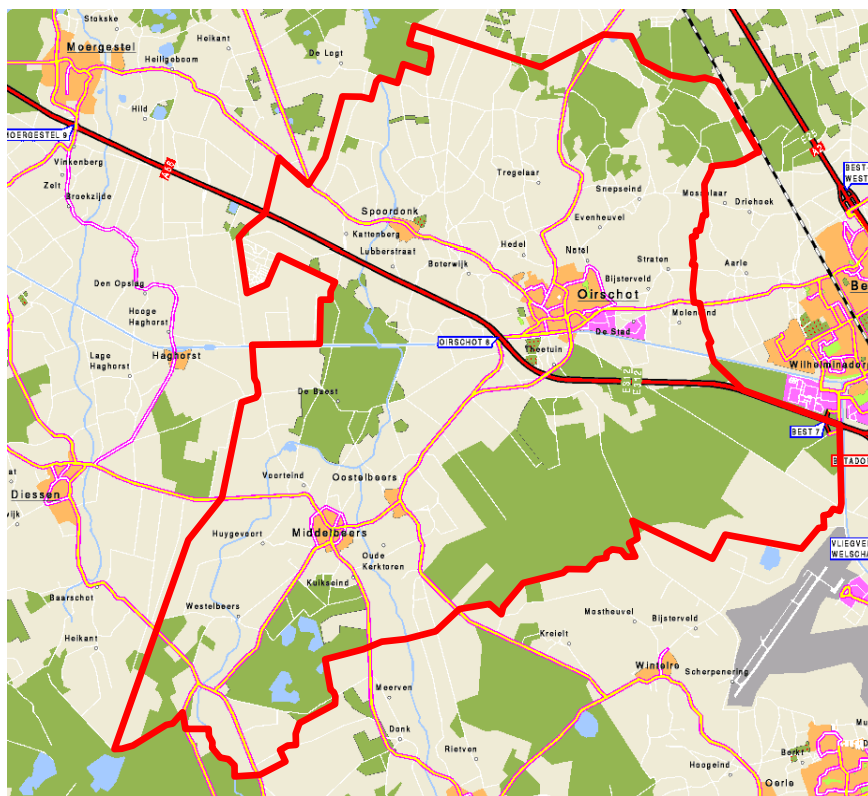


1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied.....	7
1.3.	Vigerende regeling.....	9
1.4.	Karakter van het nieuwe plan	9
1.5.	Planproces	10
1.6.	Leeswijzer	11
2.	HUIDIGE SITUATIE.....	12
2.1.	De onderlegger	12
2.2.	Ruimtelijke structuur.....	13
2.3.	Functionele structuur.....	25
3.	BELEIDSKADER.....	50
3.1.	Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid	50
3.2.	Gemeentelijk beleid.....	56
4.	PLANUITGANGSPUNTEN	70
4.1.	Gewenste ruimtelijke structuur	70
4.2.	Gewenste functionele structuur	72
4.3.	Milieu-uitgangspunten	75
5.	PLANBESCHRIJVING	101
5.1.	Ontwikkelingen.....	101
5.2.	Herstructureringslocaties.....	102
5.3.	De planopzet.....	103
5.4.	De bestemmingen	104
5.5.	Dubbelbestemming.....	107
5.6.	Overige bepalingen	107
5.7.	Handhaving.....	110

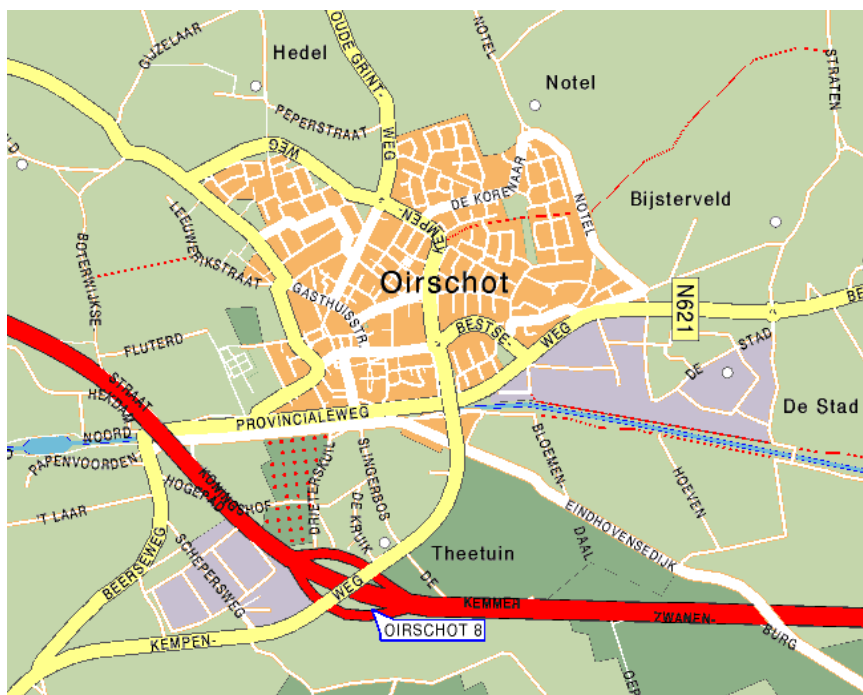
6. UITVOERBAARHEID112

6.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid..... 112

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 112



Gemeente Oirschot



Kern Oirschot

1. INLEIDING

Voor u ligt het bestemmingsplan Centrum Oirschot van de gemeente Oirschot. Nadat het bestemmingplan onherroepelijk is geworden, vervangt dit het geldende bestemmingsplan.

1.1. Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen

De gemeente Oirschot moet de komende jaren alle bestemmingsplannen herzien. Dat gebeurt in het kader van het actualisering- c.q. standaardiseringproces ‘naar één bestemmingsplan Oirschot’.

De gemeente Oirschot heeft in samenwerking met de andere Kempengemeenten een standaard voor de opzet van digitale bestemmingsplannen opgesteld: Handboek digitale bestemmingsplannen Kempengemeenten, 8 maart 2007. Op basis van deze standaard is het onderhavige actualisatieplan “Centrum Oirschot” opgesteld.

De volgende aspecten vormen de aanleiding tot het besluit om het planologisch regime in de gemeente te actualiseren:

- *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk*
Op dit moment zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en artikel 19 Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) procedures binnen de gemeente van kracht. Tijdens het evalueren van deze lappendeken aan vigerende planologische regelingen is gebleken dat er door verschillende factoren onvoldoende onderlinge afstemming is tussen deze plannen. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet altijd goed op elkaar afgestemd binnen de diverse vigerende bestemmingsplannen. Het gevolg is dan ook dat het lastig is om inzicht en overzicht te hebben en te houden over de diverse planologische regelingen. Dit geldt zowel voor de burgers als voor degenen die in hun dagelijks werk geconfronteerd worden (o.a. de plantoetsers) met de bestemmingsplannen.



Daarom heeft de gemeente besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een nieuwe standaardopzet in kaartbeeld en voorschriften, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid worden vergroot.

- *De gelijkgeschakeling n.a.v. de gemeentelijke herindeling*
Sinds 1 januari 1997 zijn de gemeenten Oirschot en Oost-, West- en Middelbeers samengevoegd tot één gemeente. Voor die tijd werden de planologische regelingen door de zelfstandig opererende gemeentebesturen begeleid en vastgesteld. De planologische regelingen verschillen qua aanpak en opzet. Doel van het standaardiseringsproces is onder andere, het wegnemen van deze – niet te motiveren – onderlinge verschillen.
- *Actualisering feitelijke situatie noodzakelijk*
De bestaande situatie is niet altijd in overeenstemming met het huidige kaartbeeld en/of het toegestane gebruik conform de planologische regeling. Het een en ander nader op elkaar afstemmen is dan ook gewenst. Ongewenste ontwikkelingen, zoals b.v. illegale bouwwerken, gronden die onttrokken zijn aan het openbare domein, die in de loop der jaren hebben plaatsgevonden komen dan in beeld. Het actualiseren is dan ook noodzakelijk voor de handhaving nu en in de toekomst. Er wordt met een schone lei begonnen.
- *Nieuwe Wet ruimtelijke ordening*
Naast het bezwaar tegen het grote aantal plannen en hun onderlinge verschillen is ook de op handen zijnde nieuwe Wet ruimtelijke ordening een argument voor aanpassing van de plannen.
Een van de belangrijkste effecten van de nieuwe wet is het stellen van harde eisen aan het actueel zijn (en blijven) van een bestemmingsplan. In het wetsvoorstel is de verplichting opgenomen dat een bestemmingsplan na 10 jaar opnieuw (gewijzigd) dient te worden vastgesteld.
Naast stimuleringsmaatregelen, zoals het verkorten van de procedure, omvat het wetsontwerp ook sancties met betrekking tot het overtreden van de 10 jaren-termijn; het niet voldoen aan de actualiseringsverplichting kan ertoe leiden dat er geen leges gevraagd kunnen worden.



- *Inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen uit de StructuurvisiePlus*

De gemeente werkt in samenwerking met private partijen aan de herstructurering en de herontwikkeling van een aantal locaties.

Deze locaties vloeien voort uit de gemeentelijke

StructuurvisiePlus, en in het bijzonder uit het meerjaren ontwikkelingsprogramma Visie Stedelijke Vernieuwing.

Een nadere beschrijving van deze ruimtelijke ontwikkelingen is in hoofdstuk 5 Planbeschrijving in deze toelichting opgenomen.

Ook is daar omschreven op welke wijze deze ontwikkelingen zijn vertaald in het bestemmingsplan.

- *Informatieverstrekking en uitwisseling nu en in de toekomst*

In lijn met het nationaal beleid wordt het bestemmingsplan

gedigitaliseerd. Wanneer het plan is vastgesteld, krijgt iedereen

gelegenheid om het plan via internet in te zien. Ook maakt dit de digitale uitwisseling en informatieverstrekking mogelijk.

Het bestemmingsplan zal digitaal worden opgezet conform het

Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO): een classificatie

voor digitaal aanleveren van gegevens over ruimtelijke objecten in het veld van de Ruimtelijke Ordening.

- *Herziening woningwet*

Voor het bestemmingsplan is het belangrijkste gevolg van de

herziening van de Woningwet gelegen in het verruimen van de

regeling van bouwvergunningvrije bouwwerken en het vervallen

van de meldingsplichtige bouwwerken. Dit heeft consequenties voor kaartbeeld en voorschriften.

In hoofdstuk 5 Planbeschrijving zal hierop nader worden teruggekomen.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat het historische centrum

van de kern Oirschot met zijn directe omgeving. Het plangebied

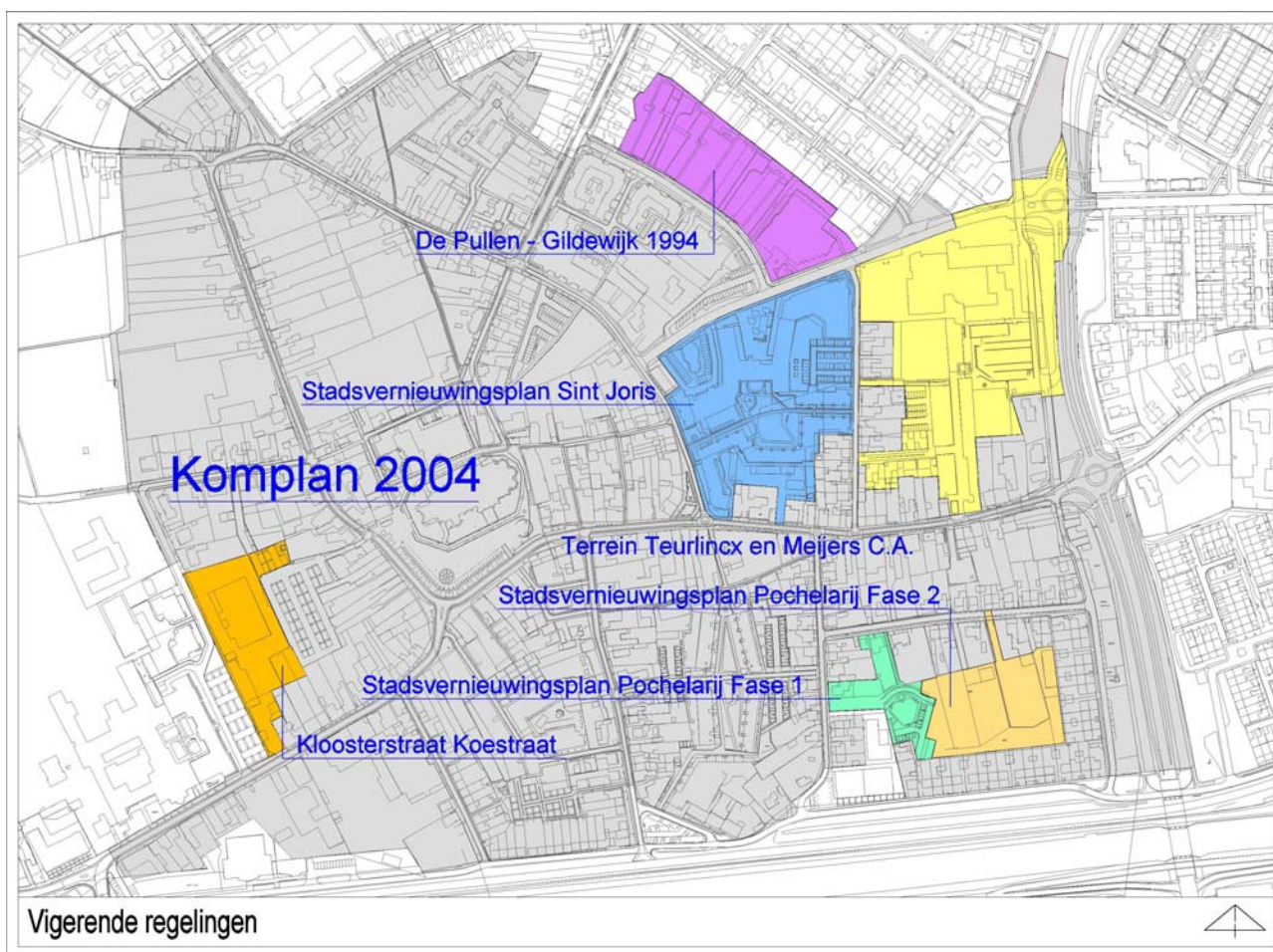
wordt aan de noord- en oostzijde begrensd door de woonwijken

Sonnevanck, De Pullen-Gildewijk, Korenaar en de Drossaard. Aan de

zuidzijde vormt de Kanaalzone de grens. Aan de westzijde begrenzen

de bedrijven aan Den Heuvel en het buitengebied het plangebied.

Bijzonder element binnen het plangebied vormt het van rijkswege aangewezen beschermd dorpsgezicht.



1.3. Vigerende regeling

Voor het plangebied vigeren op dit moment de bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Komplan (vastgesteld 25-06-1991, goedgekeurd 06-02-1992, Kroon 21 februari 1994);
- Bestemmingsplan De Pullen-Gildewijk (vastgesteld 27-05-1997, goedgekeurd 21-08-1997);
- Stadsvernieuwingsplan Sint Joris (vastgesteld 25-05-1993, goedgekeurd 08-12-1993);
- Terrein Teurlincx en Meijers C.A. (vastgesteld 27-06-2000, goedgekeurd 13-02-2001, onherroepelijk 07-12-2001)
- Stadsvernieuwingsplan Pochelarij Fase 1 (vastgesteld 17-03-1998, goedgekeurd 09-06-1998)
- Stadsvernieuwingsplan Pochelarij Fase 2 (vastgesteld 16-01-2001, goedgekeurd 27-03-2001, onherroepelijk 19-06-2001)
- Stadsvernieuwingsplan Kloosterstraat – Koestraat (vastgesteld 27-06-2006, onherroepelijk 20-12-2007)

Naast deze plannen is er nog een aantal ontwikkelingen die via wijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd. Deze zijn met het oog op de overzichtelijkheid niet zijn opgenomen.

1.4. Karakter van het nieuwe plan

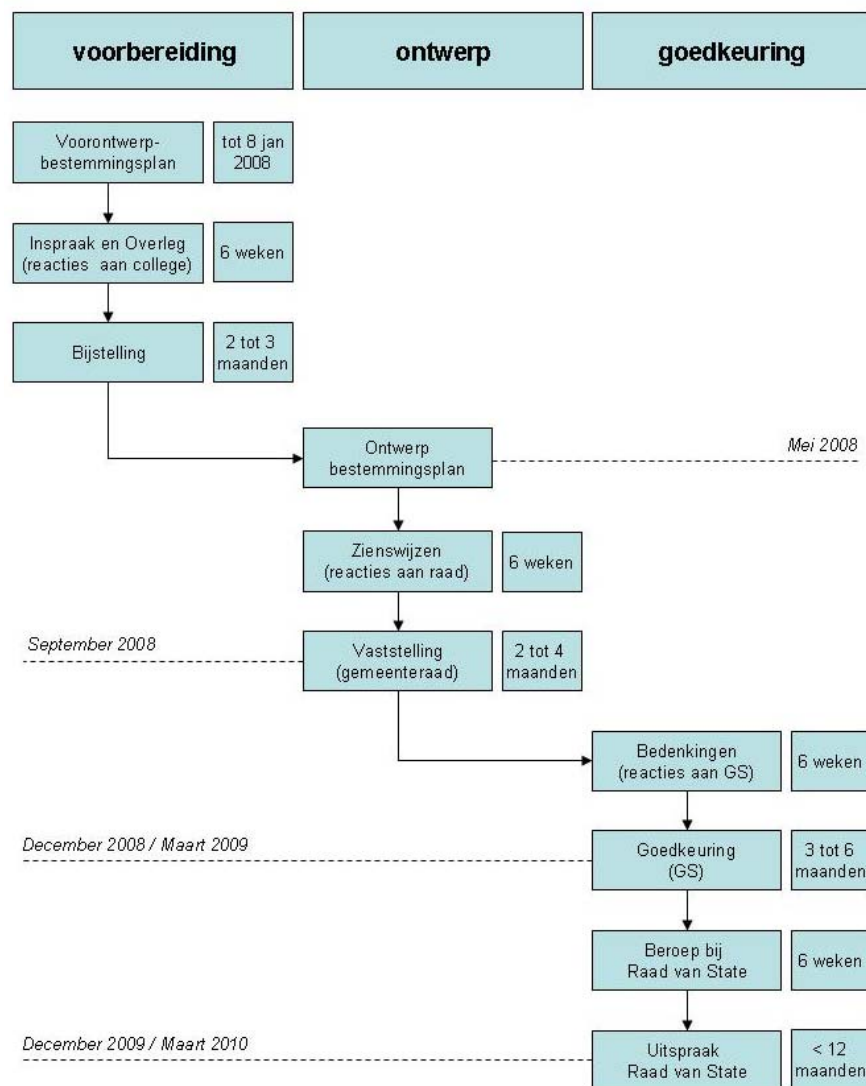
Dit bestemmingsplan heeft op de eerste plaats een beheersfunctie. Het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie staat voorop. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich voornamelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing en tot een aantal inbreidings- en herstructureringslocaties. Toch is het noodzakelijk om in functioneel opzicht, binnen grenzen, enige flexibiliteit te bieden omdat het hier een voorzieningengebied betreft. Dergelijke gebieden worden gekenmerkt door functionele veranderingen.

Bijzonder aan het voorliggende bestemmingsplan is de historische waarde van een deel van het plangebied (beschermd dorpsgezicht). Het plan biedt bescherming van het stedenbouwkundig beeld maar dient daarbij wel mogelijkheden te bieden voor functionele veranderingen.

Uitgangspunt van het actualiseringsproces, is te komen tot een grote mate van uniformiteit in kaartbeeld en voorschriften, waardoor de rechtszekerheid en toetsbaarheid van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Oirschot worden vergroot.

1.5. Planproces

In onderstaande figuur is het planproces schematisch weergegeven.



In de voorontwerpfase worden bewoners en belanghebbenden door middel van inspraak in de gelegenheid gesteld om hun mening over het bestemmingsplan te geven. Ook worden zogenoemde overleginstanties (buurgemeenten, belangenorganisaties, nutsbedrijven, provincie en rijksoverheid) aangeschreven en in de gelegenheid gesteld om te reageren op het bestemmingsplan. Na de inspraak en het overleg worden de inspraak- en overlegreacties

in overweging genomen en waar van toepassing wordt het plan hierop aangepast. Vervolgens wordt het ontwerpbestemmingsplan aangeboden aan burgemeester en wethouders en de raadscommissie. Over het ontwerpbestemmingsplan kunnen belanghebbenden wederom hun mening, in de vorm van zienswijzen, richten aan de raad. Na deze fase zal het bestemmingsplan worden vastgesteld door de raad. Ook daarna is het mogelijk om te reageren op het bestemmingsplan¹; ditmaal dienen de bedenkingen te worden gericht aan de provincie, die als bevoegd gezag de taak heeft het bestemmingsplan goed te keuren of (op onderdelen) goedkeuring te onthouden aan het plan. Een laatste mogelijkheid om te reageren op het plan, vormt de beroepsprocedure bij de Raad van State.

1.6. Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. Aan de orde komen de zogeheten onderlegger (geomorfologie, bodem, water en landschap), de ruimtelijke structuur en de functionele structuur.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de relevante beleidskaders op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook de relatie met de Welstandsnota wordt kort toegelicht.

Hoofdstuk 4 gaat in op de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke en functionele structuur aan de orde. Ook bevat dit hoofdstuk de milieu uitgangspunten die zowel voor toekomstige ontwikkelingen als voor behoud van het centrum van belang zijn.

Hoofdstuk 5 bevat de planbeschrijving en gaat in de eerste plaats in op de beoogde ontwikkelingen in het plangebied. Daarna volgen een toelichting gegeven op het juridisch systeem, en op de wijze waarop dit op de plankaart is opgenomen.

Hoofdstuk 6 tenslotte bevat de onderbouwing van de financieel-economische uitvoerbaarheid en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Dit hoofdstuk wordt afgesloten met een toelichting op het handhavingsbeleid van de gemeente Oirschot in het kader van het bestemmingsplan.

2. HUIDIGE SITUATIE

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de oude kom van de kern Oirschot. Om de huidige ruimtelijke en functionele structuur te kunnen doorgronden en toekomstige ontwikkelingen in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is het van belang de onderlegger nader te inventariseren. Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de huidige situatie. Dat gebeurt aan de hand van de zogenaamde lagenbenadering. Daarin wordt ingegaan op de onderlegger, de (infra)structuur en het occupatiepatroon.

2.1. De onderlegger

Lagenbenadering

Deze paragraaf bevat een beschrijving van de bodem, de geomorfologie en het landschap in het plangebied.

2.1.1. Bodem

Bodemkarakteristiek

Door bodemdaling is een laagte ontstaan die is opgevuld met een dek van zand, leem, grind en veen. Daaroverheen is een licht golvend pakket dekzand afgezet. In de verschillende bodemsoorten heeft, in relatie tot het ontstane reliëf, verdere bodemvorming plaatsgevonden. In beekdalen is een grote differentiatie aan bodems ontstaan, met als belangrijkste soorten de beekerdgronden; kalkloze zandgronden onder invloed van een hoge grondwaterstand. De drogere gronden ter plaatse van de hedendaagse heideontginningen bestaan grotendeels uit podzolgronden: mineraal zand met in de bovenlaag beperkt humus. Daarnaast zijn er hoge zwarte enkeerdgronden; hoger gelegen bodems met een dikke humuslaag, een bol reliëf en zwaklemig of lemig fijn zand. Deze gronden zijn ontstaan in samenhang met de nederzettingen binnen de gemeente, met name ten noorden van het centrum van Oirschot en rond de Beerzen.

2.1.2. Geomorfologie

Geomorfologische structuur

De gemeente ligt op de noordflank van het Brabants massief, dat wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem (Feldbiss) deelt de gemeente in tweeën. Middel- en Oostelbeers liggen westelijk van de breuk op het tektonisch hogere deel van midden Brabant. Oirschot ligt oostelijk van de breukzone en maakt onderdeel uit van de Centrale Slenk, waar nog altijd sprake is van bodemdaling. Spoordonk ligt 'op de breuk.'

De geomorfologische structuur van de gemeente Oirschot is hierdoor opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen, zoals de Landschotse, Oostelbeerse, Oirschotse en deels de Neterselse Heide. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van Groote en Kleine Beerze. Deze doorsnijden het westelijk deel van de gemeente van zuid naar noord.

2.1.3. Water

Het aspect water wordt in hoofdstuk 4.3.9 uitgebreid toegelicht.

2.1.4. Landschap

De abiotische diversiteit binnen de landelijke gemeente Oirschot heeft geresulteerd in verschillende landbouwkundige gebruiksmogelijkheden. Hierdoor zijn deelgebieden ontstaan, die duidelijk ruimtelijk van elkaar te onderscheiden zijn. In deze paragraaf wordt slechts één van deze landschapstype – kampen- of hoevenlandschap – beschreven. Dit type grenst direct aan de noordzijde van de kern Oirschot en vormt de onderlegger voor het historische centrum. In een landschapstype is sprake van overeenkomstige kenmerken, die cultuurhistorisch, landschappelijk of ecologisch waardevol zijn en vaak nog gekoppeld aan het huidige agrarisch gebruik.

Kampen- of hoevenlandschap

Het kampen- of hoevenlandschap binnen de gemeente Oirschot wordt aangetroffen in langgerekte zones ter weerszijden van de Beerzen en in een zone rond de kern Oirschot. Dit landschapstype bestaat uit relatief kleinschalige gebieden, bestaande eenmansessen (bol gelegen percelen) met steilranden en landschapselementen en boerderijen in clusters. Daartussen liggen grootschalige open en soms bol gelegen akkercomplexen met bebouwing en beplanting langs de randen. Met name in het gebied globaal gelegen tussen de kern Oirschot en de Mortelen zijn deze waarden nog aanwezig. Ook de Boterwijk, gelegen ten westen van Oirschot, vormt een belangrijk akkercomplex.

2.2. Ruimtelijke structuur

De historische karakteristiek van Oirschot is in het centrum van het dorp bewaard gebleven.

*Water in de paragraaf
Waterhuishouding*

*Het kampen- of hoevenlandschap
als onderlegger voor het centrum
van Oirschot*



Kampen- of hoevenlandschap

Het uitnodigende karakter dat hiermee samenhangt is onder andere van belang voor haar aantrekkelijkheid voor het toerisme.

2.2.1. Ontstaansgeschiedenis

De navolgende beschrijving is grotendeels ontleend aan de historische beschrijving behorende bij de Cultuurhistorische Waardenkaart (zie hoofdstuk 4.3.8) van de provincie Noord-Brabant.

Herkomst van de naam Oirschot

In de 6^e en 7^e eeuw trokken Frankische stammen rond in het gebied waar nu Oirschot ligt. De plaats ontleent zijn naam aan schoot, scoet of scot, dat hoger gelegen land in moerassig gebied betekent, en ura, oro of oor dat terugslaat op oeros. Oirschot betekent dus hoger gelegen plaats in moerassig gebied waar de oeros zijn verblijfplaats had.

Eerste vermelding van Oirschot in 1106

Oirschot werd in 1106 reeds vermeld. Van oorsprong is het dorp een baannederzetting; een voormalige hoofdplaats van het kwartier Kempenland van de Meierij van 's-Hertogenbosch. Het oorspronkelijke plein van de nederzetting was het Vrijthof met de Romaanse kerk (omstreeks 1100). De Markt met de Petrusbandenkerk (circa 1500) is pas ontstaan na de dorpsbranden in 1462, 1566 en 1623 waarbij, door een verbod op herbouw, de huidige pleinwanden ontstonden. Hiermee is het Vrijthof een nevenpleintje van de Markt geworden en lijkt de Markt het oude centrale middelpunt van de kern Oirschot te zijn. Oorspronkelijk was de Markt een met bomen begroeid grasveld. Hierop werd door boeren en handelaren uit de wijde omgeving handel gedreven. De Markt wordt bereikt via in tracé gebogen straten (Koestraat, Nieuwstraat, Sint-Odulphustraat, Rijkessluisstraat, Molenstraat), welke deels onderling zijn verbonden door smalle stegen.

Van compacte dorpsbebouwing naar uitgroei met lintbebouwing

In het begin bestaat Oirschot uit een vrij compact en aaneengesloten dorpsbebouwing. Later groeit het dorp uit met lintbebouwing aan de landwegen. De tussen de landwegen gelegen akkers raken erdoor geïsoleerd en blijken geschikt te zijn voor andere functies zoals het Hof van Solms, bedrijfsvestigingen en het bejaardentehuis St. Joris, maar ook voor woonwijken.

Doorbreking van oude structuren door Wilhelminakanaal en Kempenweg

Een ingrijpende doorbreking van de oude structuren vormde de aanleg van het Wilhelminakanaal en de Kempenweg.

*Aanwijzing beschermd
dorpsgezicht in oktober 1967*

*Gave dorpskern bestaande uit
Markt, Vrijthof, Nieuwstraat,
Dekanijstraat, Rijkeshuisstraat,
Molenstraat, Koestraat en
Gasthuisstraat*

Bebouwing

2.2.2. De historische kom: beschermd dorpsgezicht

Het rijk heeft het gedeelte van Oirschot dat haar historische karakter nog behouden heeft, is in oktober 1967 aangewezen als beschermd dorpsgezicht. (Vastgesteld op basis van de Monumentenwet 1965 maar ook in de zin van de Monumentenwet 1988 geldend.)

Deze aanwijzing kreeg het centrum van Oirschot omdat de Markt met een aantal belangrijke gebouwen; de St. Pieterskerk, het raadhuis en een aantal notabele woningen, het Vrijthof met de kerk, en panden aan de Nieuwstraat, de Dekanijstraat, de Rijkeshuisstraat, de Molenstraat, de Koestraat en de Gasthuisstraat een dorpsbeeld vormen dat zowel stedenbouwkundig als esthetisch gerekend kan worden tot de gaafste dorpskernen van Nederland.

De bebouwing in de nederzetting heeft zijn oorspronkelijke aanzien grotendeels behouden.

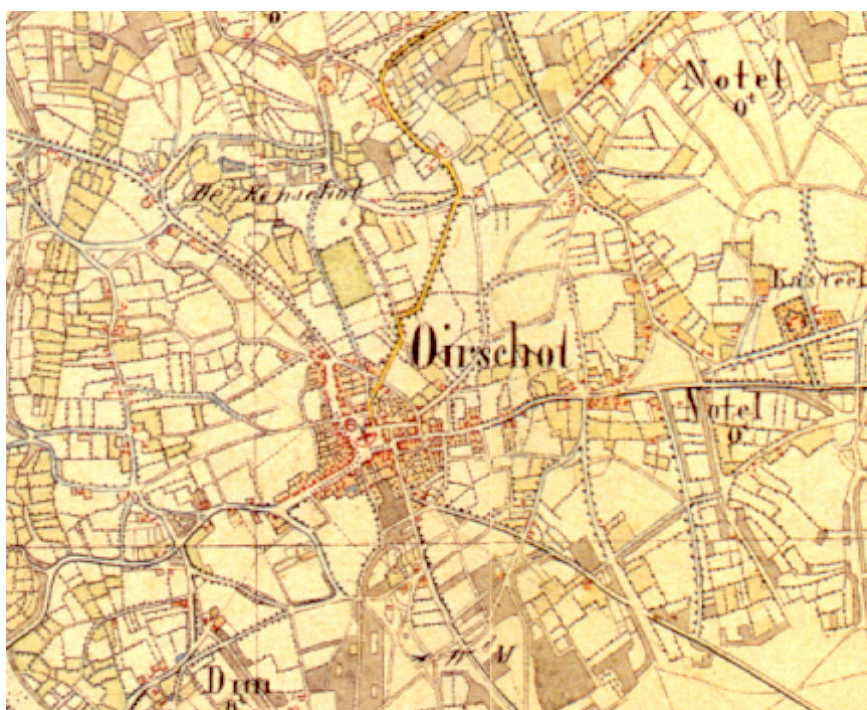
De Petrusbandenkerk is één van de rijkste voorbeelden van de Kempische gotiek. Aan de Markt bevinden zich overwegend woonhuizen in twee lagen uit de periode 1600-1940 (de voorgevels dateren vooral uit 1850-1900), het raadhuis uit 1513 (restauratie 1938) en ten noorden van de kerk het voormalige kantongerecht (1908).

Aan deze zijde draagt het bebouwingsbeeld verder een naoorlogs karakter. De Markt is één van de beste voorbeelden van een Kempisch dorpsplein, ondanks het aanbrengen van de bestrating en het wijzigen van de boombeplanting.

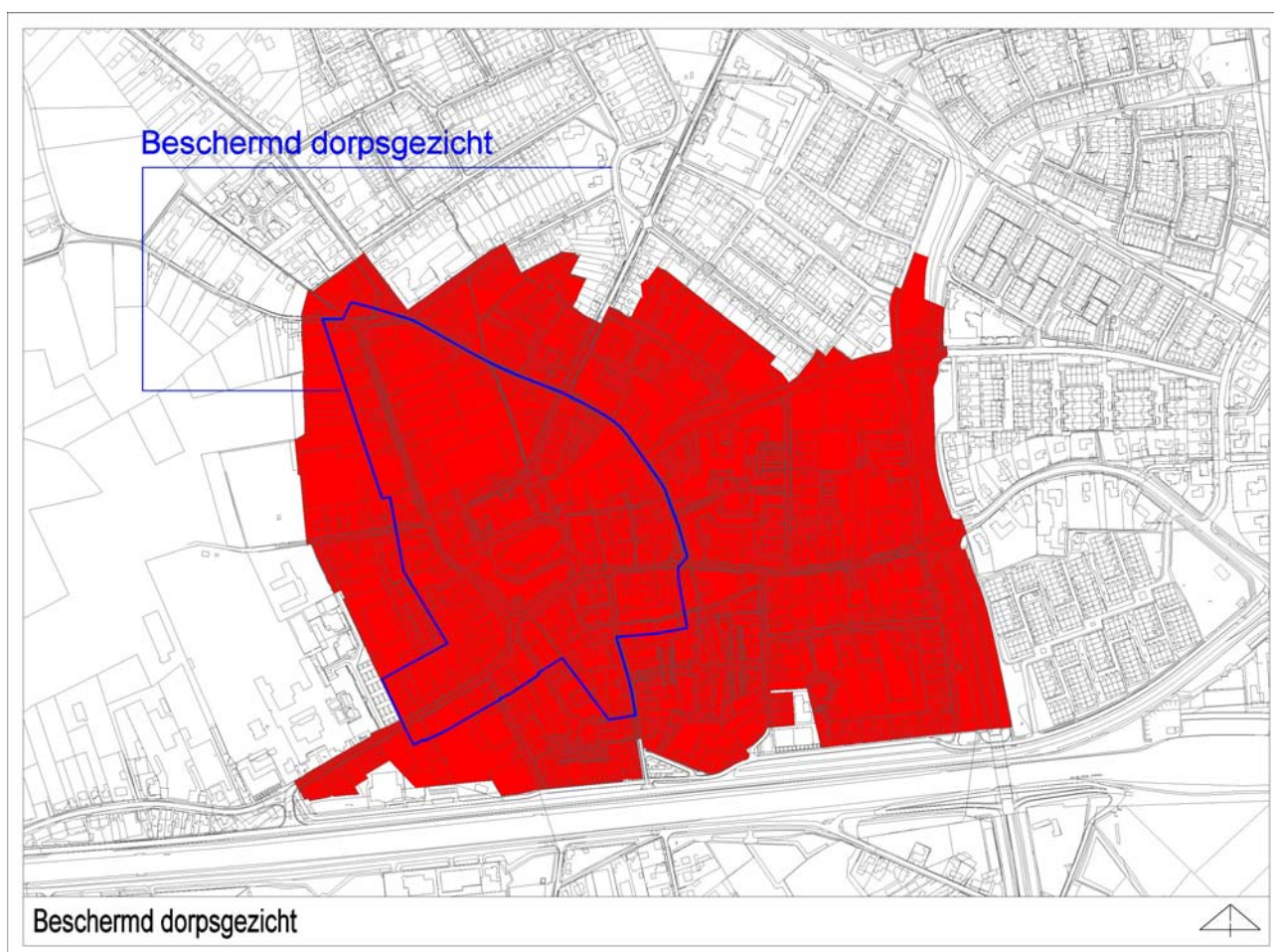
Aan het Vrijthof dat oorspronkelijk aan de noordzijde niet bebouwd was, bestaat de bebouwing eveneens veelal uit bebouwing in twee lagen (circa 1600-1930). De tufstenen kerk, de voormalige Mariakapel, aan het Vrijthof behoort tot de oudste kerkgebouwen van Brabant.

In de overige straten, gedeeltelijk bestraat als klinkerweg, staan woonhuizen (circa 1600-1850) met enigszins verspringende rooilijnen en deels nog eigen hardstenen stoepen. Verder van de Markt af neemt de éénlaagse bebouwing toe. Deze is bovendien meer recentelijk gebouwd (circa 1700-1940).

Karakteristiek zijn de smalle, maar zeer diepe achtertuinen, veelal met (relicten van) hoogstammige boomgaarden.



Oirschot rond 1850



*Historische infrastructuur en
beplanting*

*Historische ruimtebegrenzer,
bebouwingsbeeld,
verkavelingspatroon, vista's*

De Gasthuisstraat is, vanwege het zicht op de kerk over de daartussen gelegen tuinen, ook in het beschermd dorpsgezicht opgenomen.

Langs en op de Markt, maar ook in enkele straten, staat een laanbeplanting met kastanjes en jongere linden. De aankleding van de historische infrastructuur, van oudsher uitgevoerd als klinkerwegen- en kasseibestrating met rabatten is, met name op de Markt, gewijzigd.

Historisch ruimtelijke waarderingskaart

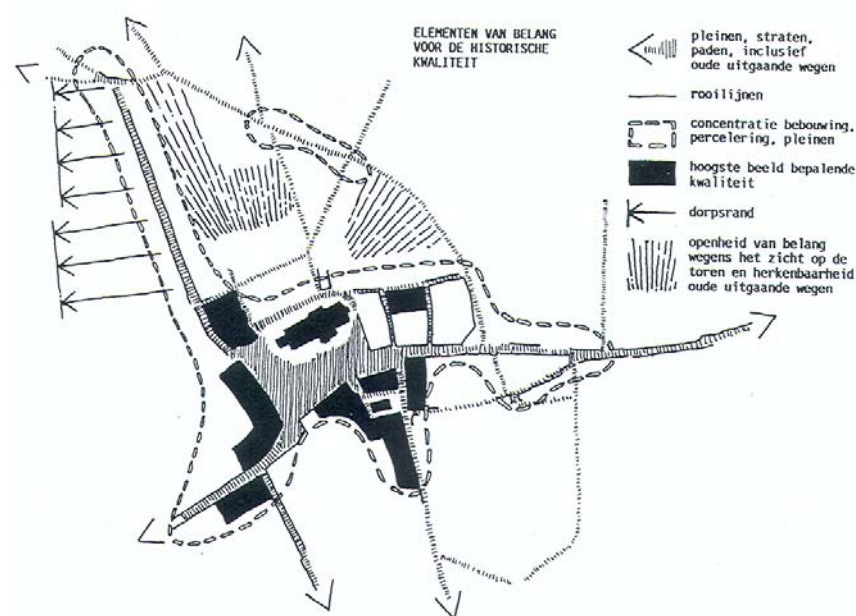
In 1986 heeft de Rijksdienst voor de Monumentenzorg samen met de gemeente, een historisch ruimtelijke waarderingskaart opgesteld. Bekeken is of er een historische ruimtebegrenzing aanwezig is en of deze qua bebouwingsschaal en / of historisch bebouwingsbeeld de ruimte begrenst. Tevens is bekeken waar het historisch verkavelings / bebouwingspatroon op binnenterreinen niet meer aanwezig is en waar de open / onbebouwde ruimte structuurbepalend is. Tot slot is ook bekeken waar belangrijke vista's, met name op de kerktoren als oriëntatiepunt, gelegen zijn.



Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

In het kaartje met de belangrijkste elementen die van belang zijn voor de historische kwaliteit zijn de oorspronkelijke vanuit het dorp uitwaaiierende landwegen, de openheid van sommige tussenliggende gebieden, en de rooilijnen van structurele betekenis opgenomen.



Belangrijkste elementen voor de historische kwaliteit

Traditioneel straatprofiel en materialisering

Daarnaast is de traditionele indeling (en materialisering) van de bestrating karakteristiek voor het dorpsbeeld. Het straatprofiel kent van oorsprong een driedeling: een rijstrook van kinderkopjes, rabatstroken van gebakken klinkers, eigen stoepjes voor de huizen. De overgang van de rabatstroken op de eigen stoepjes wordt in een groot aantal gevallen versterkt door de aanwezigheid van bomen.

2.2.3. Zone rondom de historische kom

Uitwaaiierende bebouwingslinten

Direct rond de historische kern liggen gebieden en linten met een gemengde bebouwing. Dit zijn de uitlopers van de straten in het historische centrum – de voormalige agrarische bebouwingslinten in het voormalige buitengebied – en vormen het plangebied. De linten hebben in de huidige situatie dikwijls een belangrijke ontsluitingsfunctie.

Radiaalwegen

De zone rondom de historische kom bestaat uit de uitwaaiende radiaalwegen (o.a. Rijkesluisstraat, Koestraat – Den Heuvel, Molenstraat, St. Jorisstraat, Oude Grintweg, Nieuwstraat en Gasthuisstraat), van oorsprong agrarische bebouwingslinten, die vanuit de Markt in alle richtingen voeren met daartussen gelegen nieuwere bebouwing. In de loop der eeuwen is in eerste aanleg aan deze landwegen gebouwd en ontstond er lintvormige bebouwing met daartussenin de agrarische gronden.

Ontwikkeling van tussengebieden

Daaropvolgend konden de, door het scheidende effect van de landwegen, ertussen gelegen gronden zich op geheel eigen wijze ontwikkelen. Kenmerkend voor Oirschot was het relatief grote aantal meubelfabrieken die beginnend aan de straat, uitbreiding vonden op de binnenterreinen.

Tegenwoordig zijn deze radiaalwegen belangrijke structurerende elementen tussen de uitbreidingswijken ten noorden en oosten van het centrum. Deze wegen hebben veelal ook een belangrijke ontsluitingsfunctie.

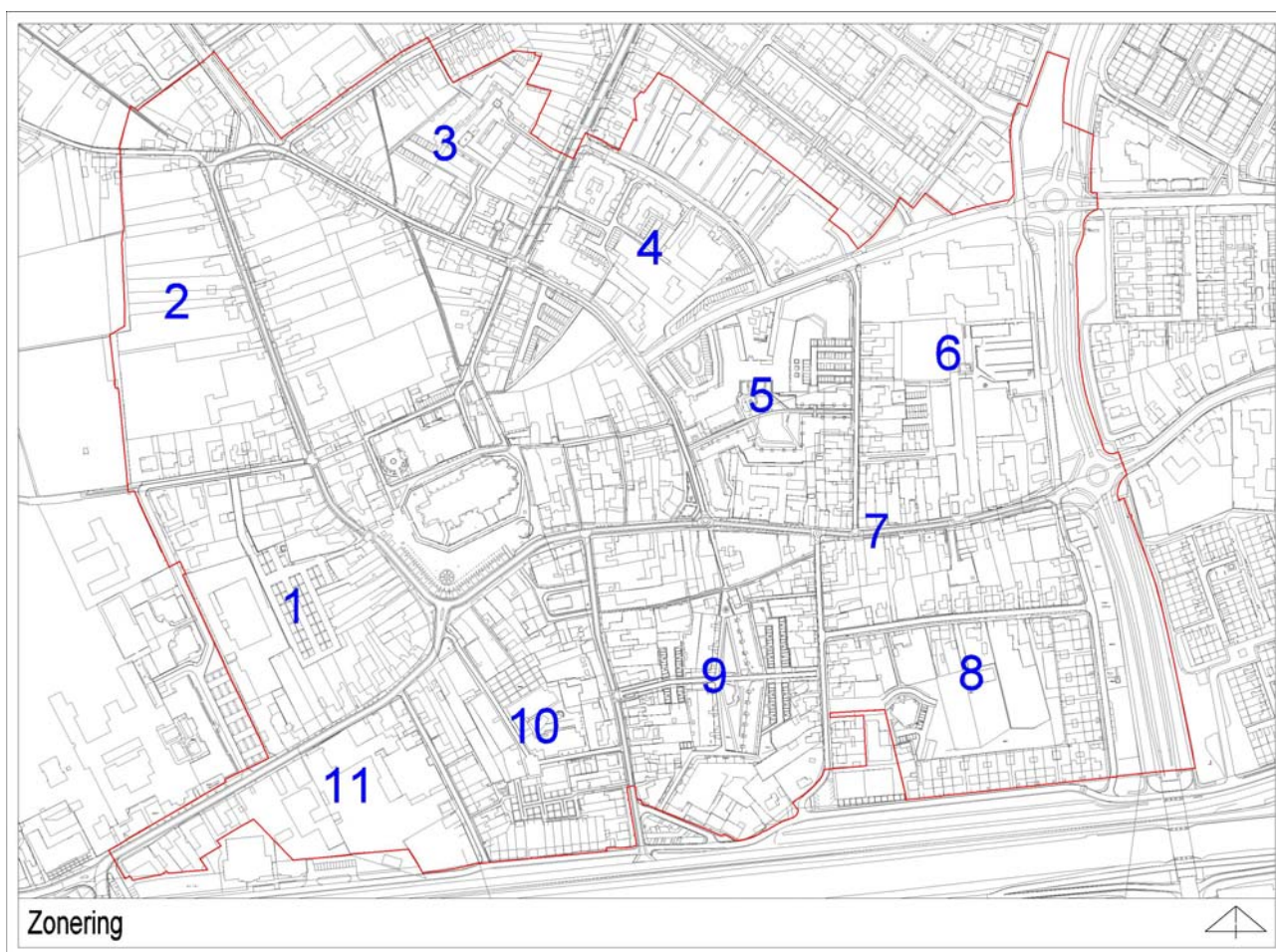
Herstructurering op de tussengebieden

In de jaren 80 kwam de gemeenschap tot het inzicht dat de bedrijvigheid temidden van woonbuurten steeds meer beperkingen ondervond van de woonomgeving. Verplaatsing van de bedrijven was gewenst. De vrijkomende plekken waren uitermate geschikt voor de woningbouw. Hiermee kon tevens aan de wens tot beperking van ongebreidelde uitbreiding van de dorpen worden voldaan. In Oirschot heeft deze herstructurering op veel terreinen plaatsgevonden.

Te onderscheiden gebieden tussen radiaalwegen

Tussen de radiaalwegen zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

1. ten westen van de markt tussen Koestraat en Kapelpad
2. ten westen van de Nieuwstraat
3. tussen Nieuwstraat en St. Odulphusstraat en het Begijnhof
4. Lepelaar
5. St. Joris
6. tussen Dr. Van Wamelstraat en Harnasweg
7. Rijkesluisstraat
8. Pochelarij
9. tussen Molenstraat en Kanaalstraat
10. de Moriaan
11. ten westen van de Heistraat.



1. *Ten westen van de markt
tussen Koestraat en Kapelpad*

1. Ten westen van de markt tussen Koestraat en Kapelpad

Van oudsher hadden de woningen aan de Markt aan de achterzijde diepe tuinen. In de loop der jaren zijn deze tuinen gedeeltelijk bebouwd en veelal verhard. Met name tegen de achterste perceelsgrens zijn opslagruimten gebouwd en op de erfgrans zijn schuttingen en poorten geplaatst. Naar het parkeerterrein Princeéhof toe is het groene karakter van deze tuinen grotendeels verdwenen. De bouwmaterialenhandel past door zijn grootschalige bebouwing en verkeersaantrekkende werking niet binnen de kleinschalige omgeving. Deze verplaatst binnenkort naar een passende locatie in de kanaalzone, aansluitend op het bedrijventerrein De Stad. Voor het leegkomende terrein heeft de gemeente een bestemmingsplan opgesteld. Daarin krijgt de grond een bestemming voor de bouw van 29 woningen. De kleinschalige structuur in dit gebied wordt hiermee hersteld en aangevuld. De bestemmingsplanprocedure is voor dit plangebied nagenoeg doorlopen. De locatie maakt daarom deel uit van dit bestemmingsplan.

Op het parkeerterrein Princeéhof is met een boombeplanting gestreefd naar aansluiting op het tuinengebied.

2. *Ten westen van de
Nieuwstraat*

2. Ten westen van de Nieuwstraat

De woningen aan de Nieuwstraat hebben ook diepe achtertuinen. Het bijzondere van dit gebied is dat de oude relatie met het buitengebied nog steeds bestaat. Tussen de achtertuinen en het buitengebied ligt een historisch akkerpad dat openbaar is. De afscherming van de tuinen vindt hier nog steeds met hagen plaats.

3. *Tussen Nieuwstraat en
St. Odulphusstraat en het
Begijnhof*

3. Tussen Nieuwstraat en St. Odulphusstraat en het Begijnhof

Kenmerkend van dit gebied is de structuurbepalende open ruimte tussen Nieuwstraat en St. Odulphusstraat die tevens van belang is voor de herkenbaarheid van deze beide uitgaande wegen. De open ruimte biedt ook een fraaie zichtlijn op de kerk. Door dit gebied loopt een oud kerkepad genaamd de Noyenstraat dat in het verlengde ligt van het Kerkpad. Dit pad heeft door het aanliggende groen nog enigszins het karakter van het oorspronkelijke akkergebied.

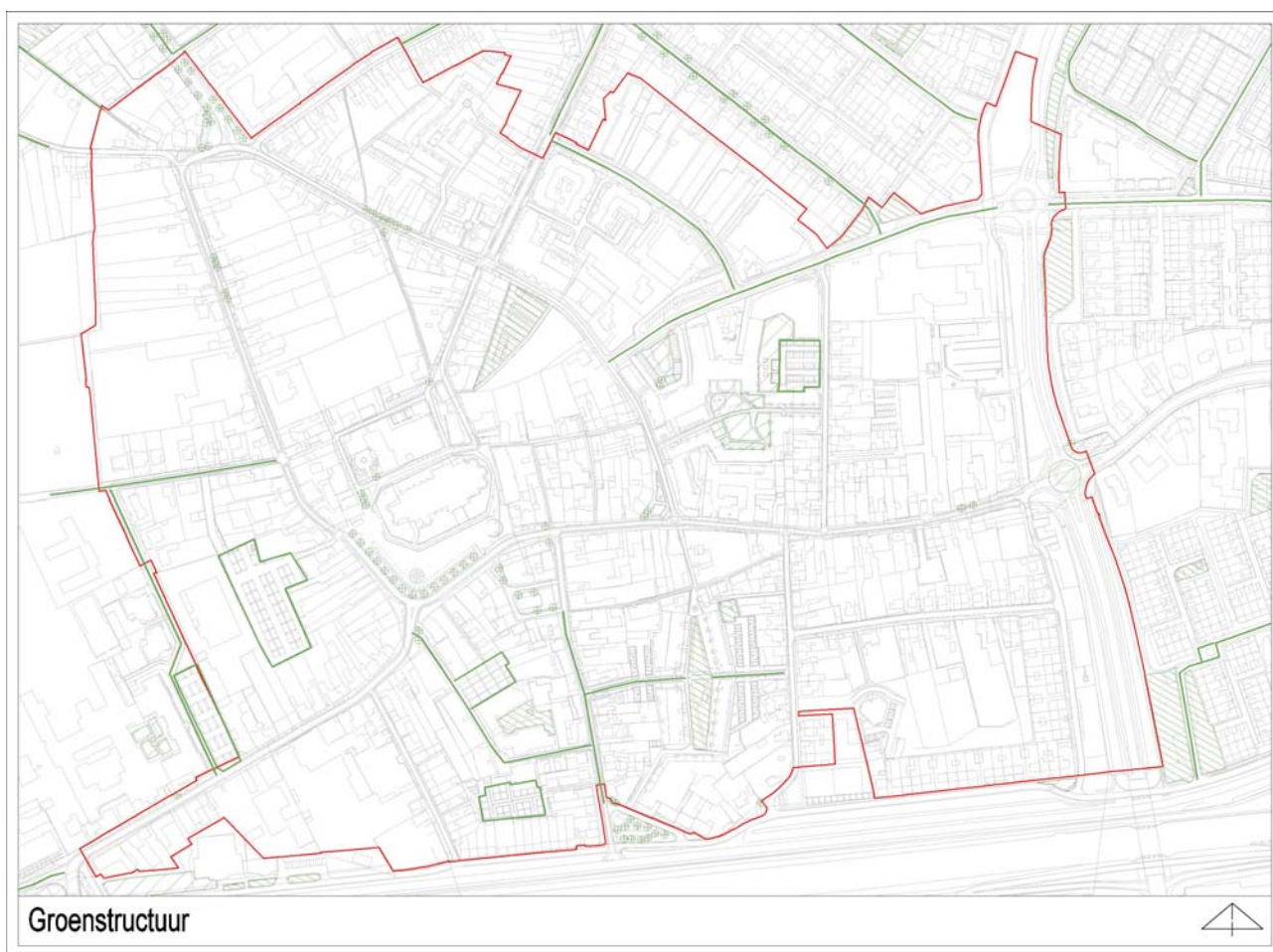
4. *Lepelaar en Agnes van Kleefstraat - St. Jorisstraat*
4. Lepelaar en Agnes van Kleefstraat - St. Jorisstraat
- In de jaren 80 is het woningcomplex 'Lepelaar' met supermarkt, nu dierenwinkel, gerealiseerd op de plek waar voorheen een meubelfabriek gevestigd was.
- Op de braakliggende terreinen waar voorheen de bank en cultureel centrum De Enck / bibliotheek waren gevestigd, komen ouderenwoningen (plan Leefdael).
5. *St. Joris*
5. St. Joris
- Het oorspronkelijk H-vormige bejaardenhuis St. Joris heeft in de jaren 90 een uitbreiding gekregen met een nieuwe vleugel met o.a. verpleegafdelingen en aanleunwoningen. Aanvullend zijn aanleunwoningen gebouwd die met loopbruggen en verbindingsgangen met St. Joris zijn verbonden. Daarbij is de bestaande bebouwing grondig gerenoveerd en heeft deze een geheel andere uitstraling gekregen.
6. *Tussen Dr. Van Wamelstraat en Harnasweg*
6. Tussen Dr. Van Wamelstraat en Harnasweg
- Eind 2003, begin 2004 is de herstructurering van het terrein van de meubelfabriek opgeleverd. Er is een winkelcentrum De Poort met een centrum voor medisch-maatschappelijke voorzieningen, culturele voorzieningen, bibliotheek, bovenwoningen en patiowoningen gerealiseerd.
- Bij de herstructurering zijn waardevolle cultuurhistorische elementen als een schoorsteen en fabriekshal behouden. De nieuwe bebouwing refereert aan het industriële verleden en heeft verwantschap met de historie van Oirschot zonder historiserend te zijn.
7. *Rijkesluisstraat*
7. Rijkesluisstraat
- De noordzijde van de Rijkesluisstraat heeft het oorspronkelijke karakter meer behouden dan de zuidzijde, waar door vernieuwingen schaalvergroting heeft plaatsgevonden. Het belangrijkste voorbeeld daarvan is de bebouwing op de hoek Rijkesluisstraat – Cantorij. Deze bebouwing, waar voorheen een garage en later een supermarkt waren gevestigd, is in beeld voor herstructurering.
- De terreinen aan de zuidzijde van de Rijkesluisstraat worden begrensd door de Kanunnikensteeg en het Stenenstraatje. Het kleinschalige karakter maakt deze steegjes tot markante onderdelen van het centrum.

8. *Pochelarij*
- Voor het gebied tussen de Kanaalstraat en de Cantorij bestaat al enige jaren een bestemmingsplan “Pochelarij”, dat in dit bestemmingsplan wordt opgenomen. Op dit moment vinden de voorbereidingen plaats om de woningen te gaan realiseren.
9. *Tussen Molenstraat en Kanaalstraat*
- Vroeger waren op dit “binnenterrein” twee meubelfabrieken en drie andere bedrijven gevestigd. In de jaren 90 zijn hier woningen voor 1-2 persoons-huishoudens / seniorenwoningen in twee bouwlagen gerealiseerd. Daarbij heeft ook enige uitbreiding van de bestaande supermarkt aan het Standaardplein plaatsgevonden. De bebouwing vormt een groen woonhof dat naar alle zijden relaties heeft met de omliggende straten.
10. *De Moriaan*
- Ook dit terrein is in de jaren 80 van meubelfabrieksterrein omgevormd tot een woonbuurt. In de bebouwingsblokken zijn beneden- en bovenwoningen gerealiseerd. Door de inrichting van de bijbehorende parkeerterreinen met bomen, sluiten deze terreinen aan op de sfeer van de omgevende tuinen.
11. *Ten westen van de Heistraat*
- Dit gebied bestaat voornamelijk uit het Hof van Solms en de voormalige Kroon brouwerij. Met name voor het achterterrein van het Hof van Solms zijn in het verleden al diverse malen ideeën voor herstructurering geweest.

2.2.4. Openbaar groen, bomen en hagen

Het plangebied heeft binnen het voorzieningengebied en de oude lintbebouwingen een stenige en stedelijke uitstraling. Binnen de woonbuurten bestaat een ietwat groenere sfeer, met name door het groen in de voortuinen.

Er liggen geen grote groenstructuren binnen het plangebied. Alleen het groen aan de Kempenweg is als structurerend groen aangemerkt. Daarnaast zijn twee opvallende groene plekken aan te wijzen, binnen de herstructureringslocaties Kapittelhof en St. Jorishof. Deze zijn vanwege de ligging op een binnenterrein verscholen ten opzichte van de historische wegen structuren.



Toch wordt de ruimtelijke structuur van het centrum van Oirschot niet alleen bepaald door de eerder beschreven wegen, pleinen en bebouwing, maar in zeer belangrijke mate ook door bomen en hagen. Door bomen en bomenrijen krijgen straten, pleinen en panden een extra ruimtelijke betekenis.

Bomen die van structurele waarde zijn, zijn bomen die onderdeel uitmaken van een rij. Bomen van structurele waarde zijn ook rechtstreeks verbonden met de belangrijkste wegen, zoals Nieuwstraat, St. Odulphusstraat, Rijkessluisstraat, Koestraat en Kempenweg en plekken, zoals Markt en Vrijthof. Ook voor een aantal hagen geldt dat deze van een belangrijke structurele waarde zijn. Hierbij zijn met name de hagen langs de achtertuinen van de westzijde van de Nieuwstraat, de Noyenstraat, het Kerkpad en de Gasthuisstraat te noemen.

2.3. Functionele structuur

2.3.1. Inleiding

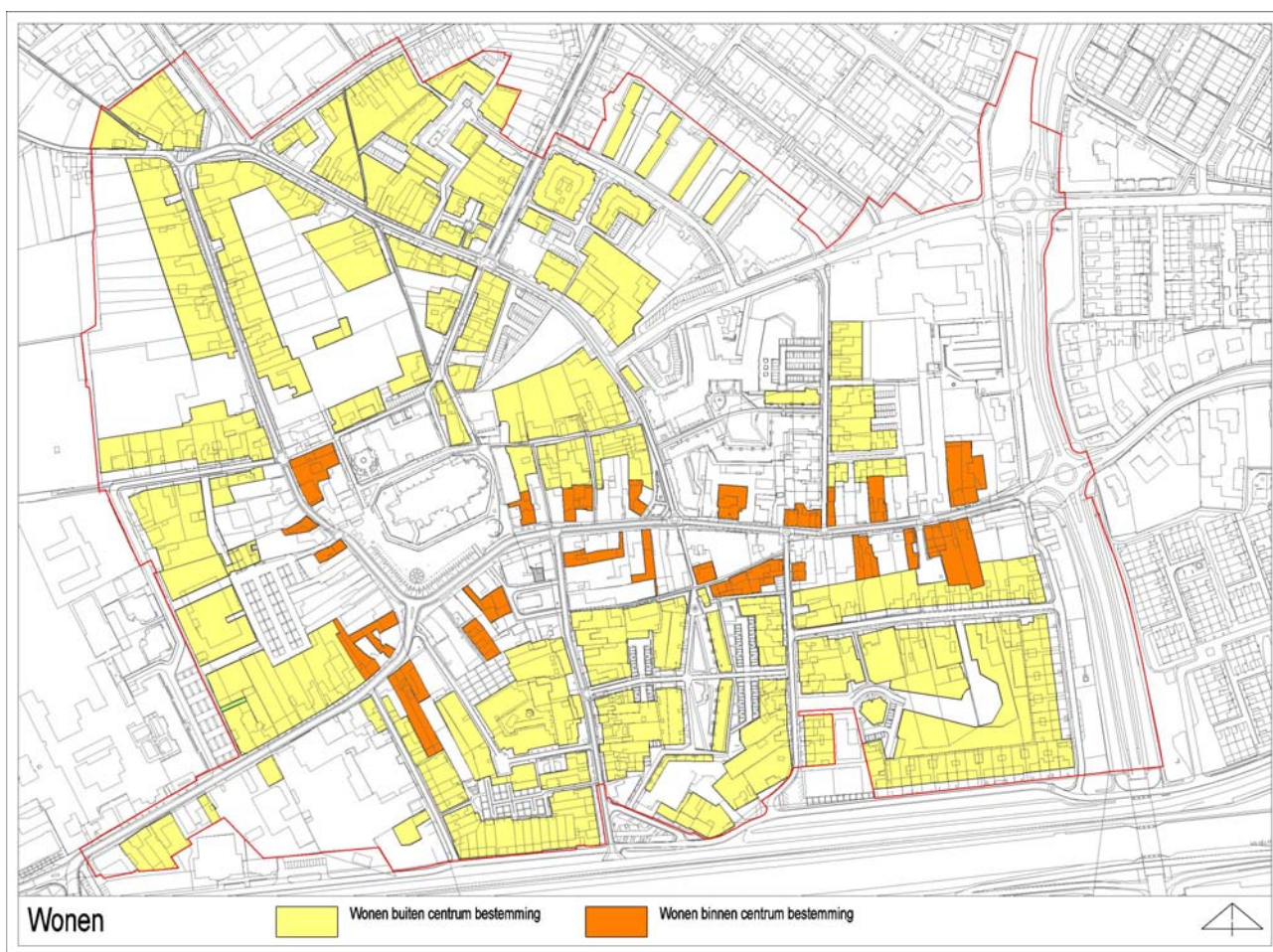
Het centrum van Oirschot onderscheidt zich met zijn voorzieningen van de overwegend monofunctionele woonwijken. In dit bestemmingsplangebied kan daarbij de daadwerkelijke concentratie van voorzieningen weer als een voorzieningengebied onderscheiden worden van de aansluitende woonbuurten.

2.3.2. Wonen

Het centrum van Oirschot vervult een niet onbelangrijke functie als woongebied. Op de begane grond is de woonfunctie binnen het voorzieningengebied (Markt, Rijkessluisstraat en De Poort) veelal verdreven door winkels en horeca. Met name op de verdieping(en) komt de woonfunctie wel nog voor.

Het wonen staat in deze delen met de voorzieningen ook niet op de voorgrond, maar de woonfunctie is wel van groot belang voor de levendigheid en sociale veiligheid, met name buiten de openingstijden. Omgekeerd biedt het wonen in een centrum - mits goed vormgegeven - een aantrekkelijk woonmilieu. Er is wat te zien op straat en de voorzieningen zijn vlakbij. Vooral voor ouderen biedt dit voordelen.

*Wonen op de verdieping in het
voorzieningengebied*



De kleinschalige bebouwing in Oirschot leent zich echter minder goed voor hoogwaardige seniorenhuisvesting; seniorenhuisvesting vindt daarom geconcentreerd plaats in een zone tegen het voorzieningencentrum aan.

*Monofunctionele woonbuurten
buiten het voorzieningencentrum*

Buiten het voorzieningengebied liggen een groot aantal monofunctionele woonbuurten. Een uitzondering vormen met name de Gasthuisstraat en de Oude Grintweg, de oude routes, waar nog enkele winkels en bedrijfjes tussen de woningen liggen.

Geleidelijk gegroeid

In de woonbuurten betreft het, door de geleidelijke groei, hoofdzakelijk gevarieerde eengezinswoningen. Een uitzondering hierop vormen de planmatige rijenwoningen aan de Heistraat en Wilhelminakade en de Parallelweg en Cantorij.

Inbreidingslocaties

Op de inbreidingslocaties gaat het vooral om “gestapelde” bebouwing die veelal gericht is op senioren. Ook de bebouwing ten oosten van de Agnes van Kleefstraat bestaat uit meergezinswoningblokken.

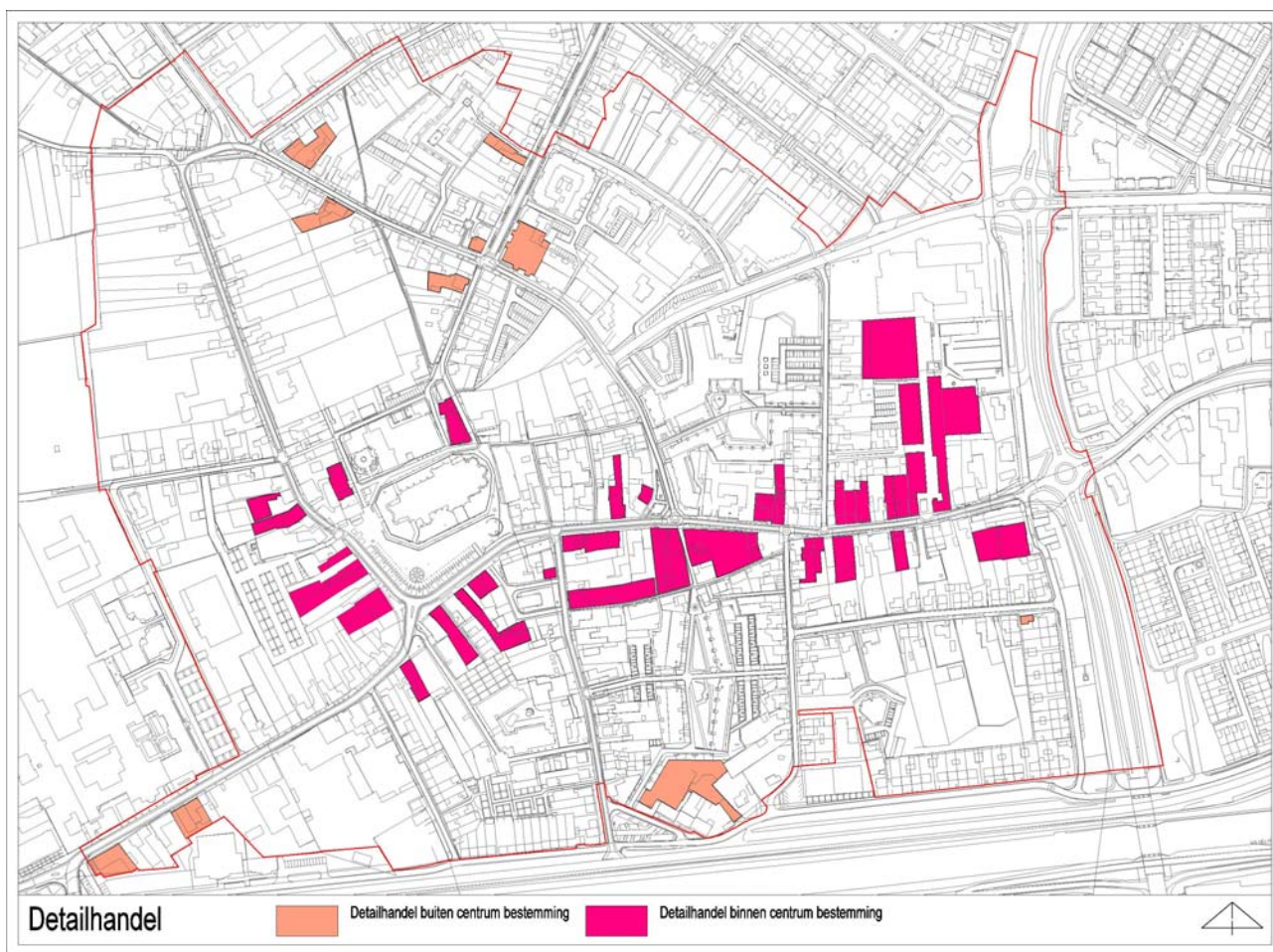
Het klooster Karmelitessen aan de Nieuwstraat, het woonzorgcomplex Sint Joris en de zorgwoningen in het plan Leefdael zijn als bijzondere woonvormen met een belangrijke verbinding met de maatschappelijke functie niet als woonvorm bestemd maar als maatschappelijke functie waar zorgwonen mogelijk is.

Inbreiding en herstructurering

Inbreiding en herstructurering

In Oirschot is reeds jaren een proces gaande van inbreiding en herstructurering. Dit met name op locaties waar bedrijvigheid die minder goed in de ruimtelijke structuur past, wordt verplaatst naar een specifieke bedrijvenlocatie of locaties die hun functie verliezen. Enkele van deze locaties zijn gelegen in het plangebied. Op deze wijze is de woonfunctie binnen de kern in de laatste decennia versterkt met circa 500 woningen.

Ook is een aantal nieuwe locaties (zie ‘Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief’, zie 3.2.1) in voorbereiding om te transformeren naar een woonfunctie. In kwalitatieve zin dienen de bouwactiviteiten zich primair te richten op het realiseren van woningen voor de jeugd en ouderen, alsmede goedkope en middeldure eenpersoons- en eengezinskoop- en huurwoningen.



Woningcategorieën

Een belangrijke doelgroep zijn daarbij de starters op de woningmarkt. Bouwmogelijkheden voor jeugd en starters dienen gerealiseerd te worden in het belang van de leefbaarheid en een blijvende evenwichtige bevolkingsopbouw. Huisvesting voor ouderen wordt gerealiseerd nabij zorgclusters en voorzieningen. Binnen het plangebied betreft het de locatie Agnes van Kleefstraat die tegen het verzorgingshuis Sint Joris is gelegen.

2.3.3. Detailhandel

Voorzieningengebied

Het winkelgebied, het voorzieningengebied, van Oirschot bestaat uit twee polen en een verbinding daartussen; de Markt aan de westzijde, de verbindende Rijkeshuisstraat en aan de oostzijde De Poort. Buiten deze concentratie liggen verspreid nog een aantal winkels aan de Gasthuisstraat, de Oude Grintweg, de Koestraat en (tijdelijk) aan het Standaardplein.

Oplossing knelpunten

Waar in het onderzoek “Versterking winkelstructuur centrum” (Droogh Trommelen Broekhuis bv: 9 november 1998) nog een aantal knelpunten geconstateerd wordt, zijn deze met de realisatie van De Poort grotendeels opgelost:

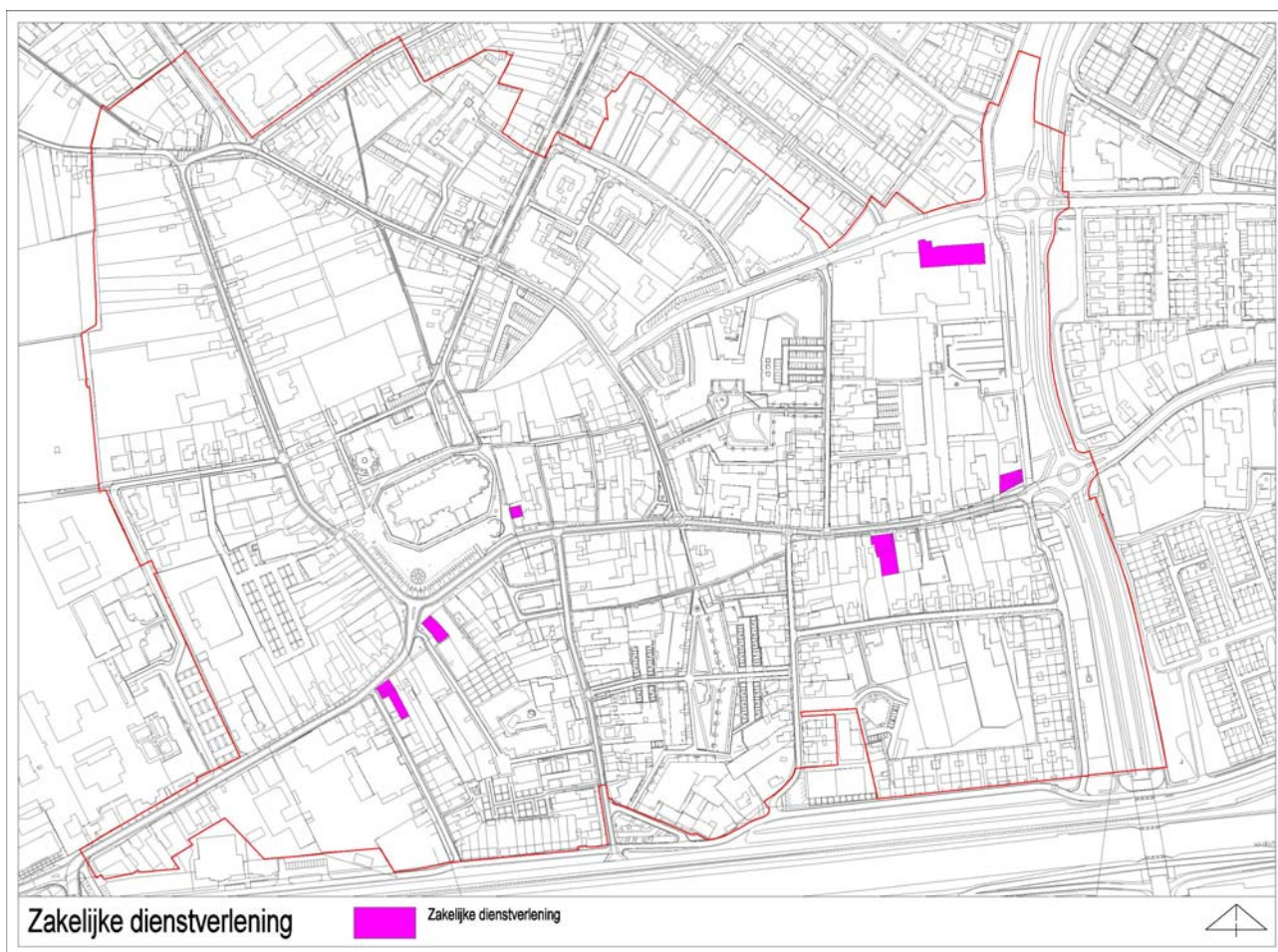
- De supermarkten Emté en C1000 zijn vanuit hun perifere ligging verplaatst naar De Poort en vervullen daar de functie van publiekstrekker voor de andere winkels,
- De supermarkten hebben nu een voldoende groot oppervlak en voldoende parkeerplaatsen in de nabijheid,
- Richting de Kempenweg heeft het centrum van Oirschot een sterke uitstraling als winkelcentrum gekregen,
- Het parkeerprobleem is aangepakt met de bouw van een ondergrondse parkeergarage.

Beperkingen aan schaalvergroting

De kleinschalige structuur van het centrum van Oirschot stelt wel nog steeds beperkingen aan de voor de detailhandel noodzakelijke schaalvergroting.

Functioneel boodschappencentrum en recreatieve winkelpool

Naast de ontwikkeling van De Poort als functioneel boodschappencentrum is het beleid erop gericht om de Markt en omgeving meer te ontwikkelen als recreatieve winkelpool met antiekzaakjes, ateliers en dergelijke.



Samen met de reeds aanwezige horeca zal zo een gebied ontstaan met voldoende aantrekkingskracht om de Rijksluisstraat te laten profiteren als verbinding tussen winkelpool en recreatieve pool. Het bovenstaande houdt in, dat naast de nieuwe ontwikkeling ook de herinvulling van bestaande panden die leegkomen, gericht beleid vergt.

Een centrumgebied is een dynamisch gebied; er vinden relatief veel wijzigingen in het gebruik van de bebouwing plaats (in vergelijking met woonbuurten). Het is van belang dat in een bestemmingsplan daartoe voldoende flexibiliteit is ingebouwd.

Detailhandel buiten het voorzieningsgebied

Detailhandelsvestigingen buiten het voorzieningsgebied zijn de slagerij, de dierenspeciaalzaak en de winkels in brocante, kinderstoffen en kinderkleding aan de Gasthuisstraat, de schoenenwinkel aan de Oude Grintweg, de meubelwinkel en juwelier aan de Koestraat en de tijdelijke supermarkt aan het Standaardplein.

2.3.4. (Zakelijke) dienstverlening

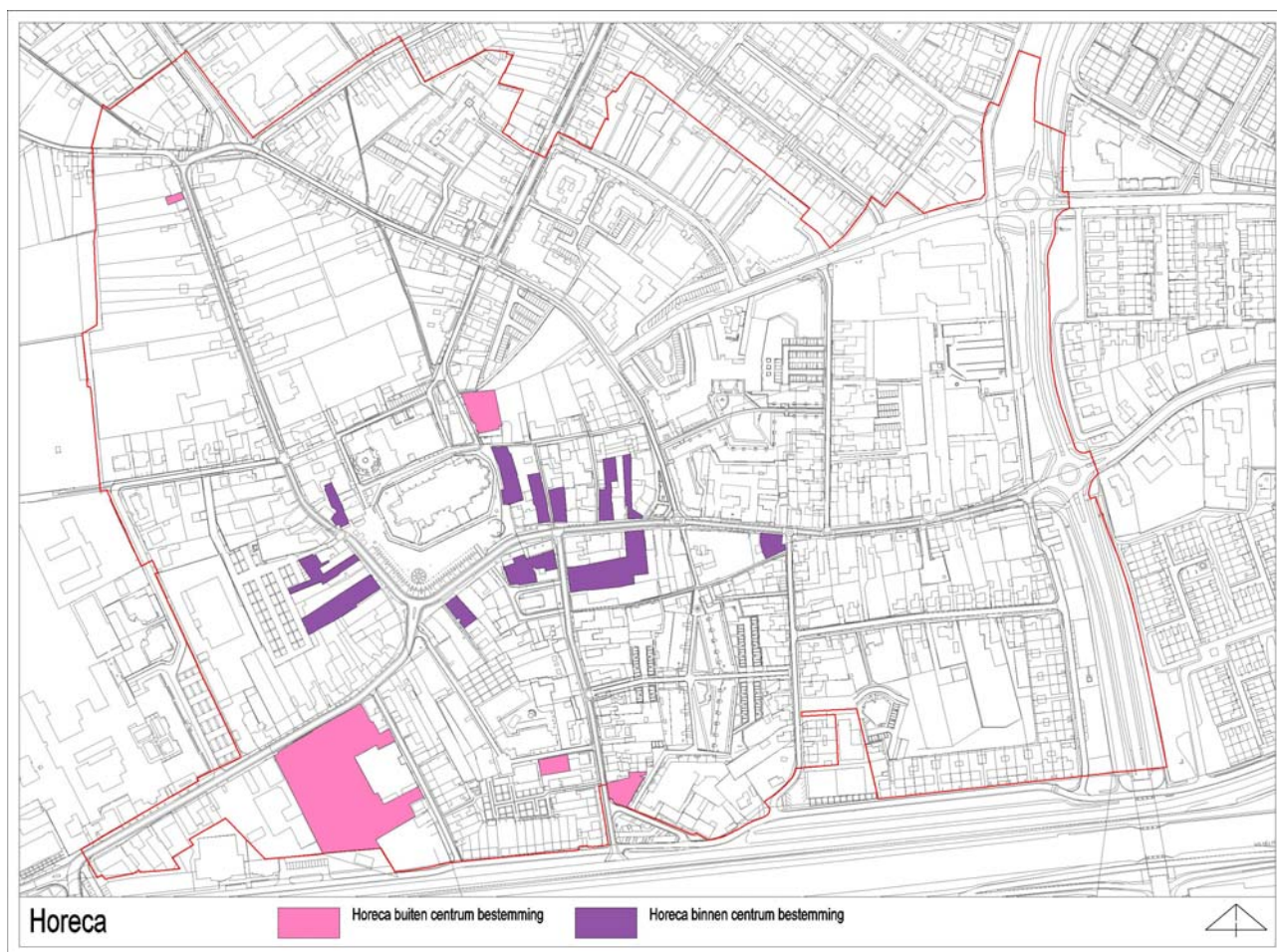
Dienstverlenende bedrijven

Naast de diverse winkels bestaat er nog een aantal dienstverlenende vestigingen; het zijn aan detailhandel verwante bedrijven zoals uitzendbureaus, reisbureaus, kapsalons, banken en dergelijke, die in overwegende mate op publiek gericht zijn (er komen regelmatig bezoekers).

Kantoren

Een bijzondere categorie binnen de dienstverlening vormen de vestigingen die niet of nauwelijks op publiek gericht zijn zoals een begrafenisondernemer, administratiekantoren, assurantie kantoren en notaris- en advocatenkantoren. Deze zijn onder de noemer “kantoren” van de andere dienstverlenende bedrijven onderscheiden omdat deze geen attractieve bijdrage aan het centrumgebied vormen.

De dienstverlenende bedrijven liggen tussen de detailhandelsvestigingen aan de Markt, de Rijksluisstraat en de Nieuwstraat; het voorzieningencentrum. Daarbuiten ligt een kapsalon aan de Pochelarij.

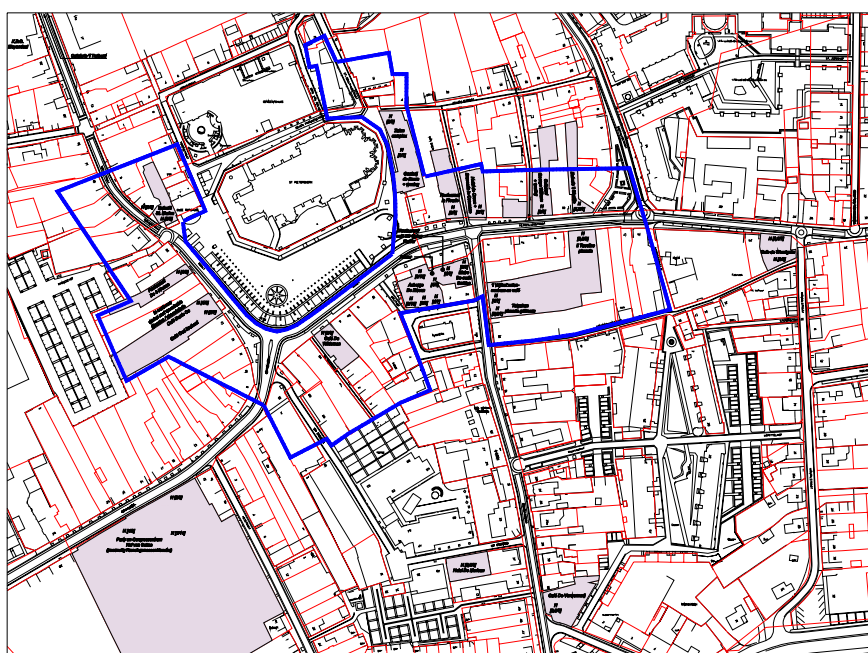


2.3.5. Horeca

Bestaande situatie

Concentratie rond de Markt en het begin van de Rijkeshuisstraat

Het aanbod aan horeca is in Oirschot sterk geconcentreerd in het gebied rond de Markt en het begin van de Rijkeshuisstraat tot aan de Gasthuisstraat. Er is sprake van een aantrekkelijke afwisseling tussen cafés, restaurants, detailhandel, dienstverlening en wonen. Het betreft uitsluitend de zachte vormen van horeca. Discotheken en dergelijke zijn niet in het centrum gevestigd.



Horecaconcentratie rond de Markt en de Rijkeshuisstraat tot aan de Gasthuisstraat

Recreatie en ontspanning rond de Markt

Het aanbod rond de Markt is voornamelijk gericht op recreatie en ontspanning. Oirschot ligt op een knooppunt van fietsroutes en op mooie dagen zitten de terrassen overvol. Op veel momenten is daardoor de horeca overheersend en gesteld kan worden dat verdere groei ten koste gaat van andere functies en met name het wonen. Dus “meer van hetzelfde” is niet gewenst, maar eventueel is de variatie aan horecabedrijven (verbreding) nog te vergroten.

Horeca buiten het concentratiegebied

In de periferie van het centrum bevindt zich eveneens enige horeca zoals een hotel aan De Moriaan of een café aan de Rijkeshuisstraat en een restaurant op de hoek van het Standaardplein en de Molenstraat.

Aan de Koestraat, grenzend aan de Markt, is het Hof van Solms gelegen. Dit voormalig Franciscanessenklooster heeft tegenwoordig een functie als party- en congrescentrum en functioneert goed als zodanig, met dien verstande dat er sprake is van een parkeerprobleem.

Betekenis van horeca in Oirschot

Omdat horeca een van de belangrijkste functies voor toeristisch-recreatief bezoek in Oirschot is en de horeca in samenhang met de cultuurhistorische waarden en samen met de aanwezige detailhandel en culturele voorzieningen in belangrijke mate bijdraagt aan de wervingskracht van het centrum, is het noodzakelijk om voor de horeca een goed vestigingsklimaat te hebben.

Vernieuwing in de sector

Bij een juridische regeling moet rekening gehouden worden met het feit dat horeca een sector is die enige vernieuwing doormaakt. Er dienen zich nieuwe vormen aan, die vragen om hun eigen specifieke vestigingsmilieu. Voor nieuwe vormen als grand café, specialiteitenrestaurants e.d. is het wenselijk een meer historisch, wervend vestigingsmilieu te zoeken, dat beter past bij de ambiance die genoemde horecabedrijven zoeken en uitstralen.

Overlast

Hierbij dient niet uit het oog verloren te worden dat horeca ook overlast kan veroorzaken. De bezoekers en het horecabedrijf zelf kunnen hinder veroorzaken in de vorm van muziek, geur, (zwerf)vuil, wildplassen, verkeersbewegingen, parkeerbehoefte etc. Maar ook door uitbreiding al of niet met winterterrassen die de cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden kunnen aantasten. Uitgangspunt is dat horeca door deze aspecten het woon- en verblijfsklimaat voor de Oirschottenaren niet mag bedreigen.

Vigerende bestemmingsplannen

Markt en Rijkeshuisstraat

In het vigerende bestemmingsplan voor de kom van Oirschot is voor de horeca een concentratiegebied opgenomen waarin horeca gevestigd mag worden tot een maximum van 16 vestigingen (met vrijstellingsbevoegdheid tot een maximum van 20). Discotheken zijn daarin niet toegestaan.

Opgemerkt wordt dat in de beschrijving in hoofdlijnen van het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de uitstraling van horeca-activiteiten naar het Vrijthof zoveel mogelijk geweerd dient te worden.

De planologisch beschikbare ruimte in het concentratiegebied is nog niet volledig benut; inclusief de genoemde vrijstellingsbevoegdheid bedraagt de ruimte nog 3 vestigingen.

Tekortkomingen in de vigerende bestemmingsplannen

Er zijn (behalve voor de horeca in De Poort) vrijwel geen beperkingen opgelegd aan de locatie en de toegestane oppervlakte van horeca in het plangebied. Hierdoor kunnen er ongewenste horecavormen ontstaan, zoals cafés met een grote oppervlakte waar de stap naar feesten, disco's en dergelijke klein is. Deze ontwikkeling is ongewenst in een gebied waar een woonfunctie en een centrumfunctie naast elkaar bestaan.

Uitgangspunten

Op basis van de bestaande situatie zijn de volgende uitgangspunten te formuleren:

Eenzijdigheid

- het voorkomen van eenzijdige horeca: binnen het concentratiegebied van de horeca rondom de Markt is een zekere eenzijdigheid ontstaan door een groot aantal café-restaurants. Voorkomen dient te worden dat de aantrekkelijke mix van horeca, detailhandel en wonen verloren gaat.

*Limitering aantal horecavestigingen
Horeca op de verdieping of in de kelder*

- de omvang van de horecavestigingen moet passen in de korrelgrootte van het centrumgebied.
- geen zelfstandige horeca op de verdieping(en) of in de kelder: hoewel er bedrijfsmatig niets op tegen is dat een horecabedrijf twee verdiepingen benut, is zelfstandige vestiging van horeca op de verdieping of in de kelder ongewenst. De zichtbaarheid en de uitstraling van het bedrijf zijn minder en de toegankelijkheid, zowel in een gewone situatie als in geval van calamiteiten, is niet optimaal. Oirschot hanteert als uitgangspunt dat de verdieping bestemd is voor wonen om de leefbaarheid van het centrum te vergroten. Toename van horeca op de verdieping(en) of in de kelder moet daarom worden voorkomen.

Terrassen aan de voorzijde

- terrassen mogen uitsluitend aan de voorzijde (straatzijde) van de horecavestigingen worden gesitueerd (met uitzondering van een bestaand terras aan de Rijkessluisstraat 11). In de voorschriften is geregeld dat terrassen aan de voorzijde, ook binnen de bestemming Verkeer en verblijf, mogelijk zijn. De mogelijkheden wordt nader beperkt door de conceptnota Terrassenbeleid (vastgesteld door B&W 06-03-2001).

*Beperking hinder en behoud
plezierig woon-, winkel- en
verblijfsklimaat*

In de conceptnota Terrassenbeleid is aangegeven waar terrassen met welke oppervlakte zijn toegestaan en aan welke kwaliteitseisen voldaan moet worden. De kaarten uit deze nota zijn als bijlage bij de toelichting van dit bestemmingsplan opgenomen. Het is niet de bedoeling dat het aantal terrassen, dat er nu is, nog wordt uitgebreid.

- hinder van horecavestiging voor de omgeving zoveel mogelijk beperken: hoewel iedereen het erover eens is dat horeca gezelligheid brengt en thuis hoort in het centrum worden bewoners van het centrum geconfronteerd met enige hinder. Niet elke vorm van horeca geeft een zelfde mate van hinder en de omgeving van de horecagelegenheid is mede bepalend.
- Terrassen aan de achterzijde zijn uitsluitend mogelijk na vrijstelling van het college van burgemeester en wethouders. De vrijstelling kan alleen worden verleend als:
 - het een terras bij een horecavestiging betreft;
 - het terras is gelegen op een perceel of een deel daarvan met de bestemming “centrum”;
 - er geen sprake is van onevenredige overlast voor omliggende woningen.
- per deelgebied wordt de toegestane horeca gecategoriseerd en gelimiteerd: fragmentatie van het horeca-aanbod is niet gewenst. Door gebieden aan te wijzen waarbinnen bepaalde categorieën van horeca zijn toegestaan kan dit worden voorkomen.

*Categorieën van horeca in daarvoor
aangewezen gebieden*

Categorisering horeca

Harde en zachte horeca

Onder de noemer horeca valt een breed scala aan bedrijven. Veelal wordt onderscheid gemaakt in “zachte” (cafetaria, snackbar, restaurant, hotel) en “harde” (discotheek, bardancing, zalencentrum, partycentrum, seksinrichting) horeca.

*Harde horeca beperkt tot
bestaande zaalverhuurbedrijven*

Harde horeca past niet in het historische centrum van Oirschot, vanwege de sterk vertegenwoordigde woonfunctie. Harde horeca kan daarom niet worden toegestaan. Een uitzondering geldt voor twee zaalverhuurbedrijven¹ die nu al aanwezig zijn in het plangebied.

¹ Zaalverhuurbedrijven: bedrijven die over één of meerdere zalen voor de verhuur beschikken en waar de bedrijfsvoering in hoofdzaak is gericht op de verhuur van deze zalen. Het café of restaurant met de beschikking over een zaaltje wordt niet gerekend tot de zaalverhuurbedrijven.

De gemeente staat alleen de ‘zachte’ vormen van horeca toe in het centrum. Daarbinnen is het wenselijk een nadere functionele onderverdeling te maken.

Door de horeca in categorieën in te delen op basis van bijvoorbeeld openingstijden of aard, kan een betere samenhang worden verkregen met bijvoorbeeld winkelfuncties.

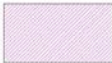
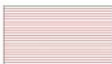
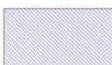
Voor Oirschot wordt de volgende indeling gehanteerd:

- Categorie 1: café, eetcafé, café-restaurant, restaurant
Het betreft spijs- en drankverstrekkers waar het accent vooral op de avond en nacht ligt. Voor nieuw te vestigen gelegenheden geldt een maximaal toelaatbare oppervlakte van 200 m². Deze oppervlaktebeperking voorkomt dat (eet)cafés zich ongemerkt ontwikkelen tot discotheek/dancing/partycentrum.
- Categorie 2: brasserie, bistro, lunchroom, konditorei.
De tweede categorie bedrijven richt zich op het winkelend en bezoekend publiek. De sterke relatie met de winkelfunctie blijkt ook uit de openingstijden: dag en avond.
Voor bedrijven in categorie 2 geldt een maximaal toelaatbare oppervlakte van 200 m² per vestiging.
- Categorie 3: cafetaria, snackbar, afhaalrestaurant², fastfood
Het betreft bedrijven welke gebaat zijn bij een goede bereikbaarheid, een ligging nabij parkeervoorzieningen en winkelvoorzieningen. Voor deze bedrijven geldt een maximale oppervlakte van 150 m².
- Categorie 4: hotel, motel
- Categorie 5: zalencentrum, partycentrum
Ook dit type bedrijven is sterk gebaat bij een goede bereikbaarheid en parkeergelegenheid.
- Categorie 6: discotheek, bar-dancing

De categorieën 5 en 6 betreffen de “harde” horeca. Deze vormen van horeca laten zich niet verenigen met andere functies in het centrum, zoals bijvoorbeeld de woonfunctie.

² Onder afhaalrestaurant wordt verstaan een bedrijf waar ter plaatse bereide producten zowel kunnen worden afgehaald als ter plaatse worden geconsumeerd. Indien uitsluitend een afhaalfunctie (en geen consumptie ter plaatse) van toepassing is, wordt een dergelijk bedrijf in principe tot de detailhandel gerekend. In dat geval gelden ook de sluitingstijden op grond van de winkelsluitingstijdenwet.



-  horeca gebied 1
-  horeca gebied 2
-  horeca gebied 3
-  plangrens



GEMEENTE OIRSCHOT
bestemmingsplan Centrum Oirschot

voorontwerp plankaart 2

TEKENINGNUMMER 028301x-23 SCHAL 1:2500 DATUM december 2007

POUDEROYEN
composities

vormgeving van steel en land (v)

st. Steenkerke 2 postbus 106 6500 AD Wageningen telefoon 024-3 224 579 telefax 024-3 241 240 e-mail info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca

Ondersteunende horeca is horeca als ondergeschikte nevenactiviteit bij een andere functie, waarbij horeca onderdeel uitmaakt van bijvoorbeeld een detailhandel (foodwinkel), museum, ziekenhuis, sportaccommodatie etc. In deze gevallen moet de horecafunctie ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie maar is en blijft deze aan dezelfde regels gebonden die voor horecavestigingen in het algemeen gelden. Voor ondersteunende horeca geldt een maximale oppervlakte van 25% van de netto-vloeroppervlakte met een maximum van 100 m².

Horecagebieden

Het centrum van Oirschot is onderverdeeld in 3 gebieden voor horeca. In elk gebied worden bepaalde categorieën horeca toegestaan, passend bij de sfeer die er in dat gebied aanwezig is.

Gebied 1: rond de markt

Op dit moment zijn er circa 17 horecabedrijven gevestigd in het gebied rond de markt. Het aantal bedrijven binnen dit gebied kan via vrijstelling worden uitgebreid tot maximaal 20. Binnen dit gebied is horeca toegestaan in de categorieën 1 en 2.

Gebied 2: Rijkessluisstraat

In de Rijkessluisstraat (gebied 2) is nu één horecabedrijf gevestigd. Het gebied leent zich voor horeca in categorie 1 en 2. Het aantal bedrijven binnen dit gebied kan worden uitgebreid met maximaal 2.

Gebied 3: rond De Poort

Binnen het gebied dat is aangeduid als “horeca gebied 3” is één bedrijf uit categorie 1 toegestaan. Deze ruimte is reeds benut door het theatercafé in De Enck.

Buiten de horeca gebieden

Te zijner tijd zullen buiten het centrum enkele locaties worden aangeduid waar nieuwe hotelfuncties (categorie 4) zijn toegestaan. Verder zijn buiten de aangegeven gebieden geen nieuwe zelfstandige horecabedrijven toegestaan.



Omgeving Markt

2.3.6. Maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen liggen met name aan en in de directe nabijheid van de Markt. Het gaat hierbij om:

- 2 kerken; een Rooms Katholieke kerk, St. Petruskerk, welke dateert uit 1268 en een Nederlands Hervormde kerk, het Boterkerkje, welke dateert uit 800.
- 6 musea; Museum de 4 Quartieren met VVV, Brouwerij Oirschotsbier, het Kruysenhuis en museumke “De Poffer”. Het laatste museum betreft een museum bij een woonhuis. Verder zijn er ook nog twee kloostermusea aanwezig (Nazareth en Carmelitessen) die op afspraak te bezichtigen zijn.
- het gemeentekantoor en het oude raadhuis.

De Enck

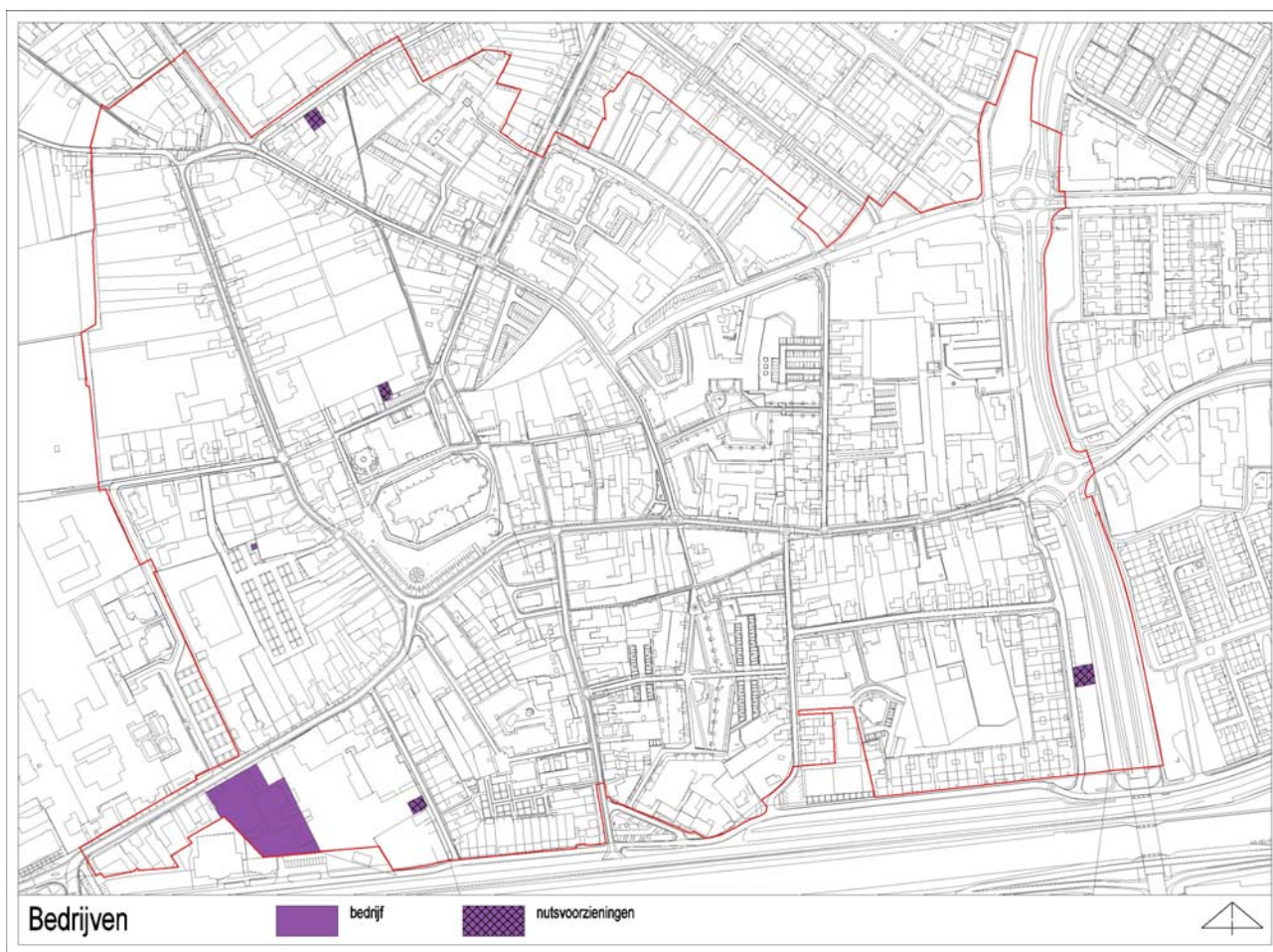
Daarnaast is in het voorzieningencentrum De Poort een sociaal-cultureel centrum opgenomen; De Enck. Hierin zijn onder andere de volgende functies onderbracht:

- een muziekschool;
- een bibliotheek;
- een centrum voor thuiszorg;
- een theater met theatercafé;
- enkele zaalruimten;
- ruimten voor diverse andere sociaal-culturele activiteiten;
- een centrale, multifunctionele hal met koffiecorner, wachtruimten, biljarts, etc,
- maar ook een apotheek;
- en een kapsalon.

Het sociaal-culturele centrum bevat dus hoofdzakelijk culturele functies, maar er worden ook enkele ruimten verhuurd aan niet-commerciële bedrijven.

Nieuwvestiging van musea e.d.

Er bestaat vanuit de gemeente geen uitbreidingsbehoefte van maatschappelijke voorzieningen. Nieuwvestiging van musea e.d. wordt in het kader van de versterking van het toerisme echter niet uitgesloten.



Bij een ligging in het centrum, aan de Nieuwstraat, Markt, Rijksluisstraat, Gasthuisstraat en het binnen deze 4 straten liggende gebied, aan de Koestraat of het Standaardplein, is nieuwvestiging van een dergelijke instelling mogelijk wanneer er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is en er geen aantasting van het woonklimaat optreedt.

Bijzondere maatschappelijke voorzieningen zijn het klooster Karmelitessen aan de Nieuwstraat, het woonzorgcomplex Sint Joris en de zorgwoningen in het plan Leefdael. Vanwege het zorgaspect hebben deze complexen niet een woonbestemming gekregen maar een maatschappelijke bestemming.

2.3.7. Bedrijven

Beperkt aantal bedrijven

Binnen het centrum is op dit moment nog maar een beperkt aantal bedrijven aanwezig. In de jaren 80 en 90 is een aantal grotere bedrijven reeds verplaatst en zijn de vrijkomende gronden geherstructureerd. De resterende bedrijven betreffen een brouwerij, een doe-het-zelf centrum, een installatiebedrijf en een schildersbedrijf.

Doe-het-zelf centrum

Het doe-het-zelf centrum wordt op termijn verplaatst naar de kanaalzone, de gronden zullen met woningen bebouwd worden.

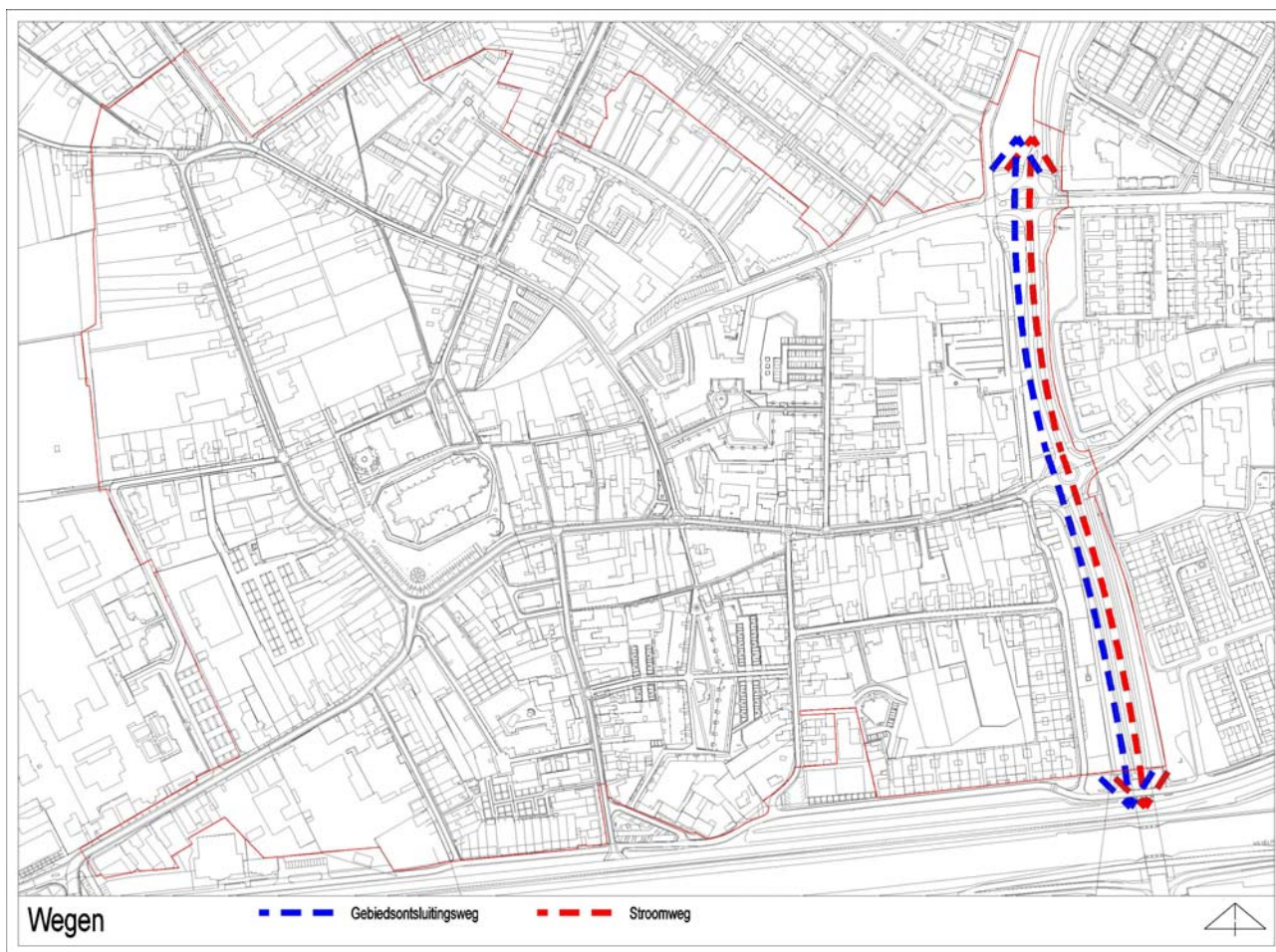
Brouwerij

De brouwerij is opgekocht en de productie is verplaatst. Er zijn plannen om de oude bedrijfsbebouwing en de aanwezige woning te transformeren naar een museum met ondersteunende horeca.

Installatiebedrijf en schildersbedrijf

Bij het installatiebedrijf en het schildersbedrijf wordt de uitstraling bepaald door de bijbehorende winkel. De bedrijfsfunctie is in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de winkelfunctie.

De provincie Noord-Brabant is van mening dat categorie 1 en 2 bedrijven overal inpasbaar zijn. Voor dit soort bedrijven is het niet noodzakelijk dat zij moeten verplaatsen naar een bedrijventerrein. Bedrijventerreinen kunnen beter voor zwaardere categorieën bedrijvigheid gereserveerd blijven. Voor de attractiviteit van een centrumgebied is het echter wel van belang dat eventuele bedrijven ook gericht zijn op het winkelend publiek. In dit bestemmingsplan is daarom besloten om binnen de gemengde bestemming voor het centrumgebied bedrijven direct toe te staan indien het bedrijven met een verkoopelement betreft. Hierbij valt met name te denken aan diverse ambachtelijke bedrijfjes.



Voor de bedrijven die toegestaan worden, is aangesloten bij de in de vernieuwde VNG- brochure Bedrijven en milieuzonering (december 2006) opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging. Toegestaan worden bedrijven in categorie A en B.

2.3.8. Wegenstructuur

Gemotoriseerd verkeer en parkeren

Wegcategorisering

De gemeente Oirschot wordt doorsneden door wegen met lokale, regionale en nationale betekenis. Alle wegen zijn in Nederland gecategoriseerd (publicatie 116 CROW). Daarbij is de driedeling stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen, ontstaan.

Stroomwegen

Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid: de autosnelwegen en de autowegen. Binnen het plangebied bevinden zich geen stroomwegen. Op enige afstand ligt wel de A58 met een bovenregionale functie als verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. Ter hoogte van de kruising met de Kempenweg bevinden zich de toegen afritten naar deze autosnelweg.

Een belangrijke, directe toevoeroute – de Kempenweg, N261 – van verkeer vanuit noordelijke richting is echter wel gedeeltelijk gelegen binnen dit plangebied.

Gebiedsontsluitingswegen

In (de buurt van) het plangebied liggen een aantal gebiedsontsluitingswegen. De Kempenweg (N261) ligt pal ten oosten van het plangebied en ontsluit het plangebied richting Spoordonk, Boxtel en de Beerzen.

Door de aansluiting op de A58 heeft de Kempenweg nu zowel een doorgaande als wijkontsluitingsfunctie. De route maakt tevens onderdeel uit van een route naar Boxtel en de kernen Oostelbeers en Middelbeers, zuidelijk van de gemeente Oirschot. Verder ligt in het verlengde van de Rijksweg de Bestseweg (N261), die het plangebied richting Best ontsluit. Tot slot ligt ten noorden van het plangebied de Oude Grintweg als ontsluiting naar Boxtel.

Met uitzondering van de Kempenweg, zijn deze wegen de historische, vanuit het centrum uitwaaiende, routes tussen de verschillende nederzettingen. Deze radiaalstructuur is in Oirschot nog steeds herkenbaar.

Erftoegangswegen

De functie van erftoegangswegen is het toegankelijk maken van erven, binnen de bebouwde kom (toekomstige zones 30 km/uur) en buiten de bebouwde kom (toekomstige zones 60 km/uur).

Alle wegen in Oirschot die niet tot de eerder genoemde categorieën behoren, zijn erftoegangswegen. Binnen de categorie erftoegangswegen is nog een differentiatie gemaakt in erftoegangswegen 1 (ETW 1), de meer belangrijke wegen buiten de bebouwde kom, en erftoegangswegen 2 (ETW 2, zijnde de overige wegen).

Lokaal verkeer

De hele kom valt onder het 30 km-regime. Vanwege de busroute vormt de St. Jorisstraat tot aan de bushalte hierop een uitzondering. Binnen het centrum kent Oirschot een aantal eenrichtingsverkeerswegen. De gemeente heeft deze maatregel genomen vanwege het beperkte profiel van deze wegen. Verder volgt het verkeer de parkeerroute langs de Westerloohof en de Princéehof en tot slot de Markt.

Voor vrijwel alle winkels in de Rijkesluisstraat, en in het bijzonder voor de winkels ten westen van de zuidelijke entree van De Poort, geldt dat er bevoorradingsproblemen zijn.

De rotonde op de kruising Kempenweg – Rijkesluisstraat – Bestseweg zit momenteel al aan zijn maximale capaciteit. Dit kan in de toekomst tot een probleem uitgroeien omdat de problemen op de snelwegen naar verwachting zullen leiden tot een nog grotere verkeersdruk op deze rotonde.

Op het kruispunt Gasthuisstraat – Nieuwstraat – Lindenlaan – Spoordonkseweg is een herinrichting ten behoeve van de overstekende kinderen van basisschool De Linde gewenst. Gedacht wordt aan de aanleg van een minirotonde.

Parkeren

Binnen het centrum zijn, inclusief de parkeerplaatsen op eigen terrein, circa 800 parkeerplaatsen aanwezig. Het parkeeronderzoek heeft uitgewezen dat het aanbod parkeerplaatsen in principe in overeenstemming is met de vraag. Geconstateerd wordt echter dat er nog geen goed gebruik van de parkeerplaatsen wordt gemaakt. Zo wordt de parkeerkelder bij De Poort nog niet goed gebruikt.

Op de Markt en bij verzorgingshuis St. Joris bestaan wel enige parkeerproblemen. Een deel van de werknemers en bezoekers van Sint Joris maakt nu bijvoorbeeld gebruik van de strook aan de overzijde van de Sint Jorisstraat.

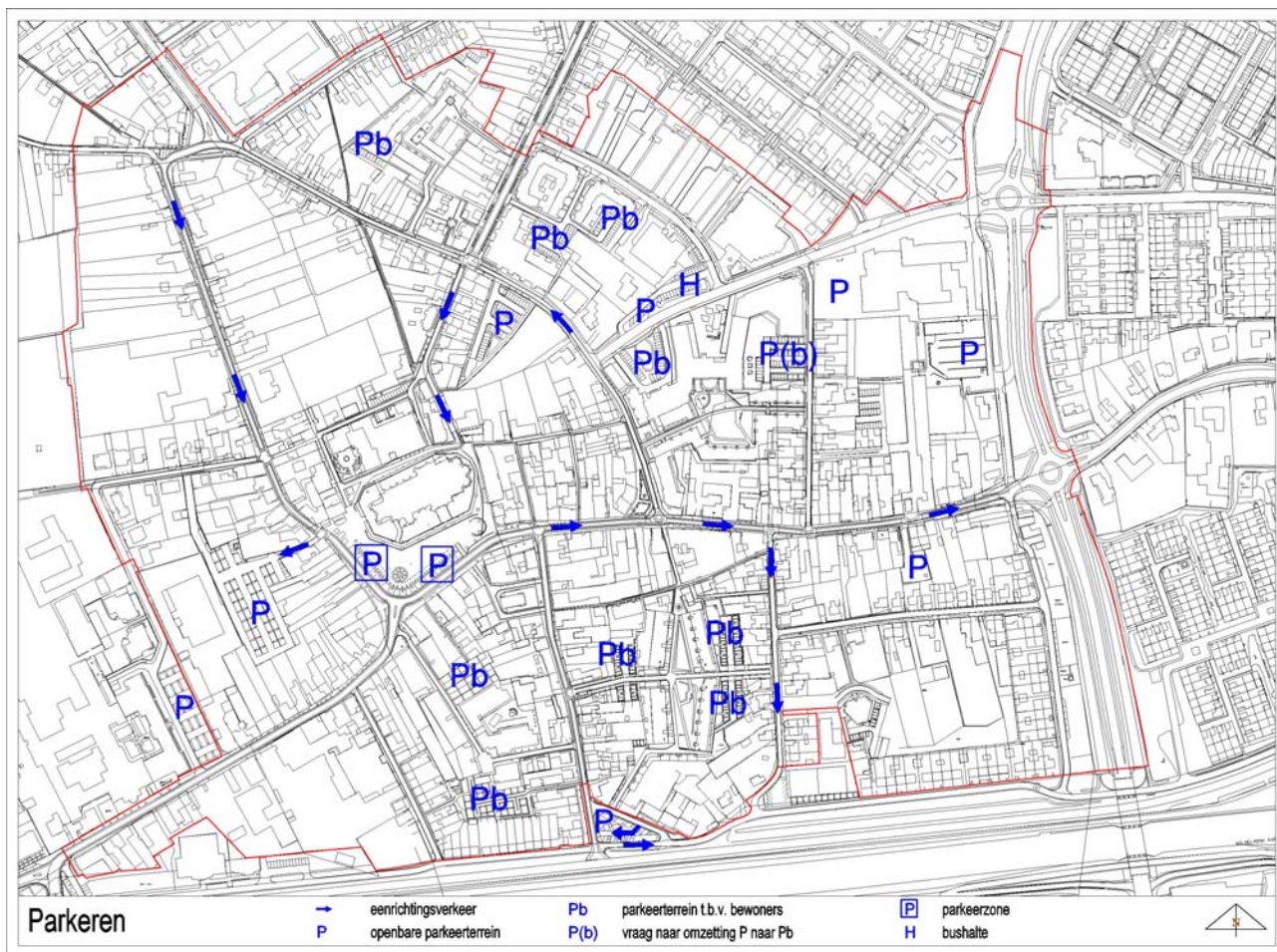
Ook bij de Lidl aan het Standaardplein zijn problemen. Deze plek is vanwege haar ligging en de omgeving niet geschikt voor een verkeersaantrekkende functie als een supermarkt.

Met betrekking tot het langparkeren zal nog een nader onderzoek verricht worden naar de eventuele problemen. Zo zal er ook onderzocht worden of er nog behoefte is aan een overloop-parkeerterrein voor De Poort ten noorden van dit winkelcentrum.

Langzaam verkeer

Een belangrijk onderdeel in de langzaamverkeersstructuur zijn de oude kerkepaden zoals de Noyenstraat en het Kerkpad en de diverse stegen als de Kanunnikensteeg en het Stenenstraatje. Deze paden hebben naast hun cultuurhistorisch belang een belangrijke ontsluitende functie.

Overigens zal worden bekeken op welke wijze de inrichting van het openbaar gebied nog meer geschikt te maken is voor de mindere validen. Lang niet alle looproutes zijn voor deze mensen geschikt. In het centrum is het fietsverkeer gemengd met het overige verkeer; er zijn geen vrijliggende fietspaden.



Openbaar vervoer

Oirschot wordt door meerdere busroutes aangedaan, die allen in het centrum aan de St. Jorisstraat een tijddhalte hebben. Het betreft lijndiensten tussen Tilburg en Eindhoven, waarvan één via Moergestel, Spoordonk, Oirschot en Best en de andere via Diessen, Middel-, Oostelbeers, Oirschot (v. Tuldstraat) en Best. De lijndienst naar Eindhoven rijdt volgens een beperkte dienstregeling. Daarnaast rijdt er een buurtbus van Oirschot via Spoordonk naar Boxtel en is er een busroute in de richting van Bladel. De tijddhalte fungeert als keerlus opdat de bussen niet door het voorzieningsgebied rijden. De lijndienst Oirschot – Eindhoven overigens wel over de Markt en dus door het voorzieningsgebied, dit gebeurt echter met kleine bussen.

Ontwikkelingen

De omgeving van de centrumhalte is momenteel onderwerp van ontwikkeling; de terreinen van de voormalige bank en het cluster van het voormalige cultureel centrum en de bibliotheek zijn, onderwerp van een herstructureringsplan (locatie Leefdael). Vanuit verkeerstechnisch oogpunt is het wenselijk dat de centrumhalte hierbij betrokken wordt. Momenteel wordt de bushalte ook gebruikt ter ontsluiting van parkeerplaatsen. Dit levert nog wel eens problemen op omdat de bus op deze halte omkeert. Tevens is er behoefte aan meer stallingsmogelijkheden voor fietsen.

Een verbinding tussen de St. Jorisstraat en de Agnes van Kleefstraat is niet noodzakelijk.

2.3.9. Openbaar groen

De groenvoorzieningen binnen dit plangebied hebben uitsluitend een functie als kijkgroen. Het groen in de Kapittelhof en St. Jorishof bieden ook speelmogelijkheden aan kleine kinderen maar zijn niet specifiek voor dit doel ingericht. Voor grotere kinderen bestaan geen speelmogelijkheden.

Het groen langs de Kempenweg heeft uitsluitend een functie als aankleding van de openbare ruimte.

Tot slot komen er verspreid over het plangebied kleine groenelementen en boomvakken voor ter verfraaiing van het straatbeeld.

3. BELEIDSKADER

Het beleidskader wordt met name op gemeentelijk niveau beschreven. Het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid dat van toepassing is op het plangebied staat namelijk uitgebreid beschreven in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Voor een uitgebreide beschrijving wordt dan ook verwezen naar deze structuurvisie. De voor dit plangebied relevante delen komen beknopt aan bod in de paragraaf met het gemeentelijk beleid.

3.1. Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid

Aanvullend op het beleid dat is opgenomen in de StructuurvisiePlus is, met het oog op het beschermd dorpsgezicht, nog wat dieper ingegaan op het beleid van de provincie met betrekking tot cultuurhistorie en archeologie. Het Rijksbeleid is neergelegd in de redegevende beschrijving bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht.

3.1.1. Rijksbeleid: redendegeende beschrijving bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht

Het centrum van Oirschot is in de loop der eeuwen gegroeid. Dit heeft geleid tot een waardevol beeld, dat bescherming nodig heeft. Dat heeft uiteindelijk geleid in de aanwijzing van het centrum van Oirschot als beschermd dorpsgezicht ingevolge de Monumentenwet op 3 oktober 1967.

Deze bescherming betekent niet dat er niets mag veranderen. Het historisch karakter kan prima intact blijven, wanneer veranderingen zorgvuldig worden begeleid en nieuwe gebouwen zorgvuldig worden ingepast. Met instandhouding van het historische karakter kunnen beschermde stads- en dorpsgezichten zich zeker verder ontwikkelen. Op de waarden van het beschermd dorpsgezicht van Oirschot is in paragraaf 2.2 ingegaan.

3.1.2. Provinciaal beleid: Cultuurhistorische waarden

In mei 2000 heeft de provincie de eerste Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart) bekend gemaakt. Deze kaart biedt in tekst en beeld inzicht in kenmerkende overblijfselen van duizenden jaren menselijk handelen in Brabant.

Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid

Rijksbeleid t.a.v. het beschermd dorpsgezicht

Provinciaal beleid t.a.v. cultuurhistorische waarden

Ook geeft deze kaart een indruk van het verleden van Brabant en de historische ruimtelijke ontwikkeling van het landschap, en toont tienduizenden cultuurhistorische elementen, patronen en structuren die het huidige beeld van stad en land mede bepalen. Deze CHW-kaart is ook verwerkt in het Streekplan 2002.

In april 2005 is een nieuwe geactualiseerde versie van de CHW-kaart uitgekomen. Op 26 september 2006 stelden Gedeputeerde Staten een definitieve aangepaste versie vast. Op de inhoud van deze kaart met betrekking tot het centrum van Oirschot wordt in hoofdstuk 4.3.8 nader ingegaan.

Aanbevelingen

In het algemeen geeft de provincie zes aanbevelingen die richting geven aan het voorgestane integrale beleid ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in Oirschot. Bij beoordeling van kansen en risico's van toekomstige ruimtelijke ingrepen kunnen deze van pas komen:

1. doordacht gebruik van het landschappelijk 'frame' van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingsrichting;
2. herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden; de beekdalen, oude akkerbodems, jonge heideontginningen en de grootschalige productiebossen en heiderelicten;
3. intensivering van de bebouwing in de dorpskommen en verdichting en uitbreiding van de aanpalende lintbebouwingen, met behoud van de historische karakteristiek;
4. zoveel mogelijk intact houden van het archeologisch bodemarchief;
5. zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet door plaatsing op een monumentenlijst zijn beschermd;
6. behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.

De beoordeling van toekomstige ruimtelijke ingrepen in het centrum, zou mede aan de hand van de aanbevelingen onder de punten 3, 4, 5 en 6 kunnen geschieden.

Intensivering van bebouwing

Ad 3. intensivering van de bebouwing in de dorpskommen en de aanpalende lintbebouwingen, met behoud van de historische karakteristiek

Binnen de oude contouren van de historische bebouwingsgroepen kan, mits zorgvuldig ingepast, verdere intensivering van de bebouwingsdichtheid plaatsvinden. Een dergelijke verdichting kan soms ten goede komen aan de verduidelijking en ruimtelijke definiëring van de historische karakteristiek. De historische nederzetting Oirschot heeft echter van oudsher een agrarische stedenbouwkundige structuur met (voor 1940 reeds verdichte) lintbebouwing en diepe achterpercelen. Deze 'groene' karakteristiek zou binnen de hoog gewaardeerde situaties gewaarborgd moeten worden. Ook buiten de oude nederzetting is de aanpak van verdichting denkbaar en mogelijk zelfs een beperkte uitbreiding van de bestaande bebouwing buiten de tegenwoordige grenzen. Daar waar vanuit de kernen lintbebouwingen zich uitstrekken langs de uitvalswegen, de zogenaamde 'einden', is eveneens een kans gelegen in het in beperkte mate verdichten en uitbreiden van de lintbebouwingen.

Intact houden van het archeologisch bodemarchief

Ad. 4. zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief

Het bodemarchief is door het specifieke karakter bijzonder kwetsbaar. Ingrepen zijn onomkeerbaar en verloren gegane waarden kunnen niet worden hersteld. In deze regio is de archeologische verwachtingswaarde veelal hoog tot zeer hoog, met name rond de beekdalen en de aangrenzende oeverwallen. Deze zijn dan ook bijzonder kwetsbaar omdat een groot aantal ontwikkelingen wat betreft stads- en dorpsuitbreidingen en het ontwikkelen van bedrijventerreinen juist op deze locaties is gesitueerd. Voor de belangrijkste terreinen (terreinen met zeer hoge of hoge archeologische waarden) geldt dat bescherming "in situ" (ter plaatse) prioriteit heeft. Alleen indien dit niet mogelijk is dient er opgegraven te worden.

Bijzondere aandacht dient te bestaan voor archeologisch onderzoek in de oude kernen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan van archeologische waarden, gezien hun kwetsbaarheid, slechts in beperkte mate functioneel gebruik gemaakt worden. Kansen liggen er vooral in combinaties met bestemmingen waarbij geen of weinig ingrepen in de bodem plaatsvinden.

“Groene” functies als park, natuurgebied of extensieve landbouw (steeds zonder grondwerkzaamheden en grondwaterpeilverlaging) behoren tot de mogelijkheden.

In bijzondere gevallen kan door het plaatsen van memorials (constructie die de aanwezigheid van een archeologisch werk in omtrek of tracé weergeeft) of informatiepanelen de belevingswaarde van archeologische objecten of structuren vergroot worden. Waar de archeologische waarden zo hoog zijn dat integraal behoud van het bodemarchief aan de orde is, kan van een risicogebied gesproken worden. Ontwikkeling is hier vanuit archeologische optiek af te raden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het zaak vooraf inventariserend onderzoek naar het bodemarchief te doen. De intensiteit van dit onderzoek staat in relatie tot de verwachtingen over het bodemarchief: een hoge, middelhoge of lage kans op vondsten. Het is raadzaam toekomstige ruimtelijke ingrepen te toetsen op de noodzaak van archeologische begeleiding.

Ad. 5. zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan.

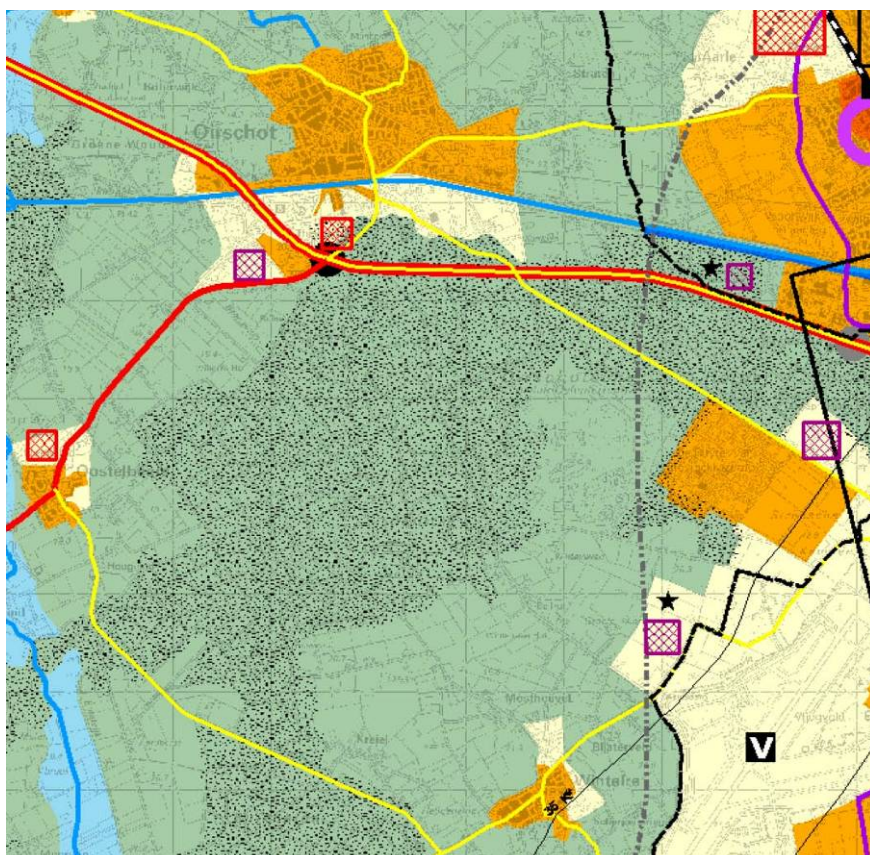
Zorgvuldige omgang met de regionale bebouwingskarakteristiek

In Oirschot is het voortbestaan van een fors aantal architectuurhistorisch waardevolle gebouwen en objecten verzekerd door opname in het rijksregister van beschermde monumenten. De gemeente heeft ook een gemeentelijke monumentenlijst, waarop gebouwen en objecten van lokaal historisch belang staan vermeld. De aandacht voor de regionale historische bouwkunst dient zich niet te beperken tot beschermde monumenten. Bij beschermde monumenten betreft het gebouwen en objecten, waarvoor extra aandacht en subsidie door hun hoge intrinsieke waarde gerechtvaardigd is. Voor veel van de overige historische gebouwen geldt dat zij door latere wijzigingen in mindere of meerdere mate hun oorspronkelijke architectonische detaillering hebben verloren, maar desalniettemin van groot belang zijn voor de cultuurhistorische karakteristiek van het gebied.

Ad. 6. behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.

Behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren

De groenelementen en -structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan, denk maar aan houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen.



*Fragment plankaart uitwerkingsplan Regionaal Structuurplan Regio Eindhoven /
Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant*

Daarnaast zijn er ook groenelementen uit esthetische/culturele overwegingen ontstaan, zo kennen we diverse parken, pastorietuinen, dreven en bepaalde alleenstaande bomen. Historische groenstructuren bepalen mede de karakteristiek van de kern van Oirschot. De van oudsher agrarische stedenbouwkundige structuur met lintbebouwing en diepe achterpercelen met hagen en muren langs de randen zouden gewaarborgd moeten worden. Ook de laanbeplantingen en de bomen aan en op de Markt verdienen bescherming. Deze bescherming is vastgelegd in de bomenverordening. Voor eventuele kap van deze bomen moeten mensen een kapvergunning aanvragen bij de gemeente.

3.1.3. Regionaal beleid: Regionaal Structuur Plan / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

De gemeente Oirschot maakt onderdeel uit van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Het SRE heeft een Regionaal Structuurplan opgesteld. Het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven en het Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant zijn nagenoeg identieke plannen die vanwege de intensieve samenwerking tussen het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven en de Provincie Noord-Brabant in één boekwerk zijn samengevoegd.

Bij de vaststelling hebben het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant dezelfde status als het Streekplan 2002. Het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vervangt dus niet het Streekplan 2002 als toetsing- en beoordelingskader, maar werkt het op onderdelen nader uit. Een en ander houdt in dat het Streekplan 2002 en het RSP en Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant het gezamenlijke toetsing- en ontwikkelingskader zijn voor door de gemeenten te ontwikkelen ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, zelfstandige projecten en structuurvisies.

De nota biedt het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant voor de komende 10 jaar met een doorkijk naar 2030. Hierbij is een globale plankaart gemaakt.

Het SRE kiest voor zuinig ruimtegebruik, tot uitdrukking komend in geconcentreerd bouwen in uitleggegebieden en voor inbreiding boven uitbreiding. Structuurversterking en kwaliteitsverhoging moeten voorop staan bij het toevoegen van woningen aan kernen. Adequaat beheer en revitalisering kunnen nieuwe ruimteclaims verminderen.

In het uitwerkingsplan is het centrum van Oirschot opgenomen in “stedelijk gebied”. Binnen bestaand stedelijk gebied zijn stedelijke herstructurerings- en intensiveringsprocessen in beginsel overal mogelijk. Uiteraard moet hierbij worden aangesloten op de kwaliteiten en mogelijkheden van dat stedelijk gebied. Voor Oirschot ligt het speerpunt op “beheer en intensivering”. Het gaat hierbij om beheer van bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie.

3.2. Gemeentelijk beleid

Een groot aantal van de gemeentelijk beleidsnota's hebben hun vertaling gekregen in de StructuurvisiePlus. Daarom wordt relatief uitgebreid ingegaan op deze visie. Daarnaast komen nog het groenbeleid, het kwalitatief woningmarktonderzoek en het Waterplan aan bod. Tot slot wordt de relatie tussen het bestemmingsplan en de welstandsnota belicht.

3.2.1. StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is in september 2004 vastgesteld door de gemeenteraad.

In de StructuurvisiePlus zijn de ruimtelijke kwaliteiten, voortvloeiend uit de analyse van de bestaande situatie van de grondlaag, de infrastructuur en het occupatiepatroon, van de hele gemeente in beeld gebracht. Het resultaat van deze analyse is vastgelegd in de “Duurzame Ruimtelijke Structuur” (DRS) van Oirschot.

Daarna zijn de programmatische behoeften in de gemeente, hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc, bekeken. Het resultaat is het programma dat de gemeente wil realiseren.

*Gemeentelijke nota's in de
StructuurvisiePlus*

StructuurvisiePlus

Ruimtelijke kwaliteiten

Programmatische behoeften

*Inpassing programma in de
Duurzame Ruimtelijke Structuur
en de na te streven ruimtelijke
ontwikkeling*

Tot slot wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur, ervan uitgaande dat de DRS zo mogelijk wordt versterkt, maar er in elk geval geen afbreuk aan wordt gedaan. Hieruit volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties.

In het navolgende wordt alleen ingegaan op die aspecten in de StructuurvisiePlus die van invloed kunnen zijn op het centrum.

Ruimtelijke strategie

Algemene ruimtelijke strategie stedelijk gebied

In een StructuurvisiePlus is de ruimtelijke strategie richtinggevend. Daarnaast is, evenals in het buitengebied, het watersysteem een belangrijke onderlegger. Zoveel als mogelijk zal de watersysteembenadering worden ingezet ter behoud en verbetering van een duurzaam watersysteem.

*Inbreiding alleen indien passend in
het dorpsbeeld*

Op hoofdlijnen kan worden gesteld dat het provinciaal beleid “inbreiding voor uitbreiding” wordt ondersteund. Dit echter wel onder de voorwaarde dat inbreidingsplannen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dat de inbreidingsplannen qua vormgeving passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen wordt niet uitgesloten, maar dit dient dan wel zorgvuldig vorm te worden gegeven. Zeker in het beschermd dorpsgezicht dienen de cultuurhistorische waarden te worden gerespecteerd en als uitgangspunt te worden gehanteerd.

Strategie voor de kern Oirschot

Strategie: beheer en versterking

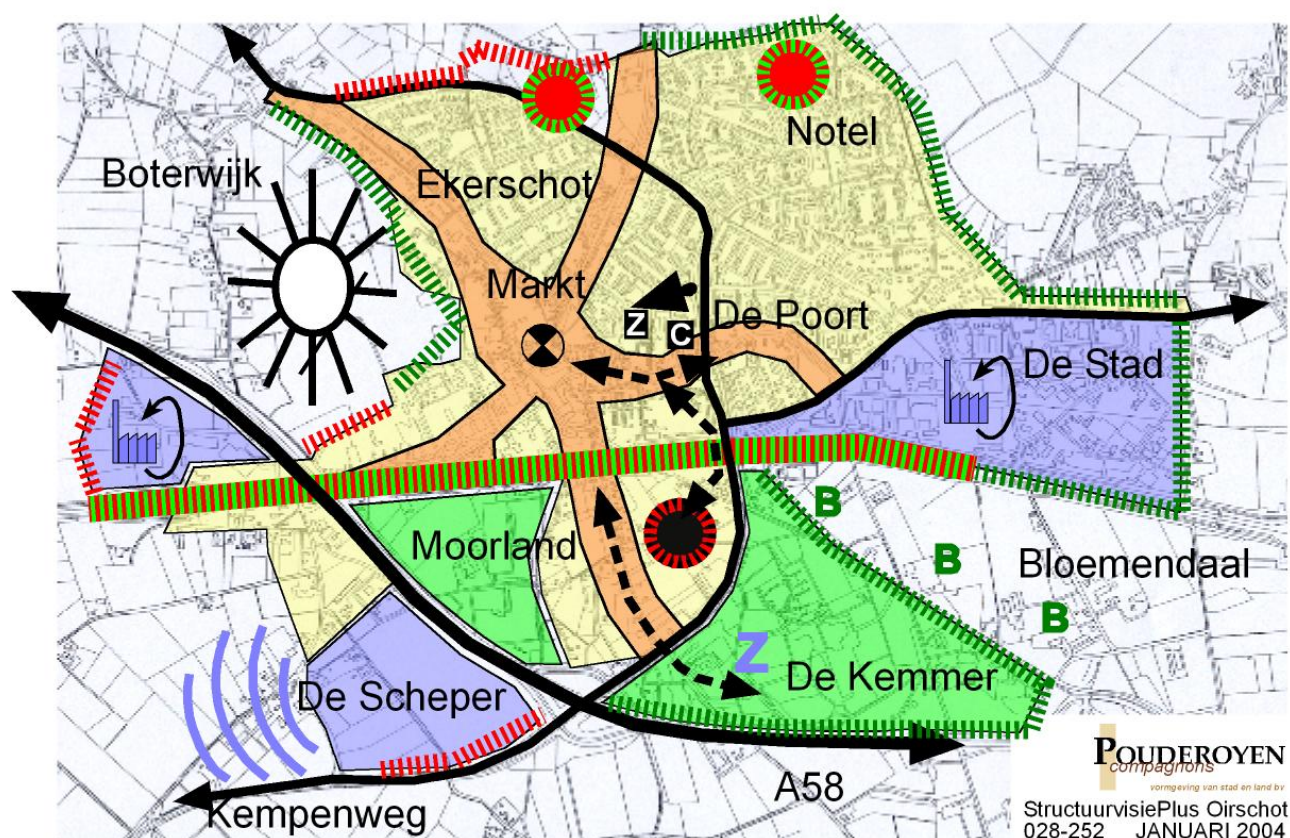
Algemeen

De strategie “beheer en versterking” is primair van toepassing op de als beschermd dorpsgezicht aangewezen kern van Oirschot, alsmede op historisch uitgaande routes. Ook richt deze strategie zich op de dorpsranden aan met name oostzijde (de Notel) en westzijde (Boterwijk).

Herstructurering en revitalisering

Herstructurering en revitalisering speelt sinds jaar en dag een belangrijke rol binnen het bestaand dorpsgebied en vormt een continu proces. De ene verbetering roept immers weer andere verbeteringen op.

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



Beheer

-  Historische structuur
-  Bedrijvenlocatie
-  Cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht Oirschot
-  Open akkercomplex bij Boterwijk
-  Hoofdwegen-structuur
-  Conserveren gave dorpsrand

Zie ook bijgevoegde kaart uit de ISV-nota voor de herstructurerings- en inbreidingslocaties in bestaand dorpsgebied.

Versterking

-  Dorpsgebied
-  Sport- en recreatiecomplex
-  Lokatie zorg-concentratie
-  Versterking relatielijnen
-  Verbetering dorpsrand met groene elementen
-  Sociaal-cultuur centrum en voorzieningen De Poort

Herstructurering

-  Zwembad De Kemmer
-  Kanaalzone
-  Herstructurering / revitalisering bedrijventerrein
-  Plan Moorland

Ontwikkeling

-  Kwaliteitsimpuls landschap, nieuwe buitenplaatsen
-  Uitbreiding / kernafronding
-  Zoekgebied uitbreiding De Scheper

*Inbreiding met behoud en herstel
van de historische dorpskern*

Inbreiding

Met name in de kern Oirschot is het beleid voortdurend en planmatig gericht op behoud en herstel van de historische dorpskern e.o. Vele bedrijven werden uit de dorpskern verplaatst en maakten plaats voor in totaal ca. 500 woningen. Ook werden en worden nieuwe voorzieningen gerealiseerd. Toch is er nog steeds een aantal locaties dat voor herontwikkeling in aanmerking komt. Getuige de gemeentelijke Visie Stedelijke Vernieuwing wordt het gemeentelijk beleid ten aanzien van deze locaties ongewijzigd voortgezet. Dit is opgenomen in de Structuurvisie Plus.

Opgemerkt wordt dat – zoals in het verleden – de gemeente telkens inspeelt op initiatieven van derden en pas tot actie overgaat als bijvoorbeeld een bedrijf meldt dat men zich wil verplaatsen. Wel heeft de gemeente tevoren inzicht gegeven in de ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden die gelden bij een dergelijke herontwikkeling. Herstructurering in de kern is een geleidelijk proces.

*Visie Stedelijke Vernieuwing
Meerjarenontwikkelingsperspectief*

Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief

Stedelijke vernieuwing speelt een belangrijke rol bij het duurzaam veiligstellen en waar mogelijk verbeteren van de hooggewaardeerde ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van het landschap en dorpen in de gemeente Oirschot. Op basis van het ISV-beleid (Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing) van Noord-Brabant is een visie voor Oirschot opgesteld.

Centraal staat de gebiedsgerichte, samenhangende aanpak, waarbij publiek-private samenwerking wordt geïnitieerd en gestimuleerd. De visie stedelijke vernieuwing als beleidskader mondt uit in een meerjarenontwikkelingsperspectief.

Ruimtelijk / functioneel streefbeeld

Streefbeeld gemeente Oirschot

Het ruimtelijk / functioneel streefbeeld is gebaseerd op een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld. Het realiseren van dit streefbeeld vergt een aantal maatregelen die voor een belangrijk deel te rangschikken zijn onder het begrip stedelijke vernieuwing. Het streefbeeld geeft daarmee duidelijk richting aan het formuleren van de vernieuwingsopgave binnen de kernen. Het streefbeeld voor de kernen is mede gebaseerd op een aantal documenten die onderdelen van de stedelijke vernieuwingsopgave bevatten. Deze geven nader inzicht in de ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische problematiek.

Ruimtelijke kwaliteit

In het streefbeeld wordt voor de dorpskernen in het algemeen een zwaar accent gelegd op inbreiding voor uitbreiding. Gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen is dit wel gebonden aan voorwaarden:

- Inbreidingsplannen mogen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dienen het groene beeld zo mogelijk te versterken;
- De inbreidingsplannen dienen qua vormgeving te passen binnen het dorpsbeeld. Gestapeld bouwen behoort tot de mogelijkheden, maar dient zorgvuldig te worden vormgegeven, waarbij cultuurhistorische waarden worden gerespecteerd en kwetsbare dorpsranden worden ontzien.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten zich verhouden met de ruimtelijke uitstraling van het huidige dorpskarakter. In geval van nieuwe woningen stellen wij voor, dat deze moeten voldoen aan de volgende randvoorwaarden:
 1. locaties die binnen het op de plankaart aangeduide beschermd dorpsgezicht liggen moeten voldoen aan de uitgangspunten c.q. randvoorwaarden die volgen uit de “aanwijzing beschermd dorpsgezicht” (zie kopje beschermd dorpsgezicht);
 2. voor locaties in de schil erom heen, het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, geldt dat deze aan moeten sluiten bij de omgeving, en de volgende uitgangspunten:
 - woningbouwinitiatieven moeten voldoen aan de voorwaarden uit het stroomschema particuliere woningbouw;
 - woningen mogen uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaan; In beide gevallen willen wij dat het afwijken hiervan uitsluitend kan met toestemming van de gemeenteraad.

Functionele aspecten

Functioneel richt het streefbeeld zich op de volgende zaken:

- Bij het volkshuisvestingsprogramma ligt het accent op de bouw van betaalbare woningen voor zowel jongeren als ouderen; bij voorkeur in de huursector waardoor sturing bij de woningtoewijzing mogelijk is.
- Voor jongeren wordt in elke kern gebouwd. Zij zijn mobieler en dus minder afhankelijk van de afstand tot voorzieningen.
- Voor ouderen worden primair mogelijkheden geschapen voor woningbouw nabij goede zorgvoorzieningen, zodat men op het moment dat men echt behoeftig wordt niet weer hoeft te verhuizen.

Deze condities zijn alleen te realiseren in de grotere kernen Middelbeers en Oirschot, waar hoogwaardige zorgvoorzieningen aanwezig zijn. (Onder andere het project Leefdael is een uitwerking van dit beleid.)

- Woonvormen voor ouderen en jongeren worden zo mogelijk gemengd, zodat geen eenzijdige gebieden ontstaan. De bouw van levensloopbestendige woningen is hiervoor een waarborg.
- Basisvoorzieningen als school, huisarts, bank, winkel(s), postkantoor, sportvelden en dorps huis dienen zo veel mogelijk in alle kernen te worden behouden.
- Het huidige openbaar vervoer binnen de gemeente is slecht. Gestreefd wordt naar verbetering daarvan.
- Kleinschalige recreatieve ontwikkelingen, die tevens een lokale recreatieve functie vervullen zijn mogelijk.
- Er wordt binnen de gemeente ruimte geboden voor de ontwikkeling en zonodig verplaatsing van lokale bedrijvigheid, door revitalisering van de oudere terreinen en zonodig verdere uitbreiding van De Scheper. Grote bedrijven dienen te worden verplaatst naar regionale bedrijventerreinen.
- Positief inspelen op wensen tot het vestigen van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Dit past bij de dorps sfeer van levendigheid en veelkleurigheid. Uiteraard dient overlast zoals parkeerhinder te worden voorkomen. De nieuwe bestemmingsplannen dienen e.e.a. mogelijk te maken.
- Er is blijvend aandacht voor de verkeersveiligheid binnen de kernen.

Verbetering waterhuishouding

In het stedelijk gebied zal waar mogelijk de waterhuishouding worden verbeterd. Dit zal als geleidelijk proces plaatsvinden; daar waar sprake is van herstructurering van stedelijk gebied, kan het watersysteem meer duurzaam worden ingericht. Te denken valt daarbij aan:

- Afkoppeling regenwater wat tevens gunstig is voor de afname van de omvang van riooloverstorten.
- Waar mogelijk ter plaatse laten infiltreren van regenwater.
- Langer vasthouden van water in een gebied.
- Scheiden van water van verschillende kwaliteit en voorkomen van vervuiling in grond- en oppervlaktewater.
- Nieuwbouwlocaties waterneutraal inrichten.
- Saneren van locaties met bodem- en grondwatervervuiling

Streefbeeld kern Oirschot

Het algemene streefbeeld leidt tot een vernieuwingsopgave per kern. Voor Oirschot geldt dat de stedelijke vernieuwing meer structureel van aard is. In Oirschot richt de vernieuwingsopgave zich op twee hoofdzaken:

- Het omvormen van de kanaalzone van barrière tot positief beleefbaar onderdeel van de dorpskern en schakel met het gebied ten zuiden van het kanaal, zodat daar vlakbij het centrum woningbouw mogelijk wordt.
- Het creëren van mogelijkheden om zo dicht mogelijk bij de zorgvoorzieningen van Sint Joris woningen voor ouderen te realiseren. De voormalige locaties van de naar De Poort verplaatste Rabobank, bibliotheek en cultureel centrum De Enck (locatie Leefdael) zijn hiervoor zeer gunstig gelegen.

Het kanaalzoneproject is buiten het plangebied gelegen, maar grenst er wel direct aan. Een wederzijdse beïnvloeding zal dus niet achterwege blijven.

De overige herontwikkelingslocaties binnen de kern Oirschot dienen primair bij te dragen aan het versterken van de woonfunctie binnen de kern (prioriteit: Kloosterstraat / Koestraat en Leefdael). Bij hergebruik van specifieke gebouwen dienen passende functies te worden gevonden.

Woningbouwprogramma 2007-2015

In het Woningbouwprogramma is een overzicht gegeven van de beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Oirschot. De te ontwikkelen bouwlocaties zijn grotendeels ontleend aan de in het kader van de StructuurvisiePlus opgestelde nota Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief en de nota's "Kaderstelling voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties" en "Kaderstelling en prioritering woningbouwlocaties". Ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vier woonkernen en er wordt een overzicht gegeven van potentiële uitbreidings- en verdichtingslocaties.

In de kern Oirschot dienen tot 2015 519 woningen te worden gerealiseerd. De grootste locaties – Moorland-Oost en Kanaalzone – zijn gelegen buiten het plangebied.

De volgende inbreidingslocaties zijn wel (gedeeltelijk) gelegen in het plangebied:

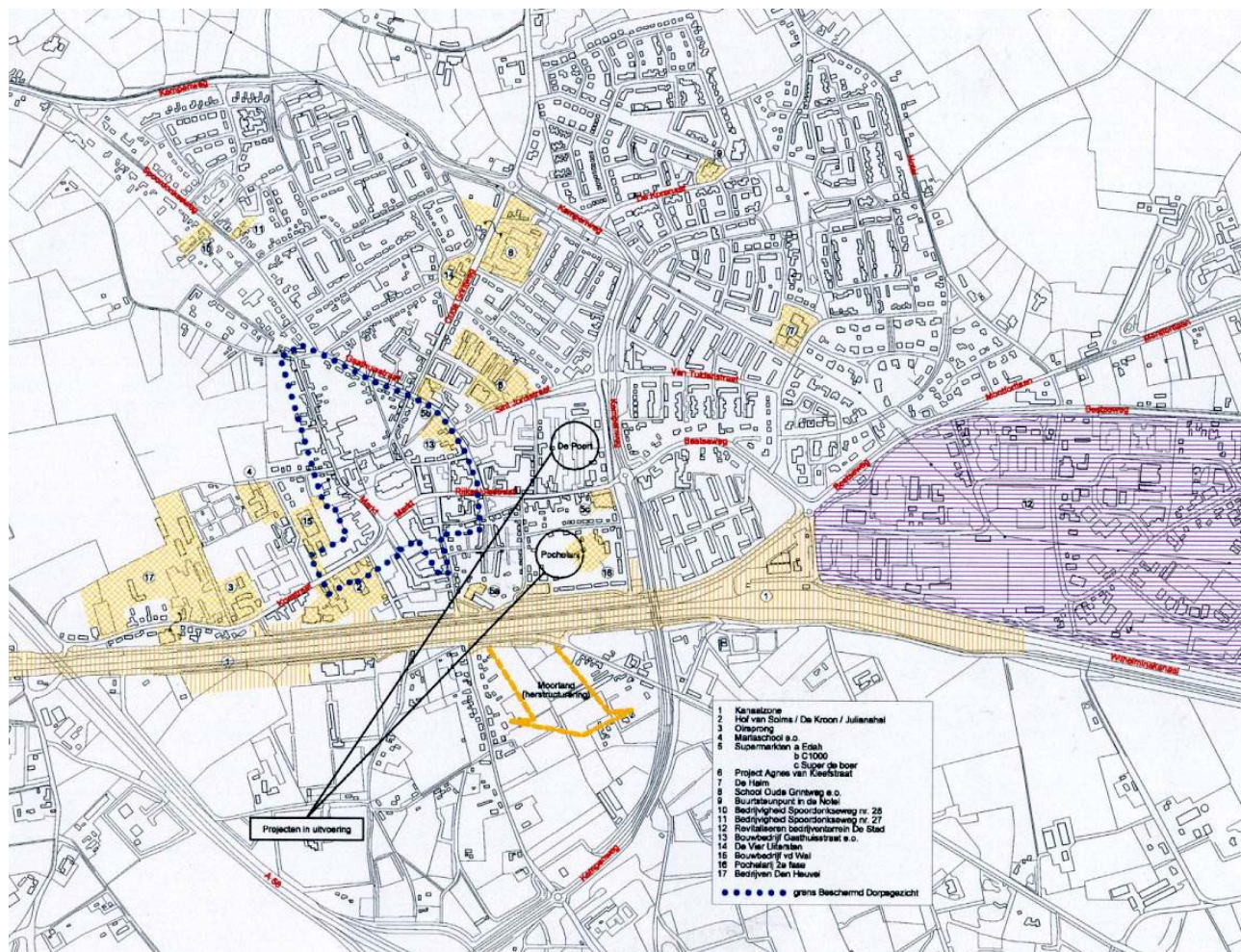
2. Hof van Solms, De Kroon; verplaatsing bedrijvigheid,
5. Voormalige supermarkten Edah (nu Lidl), C1000, Super de Boer; door verplaatsing naar De Poort overbodig; andere passende functie gewenst,
6. Project Leefdael (voormalige locaties Rabobank en cultureel centrum De Enck),
13. Gasthuisstraat (locatie Westerlohof en locatie Gasthuisstraat – Dekanijstraat); beëindiging bouwbedrijf; verruimen parkeren Westerlohof (tevens woningbouwplannen in ontwikkeling),
15. Bouwbedrijf van de Wal / Doeland (herstructurering naar woningbouw),
16. Pochelarij 2^e fase; verplaatsing bouwbedrijf Franken.

Het programma concludeert: “Om meer in te spelen op het kwalitatieve aspect van woningbouw en de maatschappelijke ontwikkelingen zoals vergrijzing en meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens, zijn er voldoende eengezinswoningen in de woningvoorraad en zullen er vooral kleine woningen toegevoegd moeten worden. Dit zal met name tussen de bestaande bebouwing moeten worden gerealiseerd gezien het beleidsuitgangspunt inbreiden voor uitbreiden om te komen tot een Duurzame Ruimtelijke Structuur.”

3.2.2. Oirschots Verkeers en Vervoers Plan

Het Oirschots Verkeers en Vervoers Plan (OVVP) (vastgesteld 26-06-2007) bevat de voornemens op het gebied van verkeer en vervoer die zijn geformuleerd voor de komende jaren.

Het OVVP is een raamwerk voor toekomstige maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer en is het toetsingskader voor de concrete maatregelen welke de komende jaren zullen worden uitgevoerd om de gemeente bereikbaar te houden, de verkeersveiligheid te verbeteren en de verkeersoverlast zoveel mogelijk te beperken.



Herontwikkelingslocaties in Oirschot in het kader van de stedelijke vernieuwingsopgave

Belangrijke punten daarin zijn inzetten op het verbreden van de beide rijbanen van de A58 tussen De Baars en Batadorp, het aanleggen van een verbindingsweg tussen de Kempenweg, Eindhovensedijk en Bestseweg en de toekomstige rijsnelheden op de gemeentelijke wegen. Ook staan er voornemens voor het verbeteren en aanleggen van fietsvoorzieningen in het OVVP. Evenals plannen en maatregelen voor het verbeteren van de verkeersveiligheid en leefbaarheid.

3.2.3. Groenbeleidsplan

Voor de gemeente Oirschot is een groenbeleidsplan opgesteld.

Doelstelling van het plan is: bepaling van het gemeentelijk beleid met betrekking tot ontwikkeling, inrichting en beheer van het groen in de kernen naar een karaktervolle, duurzame en hoogwaardige groenstructuur.

Het groenbeleidsplan is een gedragsrichtlijn waarmee de gemeente Oirschot, bestuur en ambtelijke dienst, de richting voor beleid, inrichting en beheer van het openbare groen binnen de kernen omschrijft.

*Groenbeleidsplan als
gedragsrichtlijn*

Het areaal openbaar groen van de gemeente Oirschot is ingedeeld in drie statusniveaus: de groene dorpsstructuur, de groene wijkstructuur, en het groen in de woon- en werkomgeving. Deze indeling is bepalend voor het beleid ten aanzien van het openbare groen.

*Groen ingedeeld in drie
statusniveaus*

De groene dorpsstructuur betreft groenobjecten die een samenhangende en waardevolle groenstructuur of een beeldbepalend element vormen van belang voor de gehele gemeente Oirschot of voor een van de afzonderlijke dorpen. Als beleid voor de groene dorpsstructuur geldt dat de aanwezige waarden behouden blijven en waar nodig versterkt worden.

Groene dorpsstructuur

De groene wijkstructuur betreft groenobjecten die een samenhangend en waardevolle groenstructuur of een beeldbepalend element vormen van belang voor afzonderlijke wijken, gebieden of delen van een dorp. Als beleid voor de groene wijkstructuur geldt dat de aanwezige waarden behouden dienen te blijven en waar nodig versterkt worden. Bij aantasting van de groenstructuur is het terugbrengen van een gelijkwaardige structuur vereist.

Groene wijkstructuur

Groen in de woon- en werkomgeving

Groen in de woon- en werkomgeving betreft groen dat enkel van belang is voor de omwonenden en gebruikers. Als beleid voor dit groen geldt het optimaal inrichten en beheren in aansluiting op de maatschappelijke behoeften en de wensen van de gebruikers binnen de in het groenbeleidsplan gestelde kaders.

Kwalitatief woningmarktonderzoek

3.2.4. Kwalitatief Woningmarktonderzoek

Het tweejaarlijks Kwalitatief Woningmarktonderzoek dient als uitgangspunt om de ontwikkelingen op de Oirschotse woningbouwmarkt te monitoren en op grond daarvan de strategische nieuwbouw en herstructurering verder vorm te geven. De ontwikkelingen dienen namelijk zowel kwalitatief als kwantitatief, te voldoen aan de maatschappelijke en commerciële vragen.

Strategie

De strategie ten aanzien van het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid in Oirschot is als volgt samen te vatten:

- Bij de invulling van inbreidingslocaties binnen Oirschot (nabij zorgclusters) ligt een accent op huisvesting voor ouderen in de vorm van levensloopbestendige woningen. De kwaliteit dient dusdanig te zijn dat de doorstroming wordt bevorderd. Meer perifere inbreidingslocaties worden ook voor jongeren en starters ontwikkeld.
- Op de uitbreidingslocaties (kwaliteitslocaties) zijn kansen voor een gevarieerd aanbod van woningen met een accent op goedkope tot middeldure eengezinshuizen in de huursector.

Waterplan

3.2.5. Waterplan

Het aspect water komt in paragraaf 4.3.9 uitvoerig aan bod.

Relatie welstandsnota – bestemmingsplan

3.2.6. Relatie welstandsnota - bestemmingsplan

In een bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt de basis voor de stedenbouwkundige opzet. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van een welstandsnota.

Met ingang van 1 juli 2004 is het voor elke gemeente in Nederland verplicht een (vastgestelde) welstandsnota te hebben. Is dit niet het geval, dan is de gemeente niet meer bevoegd een bouwplan op welstand te toetsen.

Met de beide gemeentelijke beleidsstukken, het bestemmingsplan en de welstandsnota, worden dus zowel de stedenbouwkundige opzet als de architectonische verschijningsvorm vastgelegd in een beleidskader. Nieuwe (bouwvergunningplichtige) bouwplannen dienen zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandsnota te worden getoetst.

In de Welstandsnota (vastgesteld in 2004 en aangepast in 2007) van de gemeente Oirschot valt het plangebied binnen 5 gebieden: historische dorpskernen, (historische) dorpse bebouwingslinten, gemengde bebouwing, tuinwijken en traditionele blokverkeveling. Het voert te ver om in dit kader op al deze gebieden uitvoerig in te gaan.

Gebiedstypen

Historische dorpskernen



De oude dorpskernen ontleen hun kenmerken aan een langere periode van ontwikkeling, een relatief open en kleinschalige bebouwing met een grote variatie aan bouwvormen en stijlen van doorgaans één tot twee bouwlagen met kap. Het zijn tevens de dragers van de identiteit van de betreffende kernen: daar bevinden zich de kenmerkende gebouwen.

In de gemeente kent alleen de kern Oirschot een verdichting die neigt naar stedelijkheid. De bebouwing is als regel direct met een rabatstrook aan de weg geplaatst, met naar de weg gekeerde gevels. Deze krijgen zo alle nadruk, terwijl de zij- en achtergevels veel minder bewerkt zijn. De bebouwing is één tot twee lagen met kap, hoge uitzonderingen daargelaten. traditionele materialen als baksteen, keramische pan, hout en zink overheersen.



Historische dorpse bebouwingslinten

Langs oude hoofdwegen en invalswegen zijn vanuit de historische kernen in de loop van de tijd bebouwingslinten ontstaan. Dat is het geval in Oirschot en Middelbeers.

Gemengde bebouwing



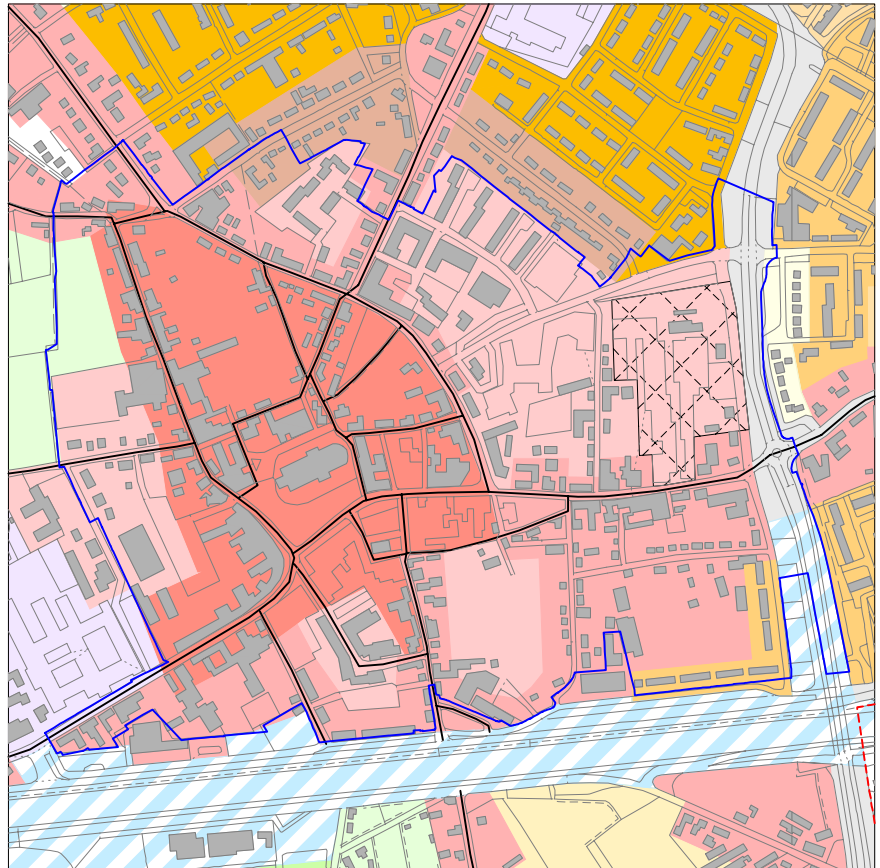
In en rondom historische kernen heeft in de loop der tijd een verdichting van de bebouwing plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode beslaat, is de bebouwing gevarieerd van karakter. Deze vorm van verdichting leidt alleen in de kern Oirschot tot een afzonderlijke aanduiding.

VERKLARING

- GRENS BEBOUWD GEBIED
- HISTORISCHE ROUTES
- X X X X WINKELCENTRUM 'DE POORT'

GEBIEDSTYPEN

- HISTORISCHE DORPSKERNEN
- (HISTORISCHE) DORPSE BEBOUWINGSLINTEN
- GEMENGDE BEBOUWING
- TUINWIJKEN
- TRADITIONELE BLOKVERKAVELING
- HET NIEUWE BOUWEN
- FORUMBEGING (WOONERVEN)
- THEMATISCHE WONINGBOUW
- INDIVIDUELE WONINGBOUW
- BEDRIJVENTERREIN
- SCHOLEN EN INSTITUTEN
- KANAALZONE
- LANDELIJK GEBIED
- SPORT EN RECREATIE



Welstandsnota: Gebiedstypen (de blauwe lijn is de grens van het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan)

VERKLARING

- GRENS BEBOUWD GEBIED
- BKP BEELDKWALITEITSPAN
- X X X X BESCHERMD DORPSGEZICHT
- / / / / KANAALZONE

WELSTANDSNIVEAU

- HOOG
- NORMAAL
- LAAG
- VRIJ



Welstandsniveau

Tuinwijken



Typerend voor alle ‘tuinwijken’ zijn de voortuinstroken en de symmetrische straatprofielen. Daaraan ontlelen deze woongebieden hun karakter. Gedurende de hele vorige eeuw zijn er in diverse perioden plannen volgens dit principe gebouwd; tussen 1930 en 1950 heeft de architectuur een eigen karakter.

Traditionele architectuur en ambachtelijk materiaalgebruik gecombineerd met een vaste kleurstelling: rode gevels, rode pannen, en witte kozijnen met vaak ingedeelde ramen bepalen het beeld.

Traditionele blokverkaveling



Naast de bebouwing ‘langs oude wegen’ zijn bij de in het gebied voorkomende kernen planmatige uitbreidingen gemaakt. Alleen de omvang en het groeitempo verschilt sterk van elkaar. Deze uitbreidingen dragen de stedenbouwkundige kenmerken van de vooroorlogse ‘tuindorpen’ met symmetrische straatprofielen met voortuinstroken en op de hoeken zijtuinstroken, woningen in twee bouwlagen met langskap, in tweekaptypen of rijtjes.

De architectuur richt zich naar verschillende perioden, maar dit leidt alleen in de kern Oirschot tot duidelijk verschillende buurten. Hoe hoger het groeitempo des te uniformer de architectuur per periode. Voor Oirschot staat “traditionele blokverkaveling” voor de periode van ’45 tot ’65.

Met name in de kern Oirschot is het planmatige karakter te zien aan de herhaling van uniforme rijtjes en de herhaling van kopkanten van de rijtjes. Straten zijn zorgvuldig ontworpen en hebben veelal een rustig en groen karakter.

Welstandsniveau

Het algemene toetsingsniveau voor het bestemmingsplangebied is hoog: de gemeente wenst de bijzondere kwaliteiten te behouden en / of te versterken, zeker ook in het kader van de stads- en dorpsvernieuwing. Het gaat daarbij met name om die kenmerken waaraan het centrum haar identiteit ontleent. Voor de achterzijde geldt een normaal toetsingsniveau.

Voor de onbebouwde gronden aan de westrand van het plangebied geldt een normaal toetsingsniveau.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

4.1. Gewenste ruimtelijke structuur

4.1.1. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan hanteert de gemeente de volgende uitgangspunten voor de plankaart en de voorschriften:

- **Provinciaal beleid in het bestemmingsplan:**
Er is rekening gehouden met de aanbevelingen ten aanzien van de cultuurhistorische waarden in Oirschot:
 - Bij intensivering wordt een afweging gemaakt tussen de intensiveringslocatie en het behoud van de ‘groene karakteristiek’. Ook bij de vormgeving van het plan is dit één van de aspecten die waaraan aandacht besteed wordt.
 - Bij ruimtelijke ontwikkelingen is inventariserend onderzoek naar het bodemarchief (vooraf) als randvoorwaarden opgenomen.
 - Wijzigingen aan niet-monumentale bebouwing in een gebied, dat als cultuurhistorisch waardevol bestemd is, moet voldoen aan randvoorwaarden waarmee het waardevolle gebied als geheel beschermd wordt.
- **Het beschermd dorpsgezicht in het bestemmingsplan:**
Het is van belang om een onderscheid te maken tussen bebouwing gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht en bebouwing erbuiten. De voorschriften bevatten bijzondere regels om de ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht op passende wijze te kunnen begeleiden. Dit betekent dat de ontwikkelingen binnen het beschermd dorpsgezicht in het algemeen aan meer randvoorwaarden (parcellering, rooilijnverloop, goothoogte, bouwhoogte, kapvormen, kaprichtingen, architectonische geleding en de inrichting van de openbare ruimte) zullen worden onderworpen dan de ontwikkelingen erbuiten.
- **Historische kom in het bestemmingsplan:**
Bescherming van de historische kwaliteiten vindt op de eerste plaats plaats door te voorkomen dat er bebouwing (zowel hoofd- als bijgebouwen) opgericht kan worden in de karakteristieke onbebouwde ruimtes. Dit geldt zowel in het openbaar gebied als in privétuinen.

Daarnaast is als randvoorwaarde opgenomen dat hoofdgebouwen in de voorgevelrooilijn geplaatst moeten worden.

De straatindeling is in het kader van de flexibiliteit van de inrichting van de openbare ruimte (het op eenvoudige wijze mogelijk maken van herinrichting van het openbaar gebied) niet als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

- De zone rondom de historische kom in het bestemmingsplan:
Vigerende bestemmingsplannen die nog geen uitvoering hebben gekregen, zijn in het onderhavige bestemmingsplan geïntegreerd. Gebieden waarvoor plannen in ontwikkeling zijn, zijn als wijzigingsgebieden opgenomen. De als waardevol aangemerkte onbebouwde tuinen zijn zodanig bestemd dat er geen bijgebouwen opgericht kunnen worden. Verdergaande schaalvergroting wordt voorkomen doordat in de beschrijving in hoofdlijnen het kleinschalig karakter als uitgangspunt is opgenomen.
- Gemotoriseerd verkeer in het bestemmingsplan:
Vanwege het huidige gebruik van de wegen is geen onderscheid gemaakt tussen de gebiedsontsluitingswegen en de erftoegangswegen. Alle wegen en straten zijn in één bestemming vervat.
In het bestemmingsplan is een ruim gebied met verkeersbestemming rondom de rotonde op de kruising Kempenweg – Rijkessluisstraat – Bestseweg benodigd zodat de rotonde eventueel omgevormd kan worden tot een rotonde met een dubbele rijbaan. Een deel van de huidige groene inrichting zal daarom verhard kunnen worden.
- Parkeren in het bestemmingsplan:
De gronden die gebruikt worden voor het parkeren zijn binnen de bestemming van het gemotoriseerd verkeer opgenomen. Parkeren wordt niet toegestaan in de groenbestemming waarmee de burgers een “groengarantie” wordt gegeven.
- Openbaar vervoer in het bestemmingsplan:
Er zijn geen bijzondere juridische maatregelen benodigd ten behoeve van de herstructurering. Door een voldoende groot vlak te nemen is de flexibiliteit voor de inrichting ontstaan.
- Openbaar groen in het bestemmingsplan:
Alleen het groen aan de Kempenweg dat aangemerkt kan worden als structurerend groen heeft de bestemming groen gekregen.

Echter, met het oog op de verkeersstructuur is de ruimte rondom de rotondes tot verblijfsdoeleinden bestemd zodat, indien nodig, op relatief eenvoudige wijze verkeerskundige maatregelen genomen kunnen worden. Om deze reden is ook het openbaar groen dat als “snippers” in de woonbuurten voorkomt, binnen de verkeersbestemming opgenomen.

4.2. Gewenste functionele structuur

Ten aanzien van het functionele aspect zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij de vertaling van de inventarisatie naar de plankaart en de voorschriften:

- De StructuurvisiePlus in het bestemmingsplan
De locaties die in de gemeentelijke Structuurvisie Plus in aanmerking komen voor herontwikkeling, zijn ofwel direct bestemd ofwel met een wijzigingsbevoegdheid bestemd waarbij ruimtelijke en programmatische randvoorwaarden zijn opgenomen.
Een detail uit de structuurvisie zijn de in het streefbeeld aangegeven onbebouwde tuinen aan de westrand van het plangebied waarvan behoud van de openheid uitgangspunt is. Deze tuinen zijn als onbebouwde erven bestemd.
- Wonen in het bestemmingsplan
Uitgangspunt in het centrumgebied is behoud van de woonfunctie op straatniveau. Op de verdiepingen wordt een toename van de woonfunctie voorgestaan. De toegangen tot de verdiepingen dienen daarbij zoveel mogelijk aan de voorzijde, tussen de voorzieningen, gesitueerd te worden. Alleen op deze wijze vindt er een uitwisseling tussen het wonen en de voorzieningen plaats en levert het wonen een bijdrage aan de levendigheid en sociale veiligheid.
Voor de monofunctionele woonbuurten geldt dat bescherming van de uitstraling van de buurten een uitgangspunt is, zonder te grote restricties te leggen op de aan- en bouw mogelijkheden van de (particuliere) woningeigenaren. Binnen het beschermd dorpsgezicht zullen de restricties en de eisen ten aanzien van vormgeving echter groter zijn dan in de buurten die daarbuiten gelegen zijn.

- **Detailhandel in het bestemmingsplan**
Met het oog op de flexibiliteit in het voorzieningengebied, en dus de mogelijkheid om wisselingen in winkels, dienstverlenende voorzieningen (zie volgende paragraaf) en bedrijven in de categorie 1 en 2 met verkoop (zie paragraaf 2.3.7) binnen dit gebied open te houden, is detailhandel in een mengbestemming met de andere genoemde voorzieningen opgenomen.
Detailhandel buiten het voorzieningengebied is als zodanig bestemd.
- **Dienstverlening in het bestemmingsplan**
Binnen het centrumgebied is een uitwisseling tussen de dienstverlenende bedrijven, winkels en bedrijven in de categorie 1 en 2 met verkoop heel goed mogelijk. Daarom zijn deze dienstverlenende bedrijven in de mengbestemming met de andere genoemde voorzieningen in het bestemmingsplan opgenomen.
Ook buiten het centrum, in de monofunctionele woonbuurten, geldt dat uitwisseling tussen dienstverlenende bedrijven en winkels geen afbreuk zal doen aan de woonkwaliteit. De dienstverlenende bedrijven zijn aan de bestemming voor de detailhandelsvestigingen toegevoegd.
Daar kantoren een hinderlijke onderbreking binnen het centrumgebied kunnen vormen wanneer een groot aantal van dit type vestigingen in dezelfde straatwand voorkomen, zijn deze onderscheiden van de andere dienstverlenende bedrijven en als kantoren bestemd.
- **Horeca in het bestemmingsplan**
Bestaande horeca wordt, inclusief de categorie waarin de vestiging valt, specifiek bestemd binnen het centrumgebied. In plaats van horeca zijn op die locaties ook detailhandel, dienstverlenende bedrijven en bedrijven in de categorie A en B met verkoop toegestaan. Voor andere locaties geldt dat horeca enkel is toegestaan na vrijstelling door burgemeester en wethouders.
Voor nieuwvestiging van horeca is een zonering opgesteld. Deze zonering is op een horeca-zoneringenkaart opgenomen:
Rond de Markt ligt de nadruk op recreatieve (avond)horeca. Hier zijn restaurants en cafés toegestaan (categorie 1).
In het gebied “de Poort” ligt de nadruk op functionele horeca. Hier zijn onder andere cafetaria’s en afhaalrestaurants toegestaan (categorie 3).

In het gebied rond de markt, de Poort en de Rijkesluisstraat is onder ondersteunende horeca toegestaan, evenals bistro's, lunchrooms e.d. (categorie 2).

Met uitzondering van de Hof van Solms en één bedrijf in het gebied de Poort zijn geen zalencentra/partycentra toegestaan. De zogenoemde "harde" horeca zoals discotheken, dancings en coffeeshops zijn in het centrum van Oirschot niet toegestaan. Deze vormen van horeca laten zich niet verenigen met andere functies in het centrum, zoals bijvoorbeeld de woonfunctie.

- Maatschappelijke voorzieningen in het bestemmingsplan
Het is niet noodzakelijk om het bestemmingsplan gronden te reserveren voor de nieuwvestiging van maatschappelijke voorzieningen. In de voorschriften is wel een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor de nieuwvestiging van musea en daaraan verwante instellingen. Aan het cultureel centrum is in de voorschriften de mogelijkheid toegevoegd om ondergeschikt aan de culturele functies, ruimtes voor niet-culturele functies te verhuren.
- Bedrijvigheid in het bestemmingsplan
Het installatiebedrijf en het schildersbedrijf zijn vanwege de ruimtelijke uitstraling niet als bedrijf bestemd maar als winkel. De bedrijfsfunctie is in de voorschriften als nevenactiviteit toegestaan.
Nieuwe bedrijven zijn, wanneer deze ook een verkoopelement hebben, direct toegestaan binnen het centrumgebied. Het gaat hierbij met name om ambachtelijke bedrijfjes.
Toegestaan zijn bedrijven, die zijn opgenomen in categorie A en B van de bedrijvenlijst (bijlage bij de voorschriften).
Deze lijst komt uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering - Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordening praktijk", 29 december 2006. In deze publicatie is een bedrijvenlijst opgenomen, speciaal voor gebieden met functiemenging, zoals dit centrumgebied.
De lijst is verdeeld in categorie A, B en C:

Categorie A.

Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Categorie B.

Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.

Categorie C.

De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

In de bij de voorschriften opgenomen bedrijvenlijst, zijn uitsluitend bedrijven opgenomen in categorie A en B. Bedrijven in categorie C zijn hier niet passend, aangezien er geen ruimte is voor bedrijven met een grote verkeersaantrekkende werking. Bedrijven in categorie B zouden wel kunnen, omdat de bedrijven doorgaans bouwkundig zijn afgescheiden van de woningen. In categorie B zijn ook bedrijven opgenomen met een wat grotere geluidsbelasting, maar aangezien het een gemengd centrumgebied betreft, kan dit wel passend zijn.

4.3. Milieu-uitgangspunten

4.3.1. Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder kent zijn wettelijke oorsprong op 16 februari 1979, is sindsdien 50 keer gewijzigd en heeft 14 nieuwe regelingen gekregen. Op 1 januari 2007 is mogelijk de grootste wetswijziging van deze wet doorgevoerd. In deze wijziging is de dosismaat L_{den} geïntroduceerd voor weg- en railverkeerslawaaï. Tevens zijn de wettelijke voorkeursgrenswaarden hierop aangepast en is in veel gevallen Burgemeester en Wethouders van de betreffende gemeente het bevoegd gezag geworden om hogere grenswaarden vast te stellen.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, met uitzondering van één wijzigingslocatie. Locatie Westerlohof ligt aan de Gasthuisstraat en heeft betrekking op de invulling van een lege kavel. Beoogt worden 4 woningen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor nieuw te bouwen woningen (binnen de geluidszones) van bestaande wegen bedraagt nu 48 dB.

De gemeente heeft een geluidsniveaukaart die nog tot 2015 geldig is. Voor de wijzigingslocatie wordt naar deze kaart verwezen.

4.3.2. Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied zijn nog maar 5 (voormalige) bedrijven aanwezig die milieuhinderlijk zijn: brouwerij, doe-het-zelf centrum, meubelfabriek, installatiebedrijf en een schildersbedrijf. De brouwerij is opgekocht en de productie is verplaatst. Er zal een brouwerij-functie gehandhaafd worden in de vorm van een museale opstelling. Het doe-het-zelf centrum zal binnen afzienbare tijd verplaatsen. Het installatiebedrijf en het schildersbedrijf hebben tevens een winkel die de uitstraling bepaalt. De bedrijfsfunctie is in ruimtelijk opzicht ondergeschikt aan de winkelfunctie. Beide bedrijven vallen onder de categorie B. Vanwege de uitstraling naar het openbaar gebied zijn deze bedrijven als detailhandel bestemd. Alle overige bedrijven zijn in het verleden reeds naar één van de bedrijventerrein in Oirschot verplaatst.

4.3.3. Bodem

In het kader van de in het plan opgenomen herstructureringslocaties is het van belang dat onderzoek wordt gedaan naar de kwaliteit van de bodem.

4.3.4. Luchtkwaliteit

Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling “Niet In Betekenende Mate bijdrage” die op 15 november 2007 in werking zijn getreden. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is hiermee komen te vervallen. Deze wetswijziging brengt de volgende veranderingen met zich mee:

- Uitsluiting van het stand-still beginsel. Het stand-still beginsel houdt in dat een situatie die voldoet aan de normen, toch niet mag verslechteren tot aan de norm. Uitsluiting van dit beginsel ten aanzien van luchtkwaliteit betekent dat de luchtkwaliteit mag worden ‘opgevuld’ tot aan de grenswaarde.
- Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit bij (dreigende) overschrijding grenswaarden. Hiertegen is geen beroep mogelijk.

- Niet in betekenende mate verslechteren; een verslechtering van de luchtkwaliteit is toegestaan, mits dit niet in betekende mate is. Hiervoor wordt een interim-grens van 1% gehanteerd.

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend bestemmingsplan, met uitzondering van één wijzigingslocatie. Locatie Westerlohof ligt aan de Gasthuisstraat en heeft betrekking op de invulling van een lege kavel. Beoogt worden 4 woningen. Gemiddeld wordt per woning 5 nieuwe verkeersbewegingen gegenereerd. Dit houdt in dat er gemiddeld 20 nieuwe verkeersbewegingen zullen worden gegenereerd.

Deze ontwikkeling is dusdanig beperkt (en draagt niet in betekenende mate bij) dat nader onderzoek niet nodig is.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen voor het aspect luchtkwaliteit zijn.

4.3.5. Geurhinder

Vanaf 1 januari 2007 is de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. In geval van nieuwe ontwikkelingen in het oostelijke deel van het plangebied moet geuronderzoek worden verricht om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.3.6. 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 buiten het plangebied gelegen Rijksweg A58 en Wilhelminakanaal.

Beleidskader

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in verschillende beleidsstukken.

Daarnaast spelen de volgende ontwikkelingen:

- Voor inrichtingen is op 29 april 2004 het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing (Bevi, 27 mei 2004).

- Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is op dit moment gebaseerd op de Nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de in 2004 verschenen bijbehorende Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

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 onbeschermde individu ten gevolge van ongevallen met een bepaalde activiteit. Het beleid verplicht het bevoegd gezag bij nieuwe situaties 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.

De risicobronnen

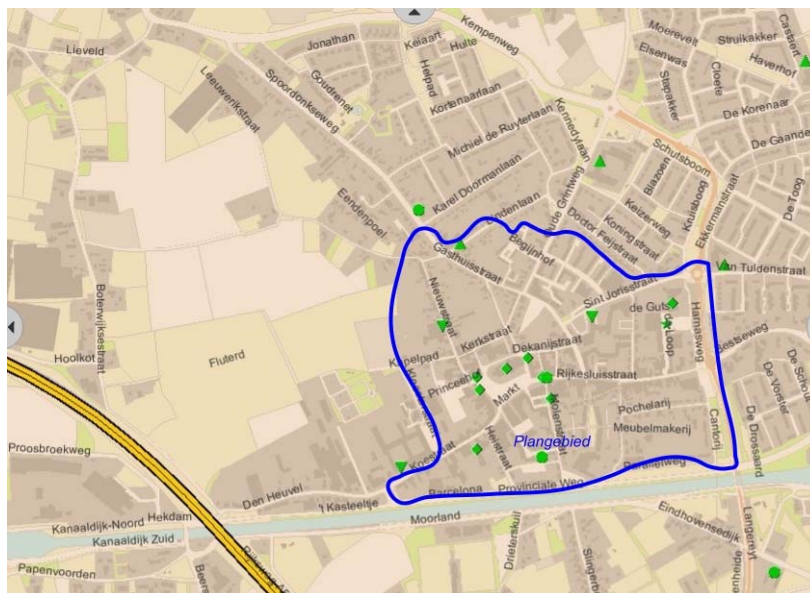
Wilhelminakanaal

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

Transport over de weg A58

Het plaatsgebonden risico van vervoer van gevaarlijke stoffen over rijkswegen is door adviesgroep Aviv bv. onderzocht en weergegeven in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen (maart 2003). Door de gemeente Oirschot loopt de rijksweg A58 (Eindhoven – Tilburg), de maatgevende risicocontour 10^{-6} is niet berekenbaar geweest. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt ook niet overschreden.

Verder is de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Ook hier uit blijkt dat er geen belemmeringen voorkomen.



4.3.7. Leidingen

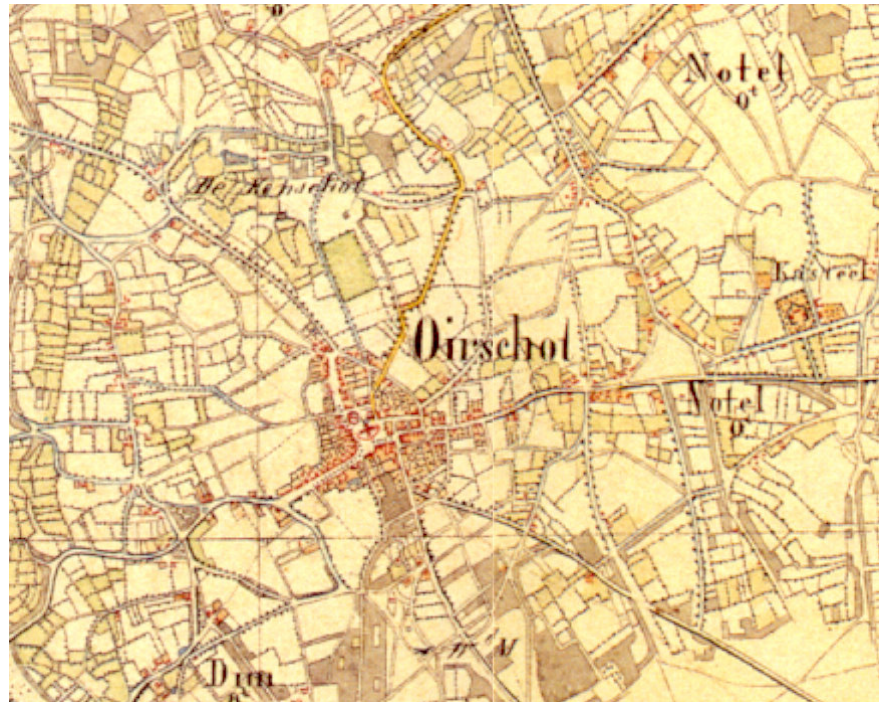
Binnen het plangebied zijn geen leidingen met een planologische beperking aanwezig.

4.3.8. Archeologie en cultuurhistorie

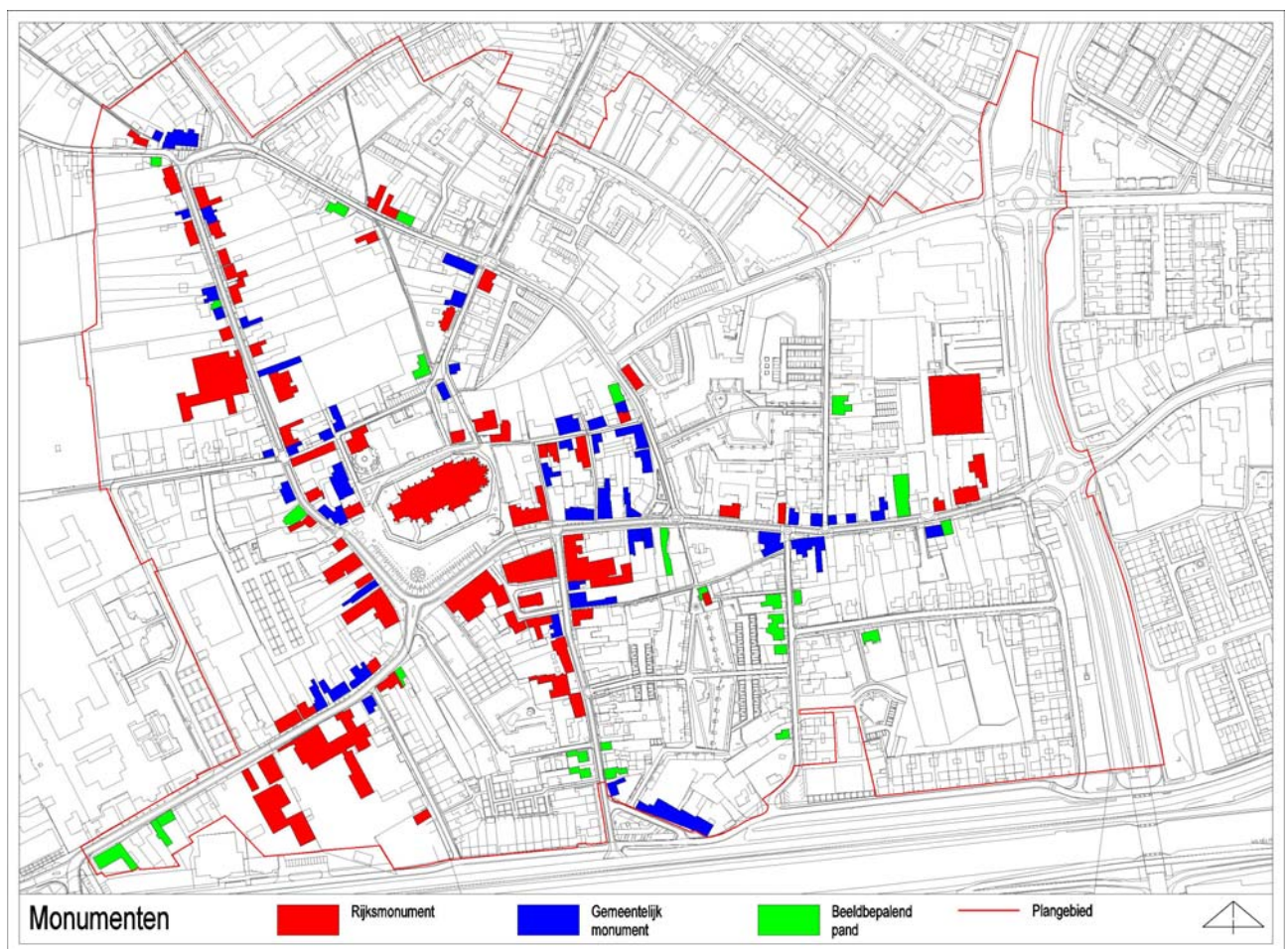
Archeologie

In de regio is de archeologische verwachtingswaarde veelal hoog tot zeer hoog, met name de escomplexen rond de kern Oirschot. Deze zijn dan ook bijzonder kwetsbaar omdat een groot aantal ontwikkelingen zoals stads- en dorpsuitbreidingen en het ontwikkelen van bedrijventerreinen juist op deze locaties is gesitueerd.

Binnen het centrum zijn geen archeologisch waardevolle plekken bekend. Daar het plangebied een al bestaand bebouwd gebied betreft, zijn deze gronden op de CultuurHistorische Waardenkaart van de provincie met betrekking tot de archeologische verwachtingswaarde niet gekarteerd. Daarom is een archeologisch vooronderzoek niet verplicht. De gemeente is echter het verantwoordelijk gezag en wenst, vanwege de in de directe omgeving van het plangebied in het archeologisch databestand (ARCHIS 2003) bekende archeologische vondstmeldingen, dat er bij herstructureringsplannen een archeologisch vooronderzoek plaatsvindt.



Kaart van Oirschot rond 1850



Het verleden van de gronden en de hoge bebouwingsdichtheid maakt echter ook dat de ondergrond veelal, zelfs tot grotere diepte i.v.m. kelders, “geroerd” is, waarbij eventueel aanwezige archeologische waarden aangetast kunnen zijn.

Bij complete herontwikkeling op bestaand bebouwd terrein zal een indicatief archeologisch onderzoek vooraf lang niet altijd mogelijk zijn. In dat geval zal er bij de sloop, het verwijderen van bestrating en het bouwrijp maken van de gronden vooronderzoek verricht moeten worden door het graven van proefsleuven of proefputjes, in aanwezigheid van de provinciaal archeoloog of een door de gemeente aangewezen onafhankelijk ter zake deskundige. Extra aandacht vraagt het archeologisch vooronderzoek bij de realisatie van kelders.

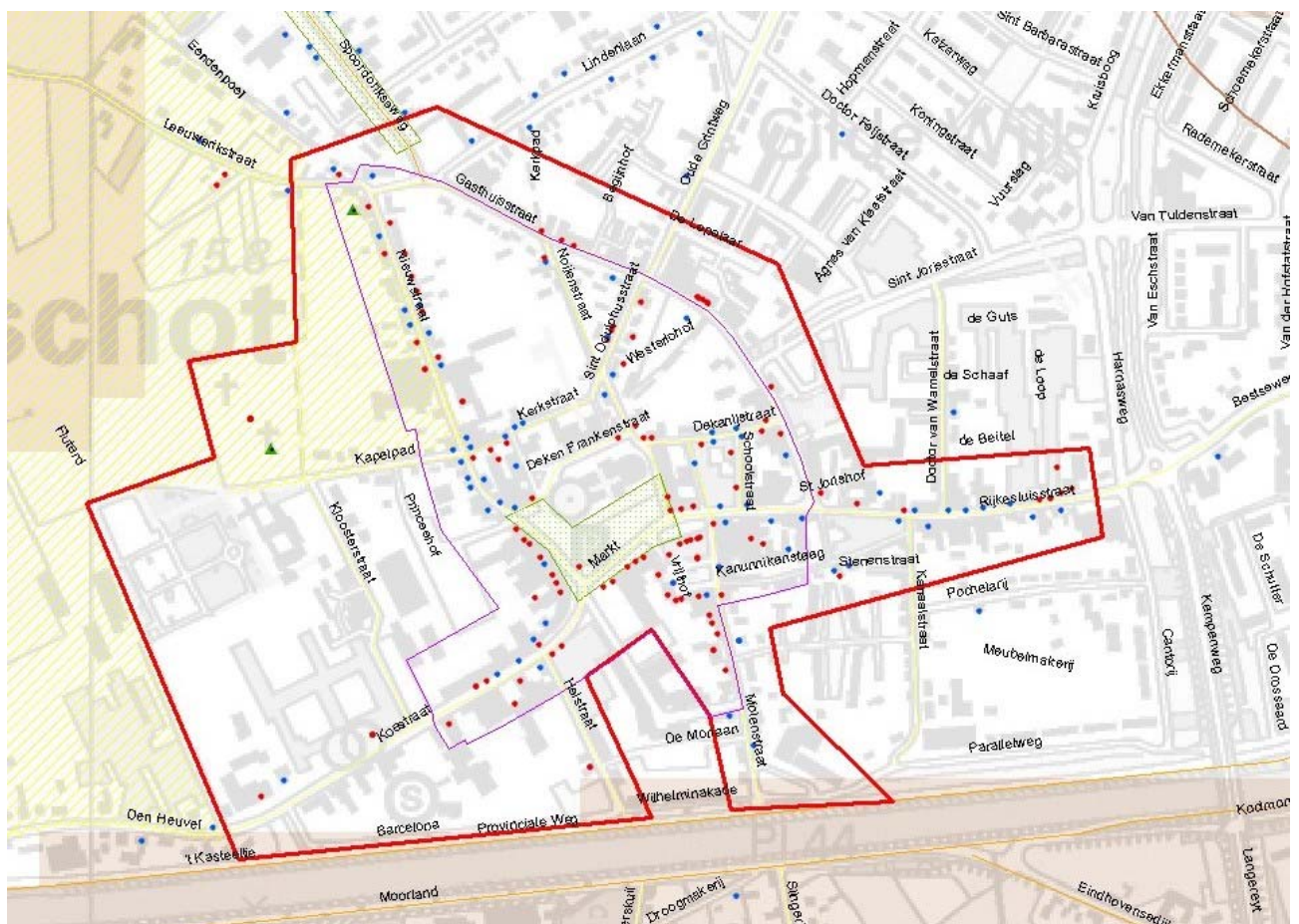
Bij onbebouwde gronden wordt archeologisch onderzoek vooraf zondermeer vereist. Uitzondering hierop vormen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot een maximum van 100 m². Hiervoor wordt een archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk geacht. Bij grotere toegestane oppervlakten die via vrijstelling worden toegestaan is wel onderzoek benodigd.

Tot slot wordt opgemerkt dat indien er archeologische waarden aangetroffen worden bij de werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het plan (bij sloop, bouwrijp maken en bouwwerkzaamheden), daarvan melding gemaakt moet worden volgens de Monumentenwet 1988, artikel 47. Daarbij dienen de werkzaamheden stilgelegd te worden.

Monumenten

Het centrum van Oirschot is rijk aan monumenten, zowel op Rijksniveau als op gemeentelijk niveau. Daarnaast zijn er ook beeldbepalende panden aanwezig. Deze laatste panden kennen geen bescherming op basis van de monumentenwet, maar geven een belangrijke bijdrage aan de beleving van de historie en zijn daarmee een waardevolle aanvulling op de monumenten.

De monumentenlijst is inclusief de beeldbepalende panden als bijlage van deze toelichting in het bestemmingsplan opgenomen.



Cultuurhistorische Waardenkaart, versie april 2005, provincie Noord-Brabant

✓	<u>Historische Bouwkunst</u>
•	MIP
•	Rijksmonument
✓	<u>Historische Stedenbouw</u>
■	Rijksbeschermd stads/dorps-gezicht
■	Zeer hoog
■	Hoog
■	Redelijk hoog
✓	<u>Historische Geografie (vlak)</u>
■	Zeer hoog
■	Hoog
■	Redelijk hoog

✓	<u>Historische Geografie (lijn)</u>
—	Zeer hoog
—	Hoog
—	Redelijk hoog
✓	<u>Historisch Groen</u>
▲	Monumentale Bomen
■	Historisch Groen
✓	<u>Historische Zichtrelaties</u>
—	Eendenkooi
—	Molenbiotoop
—	Schootsveld
—	Zichtrelatie

✓	<u>Archeologische Monumenten</u>
■	
✓	<u>Indicatieve Archeologische Waarden</u>
■	Hoog of middelhoog
■	Laag
■	Geen gegevens
✓	<u>Topografie</u>
✓	<u>Straatnamen</u>

Cultuurhistorische waarden

Zoals bij de behandeling van het provinciaal beleid al aan bod is gekomen, is door de provincie is een CultuurHistorische Waardenkaart (CHW-kaart) opgesteld.

Voor het centrum van Oirschot zijn met name het beschermd dorpsgezicht, de historische bouwkunst, historische geografie en de historische stedenbouw van belang.

Het gebied dat van hoge stedenbouwkundige waarde is, is ietwat ruimer dan het gebied dat is aangewezen als beschermd dorpsgezicht. Zo hebben beide zijden van de Gasthuisstraat, een groter deel van de Koestraat en een groter deel van de Rijkessluisstraat een zeer hoge historisch stedenbouwkundige waardering gekregen.

Een groot aantal straten in het centrum vormt redelijk hoogwaardige representanten van de historische geografische structuur; Koestraat, Markt, Rijkessluisstraat, Nieuwstraat, Gasthuisstraat, Deken Frankenstraat, St. Odulphusstraat, Dekanijstraat, Spoordonkseweg en de Molenstraat ten zuiden van het Vrijthof.

Met betrekking tot de historische bouwkunde zijn die objecten en complexen gekarteerd welke voorkomen op de rijksmonumentenlijst, de gemeentelijke monumentenlijsten en in de bestanden van het MIP (Monumenten Inventarisatie Project).

Aan de Spoordonkseweg is de laanstructuur een representant van de historische groenstructuur.

In de nabije omgeving van het bestemmingsplan gebied zijn aan de westzijde de zichtrelaties over het akkercomplex Boterwijk van belang. Ten zuiden van het plangebied ligt de provinciale weg die een hoge historisch geografische waarde heeft.

4.3.9. Waterhuishouding

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 dit hoofdstuk komt eerst een beschrijving van het huidige watersysteem aan bod. Daarna wordt ingegaan op het beleid van de waterbeheerder, zijnde het Waterschap De Dommel. Ook het rioleringsplan van de gemeente komt aan bod. Het beleid van de gemeente is uitgekristalliseerd en verwoord in het Waterplan Oirschot. Daarbij heeft een afstemming plaatsgevonden met het waterschap. Tot slot wordt een voorlopige “conclusie” getrokken.

Beschrijving van het watersysteem

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

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 in De Dommel. De Dommel komt ter hoogte van ‘s-Hertogenbosch uit in de Maas.

Verder doorsnijdt het Wilhelminakanaal de gemeente en de kern Oirschot van oost naar west. 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 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 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 oost - west zijn gericht. 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 Grootte 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. Enkele watergangen en gebieden wateren af op het kanaal. 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.

Binnen het onderhavige bestemmingsplangebied zijn geen oppervlaktewateren aanwezig.

Waterbeheerder Waterschap De Dommel

Waterbeheer

De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Oirschot is het Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft twee nota's opgesteld die van belang zijn voor het stedelijk gebied. Het zijn de "Beleidsnota stedelijk water", 'Samen werken aan stedelijk water' (april 2004) en het "Door water gedreven", Waterbeheerplan 2001 – 2004 (oktober 2001). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de opstelling van een rioleringsplan.

Beleidsnota stedelijk water

Beleidsnota stedelijk water

Deze notitie is gericht op waterbeheer in stedelijk gebied en beoogt meer helderheid te geven in wat kan worden verwacht van het waterschap in het stedelijk gebied en welke inspanningen er van de gemeenten worden verwacht.

Onder stedelijk water wordt verstaan het grondwater, oppervlaktewater en de neerslag (watersysteem) zoals die zich in de stedelijke (en de verharde gebieden daarbuiten) manifesteren. De doelstelling van het waterschap is:

"Het streven naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem."

Onder het watersysteem wordt het in een gebied aanwezige samenhangend stelsel van grond- en oppervlaktewater inclusief oevers, waterbodems en de benodigde technische voorzieningen verstaan. De taak van het waterschap is het beheren van dit systeem. Het watersysteem wordt door allerlei activiteiten en gebruikers beïnvloed. Dit zijn de waterketens; kunstmatige waterkringlopen voor menselijke behoeften. Een waterketen wordt grotendeels in, of ten behoeve van het stedelijk gebied gebruikt. Het stedelijk gebied heeft hierdoor een grote invloed op het watersysteem.

Het strategisch en wettelijk kader voor het waterbeleid wordt gevormd door:

- EEG: EEG richtlijn betreffende het waterbeleid
- Rijk en provincie: Vierde Nota Waterhuishouding (1999) en het Provinciaal Waterhuishoudingsplan II 'samen werken aan water' (september 1998)
- Waterschap: Leidraad, het Gele Boekje, notitie Duurzaam water in bebouwde gebieden, rapport Water centraal, het Waterbeheerplan 2001 – 2004, de leggenotitie

Huidig beleid

Het huidige beleid van het waterschap is gericht op de waterkwantiteit (hoeveelheid afvoer) en waterkwaliteit.

Knelpunten

In de notitie is een aantal knelpunten genoemd die het gevolg zijn van de aanwezigheid van stedelijk gebied.

In het watersysteem gaat het om:

- Water wordt niet of te weinig als een van de ordenende principes gehanteerd;
- Het waterschap wordt niet of te laat betrokken bij de planuitwerking;
- De taakverdeling ‘ontwatering door gemeente’ en ‘afwatering door het waterschap’ is niet eenduidig;
- De kostenverdeling voor de waterhuishouding in bestemmingsplannen vindt veelal plaats op basis van fictieve planvorming;
- De betrokkenheid van de burger bij het water in de stad is vaak gering. Dit geldt in het bijzonder voor de afvoer van neerslag;
- De belevingswaarde van het stedelijk water is gering;
- Het huidige stedelijk watersysteem werkt verdroging in de hand;
- Het huidige stedelijk watersysteem werkt wateroverlast in de hand;
- Overstortingen en regenwateruitlaten kunnen leiden tot water- en bodemverontreiniging;
- Onvoldoende aandacht voor de grondwatersituatie kan leiden tot wateroverlast;
- Het onderhoud van leggerwaterlopen in het stedelijk gebied is nog niet overal geregeld.

In de waterketen gaat het om:

- De planvorming voor het gemeentelijk rioolstelsel, transportsysteem en zuiveringsinstallatie geschiedt sectoraal;
- Er is nog onvoldoende kennis en beleid voor het fenomeen ‘afkoppelen van verhard oppervlak’;
- De betrokkenheid van de burger bij het huishoudelijk water is gering. Dit geldt in het bijzonder voor het afvalwater;
- De vervuiling vanuit de waterketen richting watersysteem wordt hoofdzakelijk bestreden via zogenaamde ‘end-of-pipe’ oplossingen;

- Er is nog onvoldoende bekend over de vuiluitworp uit rioolstelsel om te kunnen beoordelen in welke mate hierdoor de waterkwaliteit negatief wordt beïnvloed;
- De rioolwaterzuiveringsinstallaties worden belast met dunwater;
- De vergunningverlening door het waterschap voor overstortingen is nog niet afgerond verwacht wordt dat deze in januari 2006 kan worden afgegeven;
- De afspraken tussen gemeenten en waterschap ten aanzien van de overnamepunten en doorvoerregelingen zijn niet éénduidig.

Nieuw beleid

Watersysteem

Vanuit het doel van het waterschap, het streven naar een duurzame waterhuishoudkundige situatie voor het watersysteem tegen de laagst maatschappelijke kosten, wordt ook het nieuwe beleid voor stedelijk water geformuleerd. Een nieuw in te richten situatie dient daarom direct op de voor het watersysteem duurzame wijze te worden ingericht. Ook voor bestaande situaties dient de invloed van de bebouwing op het watersysteem geminimaliseerd te worden.

Door het waterschap wordt voorgesteld om per gemeente voor de bebouwde gebieden een “Waterplan bebouwd gebied” op te stellen. Hierin kunnen de gezamenlijk visie van de gemeente en het waterschap en wederzijdse afspraken hoe te komen tot een duurzaam stedelijk watersysteem worden neergelegd. In een Waterplan bebouwd gebied kan het volgende aan de orde komen:

- De huidige situatie ten aanzien van het stedelijk water;
- De gewenste situatie voor het stedelijk water;
- Invullen van de gewenste situatie, hoe, wanneer en door wie.

De volgende onderwerpen kunnen in het waterplan nader worden uitgewerkt:

- Afkoppelen van verhard oppervlak;
- Gemeentelijk rioolstelsel;
- Grondwater;
- Inrichting, beheer en onderhoud stedelijk water;
- Waterkwaliteit;
- Uitbreidingsplannen;
- Betrokkenheid burgers bij watersysteem en –keten.

Ook voor nieuwe bebouwde gebieden moeten de waterhuishoudkundige gevolgen in beeld worden gebracht. Bij de planvorming in dergelijke gebieden wordt hydrologisch neutraal bouwen als een belangrijk uitgangspunt gezien.

Waterketen

Het beleid van het waterschap ten aanzien van de waterketen richt zich voornamelijk op een onderdeel hiervan: de afvalwaterketen. De afvalwaterketen is het geheel van inzameling, transport en zuivering van het afvalwater. Voor een optimale inrichting van de afvalwaterketen wordt gestreefd naar een:

- Minimale vermenging van schoon (hemel-)water met afvalwater;
- Minimale uitstoot van afvalwater uit het rioolstelsel op oppervlaktewater;
- Minimale wisselingen in aangevoerd debiet op de rioolwaterzuiveringsinstallaties;
- Minimale vuilemissie uit de rioolwaterzuiveringsinrichtingen.

Deze doelstellingen kunnen met verschillende maatregelen worden gerealiseerd. De meest efficiënte maatregel is het niet afvoeren van schoon water naar de rioolzuivering. De grootste schoonwaterbron wordt gevormd door het op de riolering aangesloten verhard oppervlak. Eén van de peilers van het nieuwe waterbeleid van het stedelijk gebied is het afkoppelen hiervan.

Rioolstelsels

Pas wanneer achtereenvolgens het gebruik als huishoudelijk of bedrijfswater³, infiltratie in de bodem en lozing op het oppervlaktewater om (milieu-)technische reden(en) niet tot de mogelijkheden behoren, kan hemelwater via het rioolstelsel worden afgevoerd. Hierbij dient te worden uitgegaan van verbeterd gescheiden rioolstelsels. Alleen voor bestaande situaties kunnen de gemengde rioolstelsels voorlopig worden gehandhaafd. Op termijn zullen deze omgebouwd moeten worden.

Bij grootschalige renovatie (herstrating, vervanging riolering, stadsvernieuwing) verdient het aanbeveling om tot afkoppeling over te gaan.

³ Opgemerkt wordt dat het hergebruik van water als huishoudelijk of bedrijfswater, recent beperkt is tot het opvangen in een regenton ten behoeve van het sproeien van de tuin. Het gebruik van het water als toiletspoeling of waswater is met het oog op de volksgezondheid niet meer toegestaan.

Het aanleggen, beheren en onderhouden van rioolstelsels (inclusief randvoorzieningen) behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente. Daartoe stelt de gemeente een Rioleringsplan op.

Door water gedreven

Dit tweede Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel beschrijft de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 - 2004 en schetst een doorkijk naar 2018. Het waterbeheerplan is gebaseerd op de visie van het waterschap op de ontwikkeling en inrichting van duurzame watersystemen. Enkele nieuwe thema's zijn:

- ruimte voor water
- water als ordenend principe,
- stedelijk waterbeheer,
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

De vijf kernthema's van het waterbeheerplan zijn:

- Realiseren van een duurzame watervoorziening; er zal een onderzoek gedaan worden naar de mogelijkheden om oppervlaktewater en zuiveringseffluent (gezuiverd afvalwater) in te zetten als alternatief voor grondwater als grondstof.
- Verbeteren van de huishoudkundige voorwaarden; zowel wateroverlast als verdroging zijn gevolgen van veel te intensief functionerende ontwaterings- en afwateringsstelsels die in de afgelopen decennia zijn aangelegd. Geprobeerd wordt dit te herstellen door het afkoppelen van verhard oppervlak, het bufferen en infiltreren van regenwater in stedelijk gebied en het vertragen van de afvoer in de haarvaten van het watersysteem. Gestreefd wordt naar een reductie van 30% van de maatgevende afvoer.
- Verbetering van de waterkwaliteit; gericht op beken, gezuiverde en ongezuiverde lozingen en de waterbodem.
- Inrichting, beheer en onderhoud van waterlopen in het buitengebied; er wordt actief gezocht naar mogelijkheden voor hermeandering. De realisatie van ecologische verbindingszones heeft een impuls nodig. Er wordt regulerend beleid ontwikkeld voor de kanovaart er wordt beleid ontwikkeld voor het recreatief medegebruik van eigendommen van het waterschap.

- Omgaan met water in bebouwd gebied; gestreefd wordt om met alle gemeenten in het waterschapsgebied waterplannen voor het bebouwd gebied op te stellen. In de planperiode tot 2004 wordt gestreefd naar afkoppeling van 5% van het bestaand verhard oppervlak. Daarbij zal worden gekozen voor de maatschappelijk meest optimale oplossing.

Omgaan met water in bebouwd gebied

In het stedelijk gebied was het waterbeheer tot voor kort met name gericht op het voorkomen van wateroverlast door het realiseren van een voldoende drooglegging en het zo snel mogelijk afvoeren van overtollig water. Deze manier van omgaan met water heeft ook een keerzijde; door de toename van verhard oppervlak en de snelle afvoeren nemen de piekafvoeren in de waterlopen toe, neemt de infiltratie af waardoor de verdroging toeneemt, vervuilen de oppervlaktewateren door de overstortingen uit de gemeentelijke rioolstelsels en worden de ecologische potenties in het stedelijk gebied slechts beperkt benut.

In de beleidsnota Stedelijk water is reeds weergegeven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de realisatie van duurzaam stedelijk water. De hoofdlijnen uit deze nota worden onderscheiden in:

- Waterplan stedelijk gebied; naast de opstelling van een waterkansenkaart (een doorkijk naar toekomstige uitbreidingslocaties en de kansen en bedreigingen voor het stedelijk water) gaat het waterplan in op:
 - Het afkoppelen van verhard oppervlak; relatief schoon hemelwater niet afvoeren naar een rioolwaterzuivering maar (in voorkeursvolgorde) hergebruiken, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater, afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel,
 - Het gemeentelijk rioolstelsel; op welke locatie vloeien welke voorzieningen voort uit het gemeentelijk rioleringsplan, hoe zijn deze voorzieningen in te passen en zijn er gelijktijdig andere voorzieningen te treffen in het watersysteem zelf,
 - Het grondwater; het inzicht geven in de grondwatersituatie en bij overlast een beschrijving van de bestrijdingswijze,
 - Het beheer, de inrichting en het onderhoud van het stedelijk water; de gewenste inrichtings- en onderhoudssituatie wordt vastgelegd,

- o De waterkwaliteit; aangegeven wordt op welke wijze door waterschap en gemeente gedacht wordt de waterkwaliteit te verbeteren,
- o De betrokkenheid van de burgers; er wordt een communicatiestrategie opgesteld op welke wijze de burgers meer inzicht kunnen krijgen in de werking van het watersysteem en (de relatie met) de waterketen.

Doel voor de middellange termijn (2018) is afkoppeling van 20% van het bestaand verhard oppervlak. Voor de planperiode is tot doel gesteld dat in samenwerking met de gemeenten waterplannen bebouwd gebied worden opgesteld en dat 5% van het bestaand verhard oppervlak afgekoppeld is.

- De natte paragraaf in het bestemmingsplan met name voor stedelijke uitbreiding met als belangrijkste uitgangspunt het hydrologisch neutraal bouwen,
- De waterketen; de ontwikkeling van samenwerking in de (afval)waterketen. De aanpak dient niet meer gericht te zijn op individuele onderdelen maar er dient een integrale ketenbenadering gekozen te worden.

Voor de uitvoering van het integraal waterbeleid kunnen de waterbeheerders diverse juridische instrumenten inzetten:

- Keur; voor het beheer en onderhoud van oppervlaktewater is de regelgeving verwoord in de Keur. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van het Waterschap De Dommel. Daarnaast zijn voor handelingen binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het Waterschap De Dommel en 1 meter voor de overige watergangen, alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.
- Verordening waterhuishouding Noord-Brabant.
- Legger; de wettelijk verplichte Legger bevat de oppervlaktewateren die van overwegend belang zijn voor de waterhuishouding..

- Wet verontreiniging oppervlaktewater; op basis van deze wet verleent het waterschap vergunningen voor lozingen van afvalwater.
- Waterstaatswet; bevat algemene regels omtrent het waterstaatsbestuur.

Voor de gemeente biedt het bestemmingsplan buitengebied de mogelijkheid tot het op elkaar afstemmen van de Keur en de bestemmingsplannen buitengebied voor het waarborgen van de waterbelangen.

De nota geeft voor de verschillende Stroomgebieden het beleid weer. Dit gebiedsgericht beleid gaat voor het stedelijk gebied van Oirschot niet verder dan de doelstelling tot opstelling van een waterplan in samenwerking met de gemeente.

Wilhelminakanaal

Opgemerkt wordt dat het waterschap De Dommel gebruik maakt van het Wilhelminakanaal voor water aan- en afvoer en dat de hoeveelheden van de wijze van aan- en afvoer zijn vervat in de waterakkoorden 1995 (Watak).

Het Watak is een uitvloeisel van de Wwh, de gemeente Oirschot zelf is geen deelnemer in dit akkoord. Eventuele werken voor lozen (denk ook aan de trits infiltreren, bergen, afvoeren) / onttrekken van de gemeente zullen dan ook instemming moeten hebben van het waterschap en Rijkswaterstaat.

Rioleringsplan

De gemeente heeft in het kader van de Wet milieubeheer, hoofdstuk Afvalstoffen, een zorgplicht voor het doelmatig inzamelen en transporteren van afvalwater.

In paragraaf 1.3 is ook aangegeven dat voor het waarmaken van deze zorgplicht een planstructuur nodig is waarin de visie wordt weergegeven met betrekking tot het aanleggen van een geoptimaliseerd rioleringsstelsel en het zorgvuldig beheren van dit stelsel.

Dezelfde wet schrijft ook voor dat de gemeente verplicht is om een rioleringsplan op te stellen.

Het gemeentelijk rioleringsplan wordt opgesteld door de gemeente en zij betrekken in ieder geval bij de voorbereiding:

- Gedeputeerde Staten
- Het Waterschap
- De Inspecteur

Het Waterschap is namens GS en De Inspecteur de gesprekspartner met de gemeente.

Gemeentelijk beleid

Voor de gemeente Oirschot is op 24 januari 2006 het Waterplan Oirschot (Tauw, 9 november 2005, kenmerk R004-4325016EWD-ibs-V02-NL) vastgesteld. Het Waterplan is in een samenwerkingsverband tussen de gemeente en het Waterschap De Dommel opgesteld. In de projectgroep hadden verder de Provincie en de waterleidingmaatschappij Brabant Water zitting.

Inhoud

Het Waterplan Oirschot beschrijft in vogelvlucht hoe het water stroomt en wat de komende jaren gaat veranderen op het gebied van water in Oirschot.

Na een uiteenzetting van het systeem van oppervlaktewater, grondwater, riolering, ecologie en de natuurgebieden in Oirschot beschrijft het waterplan de visie waar de gemeente tot 2030 aan wil werken. Verder staan in het waterplan concrete projecten die de komende jaren op stapel staan om het watersysteem te verbeteren.

Ruimte voor water

Waterverbeteringen beginnen bij ruimtelijke ordening. Bij het actualiseren van bestemmingsplannen en bij de invulling van (her)inrichtingen krijgt water daarom vanaf het begin een duidelijke plaats in het planproces. Enerzijds zorgt het instrument 'de watertoets' daarvoor, anderzijds zijn door gemeente en waterschappen afspraken gemaakt over de manier waarop water vanaf het begin in het proces wordt meegenomen.

Het afkoppelen van verhard oppervlak of het niet aansluiten van nieuw verhard oppervlak is geen mogelijkheid meer maar een voorwaarde. Daarnaast worden de mogelijkheden om water zo lang mogelijk vast te houden benut.

Naast het bergen van water ligt er ook een opgave om de waterkwaliteit te verbeteren. Dit begint al bij het gebruik van materialen die het water niet verontreinigen. Materialen als koper, lood en zink logen onder invloed van (regen)water uit en mogen daarom niet meer worden toegepast. Vanuit waterkwaliteitsoogpunt is het beter om kunststof materialen toe te passen. Ook het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen heeft een negatief effect op de waterkwaliteit en past dus niet in het beleid.

Al deze inpassingen worden niet alleen van de gemeente zelf of van projectontwikkelaars verlangd, maar ook van particulieren die aan de slag gaan met aanpassingen van hun woning of bedrijf.

Uitvoering

In het Waterplan Oirschot staan concrete projecten en plannen. De komende jaren zal in de bebouwde kom van Oirschot anders worden omgegaan met regenwater. Bij de herinrichting van Leefdael wordt verhard oppervlak afgekoppeld.

Om meer verhard oppervlak in de toekomst af te kunnen koppelen, krijgt elke kern een afkoppelkansenkaart. Deze kaarten maken het inzichtelijk wanneer welk deel en op welke wijze wordt afgekoppeld. Naast het afkoppelen van verhard oppervlak moet het regenwater meer vastgehouden worden binnen de gebieden waar het valt. Ruimte moet gevonden worden voor bergen of infiltreren. Op korte termijn lijken landgoed De Bongerd en locaties rond de Beerze, bij de beekherstelprojecten, hiervoor geschikt. Daarvoor worden binnenkort plannen uitgewerkt.

Ten slotte zijn er diverse ideeën gepresenteerd om Oirschottenaren meer mogelijkheid te geven om het water in hun omgeving te beleven. Bijvoorbeeld door middel van een waterwandelaroute in Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot. Zo wordt de wandelaar geattendeerd op het feit dat Oirschot werkt aan en met water.

Voorlopige "conclusie"

In een kort overleg met het waterschap zijn de volgende zaken geconcludeerd:

- Uitgangspunten zullen ten alle tijden zijn dat er hydrologisch neutraal dient te worden gebouwd en dat het hemelwater volgens de trits, Hergebruik, Infiltratie, Berging, Afvoer wordt aangepakt.

- Voor het bestaand stedelijk gebied zijn geen problemen met de waterhuishouding bekend. Er hoeft daarom ook niet meer ruimte gereserveerd te worden voor water. Met het oog op de toekomst en de wens om bestaand verhard gebied af te koppelen, is het wel wenselijk om het openbaar gebied, zijnde de gronden die bestemd zijn voor groen en verkeer, zodanig te bestemmen dat hemelwaterbergingsvoorzieningen erin aangelegd kunnen worden.
- Voor de herstructureringsgebieden geldt dat nader onderzocht dient te worden op welke wijze met het hemelwater omgegaan dient te worden. Bij kleine locaties is het veelal niet realistisch om aparte voorzieningen op te nemen binnen de locatie. Voor grotere locaties is het wellicht wel mogelijk om waterbergingsvoorzieningen op te nemen. In alle gevallen zal bij de uitwerking nader overleg met het waterschap plaatsvinden.

Overleg waterschap

In het kader van vooroverleg is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan het Waterschap. Hieruit is gebleken dat het waterschap met betrekking tot de watertoets geen opmerkingen heeft over dit bestemmingsplan.

4.3.10. Natuurwaarden

De kwaliteit van de leefgebieden in Nederland gaat achteruit. Belangrijke veroorzakende ontwikkelingen zijn verstedelijking, verblijfsrecreatie, infrastructuur, intensieve landbouw en verdroging. Door ontwikkeling van de Ecologische Hoofdstructuur wordt geprobeerd om de kwaliteit van de leefgebieden te verbeteren. Om de kansen die er zijn goed te benutten dienen natuur- en ruimtelijke ordeningsbeleid goed op elkaar afgestemd te worden. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen een grote impact hebben op de kwaliteit van de natuur en vice versa.

Wet- en regelgeving

De belangrijkste wet- en regelgeving met ruimtelijke relevantie ten aanzien van de natuur in Nederland zijn de Flora en Faunawet (soortbescherming), de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming) en de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

*Europese Vogel- en
Habitatrichtlijn*

Habitatrichtlijn

Natuurbeschermingswet 1998

Flora- en Faunawet

De *Europese Vogelrichtlijn* is in 1979 van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is de in het wild voorkomende vogelsoorten en hun leefgebieden beschermen. In 1992 werd ter aanvulling hierop de *Habitatrichtlijn* opgesteld om ook andere soorten planten en dieren en hun leefgebieden (habitats) te beschermen.

In Nederland zijn beide richtlijnen verankerd in de (*herziene*) *Natuurbeschermingswet 1998* (beschermde gebieden) en in de *Flora en Faunawet* (bescherming van soorten).

Alle aangewezen vogel- en habitatrichtlijn gebieden worden omvat door Natura 2000. Dit is een samenhangend netwerk van Europese beschermde gebieden, waarvan er 162 in Nederland gelegen zijn en waarvoor instandhoudingsdoeleinden gelden.

In het kader van de Flora- en faunawet dient bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te worden gehouden met beschermde planten en dieren in het plangebied.

Daarnaast kunnen in het plangebied ook meer algemene soorten aanwezig zijn. Voor een 40-tal algemeen in Nederland voorkomende soorten, waarvan het voortbestaan van de soort in geval van schade niet in gevaar komt (o.a. konijn, veldmuis, bruine kikker en wijngaardslak), is begin 2005 middels een AMVB een algemene vrijstelling opgesteld. Hierdoor behoeft bij schadelijke activiteiten in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling voor deze algemene soorten geen ontheffing in het kader van de Flora en Faunawet te worden aangevraagd.

Alle broedende inheemse vogels en hun nesten zijn in Nederland wettelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli (15 augustus voor moeras- en andere watervogels)) sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Aangezien voor de verstoring van vogels geen ontheffing kan worden aangevraagd dient de eventuele kap van struikbegroeiing en/of bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Centrum

In het onderhavig plangebied zijn geen gebieden aanwezig, die zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur.

Verder betreft het een woon- en voorzieningengebied. Er worden een klein aantal ontwikkelingen voorgestaan. Het merendeel van deze ontwikkelingen wordt niet met het onderhavig bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Voor een aantal ontwikkelingen wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheden is opgenomen, dat bij invulling van deze locaties de natuurwaarden alsnog onderzocht zullen moeten worden. De gebiedsbescherming is verder in het bestemmingsplan afdoende geregeld.

Soortenbescherming is moeilijk ruimtelijk te regelen, tenzij het gekoppeld is aan een beschermde leefomgeving of duidelijk te begrenzen belangrijke (kern)leefgebieden. Gezien het karakter van het plangebied kan de aanwezigheid van met name bijzondere beschermde planten en dieren, met uitzondering van vleermuizen en een aantal vogels als uilen, vrijwel worden uitgesloten. Tevens heeft het bestemmingsplan overwegend een conserverend karakter en is er een nadere onderzoeksplicht in de wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Er behoeven geen verdere maatregelen in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

4.3.11. Samenvatting milieu-uitgangspunten

Ten aanzien van het milieu aspect zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd bij de vertaling van de inventarisatie naar de plankaart en de voorschriften:

- Wegverkeerslawaaï:
Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen beperking in het onderhavig bestemmingsplan.
- Luchtkwaliteit:
De luchtkwaliteit vormt geen beperking in het onderhavig bestemmingsplan.
- Bodem:
Dit aspect is als randvoorwaarde in de wijzigingsregels opgenomen.
- Geurhinder:
Dit aspect dient als randvoorwaarde in de wijzigingsregels opgenomen te worden.
- Externe veiligheid:
De externe veiligheid vormt geen beperking in het onderhavig bestemmingsplan.

- **Leidingen:**
Het aspect leidingen vormt geen beperking in het onderhavig bestemmingsplan.
- **Archeologie:**
Bij bebouwde gronden is een archeologisch onderzoek vooraf niet vereist. Archeologische begeleiding bij de sloop en het bouwrijp maken is voldoende.
Bij onbebouwde gronden is archeologisch voornonderzoek wel noodzakelijk, met uitzondering van uitbreiding van de bestaande bebouwing met een maximum van 100 m².
- **Cultuurhistorie:**
Met betrekking tot het beschermd dorpsgezicht is reeds aangegeven dat ontwikkelingen binnen dit beschermd gezicht aan diverse randvoorwaarden (parcellering, rooilijnverloop, goothoogte, bouwhoogte, kapvormen, kaprichtingen, architectonische geleding en de inrichting van de openbare ruimte) onderworpen zullen worden. Voor het gebied dat een hoge stedenbouwkundige waarde heeft volgens de CultuurHistorische Waardenkaart zijn dezelfde in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen stedenbouwkundige aspecten, van toepassing verklaard, met uitzondering van de architectonische expressie, kapvorm en architectonische geleding, die daarbij zijn vrijgelaten.
- **Monumenten:**
Alle rijks- en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn met een aanduiding op de kaart opgenomen. De bebouwingszone voor dergelijke panden binnen het beschermd dorpsgezicht heeft de bestaande diepte van de huidige hoofdbebouwing gekregen. Bij alle overige panden binnen het beschermd dorpsgezicht is uitgegaan van een standaarddiepte.
- **Water:**
Bij de wijzigingsbevoegdheden is overleg met het waterschap met betrekking tot het aspect water als randvoorwaarde opgenomen. In een kort overleg met het waterschap is geconcludeerd dat in de bestemmingen waarin het openbaar gebied is opgenomen, het gebruik van de gronden voor hemelwaterbergingsvoorzieningen is opgenomen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Ontwikkelingen

Al naar gelang er in meerdere of mindere mate concreetheid bestaat over de ontwikkeling, zijn deze ontwikkelingslocaties voorzien van een bijzondere bestemmingsaanduiding. Afhankelijk van de feitelijke situatie (concreetheid, realiseerbaarheid, programmatische invulling), kan per locatie een keuze gemaakt worden uit de volgende mogelijkheden:

1. de gewenste ruimtelijk-functionele situatie wordt direct in het bestemmingsplan vastgelegd, omdat zekerheid bestaat over de uitvoering van de plannen;
2. in het bestemmingsplan wordt voor de ontwikkelingslocatie een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO opgenomen voor wijziging van de bestemmingen;
3. in het bestemmingsplan wordt voor de ontwikkelingslocatie een nader uit te werken bestemming ex artikel 11 WRO opgenomen;
4. in de toelichting bij het bestemmingsplan kan worden aangegeven dat er ontwikkelingsplannen in voorbereiding zijn, maar dat deze nog onvoldoende concreet zijn om reeds in het bestemmingsplan te regelen; daarbij kan worden aangegeven dat aan de beoogde ontwikkeling in beginsel positief zal worden meegewerkt door het in procedure brengen van een partiële herziening van het bestemmingsplan of door het volgen van een vrijstellingsprocedure op basis van artikel 19 WRO; voorwaarde daarbij is uiteraard dat aan de door de gemeente te stellen randvoorwaarden en uitgangspunten wordt voldaan.

Gegeven deze mogelijkheden wordt per ontwikkelingslocatie een concreet voorstel geformuleerd voor de toe te passen bestemmingsregeling. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Wanneer de planontwikkeling in een vergevorderd stadium verkeert en er ook anderszins, bijvoorbeeld omdat de gemeente zelf de locatie tot ontwikkeling brengt, voldoende garanties bestaan dat het gemeentelijk beleid tot uitvoering kan worden gebracht, wordt direct een specifieke, op de nieuwe ontwikkeling afgestemde bestemming gelegd.

- Wanneer een groot belang wordt gehecht aan functiewijziging en de verwachting bestaat dat deze, met inachtneming van de beleidsdoelstellingen, ook binnen de planperiode kan worden geëffectueerd, terwijl de plannen nog niet concreet zijn, is voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht opgenomen. De keuze tussen het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsplicht hangt onder meer af van de wenselijkheid om de bestaande rechten op de gronden waarop de ontwikkeling is voorzien te respecteren tot het moment van ontwikkeling. Bovendien mag een wijzigingsbevoegdheid niet zover strekken dat het gebruik ervan zou kunnen leiden tot een ingrijpende verandering van de structurele opzet van het plan. Deze beperking geldt niet voor een uitwerkingsplicht.

5.2. Herstructureringslocaties

Binnen het bestemmingsplangebied liggen een aantal herstructureringslocaties. In de eerste plaats betreft het “de Pochelarij”, de doe-het-zelf aan de Koestraat en het plan Leefdael. Voor deze locaties zijn reeds planologische procedures doorlopen. Deze herstructureringsplannen zijn in het onderhavige bestemmingsplan geïntegreerd.

Daarnaast is aan de Gasthuisstraat, op de locatie Westerlohof, een plan in ontwikkeling. Op deze locatie wordt uitsluitend woonbebouwing voorgestaan, in de vorm van de bouw van 4 vrijstaande woningen.

5.2.1. Particuliere woningbouwlocaties

Door de gemeente Oirschot is op 24 januari 2006 een stroomschema ruimtelijke toetsing en beleidsregels vastgesteld waarin een aantal voorwaarden zijn opgenomen op basis waarvan onderzocht kan worden waar woningbouw vanuit functionele en ruimtelijke aspecten gewenst of ongewenst is. Op basis daarvan is besloten om in principe medewerking te verlenen aan een zestal verzoeken op de volgende adressen:

- Nieuwstraat 2,
- Doorsteek Princéhof – Kapelpad,
- Hoek Beitel / Dr. Van Wamelstraat 1,
- Kanunnikensteeg,
- Leeuwerikstraat 2,

- Rijkessluisstraat 19,
- Nieuwstraat 19.

5.3. De planopzet

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

De voorschriften zijn onderverdeeld in vijf paragrafen:

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

Paragraaf II bevat de regeling van de bestemmingen, die hieronder zullen worden besproken. Paragraaf III bevat de regeling van de dubbelbestemming “archeologisch waardevol gebied”.

Paragraaf IV bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals een gebruiksbeepaling en een algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Paragraaf V tenslotte bevat overgangs- en slotbepalingen.

Op de plankaart zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de voorschriften is aangegeven welke doeleinden op de betreffende gronden zijn toegestaan.

Voor de bestemmingen Bedrijf, Bedrijf – nutsdoeleinden, Centrum, Cultuur en Ontspanning, Detailhandel, Horeca, Maatschappelijk en Wonen zijn op de kaart bouwvlakken aangegeven.

Voor de bestemming Bedrijf – nutsdoeleinden geldt dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden opgericht.

Voor de overige bestemmingen waar een bouwvlak is aangegeven, geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. Binnen het gebied buiten het bouwvlak zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

Op de kaart zijn verder een maximale goot- en bouwhoogte aangegeven voor de hoofdgebouwen. Indien een goothoogte en een bouwhoogte zijn aangegeven, betreft het hoofdgebouwen met een kap. Indien één goot- en bouwhoogte is aangegeven, betreft het hoofdgebouwen met een plat dak.

De bij het perceel behorende gronden aan de voorzijde, en op een aantal locaties ook delen aan de achterzijde, zijn bestemd als Tuin. Hier mag niet worden gebouwd, met dien verstande dat erkers onder voorwaarden wel zijn toegestaan.

5.4. De bestemmingen

Artikel 3. Bedrijf (B)

De bestemming betreft bedrijven binnen categorie A en B van de als bijlage toegevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten en de voormalige bierbrouwerij, die specifiek is aangeduid op de plankaart.

Artikel 4. Bedrijf - nutsdoeleinden (B-N)

De bestemming betreft de binnen het plangebied bestaande, grotere nutsvoorzieningen, zoals trafo's e.d.

Artikel 5. Centrum (C)

De bestemming betreft het centrumgebied. Toegestaan zijn horeca, detailhandel, dienstverlening, bedrijven, kantoren, kinderopvang en woningen.

De functies detailhandel, dienstverlening, horeca en bedrijven zijn uitsluitend op de begane grond toegestaan. Horeca op de verdieping is toegestaan bij hotels, horeca in de kelder alleen voorzover dit is aangeduid op de plankaart. Kantoren zonder baliefunctie zijn uitsluitend toegestaan voorzover aangeduid op de kaart, zowel op de begane grond als op de verdieping. In afwijking hiervan geldt echter dat ter plaatse van de aanduiding "kantoor op verdieping" enkel een kantoor op de verdieping is toegestaan.

Kantoren met baliefunctie zijn overal toegestaan, uitsluitend op de begane grond.

Woningen zijn overal toegestaan, zowel op de begane grond als op de verdieping.

Voor horeca is op basis van het gemeentelijke horecabeleid een specifieke regeling opgenomen. De bestaande horecavoorzieningen zijn specifiek aangeduid. Ter plaatse is uitsluitend een horecavoorziening toegestaan in de bestaande (aangegeven) categorie. Een horecavoorziening in een andere categorie dan wel op een andere locatie is uitsluitend toegestaan via vrijstelling. Hiervoor dient voldaan te worden aan een aantal voorwaarden, die aansluiten bij het gemeentelijke horecabeleid.

Horeca is overeenkomstig het horecabeleid onderverdeeld in 6 categorieën. Het onderscheid wordt gemaakt met het oog op het verschil van de onderscheiden categorieën horeca in ruimtelijke uitstraling en druk op de omgeving.

Artikel 6. Cultuur en Ontspanning (CO)

De bestemming betreft het binnen het plangebied voorkomende museum. Ondersteunende horeca is toegestaan in ondergeschikte vorm.

Artikel 7. Detailhandel (DH)

De bestemming betreft een aantal verspreid gelegen detailhandelsfuncties buiten het centrumgebied. Naast detailhandel is ook dienstverlening toegestaan. Ook zijn woningen toegestaan, waarbij het bestaande aantal niet mag toenemen.

Artikel 8. Groen (G)

De bestemming betreft de grotere groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn voet- en fietspaden en speelvoorzieningen toegestaan. Ook water en bergbezinkbassins zijn toegestaan binnen de bestemming.

Artikel 9. Horeca (H)

De bestemming betreft een aantal verspreid gelegen horecavestigingen buiten het centrumgebied. Net als in het centrumgebied is binnen deze bestemming op de kaart aangegeven in welke categorie horeca is toegestaan.

Voorts zijn woningen toegestaan, waarbij het bestaande aantal niet mag toenemen.

Artikel 10. Maatschappelijk (M)

Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke functies toegestaan: voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten. Beperkt zijn, in ondergeschikte vorm, ook andere functies toegestaan, zoals horeca en centrumfuncties. Ook woonzorgcomplexen, waar wonen in combinatie met zorg is toegestaan, zijn opgenomen binnen de bestemming.

Artikel 11. Tuin (T)

De bestemming betreft de gronden aan de voorzijde en delen aan de achterzijde bij diverse bestemmingen, voor tuinen en erven, waar geen gebouwen mogen worden opgericht, behoudens onder voorwaarden erkers aan de voorzijde. Omdat erkers niet passen binnen het beschermd dorpsgezicht en het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, zijn ze daar niet toegestaan.

Artikel 12. Verkeer - verblijf (V-V)

De bestemming betreft wegen en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Ook waterhuishoudkundige voorzieningen zijn toegestaan binnen de bestemming.

Binnen de bestemming komt een aantal specifieke aanduidingen voor, waar bepaalde bebouwing is toegestaan, zoals een ondergrondse parkeergarage, schoorsteen en luifel bij De Poort.

Ten behoeve van horecavoorzieningen zijn binnen deze bestemming terrassen toegestaan, mits voldaan wordt aan het gemeentelijke terrassenbeleid, zoals in werking getreden op 28 maart 2001. Het is niet de bedoeling dat het aantal terrassen, dat er nu is, nog wordt uitgebreid.

Artikel 13. Wonen (W)

Binnen de bestemming zijn de bestaande woningen opgenomen. Voorts is een kantoor- en/of praktijkruimte toegestaan, indien deze specifiek is aangeduid op de kaart.

Aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan, aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten uitsluitend via vrijstelling. De vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is geregeld in de gebruiksbepaling (artikel 18).

Voorzover nieuwe woningen zijn toegestaan, is op de kaart een maximaal aantal aangegeven.

Op de kaart is aangegeven welk woningtype (vrijstaand/ halfvrijstaand/ gesloten bebouwing e.d.) binnen een bouwvlak is toegestaan. Afhankelijk van het toegestane woningtype dient een bepaalde afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn specifieke maatvoeringseisen opgenomen in de voorschriften. Wat betreft de toegestane bebouwde oppervlakte is een regeling opgenomen die afhankelijk is van de grootte van het perceel. Voor een aantal specifieke situaties gelden afwijkende bepalingen.

5.5. Dubbelbestemming

Artikel 14. Archeologisch waardevol gebied

Het hele plangebied betreft archeologisch waardevol gebied. In deze bestemming is een beschermende regeling opgenomen voor de archeologische waarden. Deze houdt in dat nieuwe gebouwen met een oppervlakte groter dan 100 m² uitsluitend via vrijstelling mogen worden gebouwd, mits de archeologische waarden niet worden verstoord, dan wel voldoende zijn onderzocht en, indien van toepassing, worden beschermd.

5.6. Overige bepalingen

Artikel 15. Bestaande maten

In dit artikel is een regeling opgenomen ten behoeve van bestaande maten die afwijken van de in de voorschriften geregelde maten. Voorzover de werkelijke maten afwijken mogen deze als ten minste of ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.

Artikel 16. Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 17. Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 18. Algemene gebruiksbepaling

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

In de gebruiksbepaling is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten. Deze zijn, anders dan de traditionele “aan-huis-verbonden beroepen” niet direct toegestaan, maar kunnen via vrijstelling worden toegestaan. Aan het verlenen van vrijstelling zijn voorwaarden verbonden, zodat de kleinschaligheid wordt gewaarborgd en er geen hinder voor de omgeving zal ontstaan.

In de gebruiksbepaling is voorts een regeling opgenomen voor mantelzorg in bijgebouwen bij een woning. De regeling sluit aan bij het bestemmingsplan “Mantelzorg”, dat 26 april 2005 door de raad van de gemeente Oirschot is vastgesteld. Dit plan betreft een partiële herziening van diverse bestemmingsplannen. De erin opgenomen regeling sluit aan bij het provinciale beleid inzake mantelzorg.

De provincie geeft twee vormen aan, waarin de huisvesting in het kader van mantelzorg gestalte kan krijgen. De eerste mogelijkheid is inwoning. De zorgbehoevende woont hierbij in het hoofdgebouw. Dit is op grond van de woonbestemming altijd mogelijk.

Een andere vorm is het gebruik van een vrijstaand of aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Hierbij dient een afhankelijke relatie te bestaan tussen de bewoning van het bijgebouw en het hoofdgebouw, namelijk een zorgrelatie. Er dient sprake te zijn van een zorgbehoefte, die tijdelijk van aard is. Uitgangspunt blijft, dat het gaat om één huishouden, waarvan een deel in een bijgebouw is gevestigd.

Deze afhankelijke woonvorm is in de gebruiksbepaling in eerste instantie uitgesloten. Via een binnenplanse vrijstelling kan deze woonvorm worden toegestaan, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden.

Aanvullend op de provinciale eisen/ waarborgen is als extra voorwaarde voor de vrijstelling bepaald dat de noodzaak van mantelzorg via een schriftelijke verklaring van in ieder geval een huisarts dient te worden aangetoond.

Om de tijdelijkheid te onderstrepen zal het vrijstellingsbesluit zowel op naam van de mantelzorgverlener als op naam van de mantelzorgontvanger worden gesteld.

Daarnaast dient na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaande) bijgebouw als afhankelijke woonruimte hiervan schriftelijk melding te worden gemaakt bij burgemeester en wethouders en dient het bijgebouw ongeschikt te worden gemaakt voor woondoeleinden.

Artikel 19. Algemene wijzigingsbevoegdheid

In deze bepaling is één wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Deze wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op de wijziging van tuinen aan de Westerlohof naar een woonbestemming.

Deze locatie is al besproken in paragraaf 5.2 van deze toelichting.

Ook is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het wijzigen van de plaats van een bestemmingsgrens, en ten behoeve van de nieuwvestiging van een museum.

Artikel 20. Procedurebepaling

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

Artikel 21. Sloopregeling beeldbepalende panden

Beeldbepalende panden buiten het beschermd dorpsgezicht en overige hoofdgebouwen (geen beeldbepalende panden/ monumenten) binnen het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied, mogen uitsluitend met aanlegvergunning worden gesloopt. Gebouwen binnen het beschermd dorpsgezicht en monumenten zijn al sloopvergunningplichtig via de Monumentenwet.

Artikel 22. Aanlegvergunning waardevolle hagen en waardevolle muren

In deze bepaling is een aanlegvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van de op de kaart aangeduide waardevolle hagen en waardevolle muren zijn.

De betreffende hagen mogen niet gerooid worden en muren niet afgebroken, zonder een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders. Waardevolle bomen zijn reeds beschermd via de Bomenverordening Oirschot.

Artikel 23. Advies Monumentencommissie

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht, het historisch stedenbouwkundig waardevol gebied en monumenten en beeldbepalende panden, dienen burgemeester en wethouders bij diverse beslissingen, zoals het verlenen van vrijstelling of een aanlegvergunning, advies te vragen aan de Monumentencommissie.

Artikel 24. Strafbepaling

In deze bepaling wordt een aantal in de voorschriften opgenomen verbodsbepalingen aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

Artikel 25. Overgangsbepalingen

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

Voor gebruik van de grond anders dan voor bebouwing wordt strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan goedgekeurd wordt door de provincie.

Artikel 26. Slotbepaling

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

5.7. Handhaving

In 2003 heeft de gemeenteraad van Oirschot de Nota Handhaving vastgesteld. Dit vormt het beleidskader voor het gemeentelijke handhavend optreden tegen overtredingen. Belangrijk uitgangspunt daarbij is een strikte scheiding tussen vergunningverlening en handhaving. Dit heeft per 1 mei 2004 geresulteerd in een apart team Preventie en handhaving.

Uit de Nota Handhaving volgt dat, na afweging van de factoren gevaar en veiligheid, overlast en hinder, precedentwerking én belangen van derden, voor de bebouwde kommen de volgende prioriteiten zijn gesteld:

- *Noodzakelijk* is het handhaven van gebruiks- en bebouwingsvoorschriften op de bedrijventerreinen (veiligheid) alsmede inzake de beschermde stads- en dorpsgezichten (aanwezige waarden);
- *Uiterst gewenst* is het handhaven van gebruiks- en bebouwingsvoorschriften bij de concentratie van winkels en horecagelegenheden, dit onder meer omwille van de veiligheid, geluid en de concentratiegedachte;
- Er is *geen noodzaak* tot het minutieus handhaven van de woonwijken. Hier werkt het zogenaamde ‘*piepsysteem*’ erg goed. Hieruit volgt dat het onderhavige bestemmingsplan voor wat betreft de handhaving niet de hoogste prioriteit geniet.

Doelstelling is om te komen tot integrale(re) gebiedsgerichte controles. Hiermee is nu reeds een voorzichtige start gemaakt. De gemeente is daartoe in gebiedsdelen opgedeeld. In ieder gebied wordt frequent gecontroleerd of de geldende regelgeving, waaronder het bestemmingsplan, wordt nageleefd. Daarbij kan gedacht worden aan de in het bestemmingsplan opgenomen gebruiks-, bebouwings- en aanlegvoorschriften.

Indien een overtreding wordt geconstateerd, zal eerst worden gezien of legalisatie (door middel van bijvoorbeeld een vrijstelling of een aanlegvergunning) mogelijk is. Als dat het geval is, wordt de overtreder de gelegenheid geboden om het legalisatietraject te doorlopen. Wanneer legalisatie niet mogelijk is of van de legalisatiemogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt, wordt het handhavingstraject opgestart. Dit houdt kort gezegd in dat eerst een waarschuwingsbrief wordt verzonden, vervolgens een vooraanschrijving en uiteindelijk een definitieve aanschrijving om de overtreding binnen een redelijke termijn te beëindigen.

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

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een bestaand plangebied met een conserverend karakter. Voor zover er in het plan ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan Centrum Oirschot heeft van 3 januari 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn hebben 19 personen van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het bestemmingsplan. Een samenvatting van de reacties is, voorzien van een overweging en een conclusie, in een bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties. Ook hiervan is een samenvatting van de reacties, met overweging, in de bijlage opgenomen.