

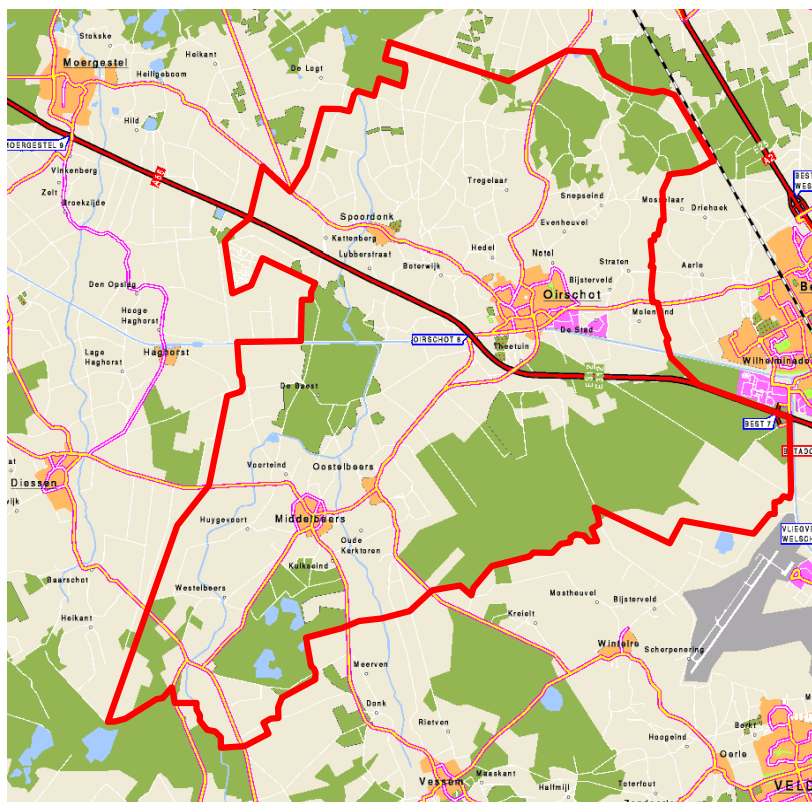
1.	INLEIDING	3
1.1.	Het plangebied	3
1.2.	Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen	6
1.3.	Opbouw en voorbereiding van de toelichting	8
1.4.	Karakter van het nieuwe plan	8
1.5.	Leeswijzer	9
2.	BELEID	11
2.1.	Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid	11
2.2.	Gemeentelijk beleid	11
3.	DE ONDERLEGGER	21
3.1.	Bodem	21
3.2.	Geomorfologie	21
3.3.	Water	21
3.4.	Landschap	22
3.5.	Ontstaansgeschiedenis	22
4.	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	25
4.1.	Oirschot en de linten	25
4.2.	De Pullen-Gildewijk	27
4.3.	Korenaar en de Drossaard	29
4.4.	De Notel	30
4.5.	Ekerschot	32
5.	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	34
5.1.	Wonen	34
5.2.	Scholen en kinderopvang	35
5.3.	Bedrijvigheid	35
5.4.	Overige functies en voorzieningen	36
6.	VERKEERSSTRUCTUUR	38
6.1.	Gemotoriseerd verkeer	38
6.2.	Fietsverkeer	39
6.3.	Openbaar vervoer	40

7.	HERSTRUCTURERINGSLOCATIES EN RUIMTE-VOOR- RUIMTE LOCATIE.....	41
7.1.	Inleiding	41
7.2.	Algemeen geldende uitgangspunten	42
7.3.	Direct bestemde ontwikkelingen	43
7.4.	Scholengemeenschap De Kempenhorst; De Reep (wijzigingsgebied I)	47
7.5.	Notel (wijzigingsgebied II)	49
7.6.	Groenzone Oude Grintweg (wijzigingsgebied III)	49
7.7.	Scholengemeenschap De Kempenhorst; Oude Grintweg (wijzigingsgebied IV)	50
7.8.	Spoordonkseweg 27 (wijzigingsgebied V)	53
7.9.	Perceel Kloosterstraat 98 (wijzigingsgebied VI)	53
7.10.	Niet bestemde ontwikkeling; Boerenbond Den Heuvel	54
8.	MILIEU-ASPECTEN.....	55
8.1.	Bedrijven en milieuzonering	55
8.2.	Duurzaam bouwen	55
8.3.	Geluid	56
8.4.	Bodem	58
8.5.	Luchtkwaliteit	58
8.6.	Externe veiligheid	59
8.7.	Leidingen	62
9.	WATERHUISHOUDING	63
9.1.	Inleiding	63
9.2.	Beschrijving van het watersysteem	63
9.3.	Waterbeheer	65
9.4.	Voorlopige “conclusie”	74
10.	HET JURIDISCH PLAN	75
10.1.	De planopzet	75
10.2.	De bestemmingen	76
10.3.	Aanvullende bepalingen	80
11.	HANDHAVING.....	83
12.	FINANCIËLE PARAGRAAF	85
13.	VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG	86
13.1.	Procedure	86
13.2.	Geuite reacties en het commentaar daarop	87
13.3.	Overzicht wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan	97
13.4.	Inpraak en vooroverleg	97
13.5.	Ambtshalve wijzigingen	98

1. INLEIDING

De gemeente Oirschot wenst de komende jaren alle bestemmingsplannen te herzien in het kader van het actualisering- c.q. standaardiseringproces 'naar één bestemmingsplan Oirschot'.

Ten behoeve van het actualiseringsproces is een plan van aanpak opgesteld. Een van de onderdelen van het plan van aanpak is het opstellen van een standaardregeling, die vervolgens wordt toegepast in een pilot-bestemmingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan is het eerste plan in het kader van de actualiseringsreeks en fungeert derhalve als pilot.



De ligging van Oirschot in breder verband.

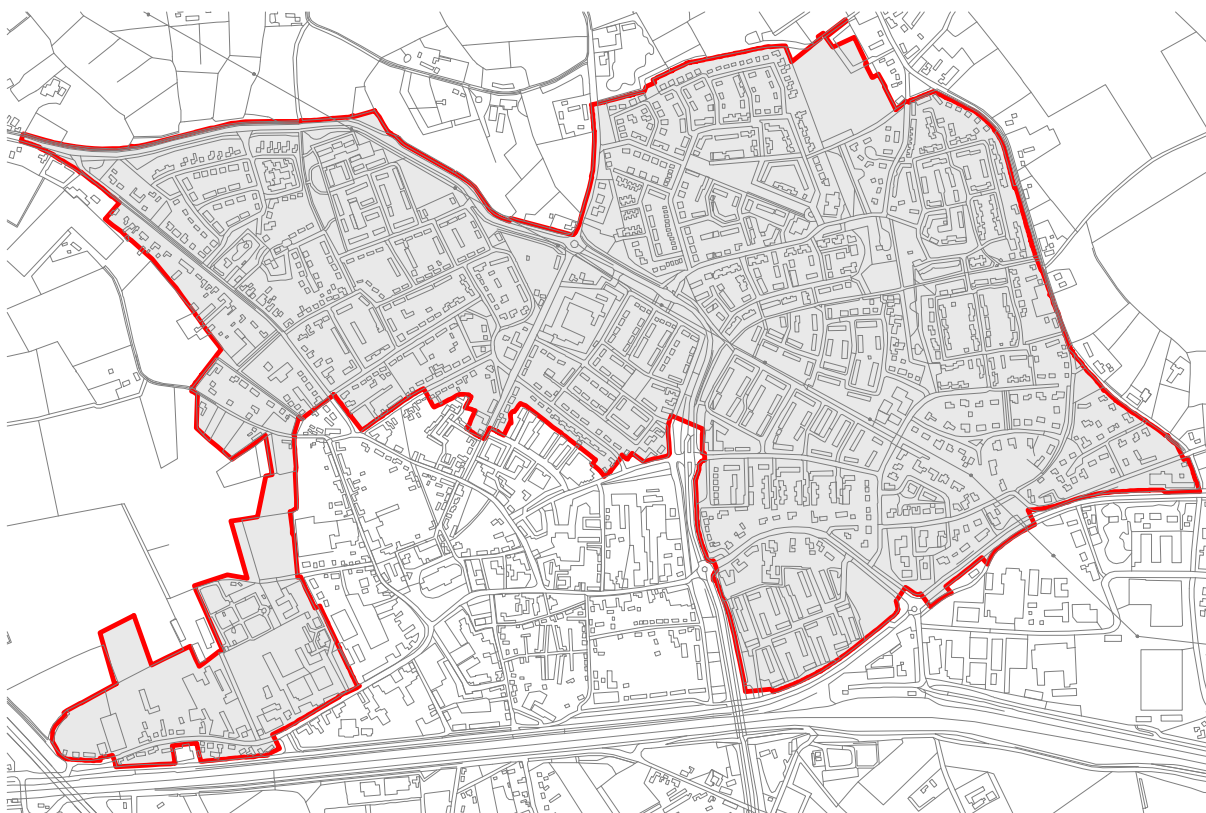
1.1. Het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat de wijken De Notel, Korenaar en de Drossaard, De Pullen-Gildewijk, Ekerschot, Sonnevanc en Omgeving den Heuvel (incl. de Kloosterstraat) in de kern Oirschot. Het plangebied omvat derhalve de kern van Oirschot ten noorden van het Wilhelminakanaal met uitzondering van het centrum. Voor de ligging in groter verband wordt verwezen naar de overzichtskaart.



Plangrens

Onderstaande afbeelding toont de begrenzing van het bestemmingsplan.

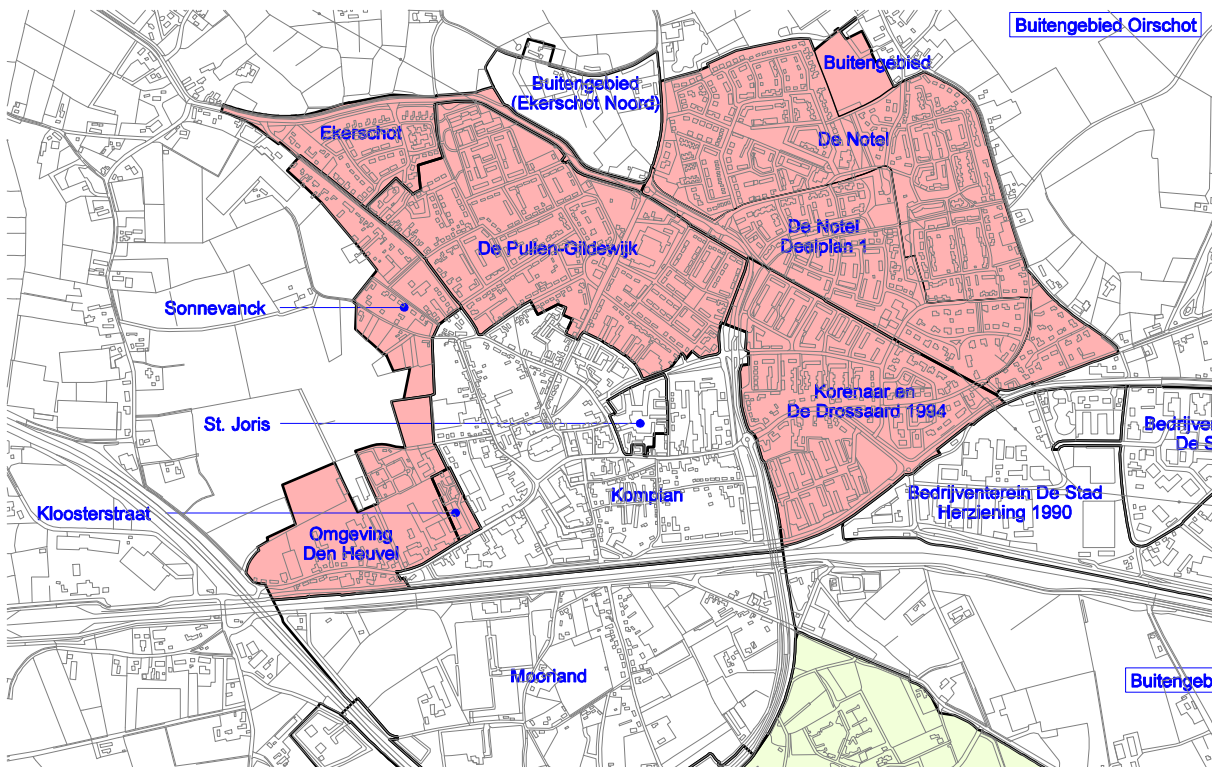


Vigerende regeling

Voor het onderhavige plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

- De Notel (vastgesteld 16-05-1978, goedgekeurd 27-06-1979);
- De Notel Deelplan 1 (vastgesteld 28-11-1978, goedgekeurd 29-01-1980, kroon 09-02-1983);
- De Pullen-Gildewijk (vastgesteld 27-05-1997, goedgekeurd 21-08-1997);
- Ekerschot (vastgesteld 25-10-1985, goedgekeurd 05-06-1989, kroon 07-09-1990);
- Sonnevanc herziening 1990 (vastgesteld 19-09-1992, goedgekeurd 27-04-1993, kroon 18-11-1994);
- Omgeving den Heuvel herziening 1990 (vastgesteld 19-09-1992, goedgekeurd 27-04-1993, kroon 25-03-1995);
- Kloosterstraat (vastgesteld 20-02-1990, goedgekeurd 31-05-1990);
- Korenaar en De Drossaard 1994 (vastgesteld 24-06-1997, goedgekeurd 27-04-1998, kroon 04-07-2000);

Naast de bovengenoemde plannen zijn er nog een aantal deeltuitwerkingen en artikel 19 plannen, die met het oog op de overzichtelijkheid niet zijn opgenomen.



De belangrijkste vigerende bestemmingsplanregelingen in het plangebied – rood – en de directe omgeving.

1.2. Aanleiding voor actualisatie bestemmingsplannen

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

- **Uniforme planologische regeling is noodzakelijk.**
Thans 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. Derhalve is besloten om de lappendeken aan vigerende plannen te vervangen door een nieuwe standaardopzet in kaartbeeld en voorschriften, zodat de toegankelijkheid en rechtszekerheid wordt vergroot.
- **De gelijkschakeling 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 opnieuw 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 alle vergunningen en ontheffingen dienen te worden aangehouden. In de discussie rondom deze verplichting is ook het niet kunnen vragen van leges als sancties geopperd en/of dat het afgeven van een bouwvergunning uitsluitend mogelijk is na toestemming van Gedeputeerde Staten (dit laatste idee is verworpen doordat er dan sprake is van een forse toename van bestuurslast).

- **Inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen uit de StructuurvisiePlus.**

Voor een aantal kleinschalige locaties in het plangebied – inbreidingslocaties – worden momenteel of zijn reeds herontwikkelingsplannen geformuleerd. Deze locaties vloeien voort uit de gemeentelijke StructuurvisiePlus, en in het bijzonder uit het meerjaren ontwikkelingsprogramma Visie Stedelijke Vernieuwing. In het nieuwe bestemmingsplan wordt op deze ruimtelijke ontwikkelingen ingespeeld door de nieuwe bestemming(en) in het plan op te nemen óf voor het gebied een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die de realisatie van het plan zonder nieuwe planologische procedure mogelijk maakt. Een nadere beschrijving van de ruimtelijke ontwikkeling is in een afzonderlijk hoofdstuk in deze toelichting opgenomen. Voor deze inbreidingslocaties dienen echter wel de relevante onderzoeken met betrekking tot milieu, archeologie, water, flora en fauna etc. positief te zijn afgerond.

- **Informatieverstrekking en uitwisseling nu en in de toekomst.**

Bij de op te stellen bestemmingsplannen wordt het ruimtelijk regime digitaal verwerkt zodat er al duidelijk wordt geanticipeerd op de digitale uitwisseling en informatieverstrekking.

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/ afstemming Welstandsnota.**

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 de het hoofdstuk planologische regeling zal hierop nader worden teruggekomen.

Ook de nadere afstemming met de parallel opgestelde Welstandsnota is een belangrijke doelstelling.

1.3. Opbouw en voorbereiding van de toelichting

Om te komen tot een planologische opzet die zoveel mogelijk recht doet aan de specifieke karakteristiek van de woonwijken, rekening houdend met bestaande rechten, flexibiliteit biedt voor de gebruikers/bewoners van het gebied en tevens aansluit bij de uitgangspunten van rechtszekerheid, uniformiteit en toegankelijkheid, is aan het daadwerkelijke opstellen van het bestemmingsplan een ruim traject vooraf gegaan.

In eerste instantie heeft een inventarisatie en bestudering plaatsgevonden van de vigerende bestemmingsplannen. Daarna is aan de hand van bronnenonderzoek nagegaan welke functies binnen de respectievelijke deelplannen aanwezig zijn. Met deze achtergrondinformatie is vervolgens gekeken in hoeverre informatie en praktijk overeenkomen.

De veldinventarisatie, in combinatie met een beleidsinventarisatie en literatuurstudie, vormen de basis voor deze toelichting.

1.4. Karakter van het nieuwe plan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft primair een beheersfunctie. Dat wil zeggen, dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke, functionele en verkeerskundige situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing en tot een aantal inbreidings- en herontwikkelingslocaties. Functieveranderingen zijn beperkt mogelijk en slechts onder strikte voorwaarden toegestaan.

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. Het kaartbeeld, de opzet en inhoud van de voorschriften én de opzet van toelichting, zullen gaan fungeren als standaardregeling voor de hierna te ontwikkelen bestemmingsplannen.

1.5. Leeswijzer

De voorliggende toelichting is als volgt opgebouwd:

1. *inleiding*

Voorgaande beschrijving van de ligging van het plangebied en de vigerende bestemmingsplanregelingen, een motivering van het bestemmingsplan en een beschrijving van de opbouw en het karakter van het nieuwe bestemmingsplan;

2. *beleid*

Een samenvatting van de relevante beleidskaders op gemeentelijk niveau ten aanzien van voorliggend bestemmingsplan.

3. *onderlegger*

Een inventarisatie van de onderlegger waar de bestaande woonwijken op zijn gebouwd, gericht op geomorfologie, bodem, en ontstaansgeschiedenis: archeologie, cultuurhistorie en monumenten.

4. *ruimtelijke karakteristiek*

Een beschrijving van de ruimtelijke kenmerken per woonwijk. De ruimtelijke structuur, het verkavelingspatroon en de bebouwing worden beschreven en visueel ondersteund aan de hand van inventarisatiefoto's.

5. *functionele karakteristiek*

Een beschrijving van de functionele structuur, de wijze waarop de verschillende functies zoals wonen, educatie, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, recreatie e.d. met elkaar verweven zijn in het plangebied.

6. *verkeersstructuur*

De verkeersstructuur en verkeersbeleid in en om het plangebied worden nader toegelicht, uitgesplitst naar gemotoriseerd verkeer en langzaam verkeer.

7. *toekomstige ontwikkelingen*

In het plangebied zijn diverse grote en kleine locaties – inbreidingslocaties – die in verschillende fases van de planvorming verkeren. Indien mogelijk zijn deze in het bestemmingsplan opgenomen als bestemming of wijzigingsbevoegdheid en worden kort toegelicht.

8. *milieuaspecten*

Een aantal milieuaspecten – milieuzonering bedrijven, geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid in verband met LPG, leidingen en water - die zowel voor toekomstige ontwikkelingen als voor behoud van de bestaande woonwijken van belang zijn worden nader toegelicht in afzonderlijke paragrafen.

9. *waterhuishouding*

Opgenomen is een beschrijving van het watersysteem en het waterbeheer. Afgesloten wordt met een voorlopige conclusie over de effecten van dit plangebied op het aspect water.

10. *juridische toelichting*

Een toelichting op de opzet en inhoud van de voorschriften en de plankaart.

11. handhaving

Een toelichting op het handhavingsbeleid van de gemeente Oirschot in het kader van het bestemmingsplan.

12. financiële toelichting

Een financieel-economische toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan, hoofdzakelijk gericht op de kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen.

13. overleg en inspraak

Verslag van het overleg met betrokken en belanghebbende instanties in het kader van artikel 10 BRO en de inspraak.

2. BELEID

De beleidskaders worden op een viertal niveaus kort beschreven. De beschreven uitgangspunten zullen op het niveau van de bestaande woonwijken in Oirschot weinig concrete invloed hebben. Op rijks, provinciaal en regionaal niveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van beheer en versterking van bestaande kwaliteiten van het woonmilieu. Op gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, alhoewel het beleid ook hier in hoofdzaak gericht is op beheer en versterking van de bestaande kwaliteiten van het woonmilieu. Het beleid dat gericht is op het aspect water, wordt toegelicht in hoofdstuk 9, Waterhuishouding.

2.1. Rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid

Het rijksbeleid, provinciaal beleid en regionaal beleid dat van toepassing is op het plangebied staat uitgebreid beschreven in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Voor een uitgebreide beschrijving wordt dan ook verwezen naar deze structuurvisie.

2.2. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

De benadering bij de StructuurvisiePlus is anders dan bij gebruikelijke structuurvisies. Eerst worden ruimtelijke kwaliteiten (de “talenten”) van de gemeente in beeld gebracht. Deze vloeien voort uit een analyse van de bestaande toestand volgens de “lagenbenadering”: de grondlaag (bodem, water), de infrastructuur (wegen, kanalen) en het occupatiepatroon (dorpen, bedrijventerreinen). Duidelijk wordt wat de samenhang tussen de lagen is en hoe deze samenhang kan worden verbeterd. Resultaat is het vastleggen van de “Duurzame Ruimtelijke Structuur” (DRS) van Oirschot. Een tweede stap is het bepalen van de programmatische behoeften in de gemeente; hoeveel en wat voor soort woningen, hoeveel hectare bedrijfsterrein voor wat voor soort bedrijven etc. Resultaat van deze stap is het programma dat de gemeente wil realiseren. Als derde stap 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. Uit deze “Confrontatie” volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot, als basis voor verdere acties. De planvorming verkeert momenteel nog in een ontwerpfase.

Algemene ruimtelijke strategie stedelijk gebied

In een StructuurvisiePlus, waarin de ruimtelijke kwaliteit centraal staat, 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.

Algemene ruimtelijke strategie

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. Met name cultuurhistorische waarden dienen daarbij te worden gerespecteerd. Ook kwetsbare dorpsranden moeten worden ontzien. Uitbreiding wordt wel aanvaardbaar geacht, maar alleen als dit leidt tot een passende afronding van de dorpskern in het landschap. Uitbreiding kan aldus een ontwikkelingsmogelijkheid zijn, waarmee dorpsranden worden verbeterd. Dit wil zeggen dat noodzakelijke uitbreidingen bij voorkeur daar waar de dorpsrand nu nog niet gaaf is, plaatsvinden.

Strategie voor de kern Oirschot

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 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.

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. 400 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, met dien verstande 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. Dit geldt onder meer voor de bedrijven aan Den Heuvel. Herstructurering in de kern is aldus een geleidelijk proces.

Schoollocaties

Binnen het woongebied van Oirschot liggen meerdere schoollocaties (van scholengemeenschap Kempenhorst) die momenteel nog passend zijn binnen de structuur van de woongebieden, maar waar in de toekomst structuurverbeteringen noodzakelijk zijn.

Zo vereisen de bereikbaarheid en parkeervoorzieningen meer ruimte, die in beginsel niet binnen de bestaande locaties te vinden is. Tevens is voor de uitbreiding van bebouwing nauwelijks ruimte. Mogelijkheden voor hoger bouwen zijn in beperkte mate aanwezig. Uit kwalitatief oogpunt worden hier beperkingen aan gesteld. Indien naast de noodzakelijke verbetering van bestaande complexen tevens een uitbreiding wenselijk is, dient naar een andere locatie uitgeweken te worden. Deze locatie dient gunstig ten opzichte van de infrastructuur te zijn gesitueerd, een goede relatie te hebben met het bestaande en toekomstige dorpsgebied en duurzaam te voorzien in de fysiek benodigde ruimte. De vrijkomende locaties kunnen in dat geval geherstructureerd worden naar binnen de woongebieden passende woonbebouwing.

Transformatie kernranden door woningbouw

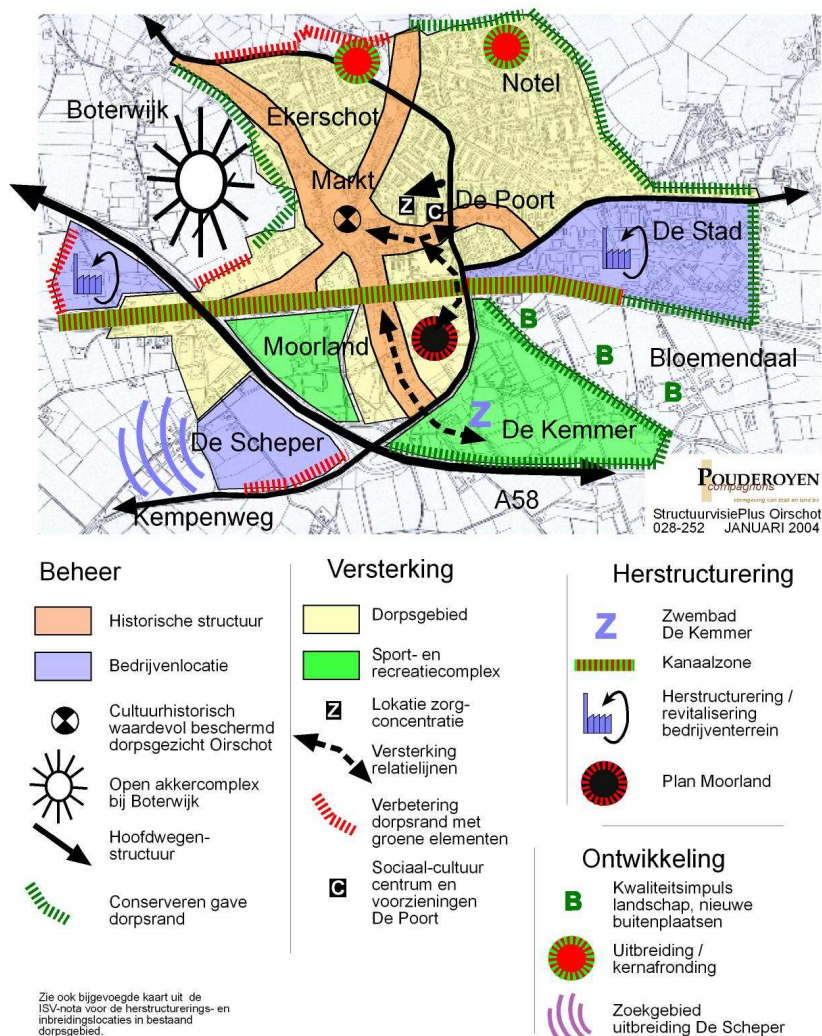
Oirschot kent voor het overgrote deel gave kernranden waar reeds vanuit de historie sprake is van een waardevolle relatie tussen bebouwing en aangrenzend landschap. Enkele uitzonderingen hierop zijn kernrandzones waar de landschapsstructuren minder duidelijk afleesbaar zijn en waar functiemenging heeft geleid tot het ontstaan van kernrandzones waar een ruimtelijke transformatie wenselijk is. Het betreft de locaties Ekerschot Noord en Notel Noordoost.

De locatie Ekerschot Noord vormt een matige afronding van het stedelijk gebied aan de noordrand van de kern Oirschot. De locatie is gelegen tussen de Kempenweg en de Peperstraat. Momenteel wordt de dorpsrand gevormd door de Kempenweg en de hoogspanningslijn en is de landschappelijke overgang abrupt. Een transformatie van dit gebied naar woongebied kan voorzien in de landschappelijke afronding van de noordelijke dorpsrand. Vanuit de DRS is aandacht van belang voor mogelijke archeologische waarden in dit indicatief zeer hoog gewaardeerde gebied. Daarnaast kan op de locatie optimaal worden ingezet op de infiltratiemogelijkheden; de locatie is hydrologisch geschikt voor bebouwing.

Een laatste locatie waar kernafronding wenselijk is, is aan De Notel in de noordoosthoek van de kern Oirschot. Hier is sprake van een groen restgebied tussen Notel en Nevenakker dat op zich geen structurele waarde heeft. Van belang is dat hier een definitieve afronding komt met bebouwing die qua korrel en sfeer kan leiden tot een vervolmaking van de kernrand. Daartoe is een klein aantal vrijstaande woningen met een ingetogen houding naar het aangrenzende landelijke gebied een ruimtelijk-stedenbouwkundig goed middel.

Vanuit de DRS is behoud van De Notel als historisch waardevolle bebouwingslijn met enkele monumenten van belang. Tevens is aandacht vereist voor de archeologisch hoge indicatieve waarde en de mogelijke beïnvloeding van het molenbiotoop van De Korenaar.

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



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.

In het kader van de structuurvisie Plus is een ruimtelijk/functioneel streefbeeld opgesteld voor de kernen van de gemeente Oirschot. Het 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.

Streefbeeld gemeente Oirschot

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.

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.
- 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 dorpshuis 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 dorpse 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.

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:

1. Het afkoppelen van regenwater is gunstig voor de frequentie en het volume van de riooloverstorten,
2. Het uitgangspunt bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties is het hydrologisch bouwen, indien dit niet mogelijk is, moet dit elders worden gecompenseerd,
3. Hergebruik van regenwater.

Streefbeeld kern Oirschot

Het algemene streefbeeld leidt tot een vernieuwingsopgave per kern. Voor Oirschot geldt dat de stedelijke vernieuwing meer structureel van aard is. De vernieuwingsopgave voor de kern is hierna beschreven.

In Oirschot richt de vernieuwingsopgave zich op twee hoofdzaken:

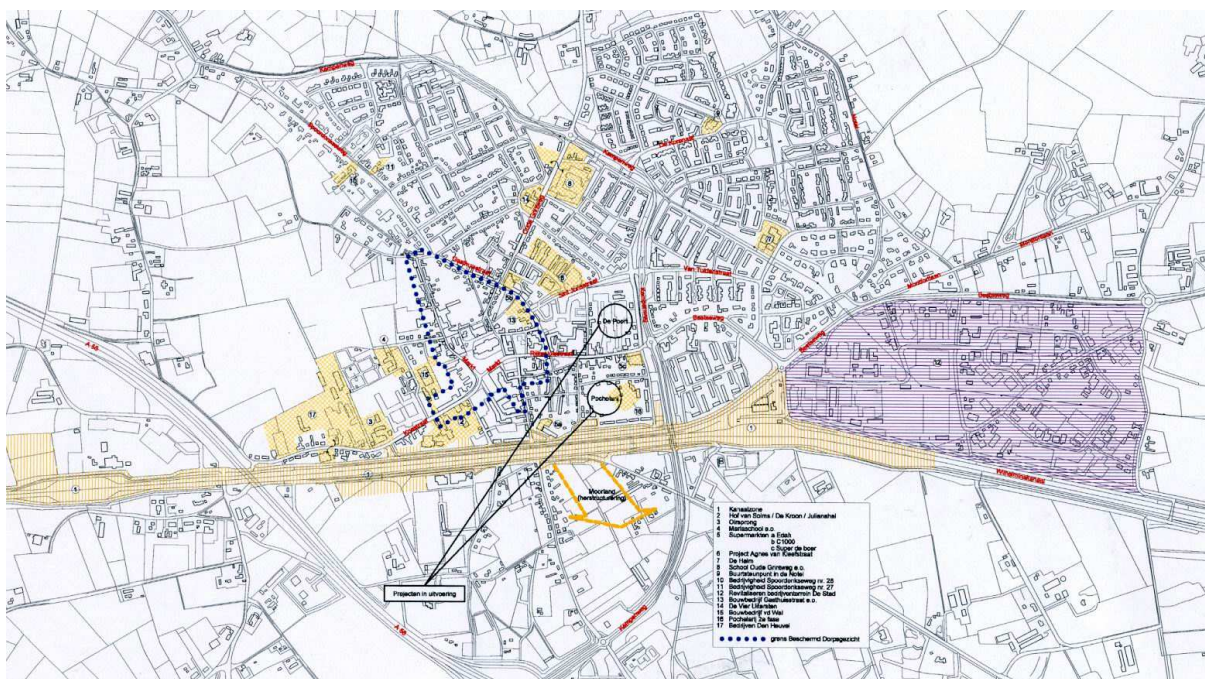
- Het omvormen van de kanaalzone van barrière tot positief beleefbaar onderdeel van de dorpskern en schakel met het gebied ten zuiden van het kanaal, zodat daar vlak bij het centrum woningbouw mogelijk wordt.
- Het creëren van mogelijkheden om zo dicht mogelijk bij de zorgvoorzieningen van Sint Joris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

Beide projecten zijn buiten het plangebied gelegen, maar grenzen er wel direct aan. Een wederzijdse beïnvloeding zal dus niet achterweg blijven. De overige herontwikkelingslocaties binnen de kern Oirschot dienen primair bij te dragen aan het versterken van de woonfunctie binnen de kern (prioriteit: Mariaschool). Bij hergebruik van specifieke gebouwen dienen passende functies te worden gevonden.

Een groot deel van deze locaties is gelegen binnen het plangebied:

- Oirsprong;
- Mariaschool;
- De Halm;
- Scholengemeenschap De Kempenhorst;
- Buurtsteunpunt in De Notel;
- Bedrijfigheid Spoordonkseweg nr.27 (autosleepbedrijf);
- Bedrijfigheid Spoordonkseweg nr.28 (brandstofverkooppunt);
- De Vier Uitersten;
- Bedrijven Den Heuvel.

De meest concrete projecten – in ver gevorderd stadium van planvorming – worden in het vervolg van de toelichting nader beschreven. In onderstaande kaart zijn de herontwikkelingslocaties in Oirschot weergegeven.



Herontwikkelingslocaties in Oirschot in het kader van de stedelijke vernieuwingsopgave.

Woningbouwprogramma 2004-2015

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.

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 487 woningen te worden gerealiseerd. De grootste locaties – Moorland-Oost, Kanaalzone en Ekerschot-Noord (omvang onbekend, echter gezien de omvang van de locatie als groot aan te merken) – zijn gelegen buiten het plangebied. De volgende inbreidingslocaties zijn wel gelegen in het plangebied:

- De locaties – de Reep en Oude Grintweg – van Scholengemeenschap de Kempenhorst;
- Herontwikkeling Mariaschool;
- Herontwikkeling De Oirsprong.

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 zullen er vooral kleine woningen toegevoegd moeten worden. Dit zal met name in de bestaande woonwijken moeten worden gerealiseerd gezien het beleidsuitgangspunt inbreiden voor uitbreiden om te komen tot een Duurzame Ruimtelijke Structuur.”

GSM-Beleid

In de vigerende bestemmingsplannen van Oirschot wordt het oprichten van GSM-masten niet toegelaten. Om verzoeken te kunnen behandelen en eventueel in te willigen heeft de gemeente een visie opgesteld om de ruimtelijke effecten van het plaatsen van de antenne-installaties te kunnen beoordelen. Hierin zijn mogelijke locaties en eisen voor plaatsing van antennes en masten opgenomen.

In het plan zijn aan de hand van no-go areas (bv. In of nabij natuurgebieden, straalpaden, laagvliegzones, nabij woongebieden etc.) en minder gewenste locaties (in landschappelijk open gebieden, nabij cultuurhistorisch waardevolle landschappen en in woongebieden) mogelijke plaatsingslocaties voor antenne-masten (bij voorkeur op bestaande torens, masten, hoge bebouwing, infrastructurele kruispunten of grote ‘publieke’ terreinen (sport-, recreatie-, kantoor- of industrieterrein) indicatief aangegeven.

Plaatsing van een antenne-installatie op een bestaande toren of mast, waaronder hoogspanningsmasten, heeft de voorkeur (alleen de locaties nabij het plangebied zijn benoemd). Er hoeft daarmee geen nieuwe mast gebouwd te worden. Dit heeft een minimale invloed op het ruimtelijk beeld. Indien plaatsing van een antenne in, of nabij de volgende gebiedsdelen wenselijk is, dient onderzocht te worden of dat in, of aan onderstaande, reeds aanwezige objecten mogelijk is.

- *gebouwen*: toren St. Petruskerk, windmolen De Korenaar en reclamezuil bij A58;
- *masten*: hoogspanningsmasten;
- *GSM-mast*: bedrijventerrein De Stad;

Indien bestaande hoge objecten in of nabij de gewenste locatie niet benut kunnen worden voor plaatsing van een antenne, dient op zorgvuldige wijze een locatie bepaald te worden voor de plaatsing van een vrijstaande antennemast. Allereerst dient overleg tussen de aanbieders van mobiele telefonie plaats te vinden, zodat een locatie wordt gekozen waar site-sharing mogelijk is.

In alle gevallen dient bij plaatsing van een nieuwe mast een nadere toets plaats te vinden, zodat negatieve effecten op de omgeving tot een minimum worden beperkt. De volgende locatie komt in principe in aanmerking voor realisatie van een nieuwe antenne-mast: markante infrastructurele (kruis)punten.

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 heeft geen juridische status. Het is een beleidsdocument waarmee de gemeente Oirschot, bestuur en ambtelijke dienst, de richting voor beleid, inrichting en beheer van het openbare groen binnen de kernen omschrijft.

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.

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.

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.

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.

3. DE ONDERLEGGER

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een groot deel 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. In de beleidslijnen op diverse niveaus wordt deze zogenaamde lagenbenadering – onderlegger, (infra)structuur en occupatiepatroon – onderschreven. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de bodem, geomorfologie, landschap en ontstaansgeschiedenis van Oirschot.

3.1. Bodem

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 beekeerdgronden; kalkloze zandgronden onder invloed van 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 de kern Oirschot – onder en in aansluiting op de woonwijken in het bestemmingsplan – en rond de Beerzen.

3.2. Geomorfologie

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.'

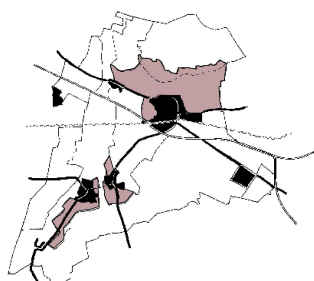
De geomorfologische structuur van de gemeente Oirschot is hierdoor opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen, zoals de Landschotse, Oostelbeerse, Oirschotse en deels de Neterselse Heide. Daarnaast wordt de structuur bepaald door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

3.3. Water

Het aspect water wordt in hoofdstuk 9 uitgebreid toegelicht.

3.4. 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- en hoevenlandschap – beschreven. Dit type grenst direct aan het plangebied en vormt de onderlegger voor de bestaande woonwijken. 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- en hoevenlandschap

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.

3.5. Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van het plangebied en omgeving wordt beschreven aan de hand van 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.

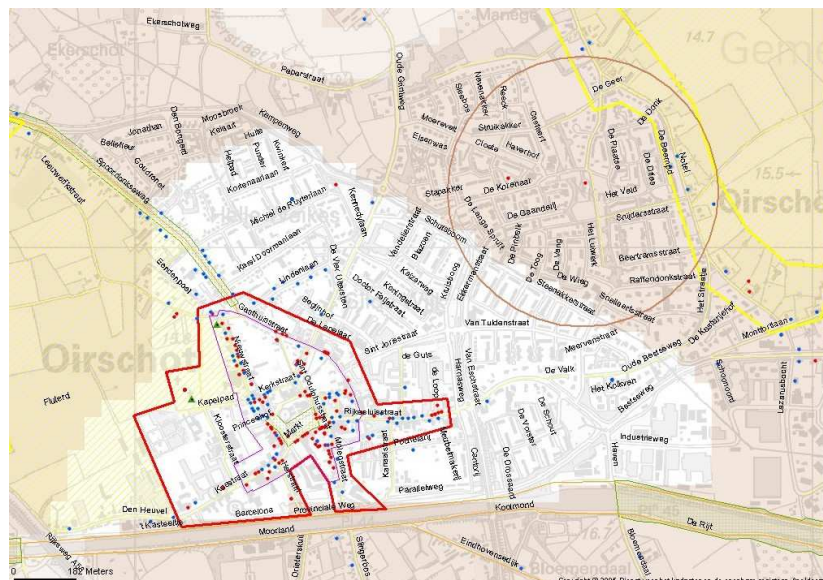
Voor de belangrijkste terreinen (met zeer hoge of hoge archeologische waarden) geldt dat bescherming reeds prioriteit heeft. Het betreft in ieder geval bekende terreinen zoals de locatie oostelijk van de Bollen waar een Romeinse villa heeft gestaan. Van de wijken De Notel, De Pullen en Ekerschot heeft de bodem een hoge indicatieve archeologische waarde.

Cultuurhistorie en monumenten

Oirschot is ontstaan op en wordt omgeven door dikke eerdgronden. Van oudsher is de ontwatering hier zeer goed, waardoor goede vestigingsmogelijkheden bestonden. De kern Oirschot is van oorsprong een baannederzetting; een voormalige hoofdplaats van het kwartier Kempenland van de Meierij van 's-Hertogenbosch.

De huidige vorm, met markt en Vrijthof, dateert van na de dorpsbranden in 1462, 1566 en 1623 waarbij, door een verbod op herbouw, de huidige pleinwanden ontstonden. De nagenoeg rechthoekige Markt wordt gedomineerd door de Sint-Petrusbandenkerk (1500). De Markt is via een klein straatje verbonden met het zuidelijke gelegen Vrijthof, het oorspronkelijke plein van de nederzetting rondom een Romaanse kerk (1100). De Markt wordt bereikt via in tracé gebogen straten (Koestraat, Nieuwstraat, Sint-Odulphusstraat, Rijksluisstraat, Molenstraat), welke deels onderling verbonden zijn door smalle stegen.

Direct rond de historische kern liggen gebieden en linten met een gemengde bebouwing (o.a. St. Joris, Oude Grintweg, Spoordonkseweg, (Oude) Bestseweg e.d.). Dit zijn de uitlopers van de straten in het historische centrum – de voormalige agrarische bebouwingslinten in het voormalige buitengebied – en vormen heden ten dagen, in een verdichte vorm, belangrijke structurerende elementen tussen de uitbreidingswijken ten noorden en oosten van het centrum: het plangebied. De linten hebben in de huidige situatie dikwijls een belangrijke ontsluitingsfunctie.



Uitsnede van de conceptversie van maart 2005 van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant, inclusief de Indicatieve Archeologische Waarden.

De cultuurhistorisch waardevolle structuren in het plangebied betreffen dan ook in hoofdzaak deze oude agrarische bebouwingslinten met verspreid gelegen enkele monumentale bouwwerken en landschappelijke relictten, zoals oude paden. Een bijzondere waarde kennen de windmolen De Korenaar met molenbiotoop en oude akkernederzetting De Notel, inmiddels opgenomen als bebouwingslint in het stedelijke gebied van Oirschot. De laanbomen aan de Spoordonkseweg worden aangemerkt als waardevolle historische groenstructuur, alsmede het zicht op het open akkercomplex bij de Boterwijk.



De windmolen De Korenaar in de wijk De Notel.

De monumentale panden in het plangebied zijn nagenoeg allemaal gelegen aan de oude linten met uitzondering van de windmolen De Korenaar, die inmiddels centraal in de wijk De Notel is gelegen. De molen maakte voorheen deel uit van de akkernederzetting De Notel.

4. RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de ruimtelijke karakteristiek van de wijken, waarop het onderhavige bestemmingsplan betrekking heeft. Omdat de wijken in verschillende perioden zijn ontstaan verschilt ook de ruimtelijke karakteristiek per wijk. Om deze reden is een beschrijving voor iedere wijk of delen van wijken afzonderlijk opgenomen. De oude linten tussen de wijken, die qua karakter sterk verschillen van de woonwijken - waar ze in de huidige situatie onderdeel van uitmaken – worden in een afzonderlijke paragraaf beschreven.

4.1. Oirschot en de linten

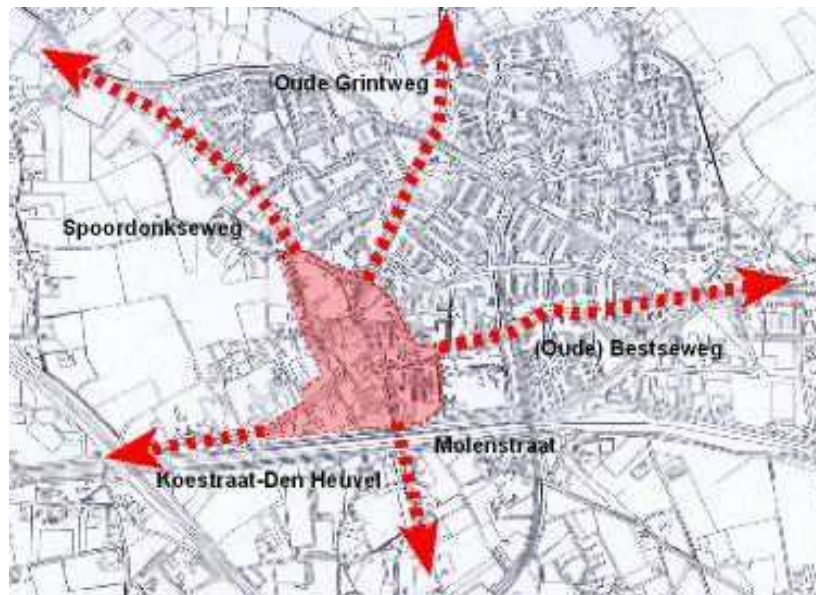
De Markt en de Grote Kerk vormen het middelpunt waar de belangrijkste gebouwen met een centrumfunctie gesitueerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. In een latere fase is het dorp uitgebreid in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. In een vervolg hierop ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum.

De ontsluitingsstructuur werd uitgebreid met het tracé Kempenweg/Ekerschotweg. Aan deze zijde heeft Oirschot een duidelijke relatie met de oude bouwlanden, het waaiervormige patroon van lintbebouwing en de buurtschappen. Boterwijk (landschappelijk, cultuurhistorisch en stedenbouwkundig waardevol) en Straten/De Bollen (historische nederzetting) zijn hier zeer markante voorbeelden van. Uitbreiding richting de zuidzijde vond nauwelijks plaats, aangezien het Wilhelminakanaal samen met de voormalige provinciale weg een ruimtelijke en functionele begrenzing vormden.

Oirschot kent voor het overgrote deel gawe kernranden waar reeds vanuit de historie sprake is van een waardevolle relatie tussen bebouwing en aangrenzend landschap – De Notel en Sonnevank. Een groot deel van de kernrand van de wijk De Notel wordt als het ware gevormd door de voormalige akkernederzetting De Notel. Enkele uitzonderingen hierop zijn kernrandzones waar de landschapsstructuren minder duidelijk afleesbaar zijn en waar functiemenging heeft geleid tot het ontstaan van minder waardevolle kernrandzones. Het betreft de locaties Den Heuvel, Ekerschot (Noord) en Notel noordoost.

Historische dorpslinten in Oirschot

Voor de structuur van het huidige Oirschot zijn de linten erg belangrijk. Zij vormen een welkome onderbreking van de planmatige woonvelden in het noorden en oosten. Typisch voor de linten zijn de dikwijls volgroeide laanbeplanting en de variatie in bebouwing; welke een tijdsbeeld vormt en veel informatie bevat over de geschiedenis van het gebied.



Vier van de vijf oude linten – rode stippellijnen - in Oirschot maken geheel of gedeeltelijk onderdeel uit van het bestemmingsplangebied.



Villa's uit de dertiger jaren aan de Spoordonkseweg.



Châtelet Sonnevance aan de Spoordonkseweg.



Het oude lint naar Best – de (Oude) Bestseweg.

In noordwestelijke richting loopt de Spoordonkseweg, uitloper van de Gasthuisstraat. Aan het begin staan karakteristieke villa's uit de dertiger jaren. Verderop verraden langgevelboerderijen het agrarisch verleden van het gebied. Een belangrijke zijtak is de Boterwijksestraat buiten Oirschot, een van de fraaie veldlinten in het landelijke gebied. De openheid – zichtrelatie zoals ook aangegeven op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart – tussen beide linten is een karakteristiek om zuinig op te zijn. Bovendien is aan deze zijde de kern Oirschot nog te zien zoals in het verleden. Op de overgang van de Gasthuisstraat naar de Spoordonkseweg is een afsplitsing – de Leeuwerikstraat. In deze oksel is in de loop der jaren een vrij onregelmatig bebouwingspatroon met diverse woningtypen ontstaan tot aan de Eendenpoel. Tot voor kort maakte een groot deel van het gebied onderdeel uit van het châtelet Sonnevance. Recent is de omvangrijke tuin bij het landhuis herontwikkeld met luxe appartementen en vrijstaande woningen.

In noordoostelijke richting loopt de Oude Grintweg in aansluiting op de Sint Odulphusstraat. Hieraan zijn de eerste sociale huurwoningen gebouwd en meer naar buiten staan opnieuw langgevelboerderijen. Opvallend is het rechte verloop van deze oude landweg.

In oostelijke richting sluit de Rijkessluisstraat aan op de Bestseweg. De genoemde straat is zeker het fraaiste dorpslint deels buiten het beschermde dorpsgezicht. Veel aanliggende panden zijn Rijks- of Gemeentelijk monument.

De Bestseweg is nog herkenbaar aan de vooroorlogse bebouwing en vindt zijn vervolg in de Oude Bestseweg temidden van villa's op vrije kavels. Hier is alleen de route nog aanwezig, en pas bij de Notel komt het lintkarakter weer tevoorschijn. Vele langgevelboerderijen verlevendigen het beeld en vormen markante onderbrekingen in het zicht op de enorme bolle akker in de richting van Straten – De Bollen.



Het oude lint Koestraat – Den Heuvel.



Het agrarisch gebied en de begraafplaats aan de westrand van Oirschot maken deel uit van het plangebied.

In het verlengde van de Koestraat met daaraan het Hof van Solms en als dominant einde het Klooster Nazareth, loopt Den Heuvel in westelijke richting. Door de aanleg van het Wilhelminakanaal in combinatie met de voormalige provinciale weg wordt deze route niet meer als zodanig ervaren. De oudere bebouwing aan het lint wordt afgewisseld met modernere bebouwing, hoofdzakelijk van bedrijfsmatige aard. De noordzijde van Den Heuvel is aan de achterzijde van het lint nagenoeg volledig in gebruik als bedrijventerrein, waardoor het zicht op het bolle akkercomplex Boterwijk tussen de woonbebouwing wordt ontnomen. Vanuit het lint loopt echter nog wel een historisch pad – zoals aangegeven op de plankaart – naar het achterliggende akkercomplex.

In het bestemmingsplan is tevens het gebied tussen het lint Spoordonkseweg en het lint Koestraat - Den Heuvel meegenomen. Tot het plangebied behoort dan ook de begraafplaats aan het Kapelpad, ten noorden van het klooster Nazareth en de Mariaschool en ten westen van het klooster Carmelitessen. De begraafplaats is omgeven met hoogopgaand groen. De meergezinswoningen aan de Kloosterstraat en de plannen voor woningbouw op de locatie van de voormalige Mariaschool behoren tot het plangebied. Het plan voor woningbouw ter plaatse van de Mariaschool voorziet in een wooncomplex ontworpen in drie bouwlagen met lessenaarskap, bestaande uit drie vleugels, gegroepeerd rond een overdekte 'wintertuin'. Het betreffen huurwoningen voor de doelgroep starters. Binnen het als zodanig opgezette wooncomplex is ruimte voor 39 appartementen in gevarieerde grootte.

Planmatige uitbreidingen Oirschot

Na WO II komt voor Oirschot een periode van enorme expansie. Vooroorlogs zijn alleen de Dr. Feijstraat, de Vier Uitersten, en de Lindenlaan. In die tijd worden parallelstraatjes aangelegd waaraan nieuwe woningen geplaatst werden. De grote planmatige wijken vormen het belangrijkste deel van het plangebied en worden onderstaande afzonderlijk beschreven.

4.2. De Pullen-Gildewijk

De eerste grotere planmatige uitbreidingen van na WO II liggen ter weerszijden van de Oude Grintweg. Globaal het gebied tussen de Oude Grintweg, de Spoordonkseweg, en de Kempenweg, met uitzondering van de noordwesthoek – Ekerschot – gebouwd eind twintigste eeuw zal afzonderlijk worden beschreven.





Woningbouw in tuindorpsstijl uit begin jaren vijftig.



Woningen gebouwd op een meer geïndustrialiseerde bouwwijze.



Horecavestiging in de groenzone nabij de Kempenweg.



Scholengemeenschap De Kempenhorst met noodlokalen aan de Oude Grintweg.

Het zijn buurten die ontworpen zijn als stratenplan met een tuindorpprofiel – met korte, rechte lijnen – waaraan vervolgens seriematige woningbouw werd geplaatst. Hierdoor ontbreekt het aan een sterke hiërarchie in de structuur, er is steeds een aantal straatjes aanvast geplakt. Naar het noorden in de wijk – De Pullen – is de structuur meer projectmatig ontwikkeld wat onder andere zichtbaar is in de aanwezige grote groenstructuur. Ook hier ontbreekt echter hiërarchie. De groengebieden vormen een buffer naar de Kempenweg en zijn tevens een uitloopgebied voor de wijk met zicht op het akkerlandschap aan de noordzijde van Oirschot. In de groenzone zijn een horecavestiging en een clubhuis gelegen, met name de horecavestiging treedt sterk op de voorgrond door kleur en materiaalgebruik.

De bouwblokken vormen afgeronde gehelen. Deze wijk, gelegen ten noorden van de oude kern van Oirschot, omvat enkele oude structuren (de Vier Uitersten, de Oude Grintweg, de Spoordonkseweg en de Gasthuisstraat), hierboven reeds beschreven en thans nog steeds als zodanig herkenbaar en tevens als belangrijkste ontsluitingsstructuren functioneren. De aanwezigheid van deze structuren heeft er toe bijgedragen dat de wijk sterk verweven is met de oude kern.

De profielen van het stratenpatroon zijn voldoende ruim met gescheiden auto en voetpad en zijn zorgvuldig ontworpen. Ze hebben veelal een rustig en groen karakter. Een aantal groene pleintjes en het volgroeide straatgroen dragen bij aan een aangenaam woonmilieu.

Het bebouwingsbeeld varieert dan ook van een tuindorppachtige bouw in één laag met steile kap in rood en oranje tinten nabij de Oude Grintweg (de eerste sociale woningbouw) tot meer seriematige, industriële bouw in twee lagen met een flauwe langskap uit de jaren zestig en zeventig richting de Kempenweg. In De Pullen en Gildewijk zijn de woningen in hoofdzaak gebouwd als halfvrijstaand en korte rijtjes afgewisseld met een aantal vrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen. De woningen staan op overwegend ruime kavels en hebben nagenoeg overal een voor- en achtertuin.

In de loop der tijd is in De Pullen-Gildewijk een aantal kernfuncties (zoals postkantoor, openbare bibliotheek, scholen, brandweerkazerne en politiebureau) komen te liggen, waardoor het gebied te beschouwen is als uitloopgebied van de oude kern. Deze functies zorgen in de wijk voor een levendig straatbeeld. Het gebied heeft een aantal zichtassen naar de oude kom welke de betrokkenheid van het gebied bij de kern vergroot. De assen geven af en toe een verrassende doorkijk op de kerk.



4.3. Korenaar en de Drossaard

De volgende uitbreiding heeft plaatsgevonden ten zuidoosten van De Pullen-Gildenwijk in een driehoek aan weerszijden van de (Oude) Bestseweg. Ten noorden van de Bestseweg tussen de Kempweg, de Raffendonkstraat en de groenzone voor de hoogspanningsleiding is de buurt Korenaar gelegen. Ten zuiden van de Bestseweg de buurt De Drossaard met als zuidelijke begrenzing de Parallelweg.



De Paulusschool vormt de entree van De Korenaar.



De doodlopende zijtakken van de Van Tuldenstraat zijn ingericht als woonerf.



De achterpaden zijn verzorgd ingericht.



Gewelbeplating kenmerkt de woningbouw uit deze periode.

Met uitzondering van de (Oude) Bestseweg – oude dorpslint – en aansluitend de drie 'hoven' is dit gebied ontworpen volgens de principes van Het Nieuwe Bouwen. Woongebieden die geïnspireerd zijn op het nieuwe bouwen worden gekenmerkt door een consequente scheiding van functies van wonen en werken, maar ook van verkeerssoorten en bestemming van het openbare gebied. Herhalingen van gelijke blokken en gelijke structuren (stempels) zijn ook kenmerkend. Hoewel industriële bouwmethoden vaak de hoofdopzet van de gebouwen bepalen, is er toch een eigen abstracte esthetiek aan te ontdekken. Rechte lijnen, een heldere structuur en ruime opzet kenmerken de wijken de Korenaar en De Drossaard. De 'stempels' zijn met name in De Drossaard duidelijk herkenbaar. De randen van de wijk worden aan de oostzijde bepaald door hoofdontsluitingsstructuur van de Kempenweg, de bebouwing in de Korenaar is met de voorkanten naar de weg gesitueerd en ontsloten middels ventwegen. De bebouwing in De Drossaard daarentegen is met achterzijde naar de weg gekeerd. De noordoostelijke rand wordt bepaald door de groenstructuur onder de hoogspanningleidingen. De Parallelweg met het daaraan gelegen bedrijventerrein De Stad en het Wilheminakanaal vormen de zuidelijke rand van de wijk. Hier zijn de woningen hoofdzakelijk met de voorkant naar de weg gekeerd.

De ruime structuur van De Korenaar is opgehangen aan de Van Tuldenstraat, een uitloper van de Sint Jorisstraat. De entree wordt gemarkeerd door de Paulusschool op de hoek Kempenweg - Van Tuldenstraat. De school vormt de enige afwijkende functie in de wijk, op een min of meer geïsoleerde locatie in de structuur. De ligging van dit bouwwerk bepaald mede de structuur van de buurt. Aan weerszijden van de Van Tuldenstraat zijn rechte, afgeronde bouwblokken gesitueerd met aan drie tot vier zijden voorkanten. Aan de zuidzijde worden de bouwblokken middels doodlopende straatjes ontsloten. De belangrijkste groenstructuur in de wijk wordt gevormd door het noordelijk gelegen groengebied onder de hoogspanningsmasten. De Drossaard kent eveneens een orthogonale structuur, echter de rechtstanden zijn minder lang door het toepassen van een stempelstructuur. Hierdoor kent De Drossaard een meer besloten karakter dan De Korenaar. De stempels zijn opgehangen aan de buurtontsluitingsweg De Drossaard waaraan een aantal bouwblokken zijn gesitueerd. Loodrecht hierop zijn doodlopende rechte wegen gelegen, die één tot twee korte zijtakken hebben.



Woningbouw in De Drossaard.



Waardevol buurtgroen kenmerkt De Drossaard.



Moderne woningbouw aan de (Oude) Bestseweg.

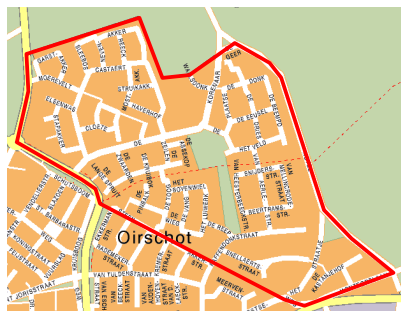
De overige bebouwing is hieraan gesitueerd. Bijzonder in deze buurt is de dubbele ontsluiting van de woningen; de woning is zowel gelegen aan een verharde erfontsluitingsweg als aan groene, semi-openbare ruimte tussen de stempels. Deze ruimten zijn bijzonder waardevol, goed verzorgd en kennen een sterk afwijkende inrichting ten opzichte van gebruikelijk buurtgroen. De buurt is daarnaast omgeven door grote groenstructuur, die als buffer naar de omsluitende verkeersstructuur. De beide hoofdontsluitingen en de Bestseweg worden middels de Kempenweg in het westen en de Raffendonksestraat in het oosten. De straatprofielen zijn voldoende ruim met gescheiden auto en voetpad, begeleid door verzorgd groen.

Het bebouwingsbeeld is overeenkomstig de periode van ontwikkeling en kenmerkt zich door de geïndustrialiseerde bouwmethode. De volledige bebouwing in De Drossaard bestaat uit korte rijen, in De Korenaar worden deze afgewisseld met halfvrijstaande en vrijstaand geschakelde woningen. De woningen zijn gebouwd in twee lagen met een langskap en kenmerken zich door gevelbeplating in vaak afwijkende kleur en materiaal. De architectuur is sober en detaillering ontbreekt. Het kleur en materiaalgebruik is ingetogen, lichtrood, bruin en zand kleur in baksteen en betonpannen. De woningen hebben een berging in de achtertuinen, ontsloten middels achterpaden. Het parkeren geschiedt overwegend op de openbare weg omdat garages vrijwel geheel ontbreken, met uitzondering van de buurt ten zuiden van de Van Tuldstraat waar garageboxen zijn gelegen.

Een uitzondering vormen de woningen aan de zogenaamde drie 'hoven' en enkele moderne woningen aan de (Oude) Bestseweg in de oosthoek, die qua structuur en bebouwingsbeeld duidelijk afwijken van De Korenaar en De Drossaard. Een deel van de drie hoven behoort tot de wijk De Notel, waar het dan ook op aansluit. Het gebied heeft een zeer ruim profiel – villawijk – bestaat uit vrijstaande, gevarieerde woningen in hoofdzakelijk één met één of twee lagen onder de kap op zeer ruime kavels. De straten hebben een informeel groen karakter. Het groen overheerst en de architectuur van de woningen is beperkt zichtbaar. Deze bestaat uit vrijstaande, gevarieerde woningen in een of twee bouwlagen met kap op eigen kavels.

4.4. De Notel

De wijk "De Notel" is vernoemd naar, en opgebouwd rond een bestaande agrarische nederzetting: de akkernederzetting De Notel. Deze historische nederzetting in haar specifieke landschappelijke context vormt het centrale thema in de vormgeving van deze woonwijk. Door een relatie te leggen tussen de oorspronkelijke landschappelijke patronen en de recentere stedenbouwkundige structuur kreeg deze wijk een bijzondere, en vooral locatiegebonden identiteit.





Verspringende voorgevelrooijlijnen en bouwhoogte kenmerken De Notel.



Ruime groenstructuren met zicht op de windmolen De Korenaar.



Garageboxen op achterpleintjes nabij de Van Aerlestraat.



Aanbouwen aan de voorzijde en afgetopte langskappen in De Notel.



De hoogspanningsmasten op de grens met de buurt De Korenaar.



Kleinschalig woonerf profiel.

In het bijzonder de molenbiotoop van de Korenaar heeft een belangrijke invloed op de ruimtelijke structuur van de wijk.

Dit ruim opgezette woongebied wordt doorsneden door groenzones, die samenkomen op de centraal gelegen groene ruimte aan de Plaatse. Midden op deze centrale groene ruimte is de windmolen De Korenaar en de dierenweide De Notel gelegen. In de aansluitende groenstructuur naar het zuiden is een oude landweg behouden. Een andere opvallende groenstructuur vormt de zuidwest rand van de wijk De Notel, de overgang naar de zuidwestelijk gelegen wijken. Aangezien het verboden is te bouwen onder de hier gelegen bovengrondse hoogspanningsleiding is het gebied ingericht als groenovergangsgebied tussen de wijken.

Bijzonder waardevol zijn het groot aantal groene ruimtes in het randgebied met het lint De Notel, die een zacht overgang creëren. Minder gelukkig zijn de achterkantsituaties aan het noordelijke deel van De Notel, die aan het lint op de voorgrond treden.

De Korenaar, die aansluit op de Kempenweg, vormt het belangrijkste ontsluitingspunt voor de wijk, in het verlengde hiervan ontbreekt een overzichtelijke ontsluitingsstructuur in de wijk. De kleinere ontsluitingspunten aan De Notel zijn fraai vormgegeven als een groene, driehoekig ruimte. De straatprofielen op buurniveau zijn kleinschalig en hebben een informeel karakter door de kleine maatvoering, geen onderscheid in niveau van auto en voetpad en het dubbelgebruik van het voetpad als parkeervoorziening.

De structuur op buurniveau en architectuur van de bebouwing is conform andere woongebieden uit deze periode – zeventiger en tachtiger jaren. Ze hebben een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn geclusterd rond woonerven, waarbij het onderscheid tussen privé en openbaar dikwijls ontbreekt, evenals duidelijke vóór- en achterzijden. Het is moeilijk uitbreidingen aan deze woningen te maken die niet aan een woonerf of pad grenzen. Kenmerkend is dan ook de creativiteit in het vinden van uitbreidingsruimte zoals een extra bouwlaag op de aanbouw/garage. Er grenzen veel tuinen aan openbaar gebied, hetgeen veel informele erfafscheidingen tot gevolg heeft. Typisch zijn ook de garages of bergingen, die een belangrijke plek hebben aan de voorzijde van de bebouwing. In het oostelijk deel van de wijk nabij de Van Aerlestraat komen enkele garageboxen aan binnenterreintjes voor. De architectuur uit deze periode is ingetogen met weinig details, vaak voorzien van grote, gelede dakvlakken, die eindigen met lage goten aan de erfzijde. Kenmerkend voor de bebouwing(ssstructuur) zijn de verspringende rooijlijnen en de hoofdzakelijk aanééngebouwde woningen met hier en daar halfvrijstaande of vrijstaande woningen in afwisselend één of twee bouwlagen met een dwars- of langskap of afgetopte langskap. Rustige kleuren en materialen overheersen zoals bleekrode of zandkleurige baksteen en grijze of bruine betonpannen.



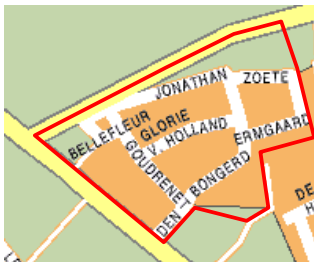
Centrumvoorziening in De Notel aan De Korenaar.



Zij en achterkanten treden dikwijls op de voorgrond.



Individuele woningbouw in de zuidoosthoek van De Notel.



Bijzonder vormgegeven bungalows aan de Zoete Ermgaard.

Een uitzondering qua structuur en bebouwingsbeeld vormt de zuidelijke punt van De Notel, tussen de Raffendonksestraat en de Monfortlaan. Het gebied heeft een zeer ruim profiel – villawijk – bestaat uit vrijstaande, gevarieerde woningen in hoofdzakelijk één met één of twee lagen onder de kap op zeer ruime kavels. De straten hebben een informeel groen karakter. Het groen overheerst en de architectuur van de woningen is beperkt zichtbaar.

De Notel vormt de grootste planmatige uitbreiding van Oirschot tot op heden en is relatief het meest ver van het centrum gelegen. Centraal in de wijk aan De Korenaar nabij de windmolen is een kleinschalig buurtsteunpunt gelegen met een aantal dagelijkse voorzieningen en horecagelegenheden. Boven de winkelvoorzieningen zijn appartementen gelegen. Het voorzieningencluster heeft daarnaast een maatschappelijk component in de vorm van een basisschool en een tandartsenpraktijk. Een deel van de bebouwing van de school hapt minder gelukkig in de aangrenzende groenstructuur, waardoor een deel van het zicht op de windmolen wordt ontnomen.

In groenvoorziening aan de Kempenweg in de zuidwesthoek van De Notel is een bergbezinkbassin gelegen. Deze is echter volledig ondergronds gelegen en is visueel slechts waarneembaar door de bijbehorende putdeksels mede ten behoeve van ontluchting en pompkastje.

4.5. Ekerschot

De buurt Ekerschot is het meest recente uitleggebied van Oirschot – Oirschot heeft in de jaren negentig met name inbreidingslocaties ontwikkeld – en dateert van begin jaren negentig. De buurt is ontwikkeld aan de hand van meerdere deelplannen op basis van een globaal plan. Aan de randen van het gebied is de bebouwing ingepakt in het groen. De woningen beschikken daar over royale achtertuinen, waardoor er sprake is van een groene afronding van het woongebied. Ook in het centrale deel van de buurt is gekozen voor een ruime opzet teneinde een hoge kwaliteit te realiseren.

De buurt behoort tot de thematisch stedenbouw en architectuur. Deze woongebieden dragen een meer uitgesproken stempel. Conform 'de wens uit de markt' hebben de woningen in groepjes of rijtjes een meer individueel gezicht – een uitgesproken architectuur – en worden voorzien van bewust gewilde motieven en bijpassende detaillering. De erven zijn in verhouding tot andere buurten uit deze periode zeer ruim. Het stratenpatroon is helder en er wordt onderscheid gemaakt tussen openbare ruimten en privé tuinen. Het gebied wordt op twee punten ontsloten op de Spoordonkseweg en op direct op de Kempenweg. De buurt is middels langzaam verkeerswegen met De Pullen-Glidenwijk verbonden.



Ruime halfvrijstaande woningen met verspringende voorgevelrooilijn.



Het groene plein aan de Goudrenet is zorgvuldig mee ontworpen.



Een jeu de boules baan in de noordpunt van Ekerschot.

Er is veel aandacht besteed aan de inrichting van het straatprofiel en de groenstructuur. De groenstructuur is in een buurt met de omvang van Ekerschot beperkt tot groene randen rond het plangebied en aan de oostzijde wordt aansluiting gezocht met de groene lob op de rand met De Pullen. De interne structuur is beperkt tot een groene pleinruimte aan de Goudrenet. In de oksel van de aansluiting Spoordonkseweg-Kempenweg is in groenstructuur een jeu de boules baan opgenomen.

Het bebouwingsbeeld in Ekerschot wordt hoofdzakelijk bepaald door de materialisering van witte bakstenen met grijze daken. De bebouwingsstructuur is kenmerkend voor buurt van recente datum, korte rijtjes en halfvrijstaande woningen centraal in de buurt en aan de randen de vrijstaande woningen. De bebouwing is projectmatig ontwikkeld en verschilt per straat of straatdeel qua stijlinvulling en detaillering van de gekozen kleur en materialisering. De vrijstaande woningen hebben een meer individueel karakter, echter zonder buiten het thema te treden. De woningen zijn overheersend in twee lagen met kap gebouwd. Een bijzonder ensemble vormen de twaalf vrijstaand geschakelde / halfvrijstaande woningen aan de Zoete Ermgaard. In afwijking tot de overige bebouwing zijn de woningen in één bouwlaag met een plat dak gerealiseerd binnen het gekozen thema. De bebouwing vormt door de geschakelde garages een eenheid en heeft het karakter van patiowoningen. kleurgebruik aan de naar de weg gekeerde zijde. Erfafscheidingen zijn net als in de '30er jaren wijken belangrijk.

5. FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

De belangrijkste functie in het plangebied is uiteraard het wonen. Echter, zoals in het vorige hoofdstuk reeds zijdelings aanbod is gekomen, zijn met name aan de hoofdwegen in het plangebied en in de directe nabijheid van het plangebied andere functies gelegen. Onderstaand wordt de functionele structuur nader beschreven.

5.1. Wonen

Bestaande woningbouw

Het merendeel van de bestaande voorraad in de wijken is kwalitatief goed tot hoogwaardig en dient behouden te blijven. Echter ook in de bestaande voorraad zullen aanpassingen gedaan moeten worden. Bij renovatieplannen e.d. van woningbouwcorporaties en particulieren dient aandacht te worden besteed aan dit kwaliteitsaspect en de uitgangspunten met betrekking tot duurzaam bouwen (zie paragraaf 8.2.)

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 400 woningen. Ook is een aantal nieuwe locaties (zie paragraaf 2.4 'Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief') 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. 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. Buiten het plangebied betreft het de locatie aan de Sint Jorisstraat.

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.

De strategie ten aanzien van 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 huursector.



De openbare basisschool De Korenbloem in de De Notel.

5.2. Scholen en kinderopvang

Binnen de gemeente Oirschot bevinden zich zeven scholen voor primair onderwijs, waarvan drie zich bevinden in het plangebied. De Sint Odulphusschool op de rand van Gildenwijk-De Pullen en het centrumgebied, de Paulusschool in De Korenaar en De Korenbloem in de De Notel. De spreiding van de scholen over het plangebied is zeer goed en geen enkele school komt in de buurt van de opheffingsnorm van 56 leerlingen. Op basis daarvan behouden alle scholen hun bestaansrecht. In het plangebied bevindt op de locatie tussen de Oude Grintweg en De Vier Uitersten een peuterspeelzaal en een kinderdagverblijf. Op deze locatie is momenteel nog een dienstwoning gelegen. Deze woning heeft echter zijn functie als dienstwoning verloren.

Naast scholen voor primair onderwijs bevindt zich op twee locaties in het plangebied een school voor voortgezet onderwijs (VMBO), behorende tot de Scholengemeenschap De Kempenhorst. De school is nu echter te klein en de mogelijkheden voor uitbreiding op de huidige locaties zijn beperkt. De locatie De Reep (dependance gelegen in de woonwijk De Notel) moet eigenlijk verplaatst worden. Op de locatie aan de Oude Grintweg is sprake van een omvangrijk en noodzakelijk groot onderhoud.

Na zorgvuldige afweging is gekozen voor een nieuwe unilocatie voor de school, mede ingegeven door de fusie met de scholengemeenschap in Best. Op basis van een locatiestudie waarbij ook bereikbaarheidsaspecten aan de orde waren, is ervoor gekozen om de school in Moorland te situeren. Volgens een door de gemeenteraad en het schoolbestuur ondertekend convenant start de bouw van de nieuwe school in Moorland in 2005. (Zie ook paragraaf 7.1.)

5.3. Bedrijvigheid

In het plangebied is een aantal bedrijven gevestigd. Het betreft een concentratie van bedrijven aan Den Heuvel, een tweetal bedrijven aan de Spoordonkseweg, een bedrijf aan de Sint Jorisstraat en een vestiging tussen de Monfortlaan en de Bestseweg.

De bedrijven aan Den Heuvel zijn hier ontstaan op de achtererven van de woningen aan dit oude lint en in de loop der tijd uitgegroeid naar de huidige omvang. Over deze bedrijvenconcentratie is een beschermd historisch pad gelegen – zoals aangegeven op de plankaart – dient te worden gerespecteerd. De doorkijk naar het oude akkercomplex Boterwijk wordt echter reeds volledig ontnomen. De ligging van deze bedrijfslocatie is door wijzigingen in de verkeersstructuur – verplaatsen van de op- en afrit van A58 en het verleggen van de provinciale weg N621 – minder gunstig in de ruimtelijke structuur. Het bestemmingsplan maakt via een wijzigingsbevoegdheid vervanging van deze bedrijvigheid door woningbouw en groen mogelijk.

De bedrijven – een benzineservicestation en een autosleepbedrijf – aan de Spoordonkseweg zijn nagenoeg tegenover elkaar gelegen. Het bedrijf aan de Sint Jorisstraat betreft een vestiging van TPG-post met baliefunctie en het bedrijf aan de Bestseweg gelegen in aansluiting op het bedrijventerrein De Stad is een handels- en verhuurbedrijf in motorvoertuigen.

Kantoren

Op een aantal locaties – Spoordonkseweg, Monfortlaan en aan De Notel – hoofdzakelijk aan de hoofdwegen zijn in het plangebied kantoren gelegen. Deze panden zijn beperkt van omvang en passen goed in de woonomgeving.

5.4. Overige functies en voorzieningen

In het plangebied zijn verspreid nog enkele maatschappelijke en commerciële functies gelegen, die een aangename onderbreking vormen in de woonwijken.

Detailhandel

Oirschot kent in het centrum – buiten het plangebied – een uitgebreid voorzieningencentrum. Met een aantrekkelijk samenspel tussen het “boodschappencentrum” De Poort en het historische centrum rond de Markt, waar het accent ligt op ateliers, antiekwinkels, het wat duurdere winkelsegment en pleisterplaats (horeca) voor routegebonden recreatievormen: wandelen, fietsen en varen.

In het plangebied zijn verspreid een aantal kleinere detailhandelsvestigingen gelegen en in de wijk De Notel een kleinschalig voorzieningenconcentratie. De verspreid gelegen winkels in het plangebied hebben derhalve een aanvullende functie op de winkels in het centrum van Oirschot en hebben relatief gezien een beperkte omvang en veroorzaken in de huidige situatie geen overlast. Het buurtsteunpunt in de wijk De Notel met een aantal dagelijkse voorzieningen en horecagelegenheden functioneert niet goed.

Zoals reeds aangegeven in de beschrijving van het gemeentelijke beleidskader wordt voor deze locatie in het kader van de 'Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief' een herontwikkeling voorbereid.

Horeca

De meeste horeca-vestigingen in Oirschot zijn gelegen in het historische centrum van Oirschot. In het plangebied zijn verspreid een aantal horeca-vestigingen gelegen aan de Spoordonkseweg, een cafetaria in het groengebied tussen de Kempenweg en de Gildenwijk-De Pullen en in het centrum van de wijk De Notel – deels in het buurtsteunpunt en een afzonderlijke vestiging in de bebouwing rond de windmolen De Korenaar.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn daarnaast nog een aantal andere functies gelegen, die zijn bestemd als maatschappelijke doeleinden, of als recreatieve doeleinden. Het betreffen de volgende functies:

- het Klooster Nazareth aan de Koestraat;
- de begraafplaats aan het Kapelpad in combinatie met aangelegen agrarische gronden;
- een clubhuis in de Gildenwijk-De Pullen in het groengebied tussen de Kempenweg en de wijk;
- een brandweerkazerne aan de Kempenweg;

Recreatieve voorzieningen

Aan de Spoordonkseweg is een tennisbaan gelegen met een clubhuis/kantine.

6. VERKEERSSTRUCTUUR

De beschrijving van de infrastructuur is opgesplitst naar soorten van vervoer, te weten gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), openbaar vervoer en parkeren.

De navolgende beschrijving is summier van opzet in afwachting van het concept-verkeersstructuurplan zoals momenteel voor Oirschot wordt opgesteld.

6.1. Gemotoriseerd verkeer

De gemeente Oirschot wordt doorsneden door wegen met lokale, regionale, nationale betekenis. Alle wegen zijn in Nederland opnieuw gecategoriseerd (publicatie 116 CROW). De volgende drie categorieën zijn ontstaan

Stroomweg

Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid: de autosnelwegen en de autowegen. De enige stroomweg binnen de gemeente Oirschot is rijksweg A58 met een bovenregionale functie als verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. Oirschot heeft één aansluitpunt op de plek waar de A58 de Kempenweg snijdt. De rijksweg is gelegen buiten het plangebied. Een belangrijke, directe toevoerroute – de Kempenweg, N261 – van verkeer vanuit noordelijke richting is echter wel gedeeltelijk gelegen in het plangebied.

Gebiedsontsluitingwegen

Deze wegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen van verkeer, zoals de wegen tussen kernen onderling (snelheid 50 tot 80 km/uur). Gebiedsontsluitingswegen in Oirschot zijn: de Kempenweg (N261), de Bestseweg (N261) en de Oude Grintweg vanaf de rotonde met de Kempenweg (de Oude Grintweg vormt de hoofdverbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen Oirschot en Boxtel). Door de aansluiting op de A58 heeft de Kempenweg nu zowel een doorgaande als wijkontsluitingsfunctie. De route vormt tevens onderdeel van een route naar Boxtel en meerdere kernen zuidelijk van de gemeente Oirschot. Doordat de wegen van oudsher veelal samenkomen in de centra van kernen, is sprake van een radiaalstructuur.

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.

Wel is binnen de categorie erftoegangswegen een differentiatie gemaakt in erftoegangswegen 1 (ETW 1) en erftoegangswegen 2 (ETW 2, zijnde de overige wegen). ETW 1-wegen zijn de meer belangrijke wegen buiten de bebouwde kom.

Met uitzondering van enig sluipverkeer van en naar de A2 en A58 zijn er weinig echt opvallende knelpunten in de huidige verkeersstructuur. Wel vinden er relatief veel ongevallen plaats op enkele punten en zijn er punten of trajecten die voor verbetering in aanmerking komen zoals enkele wegvakken van de Spoordonkseweg.

Regionaal verkeer

De provinciale weg van Oirschot naar Oostelbeers is onlangs gedeeltelijk gereconstrueerd in het kader van Duurzaam Veilig. Alle hoofdwegen zijn voorzien van een vrijliggend fietspad, behalve de Nieuwe Dijk (waar alleen een indicatief fietspad aanwezig is) en de Oude Grintweg (hiervoor is een plan in voorbereiding).

Lokaal verkeer

In Oirschot zijn nagenoeg geen parkeerproblemen, met uitzondering van de wijk de Notel, waar de toegepaste norm van 1,3 parkeerplaatsen per woning onvoldoende blijkt te zijn voor de huidige maatstaven.

Door de afsluiting van de "Bulderbaan" is de rotonde nabij bedrijventerrein De Stad rustiger geworden. De rotonde op de kruising Kempenweg/Bestseweg zit momenteel echter al aan zijn capaciteit. Dit kan in de toekomst tot een probleem uitgroeien. De volgende rotonde bij De Poort (Sint Jorisstraat) is van recente datum.

De schoolroutes zijn zeer diffuus, maar vormen geen probleem, met uitzondering van de Paulusschool aan de Van Tuldenstraat. Hiervoor zijn zoen- en zoef-plaatsen ingesteld.

6.2. Fietsverkeer

Alle hoofdwegen zijn voorzien van vrijliggende fietspaden, behalve de Oude Grintweg. In het najaar van '99 is door de gemeenten Oirschot en Boxtel besloten om een eenzijdig gelegen, in twee richtingen te berijden, vrijliggend fietspad aan te leggen langs de Oude Grintweg / Oirschotseweg. Dit fietspad heeft zowel een utilitaire als recreatieve functie. Zowel de recreatieve fietsroute 'La Trappe' als 'Plattelandsroute Oirschot en omstreken' zullen gebruik gaan maken van dit fietspad.

6.3. Openbaar vervoer

Oirschot wordt door twee busroutes aangedaan, die gedeeltelijke door het plangebied lopen. Het betreft lijndiensten tussen Tilburg en Eindhoven, waarvan één via Moergestel, Spoordonk, Oirschot en Best en de ander via Diessen, Middel-, Oostelbeers, Oirschot (v. Tuldenstraat) en Best. Daarnaast rijdt er een buurtbus van Oirschot via Spoordonk naar Boxtel.

7. HERSTRUCTURERINGSLOCATIES EN RUIMTE-VOOR- RUIMTE LOCATIE

7.1. Inleiding

Recent is in de kern Oirschot gestart met de realisatie van twee herstructureringsplannen, Mariaschool en de Oirsprong, en de realisatie van het Ruimte-voor-Ruimte plan aan De Notel. Voor deze plannen is in het verleden een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (ex art. 19 WRO) en zijn de procedures met goed gevolg afgelegd. In het onderhavige bestemmingsplan is op deze locaties de nieuwe bebouwing bestemd. Ook voor de plannen van van Beers transport is zo'n ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Tot uitvoering is het nog niet gekomen maar de procedures ervoor zijn doorlopen. Ook dit plan is in het onderhavige bestemmingsplan direct bestemd. In paragraaf 7.3 wordt kort ingegaan op deze ontwikkelingen.

Daarnaast zijn er in het plangebied nog een zestal herstructureringslocaties gelegen.

Voor deze andere locaties, scholengemeenschap De Kempenhorst; De Reep, Spoordonkseweg 27, groenzone Oude Grintweg – Kennedylaan, scholengemeenschap De Kempenhorst; Oude Grintweg, perceel Kloosterstraat 98, en perceel Notel zijn nog geen concrete plannen bekend. Wel zijn er verkavelingsproeven gemaakt om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn.

Omdat de realisatietermijn voor deze locaties onzeker is en om te zijner tijd in te kunnen spelen op de woningbehoefte, zijn deze locaties in het bestemmingsplan als wijzigingsbevoegdheden opgenomen. In de voorschriften zijn, ten behoeve van de flexibiliteit, alleen uitgangspunten als randvoorwaarden voor de herstructurering opgenomen. De onderhavige toelichting beperkt zich tot de stedenbouwkundige uitgangspunten, welke worden geïllustreerd door een stedenbouwkundige schets. Deze geeft een beeld van de beoogde stedenbouwkundige kwaliteit. Wel is – waar nodig – akoestisch onderzoek verricht.

Voor de Boerenbond Den Heuvel wordt nog onderzocht of deze locatie geschikt is voor woningbouw. Naar het zich laat aanzien, zal dit met de nodige geluidwerende maatregelen wel mogelijk zijn. In de laatste paragraaf van dit hoofdstuk wordt reeds enig inzicht verschaft in de te hanteren uitgangspunten. Een juridische vertaling hebben deze uitgangspunten echter nog niet gekregen.

7.2. Algemeen geldende uitgangspunten

Opgemerkt wordt dat voor de wijzigingsgebieden de volgende parkeernormen worden gehanteerd:

Woningtype	Minimaal	Maximaal	Waarvan op eigen terrein
Vrijstaand, vrijstaand geschakeld	2,0	2,2	1
Halfvrijstaand	1,8	1,9	1
Aaneengebouwd	1,4	1,7	Niet vereist, wel mogelijk

Indien bij aaneengebouwde woningen parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd, mogen deze in mindering gebracht worden op het aantal in het openbaar gebied aan te leggen parkeerplaatsen.

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

Parkeerplaatsen op eigen terrein worden op de volgende wijze meegeteld:

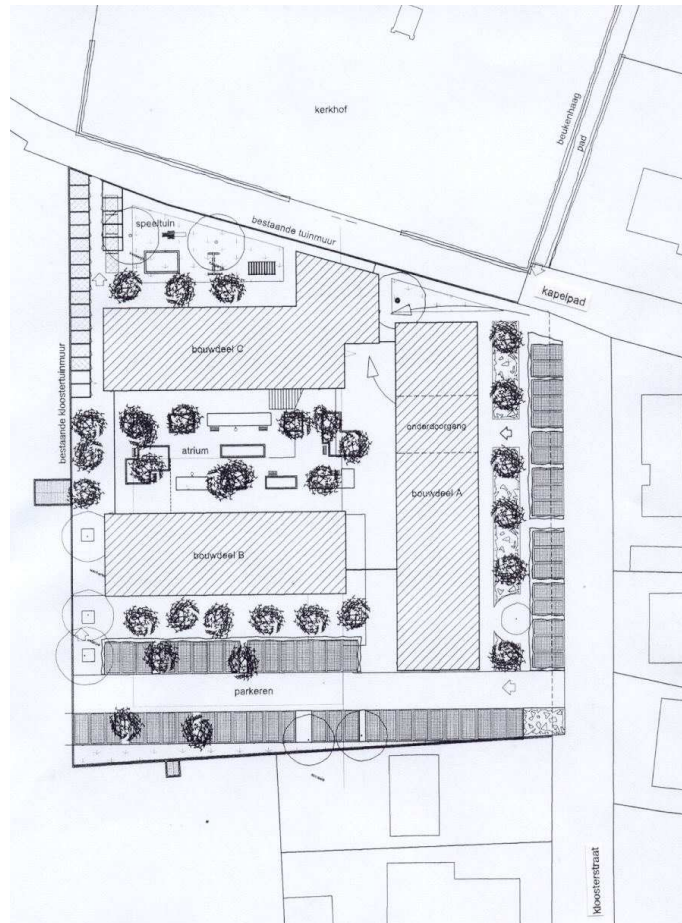
Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Aantal in berekening	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1,0	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage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

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

7.3. Direct bestemde ontwikkelingen

Mariaschool

De voormalige en inmiddels gesloopte Mariaschool, gelegen aan de Kloosterstraat is gefuseerd en verplaatst naar de Spoordonkseweg. Op de locatie aan de Kloosterstraat is een wooncomplex ontworpen in 3 bouwlagen, bestaande uit drie vleugels, gegroepeerd rond een overdekte 'wintertuin'. Door het op een afwijkende manier vormgeven van de bovenste bouwlaag (lessenaarsdaken, afwijkend kleur en materiaalgebruik) ontstaat op eigentijdse wijze verwantschap met de traditionele afdekking met een kap. Binnen het als zodanig opgezette wooncomplex is ruimte voor 39 appartementen in gevarieerde grootte.



De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie Mariaschool

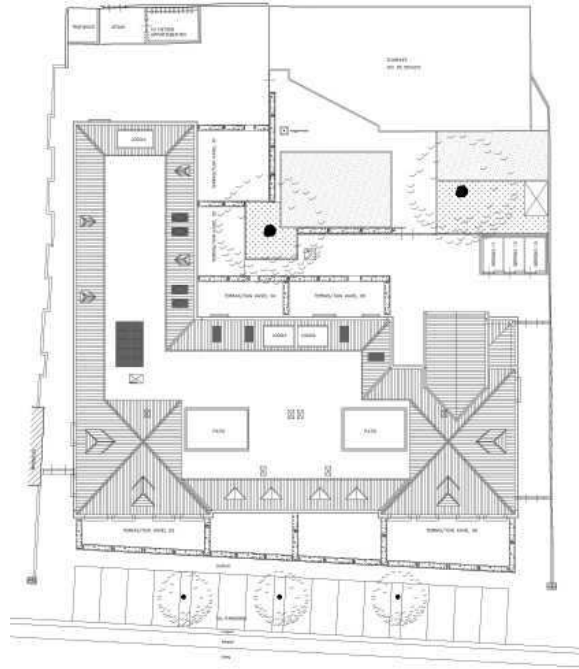
Voor deze ontwikkeling is een art 19-procedure doorlopen en afgerond. Met de realisatie van het plan is reeds gestart. Met de directe bestemming in het onderhavige bestemmingsplan is een goede juridische regeling voor deze ontwikkeling gecreëerd.



Het gebouw 'De Oirsprong'.

De Oirsprong

Het gebouw 'de Oirsprong' (Rijksmonument), gelegen aan de Koestraat (41 / 41a) ondergaat een functiewijziging. In het voormalige schoolgebouw worden 15 luxe woonappartementen ondergebracht. Het karakter van het gebouw is daarbij zoveel mogelijk behouden.



Voor deze ontwikkeling is een art 19-procedure doorlopen en afgerond. Met de realisatie van het plan is reeds gestart. Met de directe bestemming in het onderhavige bestemmingsplan is een goede juridische regeling voor deze ontwikkeling gecreëerd.

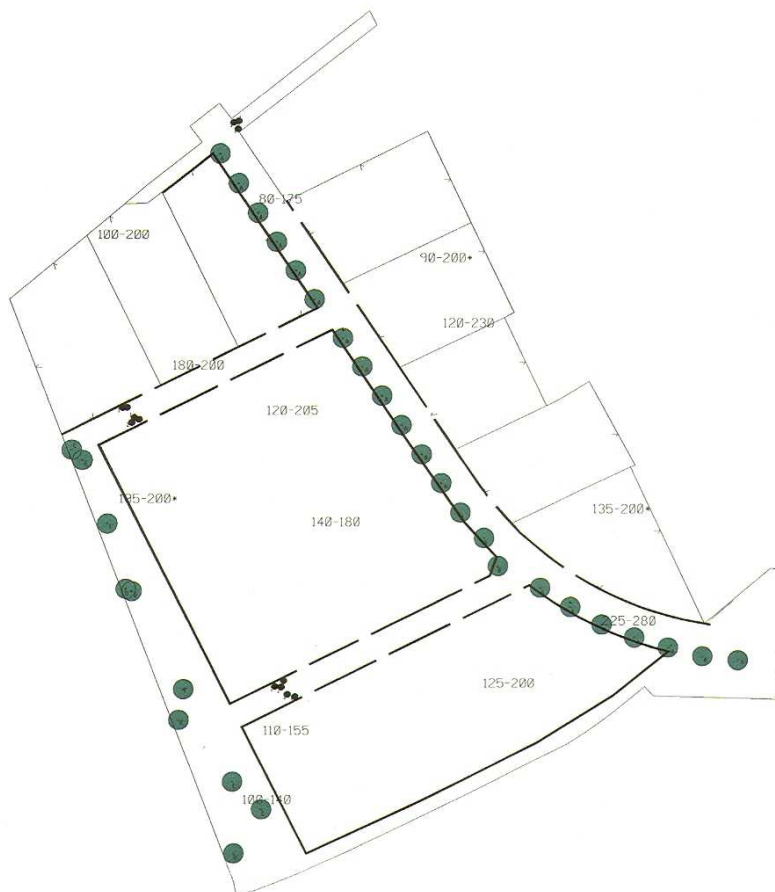
Ruimte-voor-Ruimte De Notel

In oktober 2004 is door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oirschot besloten tot verlening van een planologische vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO ten behoeve van de realisatie van 20 bouw kavels in "De Notel".

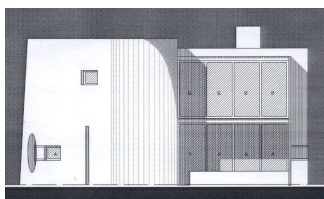
Aansluitend op het bestaand stedelijk gebied wordt hiermee de mogelijkheid geboden om op gronden tussen bebouwing aan de Notel aan de oostzijde, Nevenakker en Castaert aan de westzijde, en Waalsdonk en Korenaer aan de zuidzijde.

In dit plan is een groenzone opgenomen die aansluit op de bestaande groenzone met een zichtlijn op de molen De Korenaar.

Voor deze ontwikkeling is een art 19-procedure doorlopen en afgerond. Met de realisatie van het plan is reeds gestart. Met de directe bestemming in het onderhavige bestemmingsplan is een goede juridische regeling voor deze ontwikkeling gecreëerd.



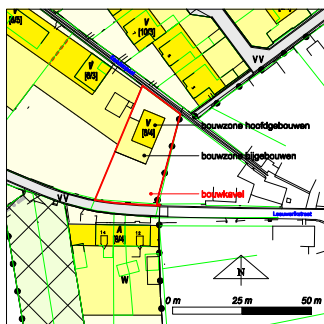
Impressie structuur Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling



Impressie voorgevel bedrijfswoning

Van Beers Transport

Voor het bedrijfsperceel Van Beers Transport aan Den Heuvel nr. 5 is de bouw van één (tweede) vrijstaande dienstwoning in twee bouwlagen mogelijk gemaakt. Op grond van het vigerende bestemmingsplan kon voor deze bouwaanvraag geen bouwvergunning worden verleend. Derhalve is voor deze ontwikkeling een art 19-procedure doorlopen en afgerond. Met de directe bestemming in het onderhavige bestemmingsplan is een goede juridische regeling voor deze ontwikkeling gecreëerd.

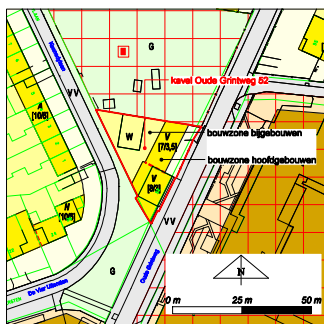


Fragment van de plankaart

Eendenpoel

Door de mede-eigenaar van het perceel F 7470 aan de Eendenpoel is verzocht om de bouw van één vrijstaande woning mogelijk te maken. Momenteel is de grond in gebruik als paardenwei. Daar de aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid, het door de gemeente opgestelde 'stroomschema ruimtelijke toetsing particuliere woningbouw', is besloten om middels een gewijzigde vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan het verzoek.

Voor deze ontwikkeling is een separate ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel ruimtelijk als vanuit milieuhygiënische overwegingen mogelijk is. Deze ruimtelijke onderbouwing is als externe bijlage aan het onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.



Fragment van de plankaart

Oude Grintweg 52

Door de eigenaar van het perceel Oude Grintweg 52 is verzocht om de bouw van een tweede vrijstaande woning op dit perceel mogelijk te maken. Momenteel is de grond in gebruik als tuin en oprit. Daar ook deze aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid, het door de gemeente opgestelde 'stroomschema ruimtelijke toetsing particuliere woningbouw', is ook voor deze ontwikkeling besloten om middels een gewijzigde vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan, medewerking te verlenen aan het verzoek.

Ook voor deze ontwikkeling is een separate ruimtelijke onderbouwing opgesteld waaruit blijkt dat de ontwikkeling zowel vanuit ruimtelijke als vanuit milieuhygiënische overwegingen mogelijk is. Deze ruimtelijke onderbouwing is als externe bijlage aan het onderhavig bestemmingsplan toegevoegd.

Opgemerkt wordt dat als gevolg van de gewijzigde vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan, voor eenieder de mogelijkheid bestaat om mondelinge of schriftelijke bedenkingen tegen de ontwikkelingen aan de Eendenpoel en aan de Oude Grintweg 52 in te brengen bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

7.4. Scholengemeenschap De Kempenhorst; De Reep (wijzigingsgebied I)

In het plangebied is de scholengemeenschap De Kempenhorst over twee locaties verspreid gelegen; een grote locatie aan de Oude Grintweg en een dependance 'De Halm' aan De Reep in de wijk De Notel. Deze schoolgebouwen zullen, na realisatie van een nieuwe school in het gebied Moorland-Oost, overbodig zijn. Hergebruik als schoolgebouw of een ander maatschappelijk doeleind is mogelijk, maar indien geen hergebruik gaat plaatsvinden, ligt amoveren van de bestaande bebouwing en herstructurering ten behoeve van woningbouw voor de hand.

De locatie heeft een capaciteit van circa 15 woningen. Voor deze locatie zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- een groene relatie tussen de groenzone waarin de hoogspanningsleiding is gelegen en de groenzone die begint tussen het wijzigingsgebied en de woning Raffendonkstraat 25,
- woningen aan de Raffendonkstraat op deze straat oriënteren; de woning op de hoek met De Reep is primair georiënteerd op de Raffendonkstraat, maar heeft een secundaire voorgevel die gericht is op De Reep,
- aan de Raffendonkstraat worden, in samenhang met de woningen aan de overzijde van de straat, bij voorkeur vrijstaande woningen gerealiseerd; eventueel zijn vrijstaand geschakeld of halfvrijstaande woningen aanvaardbaar,
- aan Het Luiwerk (en eventueel aanvullend aan De Reep) mogen woningen vrijstaand, vrijstaand geschakeld, halfvrijstaand en aaneengebouwd gerealiseerd worden.
- in het gebied dienen, met het oog op de reeds bestaande parkeerproblematiek, de maximale parkeernormen gehanteerd te worden. Bij voorkeur worden extra parkeerplaatsen aangelegd ter leniging van de bestaande parkeerproblematiek.
- in verband met de ligging in een molenbiotop geldt voor een gedeelte van het gebied een afwijkende bebouwingshoogte. Binnen een zone van de hoogspanningsleiding mogen geen hoofdgebouwen gerealiseerd worden en mag bebouwing maximaal 2,5 m hoog zijn.
- Waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

Op deze wijze kan het gehele gebied als één samenhangend project worden uitgevoerd. Hierbij wordt opgemerkt dat wanneer aan de Raffendonkstraat vrijstaande woningen zullen worden gebouwd, deze ook heel goed in de vorm van particulier opdrachtgeverschap, gerealiseerd kunnen worden.

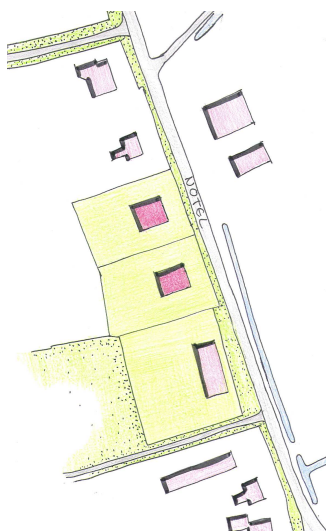
Stedenbouwkundige schets

In de stedenbouwkundige schets zijn aan de Raffendonkstraat vrijstaande woningen in een rechte lijn opgenomen die zich bij uitstek lenen voor realisatie in het particulier opdrachtgeversschap. Voor deze woningen loopt een in noordelijke richting, door het afbuigen van de straat, breder uitlopende groenstrook. Deze strook vormt de groene schakel tussen de groenzone bij de hoogspanningsleiding en de groenzone die ten noorden van de locatie begint.

Aan Het Luiwerk zijn aaneengebouwde woningen geplaatst. De woningrij steekt door in de groenzone bij de hoogspanningsleiding waarmee een klein gebaar gemaakt wordt naar de woningen aan de andere zijde van de groenzone en tevens deze entree van de woonwijk benadrukt wordt. De mogelijkheid bestaat om aanvullend één, kleine, vrijstaande woning aan De Reep te plaatsen.



Stedenbouwkundige schets wijzigingsgebied I



Stedenbouwkundige schets
wijzigingsgebied II

7.5. Notel (wijzigingsgebied II)

Op het onbebouwde perceel aan de Notel is het vanuit ruimtelijk oogpunt mogelijk om twee vrijstaande woningen te realiseren.

Aanvullend dienen hierbij de volgende uitgangspunten te worden gehanteerd:

- de voorgevels worden zodanig gesitueerd dat een vloeiende voorgevelrooilijn langs de Notel ontstaat,
- goothoogte maximaal 4 m,
- nokhoogte maximaal 10 m,
- waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

Stedenbouwkundige schets

De naast de locatie gelegen woningen staan enigszins versprongen ten opzichte van elkaar. De 2 nieuwe woningen dienen zodanig geplaatst te worden dat er een vloeiende voorgevelrooilijn ontstaat. Door de woningen met een lage goothoogte en een hogere nokhoogte uit te voeren vindt enerzijds aansluiting op de bestaande woningen plaats en worden anderzijds woningen met een voldoende grote inhoud.

7.6. Groenzone Oude Grintweg (wijzigingsgebied III)

Tegenover De Kempenhorst, tussen de Oude Grintweg en de Kennedylaan, ligt een groenzone die niet van structurele aard is. Op deze plek kunnen enkele woningen de bebouwingsstructuur versterken.

Voor deze locatie zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- open bebouwing (vrijstaande of vrijstaand geschakelde of één blok twee-onder-één-kap woningen) aan de Oude Grintweg in aansluiting op de twee bestaande woningen,
- deze woningen dienen qua maatvoering en verschijningsvorm afgestemd te worden op de bestaande woningen (boerderijen); toepassing van een lage goot met een langskap,
- open of halfopen bebouwing aan de Kennedylaan (vrijstaand, vrijstaand geschakeld of halfvrijstaande woningen) als zachte overgang naar de groenzone waarin de hoogspanningsleiding staat,
- de woningen aan de Kennedylaan dienen aan een pleintje geplaatst te worden.
- Waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

Stedenbouwkundige schets



Stedenbouwkundige schets wijzigingsgebied III

Voorgaande uitgangspunten zijn in de bijgaande stedenbouwkundige schets uitgewerkt. Aan de Oude Grintweg zijn 2 vrijstaande woningen met een brede voorgevel (in aansluiting op de verschijningsvorm van de 2 aan weerszijde staande bestaande woningen) opgenomen. Aan de Kennedylaan is een driehoekig pleintje gevormd, waaraan twee-onder-één-kap woningen (en/of vrijstaande woningen) geplaatst kunnen worden. Dit pleintje biedt ruimte voor parkeerplaatsen en enig groen. Alle woningen in dit gebied lenen zich bij uitstek voor realisatie in het particulier opdrachtgeverschap.

7.7. Scholengemeenschap De Kempenhorst; Oude Grintweg (wijzigingsgebied IV)

De locatie van de scholengemeenschap De Kempenhorst aan de Oude Grintweg is een relatief grote locatie die begrensd wordt door de Oude Grintweg, Keizerweg, Vendelierstraat en de brandweerkazerne aan de Kempenweg. Buiten het schoolterrein is ook de groenzone aan de Vendelierstraat in het wijzigingsgebied opgenomen. De locatie heeft een capaciteit van circa 35 woningen.

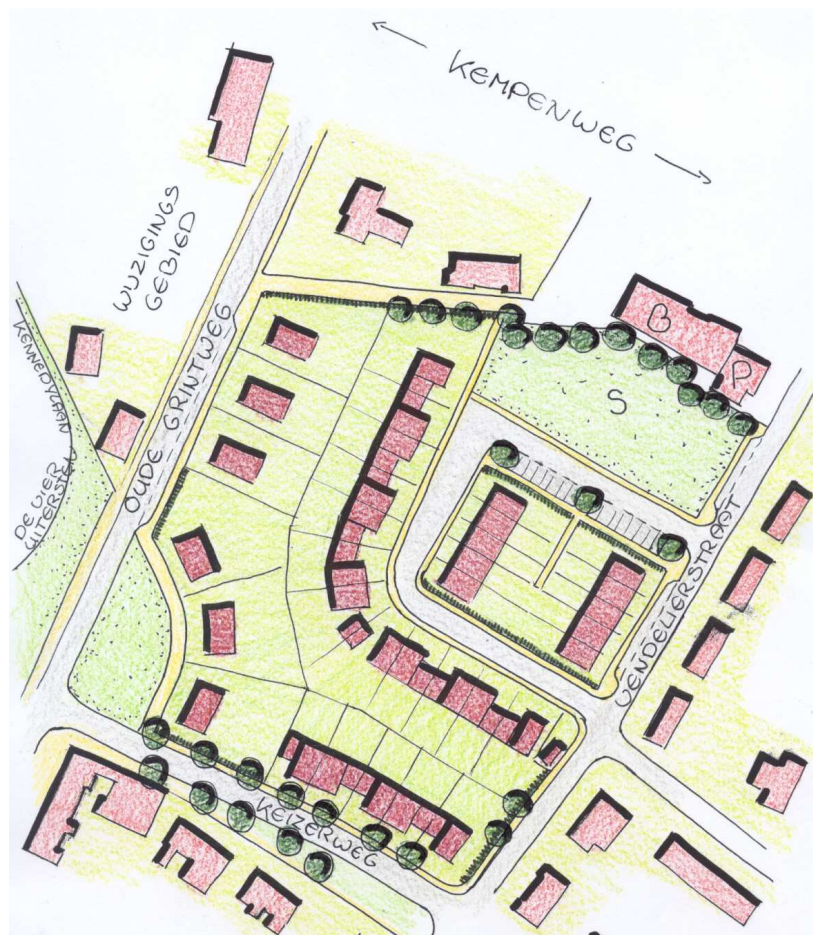
De volgende uitgangspunten dienen te worden gehanteerd bij de herstructurering van het gebied:

- er dient een speelveld van 1.500 m² in opgenomen te worden,
- er zal rekening gehouden moeten worden met de geluidhinder van de brandweerkazerne en van de kinderdagopvang aan de overzijde van de Oude Grintweg,
- de locatie leent zich voor een invulling met een diversiteit aan woningtypen, vrijstaand, vrijstaand geschakeld, halfvrijstaand en aaneengebouwd,
- aan de Oude Grintweg dient een open bebouwing (vrijstaande, vrijstaand geschakelde woningen) gesitueerd te worden, georiënteerd op de Oude Grintweg. Deze bebouwing is uitermate geschikt voor realisatie in het kader van particulier opdrachtgeverschap,
- op de hoek Oude Grintweg – Keizerweg versterkt een groenpleintje het aanwezige groen aan de overzijde van de Oude Grintweg. Hiermee wordt ook een geleidelijke overgang van het centrum naar de buitenrand van de kern verkregen,
- aan de Keizerweg kan de bebouwing open tot halfopen zijn,
- de bestaande bomen aan de Keizerweg dienen gerespecteerd te worden,
- gesloten bebouwing (aaneengebouwde woningen) kan in het noordoostelijke gedeelte van de locatie worden geplaatst,
- waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

Stedenbouwkundige schets

In de bijgevoegde stedenbouwkundige schets is aan de Oude Grintweg een groen pleintje opgenomen dat vormgegeven is als een logische vervolg op de groenstrook aan de Kennedylaan en het groen aan op de hoek van de Kennedylaan en De Vier Uitersten. Aan de Oude Grintweg en aan dit groenpleintje zijn vrijstaande woningen geplaatst; de woningen aan het groenpleintje worden door middel van een pad ontsloten vanaf de Keizerweg.

Aan de Keizerweg staan twee-onder-één-kap woningen. De exacte plaatsing van deze woningen dient zo veel mogelijk afgestemd te worden op de plaats van de bestaande bomen. De bestaande groenstrook waarin deze bomen staan wordt niet als structureel groen beschouwd en handhaving ervan is niet noodzakelijk maar wel mogelijk.



Stedenbouwkundige schets wijzigingsgebied IV

De gronden gelegen binnen de hinderzone van de brandweerkazerne zijn op de eerste plaats uitermate geschikt om een 1500 m² groot speelveld te situeren. In feite wordt hier het bestaande groen op een bruikbare manier geconcentreerd.

De overige gronden kunnen op optimale wijze verkaveld worden. Tegen de kavels aan de Oude Grintweg en de Keizerweg zijn twee-onder-één-kap en vrijstaand geschakelde woningen opgenomen.

Hierbij wordt opgemerkt dat deze strook woningen doorgetrokken wordt tot aan het bestaande ontsluitingspad van het parkeerterrein bij de brandweerkazerne. Dit betekent dat de laatste woning binnen de hinderzone van de brandweerkazerne valt. Omdat de brandweer aan de zijde van de Kempenweg uitrukt en het gebouw aan de achter- en zijkant gesloten is, wordt aangenomen dat uitgaan kan worden van een zonering beginnend aan de voorzijde van de kazerne.

Het betreft hier ook een kleine kazerne terwijl de VNG-zoneringenlijst ook voor grote stedelijke beroepsbrandweerkazernes geldt.

Het middengebied biedt ruimte aan aaneengebouwde woningen. De daarbij benodigde openbare parkeerplaatsen zijn op de kop aan de zijde van het speelveld opgenomen.

7.8. Spoordonkseweg 27 (wijzigingsgebied V)

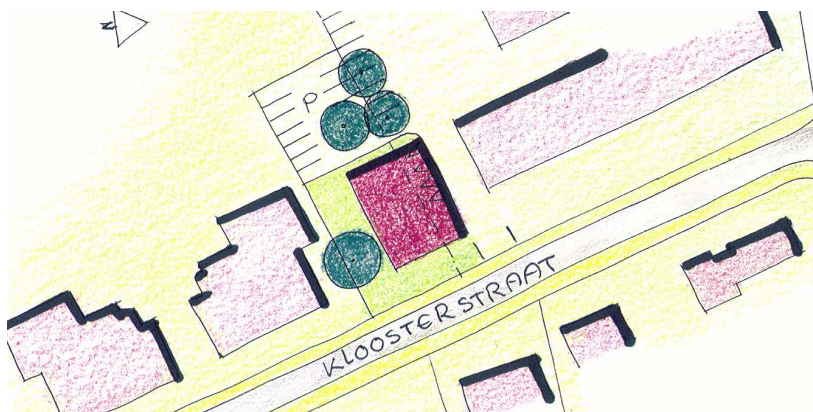
Momenteel wordt dit perceel gebruikt door een autosleepbedrijf. Vanwege de ligging in een woonomgeving is voor dit bedrijf een wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden opgenomen. De locatie biedt ruimte aan maximaal 1 woning. De bouwwijze is afgestemd op de bestaande bebouwing, te weten vrijstaand. De goot- en bebouwingshoogte mogen maximaal 8 m respectievelijk 10 m bedragen. Opgemerkt wordt dat waterneutraal bouwen het uitgangspunt is. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan. De mogelijkheden op een dergelijk kleine locatie zijn echter beperkt.

7.9. Perceel Kloosterstraat 98 (wijzigingsgebied VI)

Op het perceel Kloosterstraat 98 staat thans een kleine woning. Door ontwikkelingen in de omgeving (o.a. de herontwikkeling van de Mariaschool, paragraaf 7.1) is hier een forsere, meer naar de straat gelegen bebouwing op zijn plaats. Het bestemmingsplan voorziet in deze mogelijkheid, waarbij wordt ingespeeld op de in de voortuin aanwezige waardevolle boom en de zijgevel met ramen aan de zuidzijde.

Ruimtelijk is het ook mogelijk hier een klein appartementengebouw te realiseren. Daartoe dient het kavel echter met 5 m te worden verbreed op het terrein van de voormalige Mariaschool. Om een goede afstemming te krijgen is deze mogelijkheid gekoppeld aan een wijzigingsbevoegdheid, met als voorwaarden:

- situering in de voorgevelrooilijn van zuidelijk gelegen appartementen,
- handhaven waardevolle boom,
- maximaal 5 appartementen,
- maximaal 2 bouwlagen, met een derde laag in de kap; goothoogte maximaal 7,5 m en nokhoogte maximaal 11,5 m,
- de bestaande parkeerplaatsen die door verbreding van de kavel verloren gaan, dienen binnen het wijzigingsgebied gecompenseerd te worden; vermeerderd met 1,7 parkeerplaats per appartement.
- waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.



Stedenbouwkundige schets wijzigingsgebied VI

7.10. Niet bestemde ontwikkeling; Boerenbond Den Heuvel

Zowel verkeerskundig als ruimtelijk kent de huidige situatie van het bedrijventerrein aan Den Heuvel nadelen. De bedrijvigheid heeft een verkeersaantrekkende werking via het centrum van Oirschot en de bebouwing past vanwege haar grootschalige karakter niet bij het historisch dorpslint en de Boterwijk.

Het is wenselijk dat de bedrijvigheid aan Den Heuvel – eventueel gefaseerd – zich verplaatst naar het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein wordt aan de noordzijde begrensd door het waardevolle, open akkercomplex Boterwijk, aan de westzijde door woonpercelen aan Den Heuvel, aan de zuidzijde door woonpercelen en door Den Heuvel en aan de oostzijde door De Oirsprong.

De eerste fase van de herstructurering zal waarschijnlijk de herstructurering van het Boerenbondterrein zijn. Zoals hiervoor al is opgemerkt wordt er onderzoek verricht naar de mogelijkheden van woningbouw op deze locatie. Akoestisch onderzoek heeft reeds uitgewezen dat er ofwel een 4 m hoog geluidscherm aan de snelweg geplaatst zal moeten worden, danwel dat er 4 m hoge schuurtjes op de westrand van de locatie geplaatst worden die voldoende geluidwerende functie zullen hebben.

Aanvullend zijn de volgende aandachtspunten voor het Boerenbondterrein van belang:

- herstel van het oude dorpslint; toevoegingen aan Den Heuvel dienen kleinschalig te zijn (zie kenmerken uit de gemeentelijke welstandsnota),
- aanvullende bebouwing aan Den Heuvel dient op deze straat georiënteerd te zijn,
- er dienen vanuit het plangebied zichtrelaties gelegd te worden met het achterliggende akkercomplex Boterwijk,
- de noordelijke rand dient te bestaan uit kleinschalige bebouwing die zich qua bebouwingsstructuur opent naar het akkercomplex,
- het oorspronkelijk aan de westzijde langs Den Heuvel 23 voerende akkerpad dient in ere hersteld te worden; er dient op enigerlei wijze uitdrukking gegeven te worden aan dit voetpad. Bij voorkeur vindt er een vervolg van dit voetpad plaats op de overgang naar het landelijk gebied in aansluiting op het pad langs de achterzijde van de panden aan de Nieuwstraat,
- op de gronden achter de percelen aan Den Heuvel kunnen de woningen vrijstaand, vrijstaand geschakeld, halfvrijstaand en aaneengebouwd gerealiseerd worden,
- de goothoogte van de woningen zou niet meer dan 6 m moeten bedragen en de nokhoogte niet meer dan 10 m.
- waterneutraal bouwen is het uitgangspunt. Er zal overleg gevoerd moeten worden met het waterschap over de wijze waarop met de waterhuishouding zal worden omgegaan.

8. MILIEU-ASPECTEN

8.1. Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven en/of instellingen – zoals een autosleepbedrijf aan de Spoordonkseweg en een transportbedrijf en meubelfabriek aan Den Heuvel– die milieuhinderlijk zijn en tevens ontwikkelingen in de toekomst beperken. De bedrijfsactiviteiten vinden langs de hoofdwegen plaats, met name aan Den Heuvel. De invloed van deze bedrijven is, individueel gezien, dikwijls beperkt. Door de concentratie van activiteiten hebben deze bedrijfsactiviteiten wel invloed op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

Een bedrijfsverplaatsing naar één van de bedrijventerrein in Oirschot verdient de voorkeur. In de gemeente Oirschot vormt dit dan ook één van de doelstellingen; het uitplaatsen van hinderlijke bedrijvigheid naar het bedrijventerrein, zoals in de afgelopen jaren reeds veelvuldig is gerealiseerd. Momenteel kent deze doelstelling een lage prioriteit en het realiseren van deze doelstelling is mede afhankelijk van de medewerking van de ondernemers. Middels deze uitplaatsingen kan het woon- en leefklimaat in het plangebied worden verbeterd en worden de mogelijke beperkingen opgeheven.

Door het rechtsreeks benoemen van het type bedrijvigheid in de voorschriften en op de plankaart wordt voorkomen dat een ander type bedrijvigheid – met een hogere milieulast – zich op de betreffende locaties vestigt.

8.2. Duurzaam bouwen

Onder duurzame bouw en stedenbouw wordt verstaan het op zodanige wijze ontwerpen, bouwen, inrichten, beheren en gebruiken van gebouwen en de gebouwde omgeving dat de schade voor de gezondheid en het milieu in alle stadia van het bestaansproces, van ontwerp tot en met sloop, zoveel mogelijk wordt beperkt. Aspecten van duurzaam bouwen zijn verantwoord grondstoffengebruik, beperking van bouw- en sloopafval, energie- en waterbesparing in de woning, e.d. Aspecten van duurzame stedenbouw zijn zorgvuldige locatiekeuzes, gebruik maken en inpassen van landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige structuren, integraal waterbeheer, situering ten opzicht van de zonnestand e.d. Bij (ver)nieuwbouw dient met deze aspecten van duurzaam bouwen en stedenbouw rekening te worden gehouden.

8.3. Geluid

Door Pouderoyen Compagnons is een akoestisch onderzoek verricht naar de geluidshinder ten gevolge van het wegverkeerslawaai binnen en door het onderhavig bestemmingsplan. (Bestemmingsplan Woonwijken Kern Oirschot; Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, 028-280, april 2006)

In onderstaande figuur zijn de 6 locaties weergegeven waar woningbouwontwikkeling mogelijk wordt gemaakt. Alleen voor de locaties III tot en met VI is akoestisch onderzoek noodzakelijk gebleken. Op de locaties I en II komen de geluidsgevoelige objecten buiten de zones van wegen te liggen.



- Locatie III Plan KOK (groenzone tussen de Kempenweg, Oude Grintweg en Kennedylaan). Hier is ruimte voor een aantal woningen. De woningen liggen in de zone van de Kempenweg en de Oude Grintweg.
- Locatie IV Hier is de andere helft van de bij locatie I genoemde school gelegen. Ook deze gaat naar Moorland-oost, waardoor ruimte vrijkomt voor 35 woningen. Ook deze woningen liggen in de zones van de Oude Grintweg en de Kempenweg.
- Locatie V Op deze locatie is een autosleepbedrijf gelegen. Vanwege de ligging in de woonomgeving is een wijzigingsbevoegdheid naar onder andere woningen (5) opgenomen. De locatie ligt binnen de zone van de Spoordonkseweg.

Locatie VI Deze locatie betreft één woning maar de mogelijkheid bestaat dat hier 5 appartementen gevestigd kunnen worden. De locatie ligt binnen de zone van de Koestraat. De locatie ligt ver buiten de 50 dB(A) contour van de Koestraat.

Opgemerkt wordt dat voor de locaties De Oirsprong en de Mariaschool, reeds een vrijstellingsprocedure is doorlopen door middel van een ruimtelijke onderbouwing met separaat akoestisch onderzoek.

De wijzigingslocaties III en IV liggen binnen de zone van de Oude Grintweg en de Kempenweg. De wijzigingslocaties V ligt binnen de zone van de Spoordonkseweg en wijzigingslocatie VI ligt binnen de zone van de Koestraat.

De 50 dB(A) contour ten gevolge van de Oude Grintweg (18 meter uit de wegas) en de Kempenweg (52 meter) kennen een overlap met de wijzigingslocaties III en IV.

De Spoordonkseweg kent een overlap met de wijzigingslocatie V met de 50 dB(A) contour (14 meter uit de wegas).

De Koestraat kent geen overlap met wijzigingslocatie VI, de 50 dB(A) contour ligt op 30 meter uit de wegas, de wijzigingslocatie ligt op meer dan 100 meter uit de wegas.

Met behulp van standaard rekenmethode II is de geluidsbelasting op de gevels berekend. Hieruit blijkt dat ten gevolge van de Oude Grintweg de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden wordt op 5 woningen. De overschrijding bedraagt 4 dB. Ten gevolge van de Kempenweg wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden. Ten gevolge van de Spoordonkseweg wordt (indien uitgegaan wordt van de bestaande voorgevelrooilijn in deze straat) de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Uit onderzoek is verder gebleken dat er geen mogelijkheden zijn om bron- of overdrachtsmaatregelen te treffen. Dit is niet mogelijk daar dit op financiële als op stedenbouwkundige bezwaren stuit.

Redenen om hogere grenswaarden aan te vragen zijn dat hier een lege kavel binnen de bebouwde kom betreft (locatie III) en vervanging een bestaande bebouwing (locatie IV, school komt een andere locatie).

Daar het de planning is om dit jaar nog de Oude Grintweg en de Spoordonkseweg her in te richten en om te zetten in een 30 km-zone, is een aanvraag van hogere grenswaarden bij Gedeputeerde Staten uiteindelijk niet noodzakelijk gebleken.

Opgemerkt wordt dat bij de vaststelling van het onderhavig bestemmingsplan besloten is om de locatie die in het akoestisch onderzoek is aangeduid met II, te verplaatsen naar een groenzone aan de Notel. Daar voor de Notel op korte termijn een 30 km regiem gaat gelden, is een akoestisch onderzoek voor deze locatie niet nodig.

8.4. 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. In de wijzigingsbevoegdheden voor deze locaties is daarom als voorwaarde opgenomen dat uit een bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

8.5. Luchtkwaliteit

De wetgeving omtrent Luchtkwaliteit is volop in beweging. Op dit moment is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Besluit) in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005 (Meetregeling), d.d. 5 augustus 2005 van toepassing.

Dit betekent dat er rekening dient te worden gehouden met de grenswaarden en plandrempels.

In artikel 5 van het Besluit wordt aangegeven dat concentraties die zich van nature in de lucht bevinden en niet schadelijk zijn voor de gezondheid van de mens, buiten beschouwing en beoordeling van de luchtkwaliteit worden gelaten. Voor fijn stof wordt in de bijlage, behorende bij artikel 12, 6^e lid van de Meetregeling voor de gemeente Oirschot $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM_{10}), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24-uurgemiddelde grenswaarde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

In opdracht van de gemeente Oirschot is door Pouderoyen Compagnons een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit naar aanleiding van het onderhavige bestemmingsplan. (Besluit Luchtkwaliteit, mei 2006)

Volgens het Besluit Luchtkwaliteit 2005 mag er voor de natuurlijke stof zeezout een aftrek op het achtergrondniveau en overschrijdingsdagen van fijn stof gedaan. De aftrek voor de gemeente Oirschot bedraagt $3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het achtergrondniveau. In heel Nederland mogen 6 overschrijdingsdagen worden afgetrokken.

Uit de berekeningen blijkt dat er geen overschrijdingen van de grenswaarden plaats vindt voor alle berekende jaren (2005, 2010 en 2015). Alle berekeningen zijn uitgevoerd met het Car II-rekenprogramma versie 5.0.0.

Er kan derhalve geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn ten gevolge van het aspect luchtkwaliteit.

8.6. 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 aanwezigheid van een LPG tankstation gelegen aan de Bestseweg buiten het plangebied. Bij het tankstation aan de Spoordonkseweg 28 wordt geen LPG meer verkocht. De overige risicobronnen zijn de buiten het plangebied gelegen Rijksweg A58 en het Wilhelminakanaal.

Beleidskader

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

Daarnaast geldt voor inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In augustus 2004 is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) gepubliceerd. Met deze circulaire maakt het rijk zijn beleid bekend inzake de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen. De circulaire is gebaseerd op bestaand beleid (nota RNVGS) maar als het gaat om de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Stb. 2004, 250) van VROM. Ook de lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is overgenomen uit dit besluit.

Het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' geldt direct voor LPG-stations. In het besluit zijn kwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid gesteld in de vorm van grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Aan de grenswaarden moet bij de uitoefening van bevoegdheden krachtens de Wet milieubeheer en de WRO in acht worden genomen. Het besluit betreft 'inrichtingen' in de zin van de Wet milieubeheer. Ter uitvoering van het Besluit is er de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen', houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In de regeling is een verantwoordingsplicht opgenomen ten aanzien van de ontwikkeling van het groepsrisico. Aan de verantwoordingsplicht moet worden voldaan bij de motivering van besluiten die op het groepsrisico van invloed zijn. In de voorkomende gevallen (LPG station), moet het groepsrisico daartoe worden berekend.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de plaatsgebonden kans per jaar dat een onbeschermd persoon komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico (PR) is weer te geven met een contour rondom een activiteit.

Er wordt gerekend met 10^{-6} en 10^{-5} contouren. Deze betekenen de kans dat één keer in de 1 miljoen jaar respectievelijk 100.000 jaar een dode valt ten gevolge van een ongeval in de activiteit.

Voor LPG-stations zijn de volgende 10^{-6} contouren van belang:

Type inrichting	Afstand vanaf vulpunt	Afstand vanaf ondergronds reservoir	Afstand vanaf afleverzuil
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	110	25	15
LPG-tankstation met een doorzet tot 1000 m ³ /jaar	45	25	15

Afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar. De kortste afstanden gelden alleen indien in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1000 m³ per jaar is.

Tevens zijn voor LPG-stations zijn de volgende 10^{-5} contouren van belang:

Type inrichting	Afstand vanaf vulpunt	Afstand vanaf ondergronds reservoir
LPG-tankstation met een doorzet tot 1500 m ³ /jaar	25	15

Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-5} per jaar

Voor *nieuwe* kwetsbare objecten geldt ten alle tijden een plaatsgebonden risico van 10^{-6} . Dat wil zeggen dat nieuwe kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

Voor *bestaande* kwetsbare objecten geldt dat uiterlijk binnen 3 jaar na het in werking treden van het besluit (28 oktober 2004) alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-5} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen én dat op 1 januari 2010 alle kwetsbare objecten buiten de 10^{-6} contour van een risicovolle inrichting moeten liggen.

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

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

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

De risicobronnen

Wilhelminakanaal

De resultaten uit het Rapport 'Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen' van de provincie Noord-Brabant hebben uitgewezen dat op de vaarweg Wilhelminakanaal geen sprake is van een PR-contourwaarde, ofwel geen 10^{-6} -contour op de oever.

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.

LPG tankstation Bestseweg

In het kader van het plaatsgebonden risico dient rekening te worden gehouden met dit buiten het plangebied gelegen LPG-tankstation. De Regeling externe veiligheid inrichtingen (Staatcourant 23 september 2004), die op 28 oktober 2004 in werking is getreden, bepaalt ten aanzien van LPG, dat voor stations waarvoor in de milieuvergunning is vastgelegd dat de doorzet van LPG minder dan 1000 m^3 per jaar is, een afstand van 45 m tot het vulpunt in acht genomen dient te worden. Voor stations met een doorzet van meer dan 1000 m^3 geldt een afstand van 110 m tot het vulpunt.

Binnen de aangegeven contour is de vestiging van kwetsbare objecten (woningen, ziekenhuizen, scholen) en beperkt kwetsbare (dienstwoningen, kantoren) niet toegestaan.

In onderhavig bestemmingsplan wordt voor het LPG-station aan de Bestseweg voor het plaatsgebonden risico een contour van 45 m opgenomen, in overeenstemming met de bestaande doorzet van het tankstation.

Dit betekent dat de doorzetmogelijkheden voor het LPG-station worden beperkt tot maximaal 1000 m³ per jaar. Binnen de contour van 45 m liggen binnen het plangebied geen (beperkt) kwetsbare objecten. Deze worden op basis van het bestemmingsplan ook niet mogelijk gemaakt.

Daar rondom het LPG-tankstation geen ontwikkelingen plaatsvinden, is het voldoende om op de plankaart alleen een afstandscirkel van 45 m voor het plaatsgebonden risico op te nemen. Een berekening van het groepsrisico is niet noodzakelijk.

8.7. Leidingen

De leidingen binnen de gemeente zijn op te delen in twee typen: bovengronds en ondergronds.

Bovengrondse leidingen

Binnen het plangebied komt een hoogspanningslijn voor die buiten de gemeente doorlopen richting Tilburg en Eindhoven. De lijn is noordelijk van Spoordonk gesitueerd, waarna één lijn afbuigt en door Oirschot en vervolgens parallel verlopend aan het kanaal de gemeente verlaat en één vanaf Spoordonk in oostelijke richting zijn weg vervolgt. De hoogspanningslijn leidt tot beperkingen met betrekking tot het gebruik van onder- en nabijgelegen gronden en eventuele bouwhoogte van ondergelegen bouwwerken. De beperkingen betreffen de gronden gelegen binnen 26 m. aan weerszijden van de op de kaart aangegeven leiding.

Ondergrondse leidingen

De in het plangebied aanwezige ondergrondse leiding, rioolwatertransportleiding, kent een zone van 5 meter breedte waarbinnen bouwbeperkingen gelden. Dit ter voorkoming van schade aan de leidingen.

9. WATERHUISHOUDING

9.1. 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 momenteel nog niet geheel uitgekristalliseerd. Dit beleid zal worden verwoord in het Waterplan. Daarbij vindt een afstemming plaats met het waterschap. Uit de reactie van de gemeente op het advies dat het waterschap heeft gegeven in het kader van de Structuurvisie Plus, is wel reeds de insteek van de gemeente te distilleren. Derhalve is deze reactie in dit hoofdstuk opgenomen. Tot slot wordt een voorlopige "conclusie" getrokken.

9.2. 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 Groote als Kleine Beerze ter hoogte van Middelbeers een omleidingskanaal gegraven.

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

9.3. 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

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 derhalve 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 bedrijfswater¹, 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.

¹ 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.

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

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 verbindingzones heeft een impuls nodig. Er is regulerend beleid ontwikkeld voor de kanovaart en er wordt beleid ontwikkeld voor het recreatie 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:
 - o 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,
 - o 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,
 - o Het grondwater; het inzicht geven in de grondwatersituatie en bij overlast een beschrijving van de bestrijdingswijze,
 - o 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 beheer 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 een Waterplan in ontwikkeling en momenteel in concept gereed. Het plan dient nog gesanctioneerd te worden door de Raad. Bij de vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan wordt een aanvulling met betrekking tot het waterplan in de onderhavige toelichting opgenomen.

Uit de reactie van de gemeente op het wateradvies dat in het kader van de Structuurvisie Plus is opgesteld door het waterschap, kan de insteek van de gemeente met betrekking tot water in het stedelijk gebied reeds gedistilleerd worden.

Uitgangspunt bij het advies van het waterschap voor de Structuurvisie Plus vormde het beleid volgens het *Waterbeheersplan 2 (2001-2004)* van Waterschap De Dommel. Als belangrijk hulpmiddel bij dit wateradvies gold de *Belemmeringenkaart water voor stedelijke uitbreiding* (Waterschap De Dommel, 2003); op deze kaart wordt weergegeven waar, op basis van het watersysteem, stedelijke uitbreiding mogelijk en gewenst is en waar niet.

Reactie Gemeente op het wateradvies

Bij de uitbreiding van stedelijk gebied zal rekening gehouden worden met de mogelijkheden die er zijn vanuit de Belemmeringenkaart water voor stedelijke uitbreiding. De belemmeringen (vooral hoge grondwaterstand) zijn gelegen aan de noordkant van Oostelbeers, rondom Oirschot, behalve aan de zuidzijde en rondom Spoordonk waar ook nog sprake is van een natte natuurparel en reserveringen voor waterberging.

Daarnaast blijven er echter ook nog andere afwegingen gelden. In ieder geval wordt het uitgangspunt van Waterschap De Dommel gerespecteerd om hydrologisch neutraal te bouwen. Nieuwe stedelijke gebieden worden dan ook zoveel mogelijk op basis van de Belemmeringenkaart aangewezen. Het waterschap wil dat het water in nieuwe plannen op basis van de volgende trits een plaats krijgt: Hergebruiken, Infiltreren, Bergen en Afvoeren. Voor hergebruik is in Oirschot geen draagvlak zodat in principe ingestoken wordt op infiltratie. In nieuwe stedelijke uitleg zal infiltratie van gebiedseigen water als uitgangspunt genomen worden mits de plaatselijke bodemeigenschappen dit toelaten. Dit geldt zowel voor toekomstige woongebieden (o.a. Moorland) als voor toekomstige werkgebieden (de Scheper 2^e fase). Uit de waterbelemmeringenkaart blijkt dat voor Moorland extra zorgvuldig moet worden omgegaan met infiltratiemogelijkheden omdat het gebied gedeeltelijk deel uit maakt van een aanzienlijk groter infiltratiegebied.

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

Voor wat betreft het verder afkoppelen van verhard oppervlak in bestaand stedelijk gebied is een ingreep daarin vaak alleen mogelijk als er forse investeringen moeten worden gedaan in zowel de bovengrondse als in de ondergrondse infrastructuur. Waar mogelijk probeert de gemeente daaraan te voldoen. Dit zal een onderwerp zijn dat in het waterplan nog de nodige aandacht moet krijgen. Ook de wens van het waterschap om de waterkwaliteit te verbeteren zal daarbij de aandacht krijgen en waar mogelijk zullen daarvoor ruimtelijke ingrepen overwogen worden.

De waterproblematiek in stedelijk gebied speelt ook een hoofdrol bij het huidige beleid van de provincie om zoveel mogelijk gebruik te maken van locaties in de kern (inbreiding voor uitbreiding) om stedelijke functies toe te voegen. Gezien de omliggende infrastructuur is het dan niet altijd mogelijk om optimaal te voldoen aan de doelstellingen van het waterschap.

Er wordt echter wel rekening mee gehouden, ook bij ingrepen elders in de ondergrondse infrastructuur zal ingespeeld worden op ontwikkelingen die in de toekomst worden verwacht. Dit wordt ook verder uitgewerkt in het Waterplan.

In herstructureringsgebieden (b.v. bedrijventerreinen) is water een aandachtspunt bij de herinrichting en waar mogelijk een uitgangspunt. Zoveel mogelijk zal ingespeeld worden op de afkoppeling van verhard gebied. Echter ook de waterkwaliteit speelt hierbij een rol.

Het waterschap zal via het waterplan en bij het ontwerp van het desbetreffende gebied betrokken worden om zijn doelstellingen onder de aandacht te brengen en waar mogelijk, samen met de gemeente, maatregelen te realiseren. De trits: Hergebruik, Infiltratie, Berging, Afvoer zal daarbij zeker een rol spelen.

9.4. Voorlopige “conclusie”

Eerste overleg

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

- Voor het bestaand stedelijk gebied zijn geen problemen met de waterhuishouding bekend. Er behoeft derhalve 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. Voor een aantal locaties geldt dat deze zodanig klein zijn, dat het niet realistisch is aparte voorzieningen op te nemen binnen de locatie. Indien realisatie van aparte voorzieningen niet realistisch is, wordt gestreefd naar compensatie. Voor een aantal 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.

Het in ontwikkeling zijnde Waterplan geeft in de toekomst wellicht nog aanleiding tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Artikel 10 overleg

In het kader van het artikel 10 Bro overleg heeft het waterschap gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan. Naast een aantal tekstuele wijzigingen en aanvullingen heeft het waterschap met name te kennen gegeven dat bij de diverse inbreidingslocaties overleg met het waterschap gevoerd dient te worden over de wijze waarop met het water wordt omgegaan.

Met betrekking tot het nog in ontwikkeling zijnde Waterplan kan geconcludeerd worden dat dit plan geen ruimtelijke consequenties zal hebben voor het onderhavige plangebied.

10. HET JURIDISCH PLAN

10.1. 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 drie paragrafen:

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

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

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

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.

De bestemmingen *Woondoeleinden*, *Detailhandel*, *Horecadoeleinden* en *Bedrijfsdoeleinden* zijn op de kaart in het algemeen onderverdeeld in drie vlakken, die aangeven welke bebouwing ter plaatse is toegestaan.

Binnen de bestemming *Woondoeleinden* betreft dit de 'bouwzone hoofdgebouwen', de 'bouwzone bijgebouwen' en de 'voortuin'.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen de 'bouwzone hoofdgebouwen', en bijgebouwen binnen de 'bouwzone hoofdgebouwen' en/of de 'bouwzone bijgebouwen'.

Voorts zijn op de kaart een maximale goot- en bebouwingshoogte aangegeven voor de hoofdgebouwen. Indien een goothoogte en een bebouwingshoogte zijn aangegeven, betreft het woningen met een kap. Indien één goot- en bebouwingshoogte is aangegeven, betreft het woningen met een plat dak.

Binnen de bestemmingen *Detailhandel*, *Horecadoeleinden* en *Bedrijfsdoeleinden* zijn een 'bouwzone bedrijfswoning', een 'bouwzone bedrijfsgebouwen' en een overig gebied aangegeven. Een (bedrijfs)woning is uitsluitend toegestaan binnen de 'bouwzone bedrijfswoning', bedrijfsgebouwen zijn toegestaan binnen de 'bouwzone bedrijfswoning' en/of de 'bouwzone bedrijfsgebouwen'.

Voor de 'bouwzone bedrijfswoning' zijn op de kaart maximale goot- en bebouwingshoogten aangegeven. Voor de 'bouwzone bedrijfsgebouwen' zijn in de voorschriften dan wel op de kaart maximale goot- en bebouwingshoogten aangegeven.

De bestemmingen *Kantoren, Maatschappelijke doeleinden, Gemengde doeleinden, Recreatieve doeleinden, en Nutsdoeleinden* zijn op de kaart onderverdeeld in twee vlakken: de 'bouwzone' en een gebied buiten de bouwzone. De bouwzone geeft aan waar gebouwen mogen worden opgericht. De bouwzones zijn zo vormgegeven, dat deze volledig mogen worden bebouwd. Maximale goot- en bebouwingshoogten voor gebouwen binnen de bouwzones zijn aangegeven op de kaart, dan wel in de voorschriften.

10.2. De bestemmingen

Artikel 3. Woondoeleinden (W)

Binnen de bestemming zijn de bestaande woningen opgenomen. Voorts zijn enkele niet-woonfuncties toegestaan, zoals een kantoor- en/of praktijkruimte en/of een pension of het verstrekken van bed and breakfast. Deze functies zijn uitsluitend toegestaan, indien deze specifiek zijn aangeduid op de kaart.

Voorzover nieuwe woningen zijn toegestaan, is op de kaart een maximaal aantal aangegeven. Voor een locatie aan de noordzijde van het plangebied (Ruimte-voor-ruimte woningen De Notel) is voorts op de plankaart een aanduiding "nieuwbouw" opgenomen. Hiervoor is in de voorschriften een aantal afwijkende bebouwingsregels opgenomen.

Op de kaart is aangegeven welk woningtype (vrijstaand/ halfvrijstaand/ aangegebouwd e.d.) binnen een bouwzone hoofdgebouwen 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. Zo mag de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op bouwpercelen waarop binnen de "bouwzone bijgebouwen" de aanduiding "(kp)" is opgenomen, maximaal 200 m² bedragen in plaats van 80 m². Wel dient hierbij voldaan te worden aan een bebouwingspercentage van maximaal 50%.

Aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn, behoudens de activiteiten die via een aanduiding direct zijn toegestaan, uitsluitend toegestaan via een vrijstelling. De vrijstellingsbevoegdheid voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten is geregeld in de gebruiksbepaling (artikel 24).

Artikel 4. Garageboxen (GB)

Garageboxen zijn specifiek bestemd.

Artikel 5. Detailhandel (DH)

De bestemming betreft een aantal bestaande detailhandelsfuncties, verspreid gelegen binnen de woonwijken. Naast detailhandel is ook dienstverlening toegestaan.

Artikel 6. Horecadoeleinden (H)

De bestemming betreft een aantal verspreid gelegen horecavestigingen. Het begrip horeca is onderverdeeld in 3 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 7. Kantoren (K)

De bestemming betreft een aantal verspreid in het plangebied gelegen kantoren.

Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden (B)

Binnen deze bestemming zijn een aantal verspreid gelegen bedrijven en de bedrijven aan Den Heuvel geregeld. Op de kaart is aangegeven welke categorie van bedrijven uit de staat van bedrijven (bijlage bij de voorschriften) is toegestaan. Voor de categorie-indeling is aangesloten bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999). Voor een aantal bestaande bedrijven is een specifieke aanduiding opgenomen op de kaart, die aangeeft dat de bestaande bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn toegestaan. Het betreft bedrijven waarvan de activiteiten niet zijn opgenomen in de staat van bedrijfsactiviteiten, omdat het bijvoorbeeld een bedrijf uit een hogere categorie betreft. In overeenstemming met het provinciaal beleid zijn op het bedrijventerrein aan Den Heuvel bedrijven niet toegestaan in categorie 1 (alleen in categorie 2).

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

Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden (M)

De bestemming betreft met name scholen en een peuterspeelzaal/kinderopvang. Ook andere maatschappelijke functies zijn toegestaan: voorzieningen ten behoeve van medische, sociale, culturele of religieuze activiteiten.

Voorts hebben een aantal bestemmingen op de plankaart een aanduiding gekregen. Zo kan het terrein met de brandweerkazerne uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de brandweer.

Daarnaast is een specifieke aanduiding opgenomen voor tandartspraktijken binnen het plangebied. Deze gronden zijn specifiek voor tandartspraktijk bestemd.

Ook is een specifieke aanduiding opgenomen voor de jeu de boulesbaan. Hier is in ondergeschikte vorm horeca met een terras toegestaan.

Voor de categorie-indeling is aangesloten bij de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering (1999). Voor een aantal bestaande voorzieningen is een specifieke aanduiding opgenomen op de kaart, die aangeeft dat de bestaande activiteiten ter plaatse zijn toegestaan. Het betreft voorzieningen waarvan de activiteiten niet zijn opgenomen in de staat van maatschappelijke activiteiten, omdat het een voorziening uit een hogere categorie betreft.

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

Artikel 10. Gemengde doeleinden (GD)

De bestemming betreft het voorzieningencentrum De Korenaar, alsmede het postkantoor aan de St. Jorisstraat. Toegestaan zijn detailhandel, horeca en dienstverlening. Op de verdieping zijn bovenwoningen toegestaan.

Artikel 11. Recreatieve doeleinden (R)

Binnen de bestemming is de tennisbaan aan de Spoordonkseweg opgenomen.

Artikel 12. Begraafplaats (BG)

De bestemming betreft de binnen het plangebied gelegen begraafplaats. Heel beperkt zijn gebouwen toegestaan: de bebouwde oppervlakte mag maximaal 100 m² bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 4 m.

Artikel 13. Nutsdoeleinden (ND)

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

Artikel 14. Groenvoorzieningen (G)

De bestemming betreft de grotere groenvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn voet- en fietspaden toegestaan en perceelsontsluitingen. Ook water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan binnen de bestemming. Een bergbezinkbassin is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de kaart. Sport-, spel- en speelvoorzieningen zijn overal toegestaan binnen de bestemming.

Artikel 15. Agrarisch randgebied (AR)

De bestemming betreft een aantal gronden aan de westkant van het plangebied, die uitsluitend bestemd zijn voor agrarisch grondgebruik.

De agrarische gronden, met uitzondering van de gronden die grenzen aan de begraafplaats, zijn tevens aangeduid en bestemd voor de bescherming van de historisch-landschappelijke waarden van het akkercomplex Boterwijk. In verband met deze waarden is een aanlegvergunningstelsel voor bepaalde werken/ werkzaamheden opgenomen, zoals het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Artikel 16. Verkeers- en verblijfsdoeleinden (VV)

De bestemming betreft wegen en bijbehorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Sport- en spelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding op de kaart. Via vrijstelling kunnen deze voorzieningen ook op andere locaties worden toegestaan. Ook water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding zijn toegestaan binnen de bestemming.

Een op de kaart aangeduid veldkruis dient te worden behouden.

Artikel 17. Leidingen (dubbelbestemming)

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

Artikel 18. Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Deze regeling is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van de molen De Korenaar te beschermen. Ter bescherming van de molen is een molenbiotoop opgenomen. Een molenbiotoop is de omgeving van de molen voor zover die van invloed is op het goed functioneren van de molen als werktuig en als monument. Het gaat daarbij met name om de omgeving vrij te houden van obstakels die de windvang kunnen belemmeren. Dit betekent dat binnen een straal van 100 m, gerekend vanaf het middelpunt van de molen, geen bebouwing of beplanting mag worden opgericht hoger dan het onderste punt van de verticale wiek, zijnde 6,4 m.

Voor de gronden gelegen binnen een straal van 100 tot 400 m², gerekend vanaf het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing of beplanting worden opgericht met een grotere hoogte dan 1/30 van de afstand, gemeten tussen de bebouwing of beplanting en het onderste punt van de verticaal staande wieken van de molen (vanaf dit punt dient een schuine lijn te worden getrokken met een stijging van telkens 1 meter hoogte per 30 meter afstand).

Van deze bepaling kan alleen met behulp van een van worden vrijstelling worden afgeweken. Hierbij dient te worden afgewogen of de belangen van de molen niet onevenredig worden geschaad.

Voorts is voor een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen, voorzover de werken en werkzaamheden een grotere hoogte hebben dan het onderste punt van de verticale wiek, zijnde 6,4 m.

Aanvullende bepalingen

Artikel 19. Algemene vrijstellingsbevoegdheden

Deze bepaling voorziet in de mogelijkheid via vrijstelling een afwijking van de in het plan genoemde maten toe te staan met maximaal 10% en kleine gebouwtjes van openbaar nut toe te staan. Deze vrijstellingsbevoegdheid geldt niet voor de bestemming woondoeleinden (artikel 3).

Artikel 20. Algemene wijzigingsbevoegdheden

In deze bepaling zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen ten behoeve van de wijziging van de bestemming van een aantal herstructureringslocaties in een woonbestemming. Deze locaties zijn besproken in hoofdstuk 7 van deze toelichting.

Artikel 21. Procedureregels

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

Artikel 22. 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 23. Gebruiksbeepaling

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

In de gebruiksbeepaling is een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten. Deze regeling sluit aan bij recent door de gemeente geformuleerd beleid. In deze regeling wordt niet het traditionele onderscheid gemaakt tussen “aan huis gebonden beroepen” (de zgn. vrije beroepen, zoals advocaat, arts, notaris) en “aan huis gebonden bedrijven” (zoals de schoonheidsspecialist, de kapper, de pedicure etc.).

Reden hiervoor is dat dit onderscheid niet meer actueel en niet ruimtelijk relevant is. Alle aan huis verbonden activiteiten zijn onder één noemer gebracht. Seksinrichtingen en escortbedrijven zijn hiervan uitgesloten. Voor seksinrichtingen en escortbedrijven is een overkoepelend

bestemmingsplan opgesteld, waarin een aantal locaties in Oirschot zijn aangewezen voor het uitoefenen van deze activiteiten.

Alle aan huis verbonden beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn in de gebruiksbepaling gekoppeld aan vrijstelling. Aan het verlenen van vrijstelling zijn voorwaarden verbonden, zodat de kleinschaligheid wordt gewaarborgd en er geen hinder voor de omgeving zal ontstaan.

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 24. 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 25. Titel

Hier staat de benaming van dit bestemmingsplan vermeld.

11. 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 aparte Handhavingsunit.

Uit de begroting voor 2006 vloeit voort dat binnen de Handhavingsunit ongeveer 2.000 uren (= 1,3 fte) beschikbaar zijn om handhavend op te treden tegen overtredingen van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Daartoe behoren ook overtredingen van het bestemmingsplan. De beschikbare uren hebben enerzijds betrekking op de controles in het veld en anderzijds op de administratief-juridische afhandeling daarvan.

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.

12. FINANCIËLE PARAGRAAF

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.

13. VERSLAG VAN INSPRAAK EN VOOROVERLEG

13.1. Procedure

Bij brieven van 30 november 2004, verzonden 7 december 2004 zijn de navolgende instanties ingevolge het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening 1985 in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven op het "voorontwerp-bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot":

- Provinciale Planologische Commissie
- Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening
- Dagelijks bestuur van Waterschap de Dommel
- Samenwerkingsverband Regio Eindhoven
- Ministerie van Defensie, DGW&T, Directie Zuid-Nederland
- Rijksdienst voor de Monumentenzorg
- Brandweercommandant van de Vrijwillige brandweer
- Monumentencommissie van de gemeente Oirschot

In het Oirschots Nieuwsblad van dinsdag 7 december 2004 is bekend gemaakt, dat het "voorontwerp-bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot" vanaf 9 december 2004 gedurende vier weken ter visie lag en dat daaromtrent schriftelijke inspraakreacties konden worden geuit.

Ontvangen reacties

Van de navolgende personen/instanties is een schriftelijke reactie ontvangen:

- I. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving, d.d. 07-04-2005, ontvangen d.d. 11-04-2005;
 - II. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, d.d. 27-04-2005, ontvangen d.d. 11-05-2005;
 - III. Ministerie van Defensie, DGW&T, Directie Zuid-Nederland, d.d. 22-12-2004, ontvangen d.d. 23-12-2004;
 - IV. Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat, d.d. 12-01-2005, ontvangen d.d. 13-01-2005;
 - V. Waterschap de Dommel, d.d. 13-01-2005, ontvangen d.d. 17-01-2005;
 - VI. Politie Brabant Zuid-Oost, d.d. 15-12-2004, ontvangen d.d. 17-12-2004;
 - VII. Rijksdienst voor de Monumentenzorg; ontvangstbevestiging ontvangen d.d. 09-12-2004.
-
1. De heer P. Vingerhoets, Spoordonkseweg 24, 5688 KD Oirschot, d.d. 21-12-2004, ontvangen d.d. 22-12-2004;

2. J.C.M. van Riet, Kloosterstraat 1a, 5688 HT Oirschot, H.W.J. Korfage, Kapelpad 17, 5688 HS Oirschot, P.G.W.M. van Leuven, Kloosterstraat 130, 5688 HT Oirschot, C.V. Nooijen-Kleijnen, Kloosterstraat 1, Oirschot, Parochiebestuur St. Petrus, Nieuwstraat 17, 5688 BD Oirschot, d.d. 04-01-2005, ontvangen d.d. 05-01-2005;
3. De heer A.A.C. Vennix, Koestraat 47, 5688 AG Oirschot, d.d. 05-01-2005, ontvangen d.d. 05-01-2005.

13.2. Geuite reacties en het commentaar daarop

De door diverse instanties en personen geuite reacties worden samengevat weergegeven en voorzien van commentaar.

Ad I. Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling

Reactie:

- a. Om afstemming met de Monumentenwet te bewerkstelligen is een nadere aanduiding van de volgende Rijksmonumenten op de plankaart wenselijk:
 - panden Koestraat 35/37, 39, 41/41a,
 - Korenaar 49,
 - Leeuwerikstraat 18/20,
 - Een aantal grafmonumenten op de begraafplaats aan het Kapelpad.
- b. Geadviseerd wordt om de volgende historisch-bouwkundig waardevolle panden te beschermen, hetzij door een aanwijzing als gemeentelijk monument, hetzij door een adequate planologische regeling:
 - panden Lindenlaan 21, 27, 2, 6, 8, 10, 26/28,
 - panden Spoordonkseweg 5, 11, 15, 17, 19, 35, 12, 14, 16, 24, 26, 30, 34,
 - panden De Vier Uitersten 2, 4, 6, 8, 10, 12.
- c. Geadviseerd wordt om de laanbeplanting met zomereik langs de Spoordonkseweg op de plankaart aan te duiden als waardevolle boom, zoals deze aanduiding ook is opgenomen voor enkele andere bomen in het plangebied, en de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" hierop aan te passen.
- d. Geadviseerd wordt om de Hollandse Linde op de begraafplaats aan het Kapelpad op de plankaart aan te duiden als waardevolle boom, zoals deze aanduiding ook is opgenomen voor enkele andere bomen in het plangebied, en de bestemming "Begraafplaats" hierop aan te passen.

- e. Geadviseerd wordt om de gronden aan de westzijde van de kern Oirschot, als onderdeel van het historisch-landschappelijk waardevol akkercomplex Boterwijk, te voorzien van een agrarische bestemming die mede gericht is op de bescherming van de historisch-landschappelijke waarden van deze gronden. Dit betreft onder andere de openheid, het reliëf met plaatselijke stijlranden en de bolle ligging.
- f. Opgemerkt wordt dat op de provinciale concept CultuurHistorischeWaardenkaart het gebied met bedrijven aan Den Heuvel (wijzigingsgebied VI) abusievelijk zijn opgenomen als onderdeel van het historisch-landschappelijk vlak akkercomplex Boterwijk. Dit wordt ambtshalve gewijzigd. Er bestaan vanuit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaren tegen een stedelijke herontwikkeling van dit gebied.
- g. Opgemerkt wordt dat voor diverse nieuwe woningen die direct danwel via wijzigingsbevoegdheden mogelijk worden gemaakt, een akoestisch onderzoek de gevelbelasting weer dient te geven. Een eventueel ontheffing in het kader van de Wet Geluidhinder dient voor de vaststelling van het onderhavige plan te worden verleend. Opgemerkt wordt dat met name bij wijzigingslocatie VI, Bedrijven Den Heuvel, maatregelen aan de bron of in het overgangsgebied nadrukkelijk in de beschouwing dienen te worden betrokken.
- h. Woningbouw die via algemene wijzigingsbevoegdheden op zeven locaties mogelijk wordt gemaakt, is alleen mogelijk indien er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan. Geadviseerd wordt in art. 20 een bepaling op te nemen dat woningbouw alleen mogelijk is indien er geen milieuhygiënische bezwaren bestaan.
- i. Daar de locatie met Wijzigingsbevoegdheid II solitair ligt en op afstand van het centrum van Oirschot, wenst de provincie duidelijk gemaakt te worden waarom hier een kantoor en detailhandel mogelijk gemaakt wordt.
- j. Geadviseerd wordt om de stedenbouwkundige schets voor wijzigingsgebied VI aan te passen, zodanig dat deze binnen het onderhavige bestemmingsplan past.
- k. Geadviseerd wordt om de voorschriften zodanig aan te passen dat categorie I bedrijven niet op bedrijventerrein Den Heuvel zijn toegestaan daar deze op bedrijventerreinen met deze omvang op basis van het provinciaal beleid niet worden toegestaan.
- l. Geadviseerd wordt inzichtelijk te maken welke doorzet op de verschillende LPG tankstations van toepassing is, en met welke afstanden rekening moet worden gehouden. Op de plankaart en de voorschriften zal rekening gehouden moeten worden met het plaatsgebonden risico en groepsrisico voor kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.
- m. Gevraagd wordt de contour van het LPG station aan de Bestseweg wat maatvoering betreft aan te passen en de contour aan de Spoordonkseweg toe te voegen.

- n. Onduidelijk is of de LPG tankstations in Oirschot in het saneringsprogramma van VROM zijn opgenomen.
- o. Er is ruime aandacht besteed aan de waterhuishoudkundige aspecten. Verzocht wordt om een verslag van het overleg met het Waterschap hieraan toe te voegen.
- p. Verzocht wordt om inzichtelijk te maken waarom het gebied De Notel waarvoor op 14-09-2004 in het kader van art. 19 lid 1 WRO een verklaring van geen bezwaar is afgegeven, niet is opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan terwijl dit gebied aansluit aan plankaart 1.

De gemaakte opmerkingen hebben een categorie II en III status.

Commentaar:

- a. Alle binnen het plangebied voorkomende Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zullen met een aanduiding op de plankaart worden opgenomen. In de voorschriften zal een beschermende regeling worden opgenomen.
- b. Alle binnen het plangebied voorkomende Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zullen met een aanduiding op de plankaart worden opgenomen. In de voorschriften zal een beschermende regeling worden opgenomen.
- c. De genoemde laanbeplanting zal op de plankaart worden aangeduid en de voorschriften zullen hierop worden aangepast.
- d. De genoemde boom zal op de plankaart worden aangeduid en de voorschriften zullen hierop worden aangepast.
- e. De genoemde historisch-landschappelijk waardevolle gronden zullen op de plankaart worden aangeduid als akkercomplex en de voorschriften zullen hierop worden aangepast. De agrarische gronden, die grenzen aan de begraafplaats worden niet als "akkercomplex" aangeduid, aangezien op deze gronden mogelijk de begraafplaats wordt uitgebreid.
- f. Deze opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.
- g. Het genoemde onderzoek zal worden verricht. Eventuele ontheffingen zullen tijdig worden aangevraagd zodat verlening ervan voor de vaststelling van het onderhavige plan plaatsvindt.
- h. De voorschriften zullen hierop worden aangepast.
- i. Omdat in deze fase de plannen voor het perceel aan de Bestseweg 36 nog onvoldoende duidelijk zijn, komt de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel te vervallen. De ontwikkeling kan in een later stadium mogelijk worden gemaakt via een vrijstelling ex artikel 19 WRO, dan wel een planherziening.

- j. In verband met de aanwezigheid van een buiten het plangebied gelegen agrarisch bedrijf (melkrundveebedrijf), komt wijzigingsbevoegdheid VI (bedrijven Den Heuvel) te vervallen. In verband met het agrarisch bedrijf moet namelijk rekening worden gehouden met een hindercirkel, die over een groot deel van het wijzigingsgebied valt. De mogelijkheid bestaat wel dat het buiten de hindercirkel gelegen terrein van de Boerenbond als woninglocatie wordt herontwikkeld. Dit zal in een later stadium, wanneer de plannen verder zijn uitgewerkt, via een vrijstelling ex artikel 19 WRO of een planherziening mogelijk gemaakt moeten worden.
- k. De voorschriften zullen worden aangepast.
- l. In de toelichting, de voorschriften en op de plankaart zullen de gevolgen van LPG tankstations inzichtelijk worden gemaakt.
- m. De maatvoering van de contour voor het plaatsgebonden risico van het LPG-tankstation aan de Bestseweg wordt op de plankaart aangepast. De contour wordt beperkt tot een straal van 45 m. Dit is afgestemd op de doorzet per jaar. Omdat binnen de straal van 150 m geen nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk worden gemaakt, hoeft het groepsrisico verder niet te worden berekend. Het tankstation aan de Spoordonkseweg verkoopt geen LPG meer, zodat voor dit tankstation geen contouren hoeven te worden opgenomen.
- n. De toelichting zal hierop worden aangepast.
- o. De toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van het artikel 10 Bro overleg met het Waterschap.
- p. Dit gebied zal alsnog in het plan worden opgenomen.

Ad II. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Reactie:

De Planologische Commissie voor Gemeentelijke Plannen adviseert overeenkomstig het directieadvies van 7 april 2005.

Commentaar:

Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. De beantwoording van het directieadvies heeft plaatsgevonden onder nummer I, Provincie Noord-Brabant, Directie Ruimtelijke Ontwikkeling.

Ad III. Ministerie van Defensie, DGW&T, Directie Zuid-Nederland

Reactie:

De plankaarten (blad 3 en 4) zijn doorgezonden naar Defensie Pijpleiding Organisatie om de ligging van de militaire brandstofleiding ten opzichte van het plangebied na te gaan. Een brandstofleiding met een toetsingsafstand van 22 m, ligt ruim 60 m buiten het plangebied. De brandstofleiding is derhalve niet gemoeid met het onderhavige bestemmingsplan.

Commentaar:

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad IV. Ministerie van Verkeer en Waterstaat

Reactie:

Opgemerkt wordt dat het plan op het onderdeel Waterhuishouding er compleet en uitgebreid uitziet. Op delen die overgenomen zijn uit de StructuurvisiePlus heeft het ministerie nog een aantal opmerkingen.

- a. Het waterschap De Dommel maakt gebruik van het Wilhelminakanaal voor water aan- en afvoer en 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 / onttrekken van de gemeente zullen dan ook instemming moeten hebben van het waterschap en Rijkswaterstaat.
- b. Het reeds in de StructuurvisiePlus genoemde op te stellen Waterplan heeft richting RWS nog geen vervolg gekregen. De start van de opstelling wordt genoemd. Rijkswaterstaat zou graag een exemplaar ontvangen wanneer het Waterplan gereed is.
- c. Opgemerkt wordt dat wanneer er sprake is van waterretentie en hierbij (stedelijk) hemelwater wordt ingezet, dat zowel de gemeente als het waterschap in overleg dienen te treden met Rijkswaterstaat, wegens het Watak en het gevoerde landelijke beleid (trits infiltreren, bergen, afvoeren).

Commentaar:

- a. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- b. Rijkswaterstaat zal ook een concept van het Waterplan toegezonden worden voor een reactie.
- c. De gemeente Oirschot zal het gevraagde overleg voeren.

Ad V. Waterschap de Dommel

Reactie:

Opgemerkt wordt dat het aspect water reeds een nadrukkelijke rol heeft gekregen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Oirschot.

- a. Opgemerkt wordt dat in paragraaf 1.2 het onderdeel water bij de opsomming van de noodzakelijke onderzoeken ontbreekt.
- b. In de Leeswijzer ontbreekt hoofdstuk 9 Waterhuishouding.
- c. In hoofdstuk 2 ontbreekt een verwijzing naar hoofdstuk 9.
- d. Gevraagd wordt om wanneer het waterplan gereed is een aanvulling in de toelichting op te nemen over dit waterplan danwel aan te geven op welke wijze er met het waterplan zal worden omgegaan als deze gereed is.
- e. Op de opsomming op bladzijde 16 van de mogelijkheden tot verbetering van de waterhuishouding worden enkele correcties gegeven.

- f. In hoofdstuk 3 ontbreekt de onderlegger water. Eventueel kan er verwezen worden naar hoofdstuk 9.
- g. In de toelichtingen op de herstructureringslocaties ontbreekt de aandacht voor water.
- h. In paragraaf 9.3 is geformuleerd dat de beleidsnota stedelijk water aangeeft wat er van het waterschap kan worden verwacht, maar deze nota geeft ook aan welke inspanningen er van de gemeenten verwacht worden.
- i. Op bladzijde 66 staat dat de vergunningverlening nog niet is afgerond. Verwacht wordt dat de vergunning in januari aan de gemeente Oirschot kan worden afgegeven.
- j. Op bladzijde 68, de vijf kernthema's van het waterbeheerplan, het tweede thema aanvullen met het streven naar een reductie van 30% van de maatgevende afvoer en bij het vierde thema de laatste zin wijzigen in: er is regulerend beleid ontwikkeld voor de kanovaart en er wordt beleid ontwikkeld voor het recreatief medegebruik van eigendommen van het waterschap.
- k. Bij de juridische instrumenten van de waterbeheerder op bladzijde 70 ontbreekt de Verordening waterhuishouding Noord-Brabant en de Waterstaatswet. Het bestemmingsplan is geen juridisch instrument van de waterbeheerder, maar van de gemeente, wat gebruikt kan worden voor het planologisch waarborgen van de waterbelangen.
- l. De legger bevat niet alle watergangen, maar alleen die die van overwegend belang zijn voor de waterhuishouding. (bladzijde 70)
- m. Niet het waterschap is verantwoordelijk voor het opstellen van een rioleringsplan, dat is de gemeente. Het waterschap toetst deze en adviseert erover. (bladzijde 70)
Verduidelijkt zou moeten worden dat het doel van het waterschap is om de waterketen meer integraal uit te werken en vorm te geven. Dit wordt ook wel een Optimalisatie Afvalwater Studie genoemd, wat zal leiden tot een afvalwaterakkoord. (bladzijde 70)
- n. Het laatste punt van paragraaf 9.4 zou aangevuld moeten worden met indien realisatie van aparte voorzieningen niet realistisch is, er wordt gestreefd naar compensatie.
- o. Hoewel in paragraaf 9.4 is aangegeven dat de bestemming verkeersdoeleinden zodanig bestemd moet worden dat waterhuishoudkundige voorzieningen aangelegd kunnen worden, ontbreekt dit in de omschrijving op bladzijde 76.
- p. In de voorschriften is voor de diverse wijzigingsbevoegdheden opgenomen dat door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang voldoende is meegewogen. Dit dient aangevuld te worden met dat het betreffende onderzoek in overeenstemming met het waterschap tot stand dient te komen.
- q. Verzocht wordt om in de voorschriften een omschrijving van de Keur op te nemen zoals deze is opgenomen op bladzijde 70.

Commentaar:

- a. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- b. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- c. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- d. Een concept van het waterplan is gereed. Dit moet nog worden vastgesteld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan zal een aanvulling in de toelichting worden opgenomen betreffende het waterplan.
- e. De correcties zullen in de toelichting worden opgenomen.
- f. De toelichting zal op één van de voorgestelde wijzen worden aangepast.
- g. Zoals in het in ontwikkeling zijnde Waterplan is opgenomen, is bij bouwen in het stedelijk gebied, het waterneutraal bouwen het uitgangspunt. Dit zal in de toelichting bij de herstructureringslocaties worden toegevoegd.
- h. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- i. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- j. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- k. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- l. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- m. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- n. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- o. De toelichting zal hierop worden aangevuld.
- p. De voorschriften zullen hierop worden aangevuld.
- q. In de voorschriften is geen verwijzing naar de Keur opgenomen, zodat een dergelijke definitie niet aan de voorschriften hoeft te worden toegevoegd. In het plan komen ook geen watergangen voor waarop de Keur van toepassing is.

Ad VI. Politie Brabant Zuid-Oost

Reactie:

Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Commentaar:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Ad 1. De heer P. Vingerhoets

Reactie:

Aangegeven wordt dat de in de achtertuin van Spoordonkseweg 24 gelegen bestemming nutsdoeleinden overeenkomstig het huidige gebruik is, maar dat het buitenste gedeelte van het aangegeven perceel door de inspreker is aangekocht en als tuin in gebruik is genomen. Bij de aankoop is er rekening mee gehouden dat de afstand van de nieuwe perceelsgrens tot de aanwezige bebouwing minimaal 4 m blijft. Deze nieuwe scheidingslijn staat ook correct aangegeven op de plankaart.

Commentaar:

De plankaart wordt aangepast conform de aangegeven lijn. Een gedeelte van het nu als nutsdoeleinden bestemde perceel krijgt de bestemming woondoeleinden.

**Ad 2. J.C.M. van Riet, H.W.J. Korfage, P.G.W.M. van Leuven, C.V.
Nooijen-Kleijnen, Parochiebestuur St. Petrus**

Reactie:

- a. Opgemerkt wordt dat de voorgaande bestemmingsplannen niet vermeld zijn en dat deze toch bij de planvorming betrokken moeten worden.
- b. Gevraagd wordt of het plan ook van toepassing is voor alle woonkernen van de gemeente.
- c. In de toelichting wordt alleen verwezen naar de provinciale plannen. Het gemeentelijk beleid ontbreekt.
- d. Het voorontwerp-bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot wordt beoordeeld als een rijstebrij aan informatie die zeer slecht leesbaar is voor de inwoners van Oirschot.
- e. Het plan op de locatie Mariaschool, tegen de Boterwijk aan, is met 12 m hoge bebouwing de hoogste bebouwing in de kern Oirschot. Het bebouwingsplan staat haaks op de reeds ingediende zienswijzen. De 12 m is ook hoger dan wat er in het bekritiseerde ontwerp is aangegeven.
- f. Verzocht wordt om de mogelijkheid te bieden dat er via inspraakprocedures directe invloed op het plan kan worden uitgeoefend.

Commentaar:

- a. Op bladzijde 5 van de toelichting staat een lijst met alle vigerende bestemmingsplannen. De veldinventarisatie van de huidige situatie is vergeleken met deze vigerende bestemmingsplannen. Uitgangspunt bij de opstelling van het voorontwerp-bestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen, is een continuering van de vigerende regelingen en het huidige gebruik. Tevens is als uitgangspunt gehanteerd dat voor alle burgers in vergelijkbare situaties dezelfde randvoorwaarden moeten gelden. Dit zal in de herzieningsplannen voor de andere kernen worden nagestreefd.
- b. Voor alle woonkernen geldt het uitgangspunt dat een continuering van de vigerende regeling en het huidige gebruik wordt voorgestaan en dat voor alle burgers in vergelijkbare situaties dezelfde randvoorwaarden moeten gelden. Voor zover de woonkernen gelijk zijn aan de woonwijken van Oirschot, zal de juridische regeling gelijk zijn.

- c. De toelichting van het voorontwerp-bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot gaat op de pagina's 11 tot en met 18 juist met name in op het gemeentelijk beleid dat is opgenomen in de StructuurvisiePlus. Bij de opstelling van deze structuurvisie is al het sectorale gemeentelijk beleid meegenomen en ten opzichte van elkaar afgewogen.
- d. De gemeente deelt deze mening niet. Het bestemmingsplan heeft een logische opbouw en een heldere indeling in hoofdstukken met titels die de lading van de inhoud dekken.
Daarbij is het taalgebruik zo eenvoudig als mogelijk gehouden. Men ontkomt er echter niet aan om in enige mate vaktaal te gebruiken die voor leken meer inspanning kan vragen om het te kunnen begrijpen.
- e. Bij het bouwplan voor de Mariaschool is de invloed op de omgeving uitvoerig bestudeerd:
- Aan de zijde van de Kloosterstraat is een ruime rooilijnafstand in acht genomen. Dit geeft ruimte voor bezoekersparkeren en / een boombeplanting, terwijl voldoende distantie ontstaat tot de vrijstaande woningen aan de overzijde van de straat.
 - Aan de zijde van de begraafplaats en het akkercomplex 'de Boterwijk' heeft het complex een ingetogen karakter. Mede door handhaving van de muur worden rust en privacy op de begraafplaats gewaarborgd. Bestaand (kloostertuin) en toe te voegen boombestand zorgen voor een zachte overgang naar het akkercomplex.
 - Door de situering van de blokken wordt inkijk in de kloostertuin voorkomen.
 - Naar de belendende woning aan de zuidzijde wordt afstand gehouden door de hier geprojecteerde parkeerzone, welke van de woontuin wordt afgescheiden door een muur. Door de terugliggende gevel van het nieuwe wooncomplex blijft de vrijstaande woning ook voldoende betrokken bij de straat.
- Conclusie is, dat het nieuwe complex op aanvaardbare wijze is ingepast in de omgeving.
- Overigens wordt met het bouwplan ook inhoud gegeven aan de door de gemeenteraad vastgestelde kaderstellingen voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties; met dien verstande dat de bouwhoogte beperkt blijft tot 3 lagen.
- Door het opnemen van een maximale goothoogte van 9 m naast de maximale bebouwingshoogte, zal de toegelaten hoogte specifiekere worden vastgelegd. De opgenomen 12 m voor de bebouwingshoogte is in overeenstemming met het bouwplan.
- f. Via de ter inzage legging waarop de insprekers hebben gereageerd en de bij de opstelling van het ontwerp-bestemmingsplan wettelijk geregelde ter visielegging hebben inwoners van Oirschot direct invloed op het plan.

Ad 3. De heer A.A.C. Vennix

Reactie:

- a. De woningen Koestraat 47 en 49 staan in het voorontwerp-bestemmingsplan ingetekend als bouwzone bedrijfswoningen terwijl deze als vrijstaande woningen zijn gekocht.
- b. De woning met huisnummer 49 staat niet als zodanig ingetekend. De insprekers wensen dit huisnummer op de plankaart gehandhaafd te zien.

Commentaar:

- a. Op de eerste plaats is het van belang om te kijken welke bestemming de woningen in het vigerende bestemmingsplan hebben. Het blijkt dat deze woningen in het bestemmingsplan Omgeving Den Heuvel herziening 1990 gelegen zijn binnen de bestemming Kleine industriële en ambachtelijke bedrijven. Hierin zijn woningen als bij het bedrijf behorende voorziening toegestaan binnen een bebouwingszone. Er is geen art. 19 procedure doorlopen waarmee afgeweken is van het vigerende bestemmingsplan. Bij recht hebben de woningen derhalve geen woondoeleindenbestemming maar zijn deze bedrijfswoningen.

De gemeente Oirschot heeft ook onderzocht of de bestemming naar woningen een negatief gevolg kan hebben voor de bedrijfsvoering van de bedrijven in de omgeving. Dit blijkt inderdaad het geval te zijn.

De woningen zijn gelegen op een afstand van minder dan 10 m van een meubelfabriek. Deze meubelfabriek is een categorie 3 bedrijf waarbij een afstand van 100 m tot woningen in een rustige woonomgeving aangehouden dient te worden in verband met het geluid dat geproduceerd wordt. Wanneer in ogenschouw genomen wordt dat Den Heuvel geen rustige woonomgeving is, kan de categorisering met 1 verminderd worden. Dit betekent dat er uitgegaan dient te worden van een bij een categorie 2 bedrijf behorende maximale afstandsnorm en dat is 50 m. De woningen zijn ook hierbinnen gelegen. Bestemming tot woondoeleinden zou verstreckende gevolgen hebben voor de bedrijfsvoering van de meubelfabriek en eventueel ook voor bedrijven gevestigd op Den Heuvel 3 en 3c.

De woningen krijgen derhalve geen woondoeleindenbestemming.

Opgemerkt wordt dat in het kader van de ruimtelijke onderbouwing voor de Oirsprong het volgende is opgenomen voor de meubelfabriek:

Ten westen van de Oirsprong ligt op een afstand van circa 20 meter een meubelfabriek, welke valt onder categorie 3 uit de VGN-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" (1999). De aanbevolen afstand tot woningbouw is 100 meter (geluid). Voor geur en stof zijn de indicatieve afstanden 50 meter.

Naar aanleiding van het schrijven (27 mei 2004) blijkt dat de exploitant wellicht de bedrijfsactiviteiten per augustus 2005 moet beëindigen. In dat geval zijn er geen milieubelemmeringen die de beoogde plannen doorkruisen. Indien er geen bedrijfsbeëindiging plaatsvindt, zal de gemeente via de milieuvergunning eisen aan het bedrijf opleggen, om de milieu-invloed te beperken.

Het bedrijf heeft de activiteiten nog niet gestaakt. In het kader van de woningbouw bij de Oirsprong wordt momenteel de situatie opnieuw gezien en wordt bekeken in hoeverre de milieuvergunning wordt aangepast. Indien dit leidt tot het wegnemen van milieuhinder ter plaatse kunnen de woningen in de toekomst wellicht wel positief worden bestemd. Op dit moment is hiervan echter nog geen sprake.

- b. De huisnummering is geen juridisch bindend onderdeel daar deze op de ondergrond is opgenomen. Er kan wel medewerking worden verleend aan het verzoek, maar dit heeft geen juridische status.

13.3. Overzicht wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan

13.4. Inspraak en vooroverleg

De reacties van instanties en personen hebben geleid tot de volgende aanvullingen en wijzigingen in het ontwerp-bestemmingsplan:

- Aanvullingen op en wijzigingen in de toelichting:
 - Akoestisch onderzoek verrichten voor diverse locaties
 - Het schrappen van de wijzigingsbevoegdheden voor de Bestseweg 36 (wijzigingsbevoegdheid II) en de bedrijven aan Den Heuvel (wijzigingsbevoegdheid VI)
 - Informatie over de LPG tankstations
 - Verslag van het overleg met het waterschap
 - Uitbreidingen van en wijzigingen in de waterparagraaf
 - Het aspect water in de toelichtingen op de herstructureringslocaties aan bod laten komen
- Aanvullingen op en wijzigingen in de voorschriften:
 - Historisch landschappelijk waardevolle agrarische gronden specifiek bestemmen
 - Bepaling in de wijzigingsbevoegdheden opnemen waarmee woningbouw alleen mogelijk wordt gemaakt als uit onderzoek is gebleken dat er geen milieuhygiënische bezwaren zijn
 - Bedrijven op bedrijventerrein Den Heuvel alleen toestaan in categorie 2
 - Het schrappen van de wijzigingsbevoegdheden voor de Bestseweg 36 (wijzigingsbevoegdheid II) en de bedrijven aan Den Heuvel (wijzigingsbevoegdheid VI)

- In de wijzigingsbevoegdheden aanvullen dat het onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties in overeenstemming met het waterschap tot stand moet komen
- Aanvullingen en wijzigingen op de plankaart:
 - Aanduidingen voor gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en beeldbepalende panden
 - Laanbeplanting aan de Spoordonkseweg en Hollandse Linde op de begraafplaats aanduiden als waardevolle boom
 - Historisch landschappelijk waardevolle agrarische gronden aanduiden als akkercomplex
 - Bedrijven op bedrijventerrein Den Heuvel alleen toestaan in categorie 2
 - LPG contour van het LPG-tankstation aan de Bestseweg aanpassen (r = 45 m)
 - Wijziging plangebied met betrekking tot de woningen aan De Notel
 - In de achtertuin van Spoordonkseweg 24 de bestemming nutsdoeleinden verkleinen ten behoeve van woondoeleindenvoorzieningen
 - Op locatie Mariaschool goothoogte van 9 m toevoegen overeenkomstig bouwplan
 - Huisnummer 49 in de Koestraat toevoegen
 - Wijzigingsbevoegdheden voor de Bestseweg 36 (wijzigingsbevoegdheid II) en de bedrijven aan Den Heuvel (wijzigingsbevoegdheid VI) schrappen

13.5. Ambtshalve wijzigingen

Door de gemeente Oirschot zijn nog de volgende wijzigingen aangebracht:

- Aanvullingen op en wijzigingen in de toelichting
 - Aanvullen herstructureringslocaties met een wijzigingsbevoegdheid voor een locatie met 2 vrijstaande woningen aan de Van Mellincrodestraat
 - Aanvullen paragraaf betreffende geluid
 - Vervangen paragraaf betreffende luchtkwaliteit
- Aanvullingen op en wijzigingen in de voorschriften
 - De mogelijkheid om atelierruimte te realiseren in woningen in de kap bij locatie De Oirsprong vervalt
 - Het postkantoor aan de St. Jorisstraat wordt bestemd als Dienstverlening in plaats van Maatschappelijke doeleinden
 - Opnemen wijzigingsbevoegdheid voor 2 vrijstaande woningen aan de Van Mellincrodestraat (genummerd wijzigingsbevoegdheid II)
 - Regeling dakhelling in artikelen 3, 5, 6, 7, 8, 9 en 10 is aangepast

- In de bestemming Groenvoorzieningen (artikel 13) is een vrijstellingsbevoegdheid ten behoeve van parkeervoorzieningen opgenomen
- Aanvullingen en wijzigingen op de plankaart:
 - De aanduiding “at” (atelierruimte toegestaan) binnen artikel 3 (Woondoeleinden) vervalt
 - Den Heuvel 5: aanduiding opgenomen om tweede bedrijfswoning toe te staan
 - Wegens verkoop groenstrook bij De Vang 15 krijgt deze strook de bestemming “woondoeleinden” met “bouwvlak bijgebouwen”
 - De plangrens is aangepast teneinde 20 bouwkavels die via een artikel 19 lid 1 WRO-procedure zijn toegestaan, binnen het plangebied op te nemen
 - De bouwzone bijgebouwen bij Eendenpoel 6 is aangepast
 - De bouwzone hoofdgebouwen bij Eendenpoel 8 is aangepast aan de bouwzone hoofdgebouwen bij Eendenpoel 10