere factor	A(ctief)/ P(assief)
Oirschot							
Korenaar-Drossaard	2	I	?	?	VS	Part. Bezit	P
Pochelarij 2 ^e fase	20	I	2005	1 jaar	14 doorstr.+ 6 sen.	verwerving gemeente	A
Sonnevanck	1	I	2010	2011	VS	Particulier	P
Progr. reserve part. Woningb.	49	I	2002	2015	VS	Part./spoedwetg.ar t.49 WRO	P
Ontw. Landgoed Boemendaal	-	U		?	VS	San.agr.bedr.+verp l.woonw.cent	A
Herontw. de Oirsprong	12	I	2004	2006	VS (huur)	Plan-proc.	Verkoop pand ⇒ proj.ontw. ⇒
Westerlohof/Dekanijsstraat	12	I		2007	Patio/levensloop.	Plan-proc.	P
Vrijk. panden Rijkesluisstraat	25	I	2005	2006	Appart. VS	Plan-proc.	P
Kanaalzone	100	I	2006	2011	20 Grondgeb. + 80 appart.-alle doelgr.	Plan-proc.	A/P
Kempenhorst (vrijkomende loc.)	18 (?Irt. gewenste doelgr.)	I	2008	2010	V.S.?	Plan-proc.	A

Mariaschool	39	I	2005	2006	Levensloop (19 starters- 20 sen.)	Plan-proc.	A
Moorland-Oost	236	I/U	2005	2015	Alle doelgroepen 40 VS/50 DS/73 sen/73 start.	Plan-proc.	A
Moorland-West	p.m.	-	-	-	-	-	-
Plan Kok	4	I	-	2012	V.S.	Particulier/plan-proc.	P
Kloosterstraat-Koestraat	29	I	2005	2008	16 VS/ 13 doorstroming	Plan-proc. (verpl.v.d. Wal)	P
Bestseweg 36	5	I	-	2009	Levensloop (appart.)	Particulier eigendom	P
⇒							
Totaal plancapaciteiten	552						

⇒ Plan	⇒ Restcapaciteit per 1-1-2004	I(nbreiding)/ U(itbreiding)	Start uitgifte	⇒ Gereedmelding/ Looptijd	Doelgroep	Onzekere factor	A(ctief)/ P(assief)
⇒ Middelbeers							
De Hille '86/2000	9	U	2003/2004	2004/2005	VS	-	A
Kom Middelbeers	21 (26)	I	5(10) Kaarsenmaker '04	2005	Starters	-	A
Particuliere woningbouw	15	I	16 part. 2006	2008	VS	Part. Eigendom	P
Hoogdijk	5 + 15	I	?	2015	VS	Part. Eigendom	P
Hoogdijk	5 + 15	I	?	2007	Appart. 10sen./ 10 starters	Part. Eigendom + plan-proc.	P
Hoogdijk/'t Ven/Oranjestraat	40	I	?	?	Alle doelgroepen 20 start/ 20 DS	Verpl. Bedrijf+part. Eig. + plan-proc.	A/P
Herinrichting Doornboomplein	20	I	2006	2010	Zorg+senioren	Plan-proc. + verwerving	A/P
Hille 2006	35 (? I.r.t. gewenste doelgroepen)	U	2008	2015	Alle doelgroepen 12 VS/10DS/13start	Plan-proc.	A
⇒ Totaal plancapaciteiten	160						

⇒ Plan	⇒ Restcapaciteit Per 1-1-2004	I(nbreiding)/ U(itbreiding)	Start uitgifte	⇒ Gereedmelding/ Looptijd	⇒ Doelgroep	⇒ Onzekere factor	A(ctief)/ P(assief)
⇒ Oostelbeers							
Driehoek 2	2	I	?	?	VS	Part.bezit	P
Particuliere woningbouw	9	I	?	2015	VS	Part.bezit	P
Haagakkers II	29 (? I.r.t. gewenste doelgroepen)	U	2008	2015	Alle doelgroepen 8sen/9 start/ 8 DS	Plan proc./verwerving	A
Hems/Andreasstraat	5	I	2006	2008	VS	Plan-proc.	P
⇒ Totaal plancapaciteiten	45						

⇒ Plan	⇒ Restcapaciteit per 1-1-2004	I(nbreiding)/ U(itbreiding)	Start uitgife	⇒ Gereedmelding/ Looptijd	Doelgroep	Onzekere factor	A(ctief)/ P(assief)
⇒ Spoordonk							
Bernadettestraat/Beerseveld	12	I	2004	2006	Levensloop huur 6 starters + 6 sen. VS	Plan-proc.	A/P
Kom Spoordonk	1	I	?	?		Part. Eigendom	P
Reserverpart. Woningbouw	10	I	?	2015	VS	Part. Eigendom	P
Aann.bedr. v.d. Wal/Merodelaan	13 (4 + 8 + 1)	I/U	2005	2009	8 Doorstr./ 5 VS	Part. Eigendom + plan-proc.	P
Spoordonkseweg 72	2	Heront.	2005	2006	VS	Part. Eigendom + plan.proc.	P A
Transportbedr. Witlox	10	U	2008	2012	4 start/ 6 DS	Plan. Proc.	
⇒ Totaal plancapaciteiten	48						

⇒ Plan / Geplande gereedmelding	⇒ 2004	2005	2006	⇒ 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal plan
Oirschot													
Korenaar-Drossaard	-			2									2
Pochelarij 2 ^e fase		20 (6+14)											20
Sonnevanck								1					1
Progr. Reserve part. Woningb.	5	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	49
Ontw. Landgoed Boemendaal	-												
Herontw. de Oirsprong	-		12										12
Westerlohof/Dekanijsstraat	-			12									12
Vrijk. panden Rijkesluisstraat	-		25										25
Kanaalzone	-		30	14	14	14	14	14					100
Kempenhorst (vrijkomende loc.)	-				6	6	6						18
Mariaschool	-	39											39

Moorland-Oost	-		34	34	24	24	24	24	24	24	24		236
Moorland-West													29
Kloosterstraat-Koestraat			14	15									
Plan Kok									4				4
Bestseweg 36						5							5

⇒ Plan	⇒ 2004	2005	2006	⇒ 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal plan
Middelbeers													
De Hille '86/2000	6	3											9
Kom Middelbeers	7(5)	2	4	4	4								21
Particuliere woningbouw	2	1	2	1	2	1	2	1	1	1	1		15
Hoogdijk		5	7	8									20
Hoogdijk/'t	-							10	10	10	10		40
Ven/Oranjestraat													
Herinrichting			4	4	4	4	4						20
Doornboomplein													
Hille 2006					6	5	4	4	4	4	4	4	35

⇒ Plan	⇒ 2004	2005	2006	⇒ 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal plan
Oostelbeers													
Driehoek 2			2										2
Particuliere woningbouw	1	1	0	1	1	0	1	1	0	1	1	1	9
Haagakkers II					4	4	4	4	4	4	3	2	29
Hems/Andreasstraat		5											5

⇒ Plan	⇒ 2004	2005	2006	⇒ 2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal plan
Spoordonk													
Bernadettestraat/Beerseveld		6	6										12
Kom Spoordonk	-			1									1
Reserverpart. Woningbouw	3	0	0	1	1	0	1	1	1	0	1	1	10
Aann.bedr. v.d.		8	5										13
Wal/Merodelaan													
Spoordonkseweg 72		2											2
Transportbedr. Witlox						2	2	1	2	2	1		10
⇒ Totalen	24	96	149	101	70	69	66	65	54	50	49	12	805

Kern	VS	Sen.	Start	Doorstromers	Totaal
Oirschot	150	233	92	77	552
Middelbeers	52	40	38	30	160
Oostelbeers	20	8	9	8	45
Spoordonk	18	6	10	14	48
Totaal	240	287	149	129	805