

Bestemmingsplan

Kom Oostelbeers

Gemeente Oirschot

27 november 2007

projectnummer 61749

INHOUD

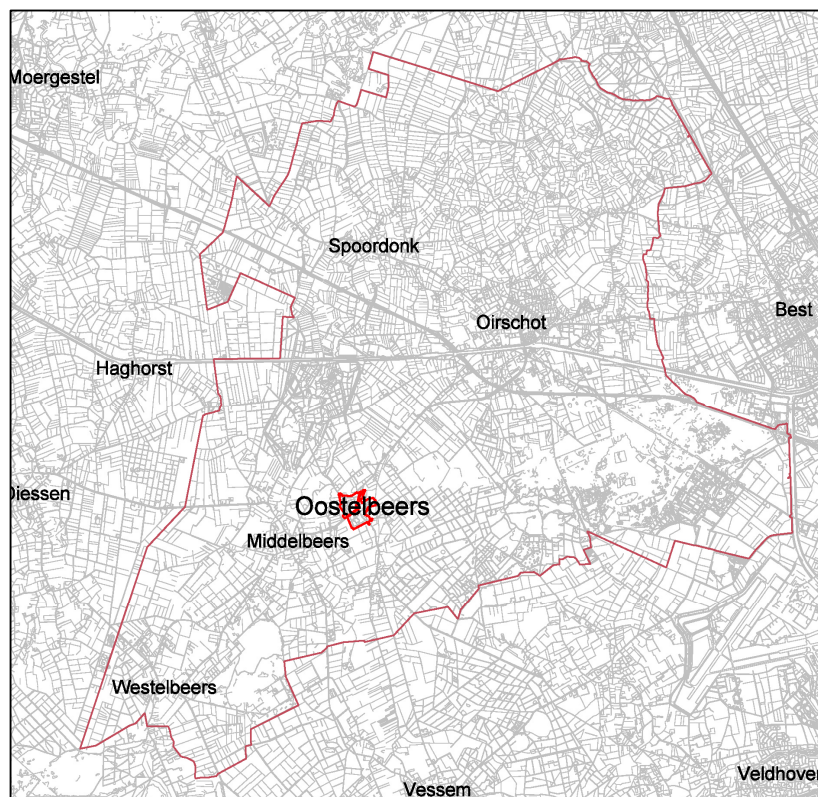
TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	HET PLANGEBIED	1
1.2	AANLEIDING VOOR ACTUALISERING BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.3	LEESWIJZER	4
2	BELEID	6
2.1	RIJKSBELEID	6
2.2	PROVINCIAAL BELEID	8
2.3	GEMEENTELIJK BELEID	11
3	DE ONDERLEGGER	19
3.1	BODEM	19
3.2	GEOMORFOLOGIE	19
3.3	WATER	19
3.4	LANDSCHAP	20
3.5	ONTSTAANGSGESCHIEDENIS	21
4	RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK	23
5	FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK	24
5.1	WONEN	24
5.2	ONDERWIJS	25
5.3	BEDRIJVGHEID	25
5.4	OVERIGE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN	25
6	VERKEERSSTRUCTUUR	26
6.1	GEMOTORISEERD VERKEER	26
6.2	FIETSVERKEER	27
6.3	OPENBAAR VERVOER	27
7	HERSTRUCTURERINGSLOCATIES	28
7.1	INLEIDING	28
7.2	DIRECTE BESTEMDE ONTWIKKELINGEN	28
7.3	WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	30
8	MILIEU ASPECTEN	31
8.1	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	31
8.2	DUURZAAM BOUWEN	31
8.3	GELUID	31
8.4	BODEM	32
8.5	LUCHTKWALITEIT	32
8.6	EXTERNE VEILIGHEID	32
8.7	LEIDINGEN	34

9	WATERHUISHOUDING	35
9.1	INLEIDING	35
9.2	BESCHRIJVING VAN HET WATERSYSTEEM	35
9.3	WATERBEHEER	36
9.4	GEMEENTELIJK WATERPLAN	41
9.5	WATERTOETS	43
9.6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	44
10	DE PLANOPZET	45
10.2	DE BESTEMMINGEN	45
10.3	DUBBELBESTEMMINGEN	49
10.4	OVERIGE BEPALINGEN	50
10.5	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	50
11	PROCEDURE	51
11.1	INSPRAAK EN VOOROVERLEG	51
11.2	VASTSTELLING	51

1 INLEIDING

De gemeente Oirschot wenst de komende jaren alle bestemmingsplannen te herzien in het kader van het actualisering- c.q. standaardiseringproces. Ten behoeve van dit proces 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 bestemmingsplan Woonwijken kern Oirschot is het eerste plan in het kader van de actualiseringsreeks en fungeert derhalve als basis voor onderhavig bestemmingsplan. Daarnaast is door de Kempengemeenten, waaronder Oirschot, het “Handboek digitale bestemmingsplannen Kempengemeenten” opgesteld. Ook dit handboek fungeert als basis voor de te actualiseren bestemmingsplannen.



Figuur 1: De ligging van Oostelbeers in breder verband.

1.1 HET PLANGEBIED

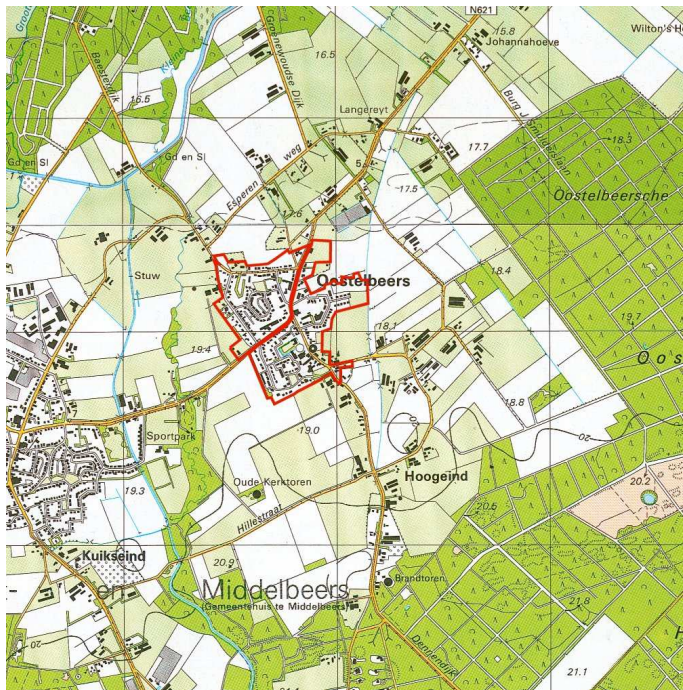
Het voorliggende bestemmingsplan betreft de kom Oostelbeers. Het plangebied is als volgt begrensd:

- Noorden: Bebouwing ten noorden van de Neereindseweg;
- Oosten: Bebouwing ten oosten van de Andreasstraat en Langereijt en verder naar het zuiden de bebouwing aan de Laurierhaag, de Beukenhaag en de Kerkstraat;
- Zuiden: Bebouwing ten zuiden van de Postelstraat en de punt bebouwing gelegen tussen de Driehoek en de Hoogeindseweg;
- Westen: Bebouwing ten westen van de Antoniusstraat en de Lindeakkers.

De Andreasstraat is in zijn geheel buiten het plangebied gehouden, omdat voor deze weg een apart bestemmingsplan "Provinciale weg" vigerend is.

1.1.1 Plangrens

Op onderstaande afbeelding is de plangrens van het bestemmingsplan "Kom Oostelbeers" aangegeven.



Figuur 2: Begrenzing plangebied

1.1.2 Vigerende regeling

Voor het onderhavige plangebied vigeren thans de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
Kom Oostelbeers	26-08-1997	27-11-1997
Herziening Haagakkers	31-08-1989	27-03-1990
Andreasstraat 9	22-09-1998	22-12-1998
Buitengebied	17-10-2000	05-06-2001 en 07-09-2004

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

1.2 AANLEIDING VOOR ACTUALISERING BESTEMMINGSPLANNEN

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

1.2.1 *Uniforme planologische regeling is noodzakelijk.*

Thans zijn diverse (gedateerde) bestemmings-, herzienings-, uitwerkingsplannen en vrijstellingsbesluiten ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijk Ordening (WRO) 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 in 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. Tevens wordt de efficiency ten behoeve van vergunningverlening verbeterd.

1.2.2 *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.

1.2.3 *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.

1.2.4 *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).

1.2.5 *Inpassing van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen uit de Structuurvisie-Plus.*

Voor een aantal kleinschalige locaties in het plangebied – inbreidingslocaties – worden momenteel of zijn reeds herontwikkelingsplannen geformuleerd. Deze locaties vloeien voort uit de gemeentelijke StructuurvisiePlus. 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 met een eenvoudigere 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.

1.2.6 *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.

1.2.7 *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 het hoofdstuk planologische regeling zal hierop nader worden teruggekomen. Ook de nadere afstemming met de parallel opgestelde Welstandsnota is een belangrijke doelstelling.

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

1.3 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.

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 positief bestemd of als wijzigingsbevoegdheid opgenomen 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.

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 kom Oostelbeers 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

2.1.1 *Nota Ruimte*

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

2.1.2 *Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21e eeuw*

Het kabinet heeft in december 2000 voor het waterbeleid in de 21e eeuw de volgende drie uitgangspunten opgesteld:

- anticiperen in plaats van reageren;
- niet afwentelen van waterproblemen op het volgende stroomgebied, maar handelen volgens de drietrapsstrategie van 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- meer ruimtelijke maatregelen naast technische ingrepen.

Belangrijk onderdeel in het nieuwe waterbeleid is de watertoets. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast, mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

Verschillende bepalingen in de Wet op de Ruimtelijke Ordening bieden de mogelijkheid om de gevolgen van projecten voor het watersysteem te toetsen. Deze mogelijkheden worden echter op dit moment niet ten volle benut. Op verzoek van de Tweede Kamer is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985). Het besluit tot wijziging is op 1 november 2003 in werking getreden en daarmee wordt het verplicht om een waterparagraaf op te nemen in (onder meer) de toelichting bij een bestemmingsplan. Het geheel van de waterparagraaf en het proces dat daartoe leidt, heet de watertoets. De watertoets maakt onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

2.1.3 *Flora- en Faunawet*

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en de bestaande open ruimte niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde. Ook zijn er beredeneerd vanuit flora en fauna geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in het geval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden rekening te worden gehouden met de lokale natuurwaarden.

2.1.4 *Besluit Luchtkwaliteit*

In de nabijheid van wegen kan sprake zijn van lokale luchtverontreiniging als gevolg van de uitstoot van verontreinigde stoffen door autoverkeer. Deze luchtverontreiniging kan negatieve effecten op de gezondheid hebben. Op basis van het Besluit luchtkwaliteit

2005 mag door nieuwe, verkeer genererende ruimtelijke ontwikkelingen geen sprake zijn van een overschrijding van in het besluit opgenomen grenswaarden voor de luchtkwaliteit.

Het Besluit heeft betrekking op zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, zwevende deeltjes en lood. Stikstofdioxide en fijn stof worden als maatgevende stoffen beschouwd, aangezien dit de stoffen zijn waar het snelst een overschrijding van de grenswaarde plaatsvindt als gevolg van de aanwezigheid van industrie en wegverkeer in de omgeving.

Onderzoek naar grenswaarden

In het Besluit is aangegeven, dat bij uitoefening van bestuurlijke bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit ten aanzien van een bepaalde luchtverontreinigde stof de betreffende grenswaarden in acht moeten worden genomen. Het gaat daarbij onder meer om de bevoegdheid aangaande het vaststellen en herzien van een bestemmingsplan alsmede de goedkeuring ervan door Gedeputeerde Staten. Omdat grenswaarden bindend zijn, stellen deze beperkingen aan activiteiten, waardoor overschrijding van de grenswaarden voor de buitenluchtkwaliteit geldt. De grenswaarden moeten derhalve worden betrokken bij de planvorming op het gebied van ruimtelijke ordening en zonodig worden vertaald in ruimtelijk relevante voorschriften.

Onderhavig bestemmingsplan biedt echter niet de mogelijkheid voor nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden. Een toets wat betreft luchtkwaliteit heeft dan ook niet plaatsgevonden.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 *Streekplan "Brabant in balans", gedeeltelijk herzien*

Op 22 februari 2002 is het Streekplan "Brabant in balans" vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant. In dit streekplan zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. Op 3 december 2004 is het streekplan vervolgens partieel herzien. De provincie ziet het als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst van Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat het er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is. Om die reden dient zuiniger met de beschikbare ruimte te worden omgegaan.

Dit provinciaal ruimtelijk beleid is gebaseerd op vijf leidende principes:

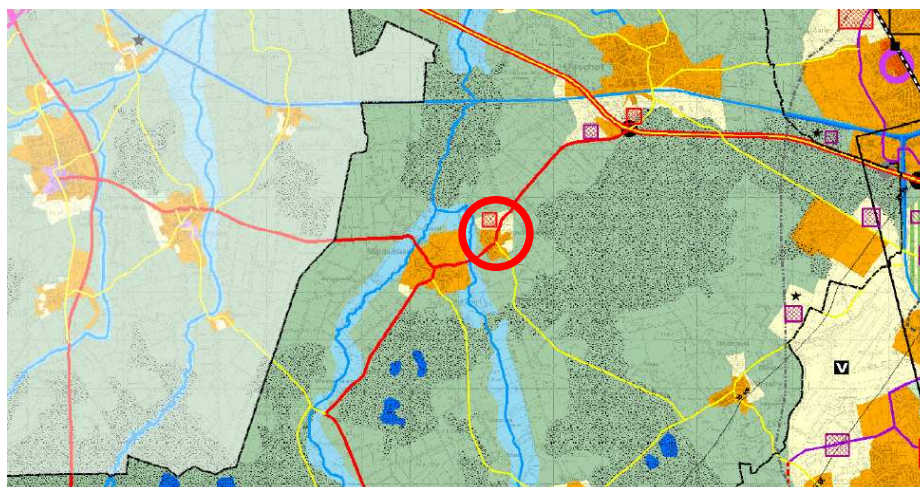
- meer aandacht voor de onderste lagen (lagenbenadering);
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

De kern Oostelbeers, en dus het plangebied, is in het streekplan aangeduid als bestaande bebouwing ("Bebouwing Noord-Brabant (2001)"). Op basis van de plankaart "Ruimtelijke hoofdstructuur" ligt ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied de bestemming "Agrarische hoofdstructuur" (AHS). Ten westen van het plangebied ligt de "Groene Hoofdstructuur Landbouw" met een aanduiding voor een indicatieve robuuste verbinding.

Op basis van de plankaart "Elementen van de onderste laag" geldt ten noorden, oosten en zuiden van het plangebied de bestemming "AHS-landbouw". Ten westen van het plangebied is ook de "AHS-landbouw" opgenomen met tevens aanduidingen voor een aardkundig waardevol gebied en een zoekgebied regionale waterberging. In het noordwesten ligt, direct tegen het plangebied, voorts de bestemming "GHS-landbouw, subzone natuurontwikkelingsgebied".

Gezien het feit dat het plangebied zich beperkt tot de kern Oostelbeers en het een beheersplan betreft, heeft onderhavig bestemmingsplan geen invloed op de bestemmingen net buiten het plangebied.

2.2.2 *Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant*



Figuur 3: Uitsnede plankaart uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

Het uitwerkingsplan Zuidoost Brabant is een uitwerking van het streekplan en is vastgesteld op 8 maart 2005. Het betreft het kader en de visie voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen de regio Zuidoost-Brabant.

Plangebied aangeduid als stedelijk gebied "beheer en intensivering". Deze aanduiding geldt voor die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn. Dit zal niet snel leiden tot een totaal andere structuur of functie van de wijken.

Ten noorden en oosten van het plangebied is de aanduiding "transformatie afweegbaar" (zoekgebied verstedelijking) opgenomen. De aanduiding 'transformatie afweegbaar' geeft aan dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is, als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Ten noorden van het plangebied is voorts een aanduiding "te ontwikkelen woongebied" opgenomen.

2.2.3 *Reconstructieplan Beerze-Reusel*

Het Brabantse buitengebied is de afgelopen decennia sterk veranderd. De verstedelijking vroeg veel ruimte, de landbouw intensiverde en er was een toenemende behoefte aan recreatief-toeristische voorzieningen. Deze ontwikkelingen hebben ook een keerzijde: kwaliteit van de ruimte, van water en van lucht worden negatief beïnvloed. Reconstructie beoogt al deze belangen in een proces bij elkaar te brengen zodat er uitvoering gegeven kan worden aan die projecten die deze maatschappelijke wensen realiseren. In het kader hiervan zijn reconstructieplannen vastgesteld. De gemeente Oirschot, en dus ook de kern Oostelbeers, valt binnen het op 22 april 2005 vastgestelde Reconstructieplan Beerze Reusel. Tegen het plan is beroep ingesteld bij de Raad van State. Om die reden is het Reconstructieplan momenteel nog niet onherroepelijk.

De kern Oostelbeers is op de plankaart 'Omgevingskwaliteit' opgenomen als 'stedelijk gebied'. Ten westen van de kern is een zone aangeduid met 'Zoekgebied REV'. Binnen deze gebiedsaanduiding is tevens de Beerze gelegen welke is aangeduid als 'te herstellen beek' met aan beide zijden een zone voor beek en kreekherstel. Tegen de meest zuid-westelijke punt van de kern is een aanduiding voor 'Regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)' opgenomen. Voor het overige zijn rondom Oostelbeers geen specifieke gebiedsaanduidingen opgenomen.

Op de plankaart 'Sociale en economische vitaliteit' is voor Oostelbeers aangegeven dat de leefbaarheid in de kern een aandachtspunt vormt.

Op basis van het Reconstructieplan is de regio opgedeeld in 24 deelgebieden. Oostelbeers is gesitueerd binnen deelgebied 7 "Beekdalsysteem van De Beerze benedenstrooms bij Viermannekesbrug, Baest, Middelbeers". In het gebied rondom Middel- en Oostelbeers bevinden zich belangrijke cultuurhistorische elementen, zoals enkele akkercomplexen, de Oude Kerktoeren bij Oostelbeers en de oude windmolen bij Middelbeers. Deze kwaliteiten wil men behouden en versterken. Gezien de genoemde kwaliteiten worden voor het gebied rondom Middel- en Oostelbeers kansen voor extensieve recreatieve ontwikkelingen gezien.

2.2.4 *Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 "Verder met water" (2003-2006)*

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

1. Realiseren van een duurzame watervoorziening
2. Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden
3. Verbeteren van de waterkwaliteit
4. Inrichten van waterlopen in het buitengebied
5. Omgaan met water in bebouwd gebied

Voor het overige beleid ten aanzien van water wordt verwezen naar hoofdstuk 9 Waterhuishouding.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 *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.

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 Oostelbeers

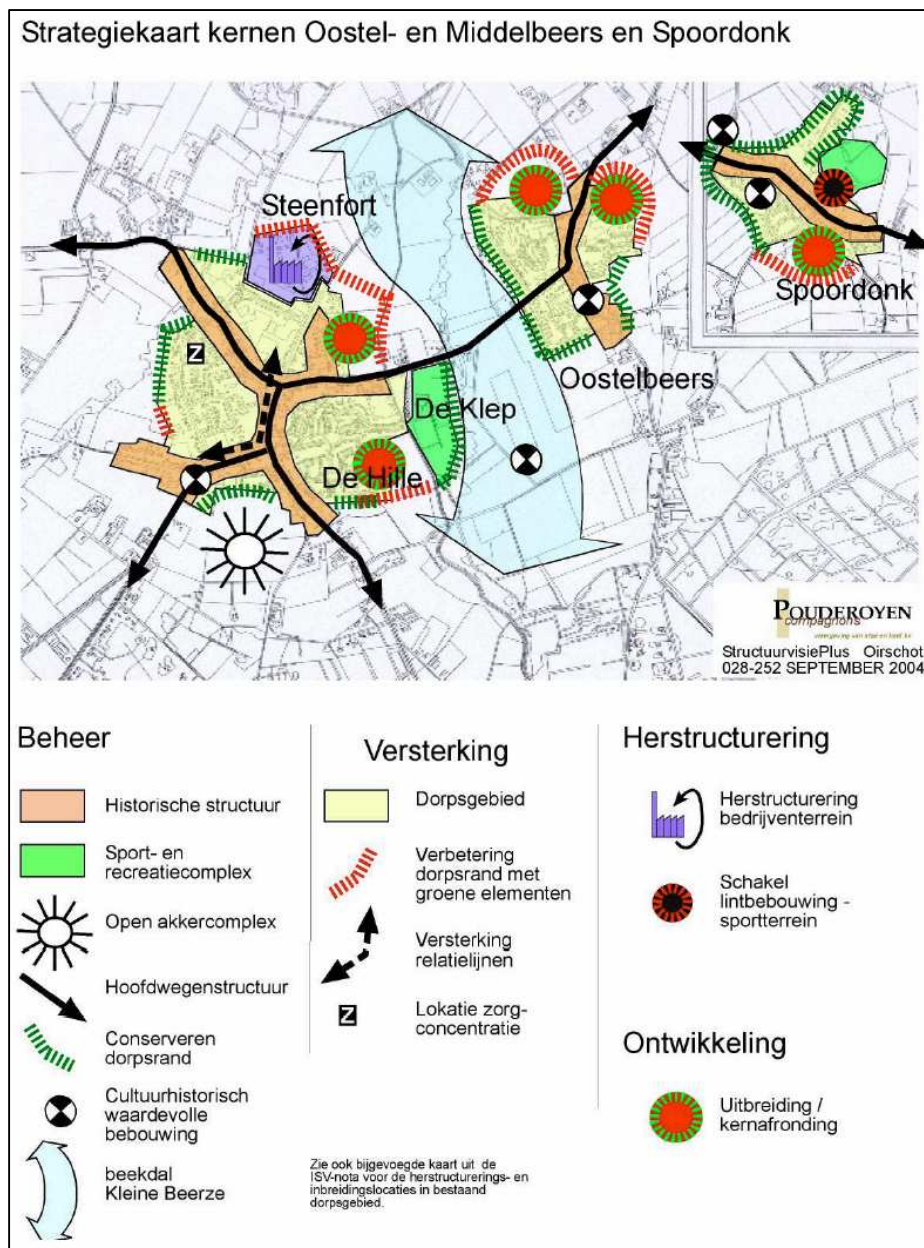
Algemeen

De kernen Oostelbeers en Middelbeers vormen een twee-eenheid, gelegen in het Beerzetal. De kernen zijn ontstaan als esdorpen, waarna de lintbebouwing zich verdichtte en er vervolgens projectmatig werd uitgebreid tussen de linten. Meer nog dan in Oirschot zijn hier de oude invalswegen met lintbebouwing dragers van de ruimtelijke hoofdstructuur. Hier wordt gestreefd naar behoud van waarden en benutten van kansen voor versterking zodra die zich voordoen. In Oostelbeers gaat het om de ruimtes rondom kerk en dorps-huis aan de Kerkstraat.

Inbreiding en uitbreiding

Binnen bestaand stedelijk gebied zijn twee locaties in beeld voor herstructurering naar woongebied. Aan de noordoostzijde is ter afronding van het buurtje De Haagakkers nog aanvullende woningbouw wenselijk, waarmee het gezicht van Oostelbeers naar het noordelijk gelegen open landschap van de jonge heideontginning versterkt kan bijdrage in het dorpssilhouet en de dorpsentree via de Langereyt. Vanuit de ondergrond is de locatie Haagakkers geschikt voor verstedelijking, gezien de lage archeologische indicatiewaarde en de geschiktheid van de bodem en het watersysteem.

Op basis van de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het beekdal van de Kleine en Groote Beerze aan de zuid en westzijde van de kern is bepaald dat de locatie ten noorden van de Neereindseweg als tweede en meest geschikt locatie voor eventuele uitbreiding wordt aangemerkt. Hier is een compacte uitbreiding mogelijk in aansluiting op het bestaande wegenpatroon. De bodemgeschiktheid en waterhuishouding ter plaatse maken de locatie geschikt voor woningbouw. Tevens kunnen waardevolle landschappelijke gegevens, zoals laanbeplanting langs de Esperenweg in een kwalitatief goede kernafronding resulteren.



Figuur 4: Strategiekaart kernen Oostel- en Middelbeers en Spoordonk

2.3.2 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 structuurvisiePlus is een ruimtelijk/functioneel streefbeeld opgesteld voor de kernen van de gemeente Oirschot. Het streefbeeld is gebaseerd op een Duur-

zaam 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.

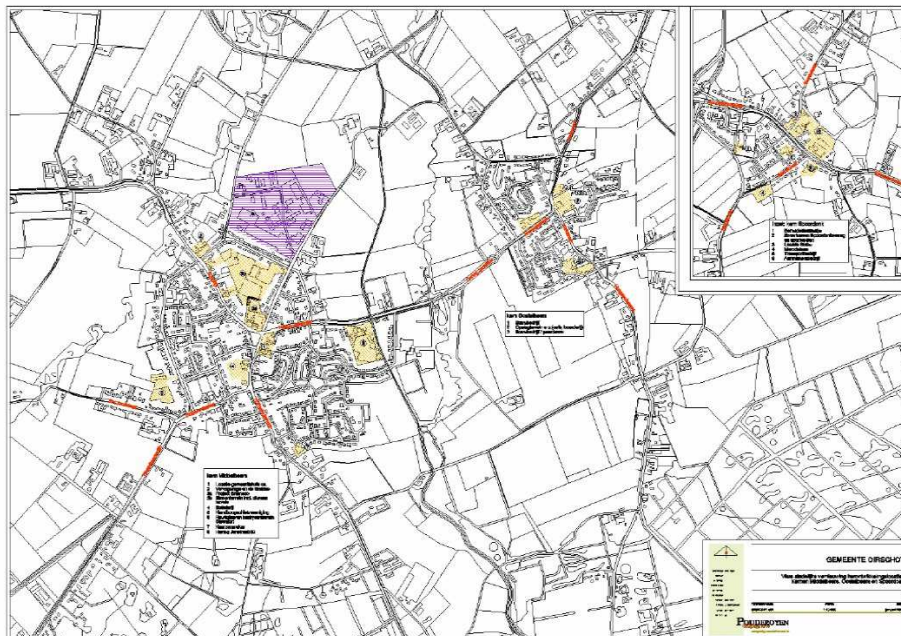
Functioneel richt het streefbeeld zich op de volgende zaken:

- 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. Daarnaast is de gemeente voornemens een bedrijventerrein te ontwikkelen in het gebied Strijpsche Kampen ten behoeve van de vestiging van bedrijven uit Oirschot en omgeving. Grote bedrijven dienen te worden verplaatst naar regionale bedrijventerreinen.
- Positief inspelen op wensen tot het vestigen van kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Dit past bij de dorps sfeer van levendigheid en veelkleurigheid. Uiteraard dient overlast zoals parkeerhinder te worden voorkomen. De nieuwe bestemmingsplannen dienen e.e.a. mogelijk te maken.
- Er is blijvend aandacht voor de verkeersveiligheid binnen de kernen.

- 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 Oostelbeers

Bij de ontwikkeling van de kern Oostelbeers wordt gestreefd naar invulling van de herontwikkelingslocaties met woningbouw. Hierbij dient in ieder geval jongerenhuisvesting / starterswoningen deel uit te maken van de plannen. Uitgangspunt is dat de sociaal-maatschappelijke basisvoorziening gehandhaafd moeten blijven in de kern.



Figuur 5: Herontwikkelingslocaties overige kernen

2.3.3 Woningbouwprogramma 2007-2015

In het Woningbouwprogramma is een overzicht gegeven van de beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Oirschot. De te ontwikkelen bouwlocaties zijn grotendeels ontleend aan de in het kader van de StructuurvisiePlus opgestelde nota Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief.

Ingegaan wordt op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vier woonkernen en er wordt een overzicht gegeven van potentiële uitbreidings- en verdichtingslocaties.

In de kern Oostelbeers dienen in de periode 2005 - 2015 109 woningen te worden gerealiseerd. De volgende locaties zijn opgenomen in het Woningbouwprogramma:

- Andreasstraat 7/9 12 woningen;
- Hems, Haagakkers 5 woningen;
- Haagakkers II 40 woningen;
- Oostelbeers Noord 45 woningen;
- Driehoek 2 2 woningen;
- Reserve particuliere woningbouw: 8 woningen.

Het programma concludeert: "Tot het jaar 2015 bedraagt de indicatieve planningsruimte voor gemeente Oirschot 965 woningen. Dit is minder dan het aantal woningbouw mogelijkheden waarop woningbouw tot het jaar 2015 de meest voor de handliggende keuze is. Van een restant aan capaciteit kunnen we echter niet spreken. Enerzijds niet omdat nog niet alle exacte aantallen van de mogelijke locaties bekend zijn en anderzijds omdat gekozen wordt voor een verdeling per kern. Vanwege deze verdeling per kern worden woningen binnen een bepaalde kern die niet ten laste komen van het gemeentelijk woningbouwcontingent niet meegeteld. Ook kan een project zelf extra woningen genereren, buiten de cijfers om. Deze extra woningbouw mogelijkheden blijven dan beschikbaar voor diezelfde kern.

Doordat er gekozen is voor een verfijndere verdelingsmethodiek is het aantal te bouwen woningen in de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk aanzienlijk toegenomen. Hierbij dienen wel de volgende kanttekeningen te worden gemaakt. Niet alleen kwalitatieve maatstaven dienen norm te zijn. In de vastgestelde StructuurvisiePlus wordt vooral ingestoken op kwalitatieve aspecten en bouwen voor die doelgroepen die nu ondervertegenwoordigd zijn in de woningvoorraad. Gezien de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw, vergrijzing, ontgroening en meer alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens zijn er voldoende eengezinswoningen in de woningvoorraad en zullen er vooral kleine woningen toegevoegd moeten worden.

Vanwege de geringe fysieke mogelijkheden voor uitbreiding vanuit Duurzame Ruimtelijke Structuur, het beleid dat inbreiding voor uitbreiding gaat, zullen er oorzaak van zijn dat er ook in de bestaande voorraad maatregelen moeten worden getroffen en daar de voorraad moet worden uitgebreid. De woning zullen dus niet alleen maar in de wei kunnen worden gerealiseerd. Er zal ook een herstructureringsopgave liggen binnen bestaande wijken, met toevoeging van nieuwe woningen."

2.3.4 **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.

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 antennemast: markante infrastructurele (kruis)punten.

2.3.5 Groenbeleidsplan

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

Het groenbeleidsplan is een 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.

2.3.6 Handhavingsbeleid

Begin 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de evaluatie van het handhavingsbeleid en het bijgestelde handhavingsprogramma voor de periode 2007-2009 vastgesteld (vastgesteld 30 januari 2007). Daarbij heeft de raad rekening gehouden met de nieuwe visie op handhaving. Die komt er kort gezegd op neer dat de gemeente 'overtreders'

consequent aanspreekt op het niet naleven van de regels, maar wel op een klantvriendelijke en menswaardige manier.

Dit houdt vooral in dat de communicatie moet verbeteren, zowel bij het voorkomen van overtredingen (voorlichting) als bij het daadwerkelijk optreden tegen overtredingen (klantvriendelijkere benadering). Daarnaast willen de gemeente Oirschot zich bij de uitvoering van de handhavingsactiviteiten richten op de toekomst. De gemeente wil er zogenoemd 'bovenop zitten'. Speerpunten van het beleid zijn vooral veiligheid en leefbaarheid. Daarom willen de gemeente haar aandacht deels verleggen naar de kleine ergernissen in buurten en wijken. Daarnaast wordt er naar gestreefd de bureaucratie terug te dringen. Daarom is men binnen de gemeente volop bezig om de regels te bezien op nut en noodzaak. Onnodige regels worden afgeschaft en nieuwe regels moeten in ieder geval duidelijk en handhaafbaar zijn.

De handhavingsvisie is doorvertaald naar nieuwe handhavingsprioriteiten. Deze zijn vervolgens verwerkt in het bijgestelde handhavingsprogramma 2007-2009. De bestemmingsplannen voor de bebouwde kom hebben hierin niet de hoogste prioriteit gekregen. Toch is de ambitie om via gebiedsgerichte controles illegale situaties in de bebouwde kom zo efficiënt mogelijk op te sporen en aan te pakken. Daarbij gaat het vooral over het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de bestemming.

3 DE ONDERLEGGER

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de kern Oostelbeers. 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 de gemeente Oirschot, alsmede de kern Oostelbeers.

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 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. Oostelbeers wordt omringd door 3 landschapstypen. Het kampen- of hoevenlandschap aan de oostzijde van de kern, de jonge heideontginningen aan de westzijde en deels de noordzijde van de kern en het beekdal ten oosten van de kern. In een landschapstype is sprake van overeenkomstige kenmerken, die cultuurhistorisch, landschappelijk of ecologisch waardevol zijn en vaak nog gekoppeld aan het huidige agrarisch gebruik.

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 kernen Oirschot en Spoordonk en de Mortelen zijn deze waarden nog aanwezig.

Jonge heideontginningen zijn vooral in de westelijke helft van de gemeente gelegen, globaal in twee zones parallel aan de beekdalen. De gebieden die deel uitmaken van de jonge heideontginningen hebben een grootschalig en open karakter. Dit komt voort uit de optimalisering in een vrij recent verleden ten behoeve van gunstige productieomstandigheden (verkaveling, ontwatering) voor de landbouw. Door de 'opschoning' van het landschap zijn karakteristieke open gebieden met incidenteel grootschalige landbouwbedrijven ontstaan. De randen van de jonge heideontginningen die aansluiten op grotere bosgebieden en oude bouwlanden hebben plaatselijk een meer kleinschalig en besloten karakter. Daardoor wijken deze randen landschappelijk gezien af van het verder algemene, weidse karakter van de jonge ontginningen.

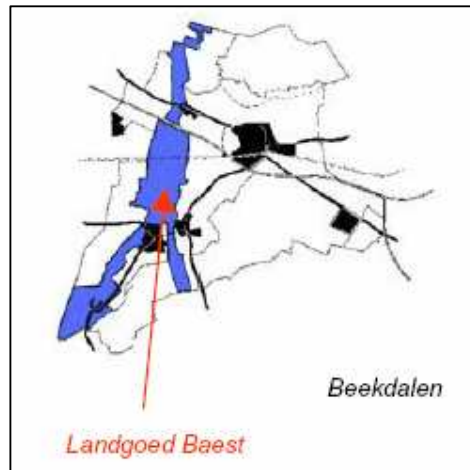


Figuur 5: Kampen en hoevenlandschap

Figuur 6: Jonge heideontginningen

In zijn algemeenheid zijn de beekdalen binnen de gemeente langgerekte, relatief smalle zones met een onregelmatige, fijnmazige verkaveling en een veelheid aan perceelsbeplanting, perceelsrand en watergangbegeleidende beplanting. Hierdoor is een ruimtelijk verdicht landschapsbeeld ontstaan met een aaneenschakeling van coulissenbeplanting en landschapskamers. De beekdalen van de Groote en Kleine Beerze hebben door normalisatie, kanalisatie en zelfs gedeeltelijke omlegging hun oorspronkelijke karakter en daarmee samenhangende natuurlijke kwaliteiten grotendeels verloren. Ter hoogte van

het landgoed Baest heeft de Beerze het oorspronkelijke karakter gedeeltelijk behouden, waarbij het landgoed een extra cultuurdimensie aan het beekdal geeft. Noordelijk van Spoordonk heeft in het kader van de landinrichting Viermannekesbrug in 1999 als neven-doelstelling herstel van het ruimtelijk karakter van het beekdal plaatsgevonden.



Figuur 7: Beekdalen

3.5 ONTSTAANSGESCHIEDENIS

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

3.5.1 *Archeologie*

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

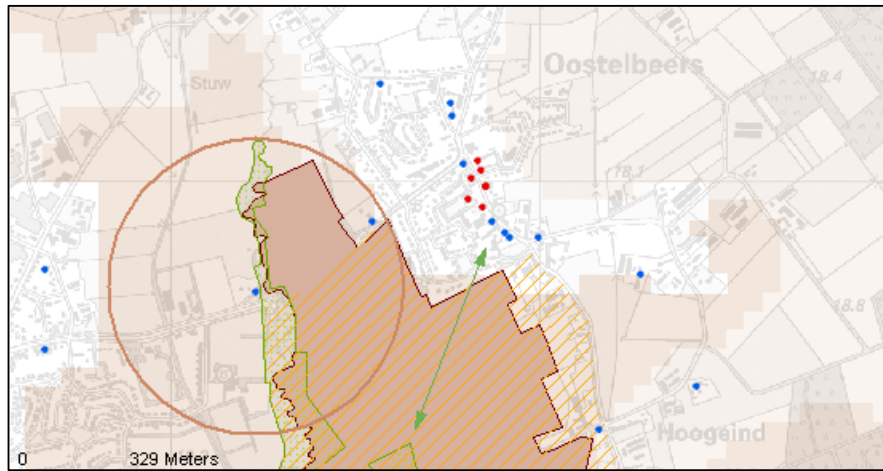
Voor de belangrijkste terreinen (met zeer hoge of hoge archeologische waarden) geldt dat bescherming reeds prioriteit heeft.

3.5.2 *Cultuurhistorie en monumenten*

Oostelbeers is een hydrologische overgang gelegen van westelijk infiltratiegebied naar oostelijk intermediair gebied. Bodemkundig is eveneens sprake van een overgang; van eerdgronden naar podzolgronden. Oostelbeers heeft een agrarische oorsprong. De kernzone heeft karakteristieke waarde, onder meer vanwege een aantal oude karakteristieke oude langgevelboerderijen en de kerktoren met omringende beplanting. Het meest oorspronkelijke gedeelte is de Kerkstraat. In Oostelbeers is de centrumvorming beperkt, maar dit is gezien de grootte van de kern logisch.

De noordrand van de kern bestaat uit een open bebouwing langs de Neereindseweg. De westrand sluit aan bij het beekdal van de Kleine Beerze en vormt de behoudenswaardige geleedingszone tussen Oostel- en Middelbeers. Iets ten oosten hiervan bevindt zich verscholen in een bosschage de oude kerktoren van Oostelbeers. Dit is een zeldzaam voorbeeld van een 'eenzaam op een akker' gelegen middeleeuwse kerktoren. Dit overblijfsel dateert uit de periode 1400. Aan de zuidwestrand bevindt zich een waardevol akkercom-

plex genaamd; 'de es van Oostelbeers'. Aan de oostkant wordt de woonbuurt 'Haagakkers' ontwikkeld, dit is de meest recente uitbreiding van de kern.



Figuur 8: Uitsnede van de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

Zoals hiervoor reeds omschreven bestaan rond en in Oostelbeers een aantal cultuurhistorisch en archeologisch waardevolle gebouwen en structuren. Binnen het plangebied betreffen het de volgende Rijksmonumenten:

- Kerkstraat 3, 4, 7, 8
10, 17 Woonhuis, boerderij, kerk, toren en pastorie
- Neereindseweg 24 Boerderij

Als gemeentelijke monumenten zijn aangewezen:

- Andreasstraat 8 Woonhuis
- Kerkstraat bij 8 Koetshuis
- Kerkstraat 18 Woonhuis
- Neereindseweg 24 Boerderij/ woonhuis

De panden Andreasstraat 10, Kerkstraat 12/14 en 20, Schoolstraat 2 en 4 zijn op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid als historische bouwkunst. Deze panden waren opgenomen in het MIP/MSP. Een aantal panden van deze lijsten is toen aangewezen als rijksmonument. De genoemde panden zijn toen nader in beeld gebracht, mede in het kader van het aanwijzen van gemeentelijke monumenten. De panden Kerkstraat 20 en Schoolstraat 2 stonden op de nominatie om te worden aangewezen als gemeentelijk monument. In de bezwaarprocedure zijn deze 2 panden alsnog afgevoerd van de gemeentelijke monumentenlijst een verdere bescherming van de genoemde panden wordt niet voorgestaan.

4 RUIMTELIJKE KARAKTERISTIEK

In dit hoofdstuk zal een beschrijving worden gegeven van de ruimtelijke karakteristiek van de kern Oostelbeers.

De kern Oostelbeers toont in zijn landschappelijke situatie nog steeds in grote lijnen zijn ontstaansgeschiedenis uit agrarische vestiging nabij een waterloop. De kern is gelegen ten westen van de Kleine Beerze en vertoont immer het karakteristieke beeld van het Kempische akkerdorp met een kleinschalige akkerstructuur, een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen.

De Andreasstraat en de Kerkstraat vormen de meest dominante ontsluitingsroutes van het dorp. Het centrale deel van de kern wordt gevormd het gemeenschapshuis, de kerk en haar bijgebouwen aan de Kerkstraat. De begraafplaats waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft maakt daarvan onderdeel uit.

De Kerkstraat is een historische route die gekarakteriseerd kan worden door de aanwezigheid van een aantal prominenten gebouwen. De woonbebouwing is hoofdzakelijk vrijstaand uitgevoerd en voorzien van 1 of 2 bouwlagen met kap.

5 FUNCTIONELE KARAKTERISTIEK

De belangrijkste functie in het plangebied is het wonen. Echter, zoals reeds duidelijk is geworden zijn de meeste functies van de gemeente Oirschot gelegen in Oirschot en Middelbeers. Oostelbeers heeft maar een beperkte functionele rol, in dit hoofdstuk wordt de functionele structuur nader beschreven.

5.1 WONEN

Bestaande woningbouw

Het merendeel van de bestaande voorraad 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 het kwaliteitsaspect, de behoefte aan aanpasbare woningen voor ouderen en zelfstandige wooneenheden voor jeugd alsmede de uitgangspunten met betrekking tot duurzaam bouwen.

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.

Voor de kern Oostelbeers is sprake van een overschot van 45 woningen. Omdat gekozen is voor een verdeling per kern op basis van de bevolkingsopbouw van die kern, worden de restanten niet overgeheveld naar Oirschot en Middelbeers. Dit restant blijft voor de Oostelbeers gereserveerd.

Het netto aantal toe te voegen woningen tot het jaar 2015 is in Oostelbeers 97. Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden in deze kern zal een extra inspanning geleverd moeten worden om de noodzakelijke ruimte te vinden binnen de beperkte fysieke mogelijkheden. Hierbij dienen wel een aantal kanttekeningen gemaakt te worden:

Niet alleen kwalitatieve maatstaven dienen de norm te zijn. In de vastgestelde StructuurvisiePlus wordt in het verlengde hiervan ingestoken op de kwalitatieve aspecten en bouwen voor die doelgroepen die momenteel ondervertegenwoordigd zijn in de woningvoorraad. Gezien de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw; vergrijzing, ontgroening en meer alleenstaanden zullen vooral kleine woningen toegevoegd moeten worden.

Vanwege de geringe fysieke mogelijkheden voor uitbreiding vanuit Duurzaam Ruimtelijk Structuur en het beleidsuitgangspunt dat inbreiding voor uitbreiding gaat, zullen ook in de bestaande voorraad maatregelen moeten worden getroffen. Kortom, de woningen kunnen niet allen buiten bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden, maar er ligt ook heel duidelijk een herstructureringsvraagstuk in Oostelbeers. Een deel van de oudere bewoners van Oostelbeers zal door de concentratie van 24-uurs zorg in de kernen Middelbeers en Oirschot naar die kernen verhuizen.

5.2 ONDERWIJS

Binnen de gemeente Oirschot bevinden zich zeven scholen voor primair onderwijs. Hier-
van bevindt de St. Josephschool zich aan de Beukenhaag 1a te Oostelbeers.

5.3 BEDRIJFVIGHEID

Verspreid in de kern zijn een aantal bedrijven gevestigd. GAC bussiness solutions is een
kantoor dat aan de Andreasstraat ligt. Tevens is er aan de Andreasstraat de bouwmaat-
schappij HEMS b.v. gevestigd. Twee andere bouwbedrijven, met daarbij behorende kan-
toren, zijn gehuisvest aan de Postelstraat 11 en Beukenhaag 36. Tot is er aan de Linde-
akkers 8 een verhuurbedrijf in beeld-, licht- en geluidsapparatuur gevestigd.

5.4 OVERIGE FUNCTIES EN VOORZIENINGEN

Detailhandel

Aan de Andreasstraat 9a ligt een bedrijf dat huis & tuin decoraties verkoopt.

Horeca

In de kern van Oostelbeers zijn een tweetal horecagelegenheden gevestigd. Op de Kerk-
straat 10a is een café gevestigd waarin tevens een zaal is opgenomen en op de Andreas-
straat 10 zit een cafetaria/ wokrestaurant.

Maatschappelijke voorzieningen

In het plangebied zijn nog een aantal maatschappelijke functies gevestigd. Het betreft
hier de kerk, pastoriewoning en de begraafplaats die geclusterd liggen aan de Kerkstraat.

Dienstverlening

Binnen de woonbestemming is ter plaatse van het perceel Andreasstraat 13 een kapsalon
gevestigd. Middels een aanduiding op de plankaart is deze positief bestemd.

6 VERKEERSSTRUCTUUR

De beschrijving van de infrastructuur is opgesplitst naar soorten van vervoer, te weten gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer (fietzers 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). De Andreasstraat en de Kerkstraat vormen voor Middelbeers de dominante ontsluitingsroutes. Voorlopig blijft de doorgaande provinciale weg door Oostel- en Middelbeers de ontsluitingsroute voor de Kempen. De provinciale weg is onlangs gedeeltelijk gereconstrueerd in het kader van Duurzaam Veilig.

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. De intensiteiten op deze wegen is beperkt. Deze wegen vervullen alleen een rol voor de ontsluiting van de daaraan gelegen woningen.

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.

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. Sinds 1 januari 2007 rijdt er in verband met de Inter Gemeentelijke Sociale Dienst (ISD) tevens een buurtbus via de Beerzen naar Bladel.

7 HERSTRUCTURERINGSLOCATIES

7.1 INLEIDING

In de kern Oostelbeers is gestart met een aantal kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen; Kerkstraat 15, Driehoek 2 en Andreasstraat ong. Voor de eerste twee plannen is in het verleden een ruimtelijke onderbouwing (ex. art. 19 WRO) en een wijzigingsplan (ex art. 11 WRO) opgesteld. Deze procedures zijn reeds met goed gevolg doorlopen. Voor het project Andreasstraat ong. is de procedure nog niet doorlopen. Omdat een volledige ruimtelijke onderbouwing ruim op tijd voor vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan is ingediend en deze ook tijdig akkoord bevonden is door de gemeente, wordt deze ontwikkeling hierin meegenomen.

7.2 DIRECTE BESTEMDE ONTWIKKELINGEN

In het onderhavige bestemmingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen; de uitbreiding van de begraafplaats Kerkstraat 15, de woningsplitsing aan de Driehoek 2, en de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Andreasstraat ongenummerd, direct bestemd.

7.2.1 *Driehoek 2*

Ter plaatse van de Driehoek 2 heeft tot eind jaren negentig een garagebedrijf met spuitinrichting gezeten. Momenteel vinden aan de Driehoek 2 geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Verzocht is om de bouw van twee extra woningen op dit perceel toe te staan. In het bestemmingsplan "Kom Oostelbeers" had het perceel Driehoek 2 de bestemming 'bedrijven en kantoren'. Tevens was in dit plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan de bestemming gewijzigd kon worden naar 'Wonen'. Voor de realisatie van de twee woningen is op basis hiervan een wijzigingsplan opgesteld wat op 5 september 2006 is vastgesteld door burgemeester en wethouders van Oirschot. Ten behoeve van de planologische wijziging is de haalbaarheid in het kader van dit wijzigingsplan reeds aangetoond. Op basis daarvan is in het onderhavige bestemmingsplan een bestemming 'Wonen' opgenomen op het perceel Driehoek 2.

7.2.2 *Kerkstraat 15*

Het project is een initiatief van de Oostelbeerse parochie H. Andreas te Oostelbeers. Op de huidige begraafplaats zijn 340 begraafplaatsen aanwezig, waarvan er 17 zijn gesitueerd in een urnenmuur. De begraafplaats heeft de grenzen van haar capaciteit bereikt. Door amovering van enkele hagen kunnen op korte termijn nog 5 graven worden toegevoegd, maar dan zijn alle mogelijkheden benut. Echter, jaarlijks dienen 15 nieuwe graven gemaakt te worden om te kunnen voorzien in de behoefte. Het mag duidelijk zijn dat het noodzakelijk is de huidige begraafplaats uit te breiden.

Met het oog op de noodzakelijke uitbreiding heeft het Parochiebestuur het perceel aan de Kerkstraat 15 aangekocht. Aan de oostzijde van de woning zal de uitbreiding van het kerkhof gesitueerd worden (figuur 2). Op dit nieuwe deel zullen geen verharde wegen of paden worden aangelegd. De uitbreiding moet plaats gaan bieden aan circa 230 grondgebonden begraafplaatsen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is onderzoek uitgevoerd naar de aspecten bodem en archeologie. Deze aspecten leveren geen belemmering op voor de voorgenomen uitbreiding.

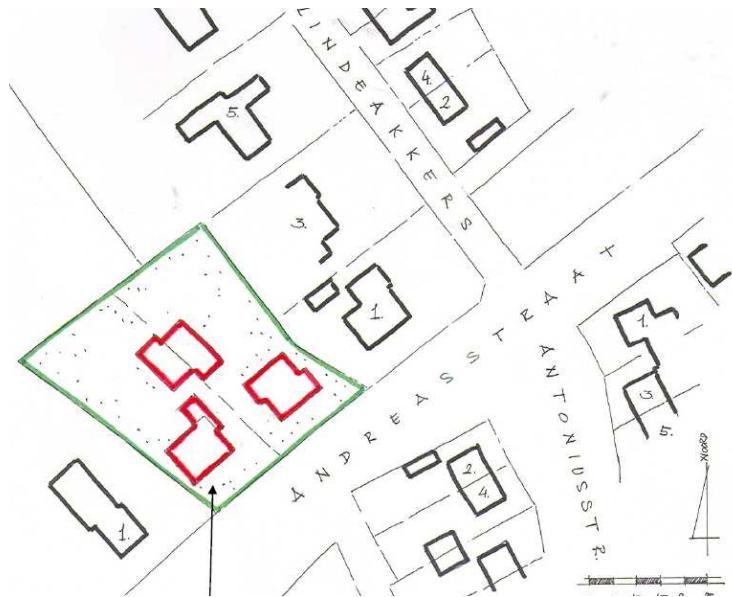


Figuur 11: Weergave bestaande begraafplaats en uitbreiding

Andreasstraat ong.

Door de eigenaars van twee naast elkaar geprojecteerde percelen aan de Andreasstraat is een bouwaanvraag ingediend voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Op dit moment is het grondgebruik van de percelen weiland ten behoeve van kleinvee. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Tevens zijn de noodzakelijke haalbaarheidsonderzoeken uitgevoerd. De onderbouwing, met daarin verwerkt de uitgevoerde onderzoeken, is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd en maakt hiervan onderdeel uit. Hiernaar wordt derhalve verwezen.

Specifiek is aandacht besteed aan de motivatie van de ruimtelijke inpasbaarheid. In feite gaat het om een invulling van een open ruimte tussen de bestaande woning aan de Andreasstraat 1 en de bestaande bebouwing van de kern Oostelbeers. Bovendien wordt de woning aan de Andreasstraat 1 en de te ontwikkelen percelen ervaren als zijnde liggend binnen de bebouwde kom; dit mede door de genomen verkeersremmende maatregelen. De twee nieuwbouwwoningen komen min of meer tegenover de zijgevel van de twee onder één kap woning aan de Anthoniusstraat 2 en 4 te liggen. Door de realisatie van twee woningen ter plaatse wordt de entree aan de westzijde van de kern versterkt door de vorming van een duidelijker straatwand. In lijn van deze onderbouwing is besloten om ook Andreasstraat 1 binnen de grenzen van het komplan te laten vallen.



Figuur 12: Weergave woningbouw Andreasstraat ong.

De woningen worden gebouwd binnen de molenbiotoop rond de molenromp Hertog Janstraat 7. Deze molenbiotoop is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid en het Streekplan geeft aan deze waarde te respecteren. Er is echter van uit cultuurhistorisch oogpunt geen bezwaar tegen de realisatie van twee woningen op deze locatie omdat het slechts een molenromp betreft en van windvang geen sprake is. Bescherming van de molenbiotoop rond molenrompen is echter wel van belang om de mogelijkheden van herstel van de molen open te houden. In dit geval vormt de beoogde ontwikkeling echter geen (verdere) aantasting van de molenbiotoop, omdat tussen de molenromp en de beoogde woningen reeds bebouwing en beplanting aanwezig is.

Tot slot is ten behoeve van de bouw van de woningen een archeologisch bureauonderzoek en een karterend inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (BAAC, november 2007) aangezien de locatie gelegen is in ongekarteerd gebied nabij een gebied met een hoge archeologische waarde. Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied geen archeologische waarden aangetroffen zijn. Tevens wordt op basis van het onderzoek geadviseerd dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht wordt. Er zijn vanuit archeologisch opzicht geen belemmeringen voor de bouw van de twee woningen.

7.3 WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

Andreasstraat 12

Op het perceel Andreasstraat 12 is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. In dit bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen op basis waarvan, bij beëindiging van de bedrijfsvoering, de agrarische bestemming gewijzigd kan worden ten behoeve van de splitsing van de huidige langgevelboerderij. Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het derhalve mogelijk om de bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning en tevens een extra woning te realiseren in het stalgedeelte.

8 MILIEU ASPECTEN

8.1 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Binnen het plangebied zijn enkele bedrijven en/of instellingen die milieuhinderlijk zijn. GAC bussiness solutions is een kantoor dat aan de Andreasstraat ligt. Tevens is er aan de Andreasstraat de bouwmaatschappij HEMS b.v. gevestigd. Twee andere bouwbedrijven, met daarbij behorende kantoren, zijn gehuisvest aan de Postelstraat 11 en Beukenhaag 36. 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 bedrijventerreinen 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

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeerswegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ten behoeve van de in paragrafen 7.2 en 7.3 opgenomen ontwikkelingen is voor de woningbouwontwikkelingen akoestisch onderzoek uitgevoerd. Voldaan wordt aan de eisen gesteld in de Wet geluidhinder. Hiervan uitgezonderd is de ontwikkeling aan de Andreasstraat ongenummerd. Voor deze ontwikkeling geldt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden, maar dat de hoogst toelaatbare gevelbelasting met ontheffing van 63 dB niet wordt overschreden. Hogere grenswaarde zal worden verleend door het college van burgemeester en wethouders.

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.

Ten behoeve van de herstructureringslocaties Driehoek 2, Kerkstraat 15 en Andreasstraat ong. zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis hiervan is er geen sprake van belemmeringen.

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, 6e lid van de Meetregeling voor de gemeente Oirschot 3 µg/m³ van het jaargemiddelde ten gevolge van zeezout in mindering gebracht. Uitgaande van de niet voor zeezout gecorrigeerde jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀), wordt het voor zeezout gecorrigeerde aantal overschrijdingsdagen van het 24- uurgemiddelde grenswaarde van 50 µg/m³ verkregen, door het op de gebruikelijke wijze bepaalde aantal overschrijdingen met 6 dagen te verminderen.

Ten behoeve van de ontwikkeling aan de Driehoek 2 en de Andreasstraat ong. is getoetst of sprake is van belemmeringen ten gevolge van het aspect luchtkwaliteit. Hiervan is geen sprake.

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. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van Rijksweg A58 en het Wilhelminakanaal. Buiten het plangebied zijn geen risicobronnen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook is er geen gevaarlijke stoffenroute van invloed op het plangebied.

Beleidskader

Het beleid ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in verschillende beleidsstukken. Voor inrichtingen geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Daarnaast is in augustus 2004 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 (Stb. 2004, 250) van VROM. Ook de lijst van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten is overgenomen uit dit besluit.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen 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 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 *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. Er zijn zowel binnen als buiten het plangebied geen contouren aanwezig die van invloed zijn op het plangebied.

Groepsrisico

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

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 gevaar-

lijke stoffen (maart 2003). Door de gemeente Oirschot, op een afstand van circa 600 meter van de kern Spoordonk, 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.

Inrichtingen

De gemeente heeft een lijst waarin alle risicovolle bedrijven zijn opgenomen. Op basis van deze lijst kan geconcludeerd worden dat er geen risicovolle inrichtingen zijn welke van invloed zijn op het onderhavige plangebied.

8.7 LEIDINGEN

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

Bovengrondse leidingen

Binnen het plangebied zijn geen bovengrondse leidingen aanwezig welke een beschermingszone behoeven.

Ondergrondse leidingen

Binnen het plangebied is een rioolpersleiding aanwezig welke een beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van de leiding behoeft.

9.1 INLEIDING

Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen, zijn er door de Commissie Waterbeheer 21e eeuw doelstellingen geformuleerd om water prominenter in beeld te krijgen. Eén van die doelstellingen is het uitvoeren van een 'Wartertoets' 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, Waterschap De Dommel. Ook het rioleringsplan en waterplan van de gemeente komen aan bod.

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 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.

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 groot-schalige 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 4e Nota Waterhuishouding. Het oppervlaktewater wordt qua eutrofiëring niet alleen belast door uitspoeling vanuit de landbouw; ook de gemeentelijke riooloverstorten leveren een belangrijke bijdrage hieraan.

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

Het Wilhelminakanaal is in principe een op zichzelf staand watersysteem dat geïsoleerd is van de beken en sloten. Door consolidatie van de bodem, slibafzetting op de bodem en dergelijke is de uitwisseling tussen het grondwater en het kanaal gering. 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 omliggende maaiveld en de natuurlijke waterpeilen.

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 Waterbeheersplan 'Door water gedreven' 2001 – 2004 (oktober

2001). Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor de opstelling van een rioleringsplan.

9.3.1 **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 beheeren 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 leggernotitie

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.

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.

Bij grootschalige renovatie (herstrating, vervanging riolering, stadsvernieuwing) verdient het de aanbeveling om tot afkoppeling over te gaan. Het aanleggen, beheren en onderhouden van rioolstelsels (inclusief randvoorzieningen) behoort tot de verantwoordelijkheid van de gemeente. Daartoe heeft de gemeente een Rioleringsplan opgesteld (zie paragraaf 9.4).

9.3.2 *Door water gedreven*

Dit tweede Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel beschrijft de hoofdlijnen voor het waterbeheer in de planperiode 2001 - 2004 en schetst daarbij 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:

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.

- 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. Daarnaast vervuilen de oppervlaktewateren door de overstortingen uit de gemeentelijke rioolstelsels en worden tevens de ecologische potenties in het stedelijk gebied slechts in beperkte mate benut.

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

Waterplan stedelijk gebied; naast de opstelling van een waterkansenkaart (een doorkijk naar toekomstige uitbreidingslocaties en de kansen en bedreigingen voor het stedelijk water) gaat het waterplan in op:

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

- De waterkwaliteit; aangegeven wordt op welke wijze door waterschap en gemeente gedacht wordt de waterkwaliteit te verbeteren,
- 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.

- 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;
- Wet beheer rijkswaterstaatswerken (wbr); deze is in grote lijnen vergelijkbaar met de Keur van Waterschap de Dommel en heeft tot doel een veilig en doelmatig gebruik van waterstaatswerken mogelijk te maken en te behouden.

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. Waterbeheerder is Rijkswaterstaat Noord-Brabant.

Rioleringsplan

De gemeente heeft in het kader van de Wet milieubeheer, hoofdstuk Afvalstoffen, een zorgplicht voor het doelmatig inzamelen en transporteren van afvalwater. Voor het waarmaken van deze zorgplicht is een planstructuur nodig waarin de visie wordt weergegeven met betrekking tot het aanleggen van een geoptimaliseerd rioleringsstelsel en het zorgvuldig beheren van dit stelsel.

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

9.4 GEMEENTELIJK WATERPLAN

In de gemeente Oirschot liggen de kernen Oirschot, Spoordonk, Middelbeers en Oostelbeers. Dit zijn kernen die nauwelijks oppervlaktewater in hun bebouwde omgeving hebben. Met uitzondering van het Wilhelminakanaal dat Oirschot doorsnijdt en die een functie heeft voor de industrie. Ook de Kleine en de Groote Beerze vormen hierop een uitzondering. De kernen Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk grenzen aan deze beken. Deze beken hebben daarom een beeldbepalende functie voor de bewoners en zijn een duidelijk voorbeeld in het waterbeheer.

9.4.1 *Bodem, grond- en afvalwater*

In grote lijnen stroomt het water in de gemeente Oirschot van zuid naar noord. Het maaiveld loopt eveneens in deze richting af. In het zuiden van de gemeente ligt het maaiveld op circa 23 m+NAP en in het noorden op circa 10 m+NAP. Het grondwater bevindt zich in het zuidelijk deel gemiddeld meer dan 0,80 m beneden maaiveld, ten noorden van het Wilhelminakanaal kan dat op plaatsen minder dan 0,80 m zijn.

Globaal gezien zakt het water in het zuiden van de gemeente de bodem in (infiltratie) en komt het in het noordelijk deel weer boven (kwel). Het diepe grondwater stroomt in noordelijke richting en stuit in het noorden op slecht doorlatende leemlagen waardoor het wordt opgestuwd naar het oppervlak. De gemeente kent in haar bebouwde omgeving nauwelijks locaties met grondwateroverlast.

Het afvalwater in de gemeente Oirschot wordt voor het grootste deel ingezameld via een gemengd stelsel. In dit gemengde stelsel wordt zowel schoon regenwater als huishoudelijk afvalwater afgevoerd. Het gemengde water is dus verdund afvalwater. Bij grote neerslaggebeurtenissen treden overstortingen op, waarbij het teveel aan verdund afvalwater geloosd wordt op oppervlaktewater. Dit heeft tot gevolg dat de kwaliteit van het oppervlaktewater slechter wordt. Om de situatie te verbeteren is op een aantal overstortlocaties een zogenaamde bergbezinkvoorziening aangelegd. In deze voorziening wordt het overstortwater opgevangen en kan het vuil bezinken. Het water dat vanuit deze voorziening nog in het oppervlaktewater terecht komt is schoner. Het vuile deel kan naar de zuivering getransporteerd worden. Een gemengd stelsel heeft eveneens als nadeel dat het verdunde afvalwater moeilijker te zuiveren is dan geconcentreerd afvalwater. Het zuiveringsproces in de zuiveringsinstallaties is hierdoor verre van optimaal.

9.4.2 **Watervisie: Oirschot compleet met water**

Om ook in de toekomst het water in Oirschot 'op orde' te laten zijn, is een viertal thema's benoemd. Deze thema's geven de richting aan voor het werken met water in Oirschot:

1. Ruimte voor water
2. Anders omgaan met regenwater
3. Water goed vasthouden en bergen
4. Aantrekkelijk water

De thema's hangen nauw met elkaar samen. Anders omgaan met regenwater heeft invloed op de kwaliteit van het oppervlaktewater, de benodigde waterberging en het functioneren van de riolering. Om regenwater vast te houden, te kunnen infiltreren en bergen is ruimte nodig. Bij nieuwe ontwikkelingen in bestaand bebouwd gebied dient rekening gehouden te worden met ruimte voor water. Daarnaast is water in Oirschot een randvoorwaarde voor natuurontwikkeling, landbouw en recreatie. Aantrekkelijk water dwingt meer respect af voor een goed gebruik en maakt ons bewust van een goed en mooi watersysteem.

1. Ruimte voor water

Bij vernieuwing van bebouwd gebied en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zal nadrukkelijk rekening gehouden worden met water. De watertoets dient vervolgens integraal meegenomen te worden in het plan- en ontwerpproces. De hydrologische kenmerken van een gebied geven mede richting aan de keuze van de locatie voor nieuwbouw en de inrichting daarvan. De waterbeheerder is betrokken bij het planproces. Kansen voor water zullen optimaal benut moeten worden, waardoor de bedreigingen van klimaatverandering en de toename van afvoerend verhard oppervlak het hoofd geboden kan worden. De waterkaart van het waterplan geeft de gebieden aan die beschermt dienen te worden, (waterwinningen, Ecologische Hoofdstructuur, natte natuurparels, de functie van de beken) en is tevens de basis voor de verankering van water in de ruimtelijke ordening.

2. Anders omgaan met regenwater

Waterkwantiteit

Het afkoppelen van verharde oppervlakken, die aangesloten zijn op het gemengde rioolstelsel is sinds 2005 systematisch en consequent uitgevoerd. Hierdoor zal in 2030 50% van het oppervlak door een inspanning van 2% per jaar afgekoppeld en aangesloten worden op een beheersbaar inzamelingssysteem voor regenwater. Bij herinrichting en revitalisering zal maximaal ingezet worden op het vasthouden en bergen van regenwater op het eigen terrein. De voorkeursvolgorde voor het omgaan met regenwater en de afkoppelkansenkaart zijn leidend in de discussie met projectontwikkelaars en andere initiatiefnemers.

Waterkwaliteit

Duurzaam bouwen heeft gestalte gekregen in een verantwoorde materiaalkeuze en inrichting van de openbare ruimte. Het goede voorbeeld van de gemeente heeft navolging gekregen bij de bouwers. Bestrijdingsmiddelen dienen niet voor het verwijderen van onkruid gebruikt te worden. De inrichting van de straten is zodanig dat gladheidsbestrijding beperkt kan blijven tot de ontsluitingsroutes. Dit alles om de goede waterkwaliteit te handhaven.

3. Water goed vasthouden en bergen

Waterkwantiteit

De berging van overtollig water en de compensatie van waterberging voor de dorpskernen van Oirschot zal op een goede en natuurlijke wijze geïntegreerd moeten worden in de overgang van bebouwd naar landelijk gebied. Bij elke in- en uitbreiding zijn de kansen voor waterberging en vasthouden van water benut.

Waterkwaliteit

Het afkoppelen van verharde oppervlakken heeft de overstortfrequentie en –hoeveelheid vanuit het gemengde stelsel verminderd. Door deze verbetering komen minder vervuillende stoffen in het oppervlaktewater waardoor de Beerze een ecologisch evenwicht kent. Het effluent van de rioolwaterzuiveringsinstallatie Hapert, die bovenstrooms op De Beerze loost, is daarbij zodanig opgewaardeerd, dat ook zij geen negatieve invloed heeft op de waterkwaliteit en de ecologie. Met deze aanpassingen wordt, zover het binnen de financiële mogelijkheden van de gemeente ligt, aan de eisen van de Europese Kaderrichtlijn Water voldaan.

Problemen met vervuilde waterbodems achter de overstortlocaties van de gemengde riolering behoren definitief tot het verleden. De vervuilde waterbodems zijn gesaneerd en door het afkoppelen van verhard oppervlak worden nieuwe verontreinigingen voorkomen.

4. Aantrekkelijk water

Waterkwantiteit

De natte natuurplekjes en de overgangsgebieden tussen dorp en land nodigen de Oirschottenaren uit om te wandelen, te fietsen en te vissen. Multifunctionele recreatieplekken zijn gerealiseerd daar waar beken en dorpen elkaar raken. Kortom het water wordt gewaardeerd en is aantrekkelijk voor diverse vormen van ontspanning.

Inrichting, functie en kwaliteit van het water zijn in balans en dwingen daarmee respect af bij de vele gebruikers. Scholen hebben de Oirschotse beken geadopteerd als belangrijk project voor de bewustwording van toekomstige gebruikers.

Waterkwaliteit

Het streven naar de doelstellingen voor De Beerze als 'waternatuur en viswater' heeft bereikt dat de winde weer in de Beerze zwemt. De beken hebben een hoge ecologische waarde. Een chemisch-fysische waterkwaliteit die voldoet aan de MTR –waarden (maximaal toelaatbaar risiconiveau), is daarvoor de basis.

9.5 WATERTOETS

Advies waterschap

Het Waterschap de Dommel heeft op 22 mei 2007 advies uitgebracht. Het advies is opgenomen in het inspraakverslag dat als bijlage achter deze toelichting gevoegd is. Daar waar nodig zijn wijzigingen in dit bestemmingsplan doorgevoerd.

Artikel 10 overleg

Een samenvatting van de reactie van het Waterschap en de beantwoording daarvan, zijn opgenomen in het inspraakverslag dat als bijlage achter deze toelichting is gevoegd. Daar waar nodig zijn wijzigingen in dit bestemmingsplan doorgevoerd.

9.5.1 *Conclusie*

Het onderhavige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De bestaande situatie wordt in het juridische kader van de voorschriften vastgelegd. Om die reden heeft het bestemmingsplan in beginsel geen consequenties voor het aspect water.

9.6 **ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Dit bestemmingsplan brengt met betrekking tot de beheersaspecten voor de gemeente alleen de kosten verband houdende met het opstellen van het bestemmingsplan met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

10 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.

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.

10.1.1 *De plankaart*

Op de plankaart met tekeningnummer 12049 hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de voorschriften daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

10.1.2 *De voorschriften*

De voorschriften zijn gebaseerd op het Handboek Kempengemeenten, echter daar waar noodzakelijk afgestemd op de nieuwe normen voor digitale bestemmingsplannen zoals weergegeven in de SVBP 2006 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) en de PRBP 2006 (Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen)

De voorschriften zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen; met daarin een aantal voorschriften die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de voorschriften in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsbepalingen; met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsvoorschriften, bouwvoorschriften en vrijstellingsbevoegdheden;
- Hoofdstuk 3: Dubbelbestemmingen; met daarin een dubbelbestemming voor de aanwezige rioolpersleiding in het plangebied;
- Hoofdstuk 4: Overige bepalingen; met daarin algemene vrijstellings- wijzigings- en gebruiksbepalingen een procedurebepaling en een aantal min of meer standaard voorschriften;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen; met daarin de overgangsbepalingen, een strafbepaling en de slotbepaling.

10.2 DE BESTEMMINGEN

De voorschriften in verband met de bestemmingen kennen allen een min of meer gelijke opbouw en bestaan in ieder geval uit een bestemmingsomschrijving en bouwvoorschriften. Voor enkele bestemmingen zijn daarbij vrijstellingen van de bouwvoorschriften opgenomen en/of bijzondere gebruiksvoorschriften.

De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de

bestemming zijn toegestaan. In een aantal gevallen is een specificering opgenomen van de toegestane functie, welke correspondeert met aanduidingen op de plankaart.

De bouwvoorschriften zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwvoorschriften staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwvoorschriften zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning.

De vrijstellingen van de bouwvoorschriften zijn gebaseerd op artikel 15 WRO en geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van een specifiek voorschrift.

In de bijzondere gebruiksvoorschriften wordt uitdrukkelijk bepaald welke gebruiksactiviteiten in elk geval onder het algemeen gebruiksverbod in artikel 13 (algemene gebruiks-bepalingen) vallen. Bijzondere gebruiksvoorschriften vormen derhalve een nadere concretisering van artikel en een inperking van de bestemmingsomschrijving.

De bestemmingen betreffen een op de plankaart aangegeven gebied, waarvoor bijzondere, beperkende voorschriften gelden ter bescherming van een specifiek belang. De bestemmingen kunnen daarmee aanvullend werken ten opzichte van de voorschriften van de onderliggende bestemming, maar zij kunnen ook bepalen dat zij gelden in afwijking daarvan. In een aantal gevallen zijn verbodsbepalingen opgenomen en een aanlegvergunningstelsel.

Agrarisch

Deze bestemming is in het plangebied aanwezig aan de Andreasstraat 12. Naast agrarische bedrijfsbebouwing, is ter plaatse één bedrijfswoning, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken. Ook de toegestane bouw- en goothoogte zijn op de plankaart opgenomen.

Ondergeschikt zijn toegestaan; openbare nutsvoorzieningen, recreatief medegebruik, infrastructurele voorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan kan, na beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering, de bestemming gewijzigd worden naar een bestemming Wonen, ten behoeve van een woningsplitsing. Op basis hiervan kan de bedrijfswoning in gebruik worden genomen als burgerwoning en kan tevens binnen de bestaande bebouwing een extra woning gerealiseerd worden.

Bedrijf

Deze bestemming is toegekend aan bestaande bedrijven, niet zijnde horeca of detailhandelsbedrijven dan wel kantoren of maatschappelijke functies gelegen binnen het plangebied. Het betreft met andere woorden bedrijven die planologisch gezien thuishoren op een bedrijventerrein. Om die reden zijn deze bedrijven vanwege hun (potentiële) aard en uitstraling, alsmede de milieuhygiënische situatie, specifiek bestemd middels subbestemmingen. Na bedrijfsbeëindiging kan daardoor ter plaatse uitsluitend een zelfde soort bedrijf worden gevestigd. De aanwezige bebouwing is om dezelfde reden in bouwvlakken

opgenomen en strak begrensd. (Inpandige) woningen zijn binnen de bestemming mogelijk gemaakt.

In het plangebied komen de volgende subbestemmingen voor:

- bouwbedrijf;
- drukkerij;
- opslagterrein;
- nutsvoorziening.

Binnen de bestemming Bedrijf zijn hoofdgebouwen, bedrijfswoningen (voor zover aangeduid op de plankaart), aan- uit en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan. Gebouwen (zowel hoofdgebouwen als bijgebouwen) zijn uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak toegestaan. Ook de toegestane goot- en bouwhoogte is op de plankaart aangegeven.

In dit artikel is een vrijstellingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

Detailhandel

De bestemming Detailhandel is opgenomen op de Kerkstraat 6 en 9 en daarnaast voor de winkel gelegen in de bestemming Tuin aan de Schoolstraat 5. Daar waar op de plankaart de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' is opgenomen zijn bestaande bedrijfswoningen positief bestemd. Voorts zijn binnen deze bestemming de bij de bestemming behorende wegen en paden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en tuinen, erven en terreinen toegestaan.

Voor hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn bouwvoorschriften opgenomen.

In dit artikel is daarnaast een specifiek gebruiksverbod opgenomen voor seksinrichtingen.

Groen

De bestemming Groen is overeenkomstig het huidige gebruik gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Wel kunnen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht zoals hekwerken, speeltoestellen en kunstobjecten.

Horeca

De beide in het plangebied gelegen horecavestigingen zijn voorzien van de bestemming Horeca, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en tuinen en erven. Gebouwen dienen binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak te worden gerealiseerd. Goot- en bouwhoogte zijn op de plankaart opgenomen. Binnen de bestemming zijn tevens terrassen toegestaan.

Kantoor

Deze bestemming is toegekend aan twee kantoren. Binnen deze bestemming zijn gebouwen ten behoeve van de kantoorbestemming toegestaan. Tevens is ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning een bedrijfswoning toegestaan. Daaraan ondergeschikt wegen en paden, groen- en parkeervoorzieningen, met de bij de bestemming behorende tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Ten behoeve van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn bouwvoorschriften opgenomen.

Een specifiek gebruiksvoorschrift is opgenomen waarin als verboden gebruik in ieder geval worden aangemerkt wonen, horeca en detailhandel.

Maatschappelijk

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen, water en tuinen en erven. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' is sprake van bestaande bedrijfswoningen welke positief bestemd zijn. De bestemming is opgenomen voor de kerk en pastoriewoning aan de Kerkstraat 8 en 10, de aan de overzijde van de Kerkstraat gelegen begraafplaats en de school aan de Beukenhaag 1.

Gebouwen dienen binnen het op de plankaart opgenomen bouwvlak te worden opgenomen. Goot- en bouwhoogte zijn, net als een bebouwingspercentage, op de plankaart opgenomen.

Tuin

De bestemming Tuin is opgenomen in de zone voor de voorgevel van hoofdgebouwen binnen de bestemming Wonen. Binnen deze bestemming mogen aan- en uitbouwen worden opgericht tot een maximale diepte van 1,5 m en over een breedte van maximaal 2/3 van de gevel van het hoofdgebouw gesitueerd binnen de bestemming Wonen. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht waarbij een onderscheid is gemaakt tussen erfafscheidingen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde. De hoogtes mogen respectievelijk 1 en 2 m bedragen.

Verkeer

De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden met een functie voornamelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer alsmede voor garageboxen, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen en tuinen met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Bouwvoorschriften zijn opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen

De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de woning behorende aan-, uit- en bijgebouwen en carports, tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Op de percelen Neereindseweg 24 en Kerkstraat 7 is de aanduiding 'praktijk' opgenomen voor een tand-

artspraktijk respectievelijk een huisartspraktijk. Deze functies waren reeds mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en de eigenaren van de percelen hebben te kennen gegeven van deze mogelijkheid gebruik te willen blijven maken.

Als hoofdgebouw mogen slechts woningen worden opgericht binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen op de plankaart. Aan- uit- en bijgebouwen kunnen zowel in als buiten het bouwvlak worden opgericht op een minimale afstand van 3 m van de voorgevel of het verlengde daarvan. De maximale diepte bedraagt 3,5 m.

Specifiek voor halfvrijstaande hoofdgebouwen is een regeling opgenomen op basis waarvan een uitbouw over de gehele breedte is toegestaan met een maximale diepte van 5 m, mits geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. De bouwvlakken op de plankaart kunnen geheel worden bebouwd. Voorzover aan-, uit- en bijgebouwen en carports buiten het bouwvlak worden opgericht is in de voorschriften een maximum bebouwingsoppervlak opgenomen gekoppeld aan de grootte van het perceel. Tevens is een maximum bebouwingspercentage van 50% opgenomen.

Voorts is een regeling specifiek voor carports opgenomen. Deze mogen onder voorwaarden worden opgericht op het zijerf, in of achter het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw.

Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. Zowel erf- en terreinafscheidingen als overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen een maximale hoogte van 2 m hebben.

Burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd om ten aanzien van een aantal nader genoemde aspecten nader eisen te stellen.

In de bestemming is een vrijstellingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om vrijstelling te verlenen voor een hogere goot- en bouwhoogte dan op de plankaart opgenomen.

Tot slot is in deze bestemming een tweetal specifieke gebruiksverboden opgenomen. Het betreft het verbod tot gebruik van bijgebouwen voor bewoning en het verbod tot gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een sexinrichting.

10.3 DUBBELBESTEMMINGEN

leidingen

Ten behoeve van de in het plangebied aanwezig rioolpersleiding is een dubbelbestemming leidingen opgenomen. Deze is met een arcering op de plankaart opgenomen en omvat de leidingen met een beschermingszone van 3 meter aan weerszijden van de leiding. In afwijking van de onderliggende bestemmingen Verkeer, Tuin en Wonen mag slechts gebouwd worden wanneer hiervoor vrijstelling is verleend door burgemeester en wethouders.

10.4 OVERIGE BEPALINGEN

In dit hoofdstuk zijn een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten de anti-dubbeltelbepaling, uitsluiting van de aanvullende werking van de Bouwverordening, algemene gebruiksbepalingen, algemene vrijstellingsbepalingen, algemene wijzigingsbepalingen en de algemene procedurebepaling.

Hier wordt volstaan met een korte toelichting op de algemene gebruiksbepalingen. Hierin zijn twee vrijstellingsmogelijkheden opgenomen. Ten eerste voor de vestiging van een aan huis gebonden bedrijf en ten tweede voor het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte. Deze regeling is conform de voorbeeldregeling van de provincie Noord-Brabant en tevens conform het bestemmingsplan Mantelzorg van de gemeente Oirschot.

10.5 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

in dit hoofdstuk zijn de overgangsbepalingen en de slotbepaling opgenomen. In de slotbepaling is de citeertitel van het bestemmingsplan verwoord.

11 PROCEDURE

11.1 INSpraak EN VOOROVERLEG

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 25 april 2007 tot en met 5 juni 2007. Er zijn 14 inspraakreacties ingediend. Tevens is het plan aan diverse instanties toegezonden op basis van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening. Van de PPC en de ROB zijn ontvangstbevestigingen ontvangen. In het kader van het vooroverleg zijn 9 reacties ontvangen.

Als bijlage bij deze toelichting is het inspraakverslag gevoegd waarin de vooroverlegreactie en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoordt. Tevens is een lijst met ambts-halve wijzigingen in het verslag opgenomen.

11.2 VASTSTELLING

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus tot en met 25 september 2007 ter visie gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Als bijlage bij deze toelichting is de nota van zienswijzen gevoegd waarin de zienswijzen zijn samengevat en beantwoordt.

Het ontwerpbestemmingsplan is op 27 november 2007 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oirschot.

