

**Bestemmingsplan
Haagakkers II**

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en achtergrond	7
1.2 Het plangebied	8
1.3 Vigerende bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Beleid	9
2.1 Rijksbeleid	9
2.2 Provinciaal beleid	10
2.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3 Huidige situatie	15
3.1 Geomorfologie	15
3.2 Bodem en water	15
3.3 Landschap	15
3.4 Ontstaansgeschiedenis	16
3.5 Situatie nu	16
Hoofdstuk 4 Planbeschrijving	17
4.1 Planologische aanleiding	17
4.2 Stedenbouwkundig plan	17
4.3 Beschrijving op onderdelen	18
Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten	21
5.1 Inleiding	21
5.2 Bedrijven en milieuzonering	21
5.3 Geur	21
5.4 Bodem	23
5.5 Archeologie	24
5.6 Flora en fauna	24
5.7 Geluid	25
5.8 Luchtkwaliteit	26
5.9 Externe veiligheid	26
5.10 Duurzaam bouwen	27
Hoofdstuk 6 Waterhuishouding	29
6.1 Inleiding	29
6.2 Huidige situatie	29
6.3 Beleid waterschap	30
6.4 Gemeentelijk waterplan	31
6.5 Beschrijving van het toekomstige watersysteem	32

Hoofdstuk 7	Planopzet	37
7.1	Algemeen	37
7.2	Bestemmingsregels	37
7.3	Algemene regels	39
7.4	Overgangs- en slotregels	40
Hoofdstuk 8	Uitvoerbaarheid	41
8.1	Economische uitvoerbaarheid	41
8.2	Handhaving	41
Hoofdstuk 9	Procedure	43
9.1	Procedure in Wro	43
9.2	Inspraak	43
9.3	Vaststelling	44

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en achtergrond

De gemeente Oirschot is voornemens een nieuwe woonlocatie te realiseren in Oostelbeers, Haagakkers II. Het betreft een plangebied gelegen aan de noordoostzijde van de kern met een omvang van 3,81 ha. Het vigerende bestemmingsplan maakt de beoogde bestemming wonen niet mogelijk; om die reden wordt onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

Het op peil houden van de leefbaarheid in de kleine kernen is een aandachtspunt in het beleid van de gemeente Oirschot. Om de leefbaarheid in kleine kernen te garanderen is het van belang dat er voldoende draagvlak is voor de verschillende basisvoorzieningen in de kern. Door te voorkomen dat de eigen bevolking noodgedwongen de kern moet verlaten kan dit draagvlak behouden blijven. Om dit te bereiken is het zaak te voorzien in de woningbehoefte. Met dit plan wordt dat nagestreefd.



Figuur 1.1 Luchtfoto van het plangebied (Bron: Geoweb). Het plangebied is globaal rood omlijnd

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de noordoostzijde van de kern Oostelbeers. Oostelbeers is één van de vijf kernen van de gemeente Oirschot. Oostelbeers is een kleine kern met ongeveer 1700 inwoners. Het plangebied Haagakkers II sluit aan op de bestaande bebouwing van Haagakkers. De planlocatie heeft een oppervlakte van 3,81 ha.

Haagakkers II is een uitbreidingslocatie op agrarische grond. De locatie dankt zijn naam aan de laatste uitbreiding van Oostelbeers, de wijk Haagakkers. In de jaren 90 zijn hier ± 80 woningen in alle categorieën gebouwd. Haagakkers II is de beoogde tweede fase van deze wijk. De infrastructuur van Haagakkers II sluit aan op de bestaande infrastructuur in de wijk Haagakkers.

Het perceel waar Haagakkers II op is geprojecteerd is het huisperceel bij de langgevel boerderij op Andreasstraat nr. 12. Deze boerderij heeft nog steeds een agrarische bestemming. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan Kom Oostelbeers (vastgesteld in de raad d.d. 27 november 2007) om deze boerderij en de daarbij behorende percelen een woonbestemming te geven. De (voormalige) bedrijfsopstallen vormen met de overige achtertuinen aan het oude lint de westelijke begrenzing van de locatie. De locatie gaat in het noorden en oosten over in landerijen.

Ter afronding van het buurtje De Haagakkers is aanvullende woningbouw wenselijk. Hiermee wordt het gezicht van Oostelbeers naar het noordelijk gelegen open landschap van de jonge heideontginning versterkt en wordt bijgedragen aan het dorpsilhouet en de entree via de Langereijt. Vanuit de ondergrond is de locatie geschikt voor verstedelijking (lage archeologische verwachtingswaarde en geschiktheid bodem en watersysteem). Belangrijk bij het vormen van een nieuwe dorpsrand van Oostelbeers is het vormen van een duurzame rand met een passende dorps uitstraling.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De gronden van het plangebied liggen nu nog binnen de begrenzing van een drietal bestemmingsplannen. Bestemmingsplan 'Buitengebied' is vastgesteld op 17 oktober 2000 en goedgekeurd op 5 juni 2001 en 7 september 2004. Bestemmingsplan "Oostelbeers" is vastgesteld op 26 augustus 1997 en goedgekeurd op 27 november 1997. Bestemmingsplan "Haagakkers" is vastgesteld op 31 augustus 1989 en goedgekeurd op 27 maart 1990. Het nieuwe bestemmingsplan 'Kom Oostelbeers', is vastgesteld op 27 november 2007, hierin valt een deel van het perceel Andreasstraat 12.

1.4 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk vormt de inleiding. In het tweede hoofdstuk wordt ingegaan op de diverse beleidskaders. Hier wordt het rijksbeleid, het provinciaal beleid, het regionaal beleid en gemeentelijke beleid beschreven. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de bestaande situatie. In het vierde hoofdstuk wordt de toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk vijf is een beschrijving gegeven van de relevante milieuaspecten. De relevante onderzoeken hiervoor komen in dit hoofdstuk aan de orde. In hoofdstuk zes wordt uitgebreid ingegaan op de huidige en toekomstige waterhuishouding in het gebied. In hoofdstuk zeven is aangegeven dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is. In hoofdstuk acht volgt een toelichting op de regels en de plankaart. Tot slot staat in hoofdstuk negen de te volgen (wettelijke) procedure centraal.

Hoofdstuk 2 **Beleid**

De relevante beleidskaders voor de voorgenomen ontwikkeling zijn op een drietal niveaus beschreven. In dit hoofdstuk is achtereenvolgens het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Het beleid dat gericht is op het aspect water, is toegelicht in hoofdstuk 6, 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 ruimtevragende 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 de steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. De infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van de decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Het uitgangspunt aangaande woningbouw 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.

De 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.

Met de ontwikkeling van Haagackers II wordt aangesloten bij dit rijksbeleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 *Interimstructuurvisie Noord-Brabant 2008*

Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten de Interimstructuurvisie 'Brabant in Balans' vastgesteld. In de Interimstructuurvisie zijn de hoofdlijnen voor het provinciaal ruimtelijk beleid vastgelegd. In de uitwerkingsplannen voor de verschillende Brabantse regio's wordt het provinciaal ruimtelijk beleid verder uitgewerkt. Het streven is dat Brabant zich verder ontwikkelt tot een aantrekkelijk woon-, werk-, en leefgebied. Daarbij kiest de provincie voor een visie waarin respect voor de natuurlijke leefomgeving en de landschappelijke en cultuurhistorische rijkdom centraal staan en waarin het eigen karakter, de specifieke kwaliteiten en contrasten van Brabant duidelijk herkenbaar zijn. Om deze visie te realiseren moet het ruimtelijk beleid bijdragen aan een balans tussen het economische, het ecologische en het sociaal-culturele kapitaal van Brabant.

Brabant in Balans houdt in dat vanwege de enorme ruimteclaims de beschikbare ruimte zorgvuldig moet worden benut, met aandacht voor ecologische en sociaal-culturele aspecten. Het provinciaal ruimtelijk beleid is gebaseerd op vijf leidende principes:

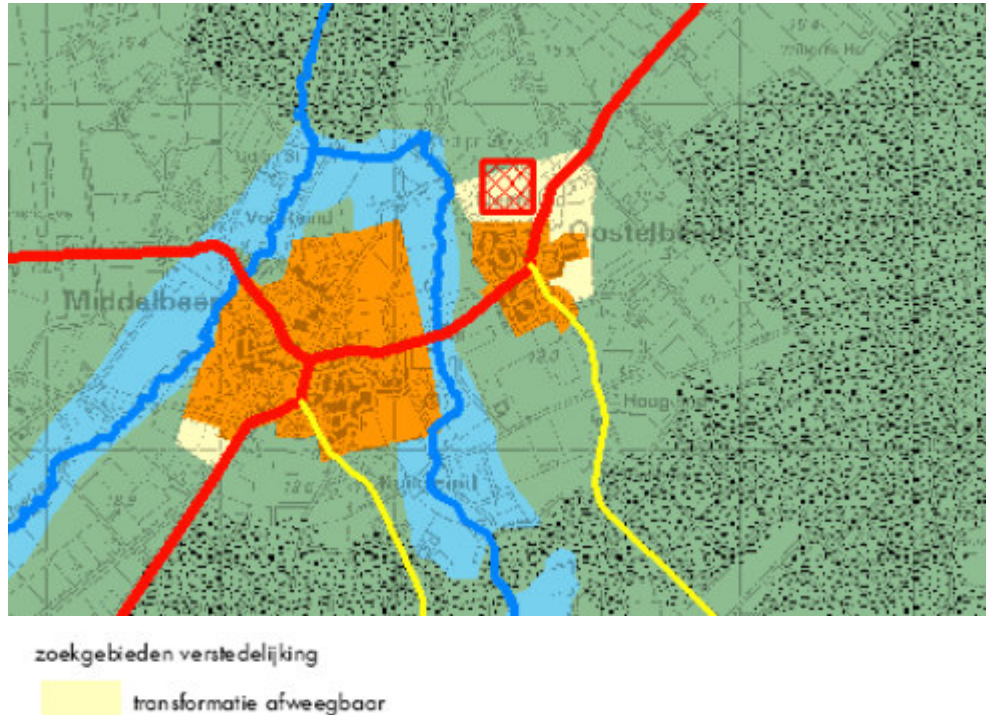
- meer aandacht voor de onderste lagen (lagenbenadering).
- zuinig ruimtegebruik.
- concentratie van verstedelijking.
- zonerings van het buitengebied.
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Haagakkers II grenst aan de noordoostzijde van de kern Oostelbeers. De kern Oostelbeers, en daarmee de directe omgeving van het plangebied ten zuiden, westen en noordwesten, is in de interimstructuurvisie aangeduid als bestaande bebouwing. Het plangebied is op de plankkaart 'Ruimtelijke hoofdstructuur' aangeduid als Agrarische Hoofdstructuur (AHS), subzone 'AHS-landbouw: AHS-overig'. De directe omgeving van het plangebied ten oosten en noordoosten van het plangebied is eveneens aangeduid als AHS-overig. In deze gebieden krijgt de landbouw in beginsel de ruimte zich te ontwikkelen, zonder dat daarbij in het kader van de provinciale ruimtelijke ordening een voorkeur geldt voor bepaalde vormen van landbouw. In beginsel kunnen alleen gebieden in de AHS-Landbouw ruimte bieden voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur. Omdat het plangebied gelegen is in de AHS-landbouw is woningbouw op deze locatie in beginsel mogelijk.

2.2.2 *Rood-met-groen regeling*

Omdat Haagakkers II een uitleglocatie betreft, waarvan de gronden deels in het buitengebied zijn gelegen, moet in het kader van de provinciale rood-met-groen-regeling de aantasting van de kwaliteit van het buitengebied door de bouw van nieuwe woningen gecompenseerd worden. De uitbreiding van het stedelijk gebied (rood) moet tot een kwaliteitsimpuls elders binnen de gemeente in het buitengebied (groen) leiden. In totaal wordt 25.000 m² gecompenseerd voor het plan Haagakkers II. Het plan is om aan de Brinksdijk/Nieuwedijk, elders in de gemeente Oirschot, deze compensatie toe te passen.

2.2.3 Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant



Figuur 2.1: 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.

De gebieden ten noorden en oosten van Oostelbeers zijn als “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. In het gebied 'transformatie afweegbaar' is in het rood gearceerd een gebied aangegeven dat voor het ontwikkelen van woningbouw is aangewezen. Het zwart gearceerde gebied is het plangebied van Haagakkers II, eveneens gelegen in de zone 'transformatie afweegbaar'. De in dit bestemmingsplan voorgestane ontwikkeling van woningbouw op Haagakkers II sluit daarmee aan op het beleid uit het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant.

2.2.4 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. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 16 mei 2007, om de directe doorwerking van het reconstructieplan in bestemmingsplannen te vernietigen, is een correctie herziening opgesteld. Het reconstructieplan is onherroepelijk met uitzondering van de delen waarvan goedkeuring is onthouden.

Het reconstructiebeleid wordt vertaald op de twee plankaarten 'Omgevingskwaliteit en Sociale en economische vitaliteit'. Het plangebied is op de plankaart 'Omgevingskwaliteit' niet specifiek aangeduid. De kern Oostelbeers is opgenomen als 'stedelijk gebied' en het bosgebied ten oosten, dat gelegen is op enige afstand van het plangebied is opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Verder zijn rond het plangebied Haagackers II geen specifieke gebiedsaanduidingen opgenomen.

Op de plankaart 'Sociale en economische vitaliteit' is voor Oostelbeers aangegeven dat de leefbaarheid in de kern een aandachtspunt vormt. Belangrijk onderdeel van elk reconstructieplan is verder de integrale zonering voor intensieve veehouderij, waarbij het gebied is ingedeeld in drie zones:

- Intensiveringsgebied: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij.
- Extensiveringsgebied: gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties.
- Verwevingsgebied: gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven.

Kernrandzones, bebouwingsclusters en bebouwingslinten zijn in de meeste gevallen begrensd als extensiveringsgebied. De insteek is met de totaalaanpak van deze kernrandzones en overige bebouwingsconcentraties de leefbaarheid te kunnen verbeteren en de kwaliteit van de omgeving te versterken. Zo valt op de plankaart 'Sociale en economische vitaliteit' ook het plangebied onder 'Extensiveringsgebied Overig', zoals die rond de hele kern Oostelbeers is gelegen. Deze zone gaat richting het buitengebied van Oostelbeers over in 'Verwevingsgebied' en 'Extensiveringsgebied Natuur'.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 StructuurvisiePlus 2004

De benadering bij de StructuurvisiePlus 2004 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.

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" ondersteund. Dit echter wel onder de voorwaarde dat inbreidingsplannen niet ten koste gaan van open, groene ruimten binnen de dorpen en dat de inbreidingsplannen wat betreft 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. Er wordt gestreefd om voor de gemeente Oirschot minimaal 50% van de woningbouwopgave middels inbreiding en de rest via uitbreiding te genereren. Let wel, dit geldt voor de gemeente als geheel, dat betekent dat hier per afzonderlijke kern van afgeweken kan worden.

Strategie voor de kern Oostelbeers

De kernen Oostelbeers en Middelbeers vormen een twee-eenheid, gelegen in het Beerzedal. 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, een locatie aan de noordzijde van de kern en een locatie aan de noordoostzijde van de kern. Aan de noordoostzijde is ter afronding van het buurtje De Haagackers nog aanvullende woningbouw wenselijk, waarmee het gezicht van Oostelbeers naar het noordelijk gelegen open landschap van de jonge heideontginning versterkt kan bijdragen aan het dorps silhouet en de dorpsentree via de Langereijt. Vanuit de ondergrond is de locatie Haagackers geschikt voor verstedelijking, gezien de lage archeologische indicatiewaarde en de geschiktheid van de bodem en het watersysteem.

Gezien de cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden van het beekdal van de Kleine en Groote Beerze aan de zuid- en westzijde van de kern, valt een groot aantal locaties af voor stedelijke ontwikkeling. De locatie ten noorden van de Neereindseweg, zijnde de locatie aan de noordzijde van Oostelbeers, komt door de geschiktheid van de bodem en de goede mogelijkheden voor waterhuishouding ook in zicht als geschikte locatie.

Een tweetal redenen heeft ertoe geleid dat nu gekozen is voor de ontwikkeling van Haagackers II. De eerste reden is de stedenbouwkundige structuur, die aan de noordzijde van het dorp meer 'af' is dan aan de noordoostzijde. Het toevoegen van woningen aan de noordoostzijde, zorgt voor een duidelijkere kernrand en vult een gat tussen het lint en de reeds bestaande bebouwing. Echter ook vanwege de verschillen in eigendom en de aanwezigheid van een ontwikkelaar op één van de locaties is Haagackers II (de noordoostelijke locatie) nu in zicht gekomen als eerste uitleglocatie. Met onderhavig bestemmingsplan wordt de ontwikkeling van Haagackers II juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

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

Diversiteit en leefbaarheid zijn de kernpunten die naar voren komen uit het gemeentelijk streefbeeld voor de dorpskernen. Het accent in het volkshuisvestingsprogramma ligt op het realiseren van een voldoende gevarieerd woningaanbod, waarbij er bijzondere aandacht is voor ouderen en voor starters op de woningmarkt. De leefbaarheid moet behouden worden en het behouden van de basisvoorzieningen, zoals een dokter, postpunt, een tandarts etc. is hierbij het voornaamste streven. Ook door toevoeging van kleinschalige activiteiten op het gebied van recreatie en bedrijvigheid kan de leefbaarheid verbeterd worden. Zaken als waterhuishouding en verkeer worden voortdurend als aandachtspunten meegenomen in de ontwikkelingen.

In Haagackers II zal door toevoeging van een grote diversiteit aan woningen worden voldaan aan de vraag naar een gevarieerd woningaanbod. Door toevoeging van een groot aantal woningen, neemt de bevolking van Oostelbeers toe, waardoor de leefbaarheid in deze kern een impuls krijgt.

2.3.3 Woningbouwprogramma 2009-2015

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. Er is op basis van het woningbouwprogramma 2009-2015 in Oostelbeers plancapaciteit voor 107 woningen. In Haagackers II worden 92 woningen gerealiseerd. De resterende woningen worden gerealiseerd achter het Wokpaleis en middels particuliere woningbouw.

2.3.4 Groenbeleidsplan

Voor de gemeente Oirschot is een groenbeleidsplan opgesteld (vastgesteld door de raad op 27 januari 2004). 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.

De groenstructuur in Haagackers II sluit aan bij de reeds bestaande groenstructuur in Haagackers I. Deze groenstructuur uit de reeds bestaande wijk wordt doorgezet en waar mogelijk versterkt in het plangebied. Hiermee wordt aangesloten bij het beleidsuitgangspunt dat aanwezige waarden behouden dienen te worden en waar nodig versterkt moeten worden.

Hoofdstuk 3 Huidige situatie

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het plangebied. Om de huidige ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied te kunnen doorgronden en toekomstige ontwikkeling in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is het van belang de onderlegger nader te inventariseren. In dit hoofdstuk is daarom allereerst ingegaan op geomorfologie, bodem en water, landschap en ontstaansgeschiedenis van de locatie Haagackers II. Tot slot is de ruimtelijke karakteristiek behandeld.

3.1 Geomorfologie

Het zuidoosten van Nederland wordt doorsneden door een stelsel van zuidoost-noordwest gerichte breuken, die het gebied in lage en hoge schollen, slenken en horsten verdelen. Het grootste dalingsgebied van Zuid Nederland heet de Centrale Slenk ook Roerdalslenk genoemd. Deze slenk wordt in het oosten begrensd door de Peelrandbreuk en in het westen door de Feldbiss- en Rijenbreuk. Het plangebied ligt ten noorden van de Roerdalslenk, westelijk van deze breuk, en daarmee op het tektonisch hogere deel van midden Brabant. 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. Geomorfologisch gezien behoort het plangebied tot dekzandruggen met of zonder een oud landbouwdek.

3.2 Bodem en water

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 het plangebied bevinden zich volgens de bodemkaart (1:50.000) leemgronden. Het is een veldpodzolgrond met leemarm en zwak lemig fijn zand. Deze gronden zijn ontwikkeld in jong dekzand. Ze liggen overwegend in reliëfvrije gebieden met veel, soms kleine, ingesloten laagten (vennen). Hoewel deze gronden onder natte omstandigheden zijn ontstaan, hebben ze thans een diepe ontwatering. In het plangebied bevindt zich grondwatertrap VI, wat het gebied zeer geschikt maakt voor landbouw. Grondwatertrap VI betekent een Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) van 0,4 tot 0,8 m beneden maaiveld en een Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,2 m beneden maaiveld. Gebiedsdelen met een goede ontwatering (Grondwatertrap VI en VII) zijn zeer geschikt voor landbouw en vormden mede daarom, met name in het verleden een aantrekkelijk vestigingsgebied. Het aspect water wordt in hoofdstuk 6 toegelicht.

3.3 Landschap

De abiotische diversiteit binnen de landelijke gemeente Oirschot heeft geresulteerd in verschillende landbouwkundige gebruiksmogelijkheden, waardoor deelgebieden zijn ontstaan die duidelijk ruimtelijk van elkaar te onderscheiden zijn. In een landschapstype is sprake van overeenkomstige kenmerken, die cultuurhistorisch, landschappelijk of ecologisch waardevol zijn en vaak nog gekoppeld zijn aan het huidige agrarisch gebruik. Het plangebied is gelegen in het landschapstype jonge heideontginningen.

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. Het plangebied Haagakkers II ligt in deze randzone met aan de oostzijde het grotere bosgebied Oostelbeersche Heide en aan de westzijde de bebouwing van Oostelbeers.

3.4 Ontstaansgeschiedenis

De ontstaansgeschiedenis van het plangebied en omgeving wordt beschreven aan de hand van cultuurhistorie en occupatie. Oostelbeers is op 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 geografische ligging, nabij een beek (De Kleine Beerze), met een (hoge of bolle) akker in de nabijheid en met de nabijheid van heide, maakt deze locatie al vroeg in de geschiedenis interessant als vestigingslocatie. Oostelbeers is ontstaan als esdorp. Esdorpen waren agrarische gemeenschappen waar zowel aan veeteelt als aan akkerbouw werd gedaan. De kern Oostelbeers kan specifiek benoemd worden als Kempisch akkerdorp. De karakteristieke kenmerken van zo'n dorp, te weten een kleinschalige akkerstructuur en een centrumgericht routesysteem met daaraan linten van boerderijen zijn dan ook terug te vinden in Oostelbeers.

Oostelbeers heeft altijd geïsoleerd gelegen. Dit komt door de grote afstand tot verbindingswegen in de regio. Hierdoor is het dorp altijd klein van omvang gebleven. Door de beperkte groei van de kern zijn de oude structuren nog steeds goed zichtbaar. De ligging van de linten zijn bepalend geweest voor de hedendaagse structuur van het dorp. De lintstructuur is eerst verdicht. In latere periodes hebben er eerst particuliere en later projectmatige uitbreidingen plaatsgehad tussen de linten.

De kern Oostelbeers kent een lange historie, het plangebied Haagakkers II heeft echter nooit een belangrijke rol gespeeld in de geschiedenis van Oostelbeers.

3.5 Situatie nu

De locatie Haagakkers II is lange tijd in gebruik geweest als landbouwgrond. Het betreft nu landbouwgrond die omringd is door een meer stedelijk grondgebruik. De planlocatie sluit aan op een woonbuurt die in de jaren negentig is ontwikkeld, de wijk Haagakkers I. In Haagakkers I zijn ongeveer 80 woningen gerealiseerd in diverse woningcategorieën.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Planologische aanleiding

De gemeente Oirschot heeft in haar coalitieprogramma het kleine kernen beleid prominent op de agenda staan. Daarbij zal met voorrang de aandacht worden gericht op Oostelbeers, want daar is de situatie, in het kader van de leefbaarheid, het meest urgent. Om de leefbaarheid in deze kleine kern te garanderen is het toevoegen van nieuwe woningen essentieel. Alleen op die wijze kan het voortbestaan van de basisvoorzieningen in deze kern gewaarborgd worden. De kern Oostelbeers is ook op plankaart 2 (sociale en economische vitaliteit) van het reconstructieplan Beerze-Reusel aangewezen als kern waar de leefbaarheid een impuls moet krijgen.

Het beleid van de gemeente Oirschot, in navolging van het provinciale beleid, is er op gericht inbreiding voorrang te geven boven uitbreiding. Nieuw te realiseren woningen moeten voor minimaal 50% door inbreiding worden gerealiseerd. Echter door alleen de inbreidingslocaties te benutten kunnen niet voldoende woningen gerealiseerd worden. Uit onderzoek naar geschikte uitbreidingslocaties is locatie Haagakkers II naar voren gekomen.

De voorgenomen uitbreiding is gelegen ten noordoosten van de bestaande kern, tussen de bestaande bebouwing en de doorgaande weg die door Oostelbeers loopt. Het te ontwikkelen gebied was voorheen in gebruik als bouwland. De gronden ten westen van de kern Oostelbeers zijn gelegen in de groene hoofdstructuur. De begrenzing van het westelijk deel aan de GHS en de harde kernrand hebben ertoe geleid dat hier voor nieuwe functies, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig gezien, geen ruimte is. Ten oosten van de kern heeft de kernrand een rafelig karakter. Uitbreiding van de kern aan deze zijde leidt tot een duidelijke begrenzing van het dorp. Het dorp blijft compact, waardoor de basisvoorzieningen voor een ieder goed te bereiken zijn. De open 'armen' tussen de bestaande bebouwing kunnen voor een deel worden opgevuld. De uitleglocatie Haagakkers II, sluit aan op eerdere ontwikkelingen in Haagakkers.

Het plangebied wordt ingevuld met woningbouw, wonen is dan ook de voornaamste functie in dit gebied. Naast woningbouw zijn er gronden gereserveerd voor verkeer en voor openbaar groen. De woningbouwlocatie sluit aan op de bestaande structuur van Oostelbeers en grenst deels aan de bestaande woonbebouwing. Aan de zuidzijde is de grens van het plangebied de achterzijde van de woningen aan de Laurierhaag in Haagakkers. Aan de oostzijde, vormt de rand van het plangebied de grens van het bebouwde gebied naar het agrarische gebied.

4.2 Stedenbouwkundig plan

Door Wauben Architects is een indicatief stedenbouwkundig plan opgesteld voor het plangebied Haagakkers II (Wauben Architects/Tiberius, 11-07-07, tekening nr 399-02-05). Een aantal zaken is van belang geweest bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan.

Omdat het dorp Oostelbeers aan de oostzijde niet 'af' lijkt is het vormen van een nieuwe dorpsrand, die duurzaam is en past bij het dorps karakter van Oostelbeers een belangrijk uitgangspunt geweest voor het plan. Een dorps kernrand wordt gekenmerkt door een zachte overgang naar het omliggende landschap. Een zekere mate van rafeligheid van de rand, in de vorm van een variatie van voor- en achterkanten, groene erfafscheidingen en doorsteken vanuit de wijk naar de omgeving zijn hierbij uitgangspunten. Ook een zorgvuldige overgang tussen de bestaande wijk Haagakkers I en de nieuwe wijk is belangrijk.



Figuur 4.1: Indicatief stedenbouwkundig plan

4.3 Beschrijving op onderdelen

4.3.1 Woningen

De ontwikkeling van woningen in de kern Oostelbeers dient gefaseerd plaats te vinden. Doordat de ontwikkeling van nieuwe woningen in de kern Oostelbeers de laatste jaren heeft stilgelegen, is het nu geoorloofd de eerst komende jaren een groter aantal woningen te realiseren. Het is van belang een gevarieerd woningaanbod te genereren, zodat wordt voldaan aan de woonwensen van de eigen bevolking. Om doorstroming te bevorderen en in te spelen op toekomstige situaties is zoveel mogelijk differentiatie gewenst. Woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn of geschikt zijn te maken, zijn een flexibele oplossing voor de gedifferentieerde woningvraag.

In het plan Haagakkers II is invulling gegeven aan deze behoefte naar differentiatie. Het stedenbouwkundig plan biedt ruimte aan een divers woningprogramma, bestaande uit geschakelde (starters)woningen, twee onder één kap woningen en half vrijstaande woningen, patiowoningen en vrijstaande woningen. Passend in het kader van dorps stedenbouw zijn de verschillende woningtypologieën verspreid opgenomen in het plangebied. Dit leidt tot een gedifferentieerd en kwalitatief samenhangend plan.

Centraal in het plan, aan de westzijde direct grenzend aan de bestaande kern (Haagakkers I), zijn de starterswoningen en patiowoningen geprojecteerd. Tevens wordt hier ruimte geboden aan vrijstaand geschakelde woningen en een twee-onder-een-kapwoning.

Het oostelijk deel van het plan biedt ruimte aan twee-onder-een-kapwoningen, vrijstaand geschakelde woningen en vrijstaande woningen. Daarbij zijn de vrijstaande woningen met name aan de rand van het plan gesitueerd, op de overgang naar het landelijk gebied. Ook is de verkaveling aan de randen van het plan ruimer opgezet, ten behoeve van de kwalitatieve afronding van de dorpsrand.

Het plan biedt in totaal ruimte aan 92 woningen, ondergebracht in het onderstaande woonprogramma:

- 20 starterswoningen, aaneengebouwde woningen en twee twee-onder-een kap.
- 44 twee-onder-een-kap woningen of halfvrijstaande woningen.
- 14 vrijstaand geschakelde woningen.
- 14 vrijstaande woningen.

4.3.2 Verkeer

De ontsluitingsstructuur

Op twee plaatsen is het plan voor autoverkeer ontsloten op de aangrenzende wijk Haagackers I, namelijk via de Laurierhaag en de Ligusterhaag. Ook wordt de wijk via de nieuw te realiseren aansluiting in het noorden van het plangebied op de Langereijt ontsloten. Deze ontsluiting zal worden gerealiseerd voordat met de bouw van Haagackers II wordt begonnen. Zo kan deze weg ook door het bouwverkeer gebruikt worden. De weg heeft een rijbaan met een breedte van 5 meter en wordt tenminste aan één zijde, op sommige plaatsen aan twee zijden begeleidt door een trottoir van 1,50 meter.

Conform de CROW-norm uit publicatie 182 en het beoogde woonprogramma, dient het plan te voorzien in tenminste $92 \cdot 0.3 = \text{ca. } 28$ openbare parkeerplaatsen. Dit betreft de parkeerplaatsen die noodzakelijk zijn voor bezoekers. In het plan is rekening gehouden met 63 openbare parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat ruim voldoende in de parkeergelegenheid voor bezoekers is voorzien. In deze 63 parkeerplaatsen is ook het tekort aan parkeergelegenheid op eigen terrein voorzien. Er zijn 50 dwarsparkeerplaatsen en 13 langsparkeerplaatsen (1,80m) in de openbare ruimte opgenomen. De parkeerplaatsen zijn verspreid in het plan opgenomen, afgestemd op de woningdichtheid.

In het plangebied worden 92 woningen gebouwd, met de volgende verdeling:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Vrije sector kavels: | parkeernorm: 2,2 pppw |
| • Vrijstaande geschakeld of 2-onder-1 kap: | parkeernorm: 2.0 pppw |
| • Sociale koop: | parkeernorm: 1.9 pppw |
| • Sociale huur: | parkeernorm: 1.7 pppw |

Hier staat pppw voor parkeerplaatsen per woning. In totaal moet er in het plan ruimte zijn voor ongeveer 182 parkeerplaatsen. Deze 182 parkeerplaatsen zijn inclusief de benodigde parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren. Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het betreft dan $182 - 63 = 119$ parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de ontsluiting voor langzaam verkeer voorziet het plan in een pad dat aansluit op de ten westen van het plangebied gelegen Andreasstraat.

In geval van calamiteiten kunnen hulpdiensten het plangebied vanaf drie zijden bereiken, namelijk via de Ligusterhaag/Laurierhaag en via de nieuw te realiseren aansluiting op de Langereijt. Ook de interne woonstraat biedt de mogelijkheid om vanaf twee zijden het plan te bereiken. Binnen het volledige plan zal een 30 km/uur regime gaan gelden in het kader van Duurzaam veilig.

In bijlage 1 zijn enkele indicatieve profielen opgenomen van de inrichting van de openbare ruimte.

4.3.3 Groen

Tussen het centraal gelegen westelijke deel van het plan en het oostelijk deel van het plan voorziet het plan in een groene pleinruimte. Op deze plek sluit het plan verkeerskundig ook aan op Haagakkers I. De groene pleinruimte biedt ruimtelijke kwaliteit en de mogelijkheid om een speelvoorziening te realiseren. Deze ruimte zal tevens worden gebruikt voor waterberging in de vorm van een Wadi. De groene ruimte wordt hoofdzakelijk ingericht met gras, aangekleed met enkele bomen.

Ook nabij de tweede verkeerskundige aansluiting op Haagakkers I (Ligusterhaag) is een groenzone geprojecteerd, als overgang van de bestaande naar de nieuwe woonwijk.

In het oostelijke deel van het plan waaiert de centrale woonstraat met een groene 'spie' uit naar het aangrenzende landelijk gebied. Hierdoor wordt het plan op een kwalitatieve wijze in verbinding gebracht met het ten oosten gelegen agrarische landschap.

Op de overgang naar het landelijk gebied is in het plan aan de noordoostgrens aanvullend voorzien in een groenzone. Ter plaatse van deze groenzone wordt een van de drie zogenaamde wadi's gerealiseerd om het hemelwater te bergen/infiltreren. De overige twee wadi's zijn te vinden in de zuidoosthoek onderin het plangebied en op het noordelijke deel van de groene pleinruimte centraal in het plangebied. Deze wadi's maken onderdeel uit van het duurzaam watersysteem zoals beschreven in hoofdstuk 6.

De interne woonstraten worden op een groot aantal plaatsen begeleid door een bomenrij. De bomen zijn daarbij gesitueerd in een grasberm dan wel plantvak. Het stenige profiel wordt hierdoor onderbroken door groene elementen ten behoeve van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

5.1 Inleiding

In het kader van de ontwikkeling van Haagakkers II zijn diverse (milieu)onderzoeken uitgevoerd naar de inpasbaarheid van deze ontwikkeling in de omgeving. De uitkomsten hiervan zijn, voor zover relevant, in onderstaande paragrafen beschreven.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Er is in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf aanwezig met een milieuzonering die van invloed kan zijn het plangebied. Het betreft het bedrijf aan De Maneschijn 4, dat is gelegen op ongeveer 45 meter van het plangebied en op minimaal 50 meter van de dichtstbijzijnde woning. Het betreft een glastuinbouwbedrijf. Voor dit glastuinbouwbedrijf is op 6 oktober 1992 een revisievergunning volgens de toenmalige Hinderwet, nu Wet milieubeheer, verleend. Op 1 april 2002 is het Besluit glastuinbouw in werking getreden. Het bedrijf aan De Maneschijn 4 in Oostelbeers valt onder de werkingssfeer van het Besluit glastuinbouw. Op 8 april 2003 is een melding volgens het Besluit glastuinbouw ingekomen bij het college van B&W. Met betrekking tot het onderwerp 'afstandscriteria die gesteld worden in het Besluit glastuinbouw' is artikel 2, onder b, punt 20 van het Besluit glastuinbouw van belang. Het glastuinbouwbedrijf is opgericht vóór 1 mei 1996. Hierdoor moet een minimale afstand van 25 meter tot categorie 1 objecten, waaronder woningen, aangehouden worden, gemeten van het onderdeel van het glastuinbouwbedrijf dat het dichtst bij het genoemde object ligt. Zodoende vormt dit bedrijf geen belemmering voor de realisatie van woningen in Haagakkers II.

Na De Maneschijn 4 is het dichtstbijzijnde bedrijf met een milieuvergunning/zonering, de horecagelegenheid gelegen aan de Andreasstraat 10. De milieuhindercontour conform de vergunde situatie beïnvloedt het plangebied niet. Dit bedrijf heeft een contour van tien meter, voor geur, geluid en gevaar (grootste afstand is tien meter) en heeft daardoor geen invloed op het plangebied. Het agrarische bedrijf aan Maneschijn 3 heeft wel een contour die invloed heeft op het plangebied. Hierop wordt in paragraaf 5.3 nader aandacht besteed.

Aan de Andreasstraat 12 was een veehouderij gevestigd. Bedrijfsbeëindiging van dit bedrijf is een voorwaarde voor realisatie van het plan. De milieuvergunning van dit agrarische bedrijf is reeds ingetrokken. Er is echter nog wel een olietank gelegen op het perceel. De vergunning hiervoor dient ook ingetrokken te worden. Uiterlijk vóór de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt deze milieuvergunning ingetrokken.

5.3 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

De SRE Milieudienst heeft voor de ontwikkeling van Haagakkers II advies uitgebracht over de (on)mogelijkheden aangaande het realiseren van het woningbouwproject aan de hand van geurcontouren en een beoordeling van het leefklimaat gemaakt. De uitkomsten zijn beschreven in het 'Rapport Ontwikkelingsmogelijkheden voor een woningbouwproject tussen de Andreasstraat en de Maneschijn te Oostelbeers in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij' (SRE Milieudienst, d.d. 18 januari 2008).

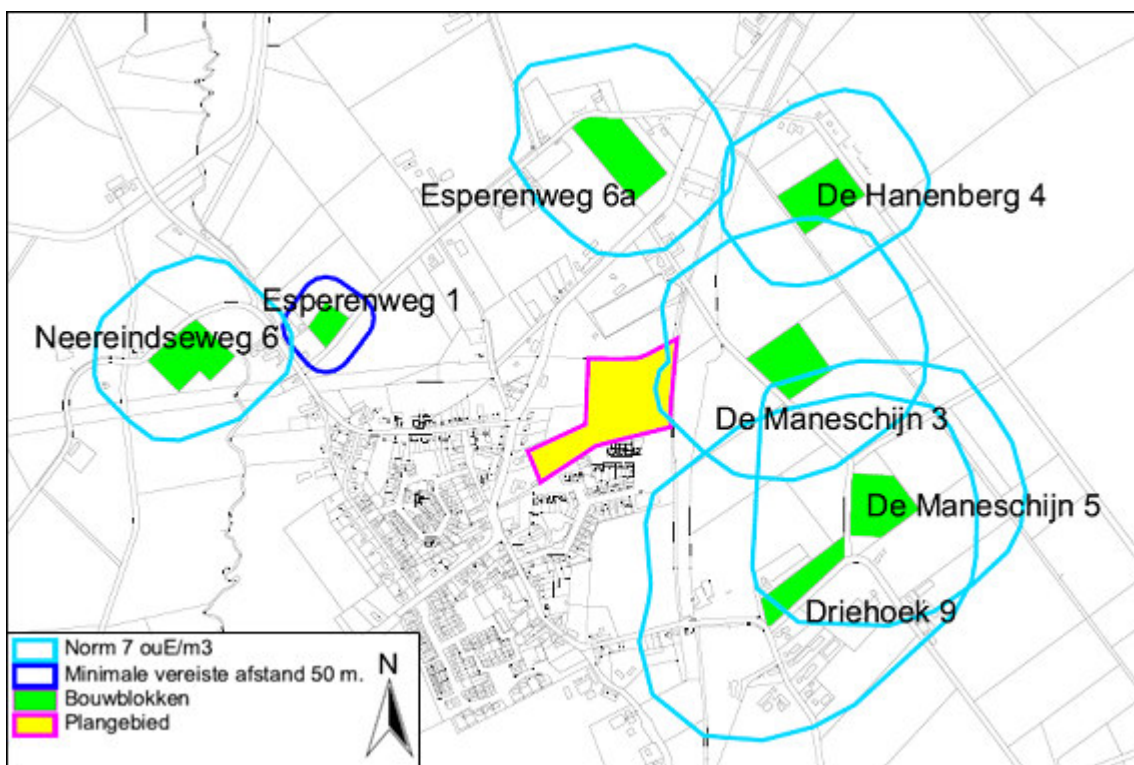
Gemeente Oirschot heeft een verordening opgesteld waarin normen zijn toegestaan die beargumenteerd afwijken van de wettelijke geurnormen. Deze Geurverordening is evenals de gebiedsvisie op 26 maart 2008 door de Gemeenteraad vastgesteld. Voor de bebouwde kom van Middelbeers, Oostelbeers, Spoordonk en Oirschot geldt een geurnorm van 2 ouE/m³. In de geurverordening is uitgegaan van een geurnorm van 2 ouE/m³ voor de bebouwde kom, een geurnorm van 7 ouE/m³ binnen een zone van 250 meter rond de bebouwde kom en een wettelijke vaste afstand van 100 meter. Het plangebied is gelegen binnen een zone van 250 meter rond de bebouwde kom. Bij de beoordeling van de individuele geurhinder moet derhalve rekening worden gehouden met een geurnorm van 7 ouE/m³ en een vaste afstand van 100 meter. De afstand van het plangebied tot de veebedrijven in de omgeving is meer dan 100 meter.

Onderhavige ontwikkeling ligt gedeeltelijk binnen de 7 ouE/m³ contour van de veehouderij gelegen aan de Maneschijn 3 (zie figuur 5.1). Bouwen binnen de geurcontour van 7 ouE/m³ van dit bedrijf is niet toegestaan. Het realiseren van het woningbouwproject buiten de geurcontour van het bedrijf aan De Maneschijn 3 is toelaatbaar aangezien nu en in de toekomst een acceptabel woon- en verblijfklimaat kan worden gegarandeerd:

De voorgrondbelasting op het plangebied is maximaal 7,0 ouE/m³ (16% geurgehinderden) en kan als woon- en leefklimaat als matig beoordeeld worden;

De achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie circa 8 ouE/m³ (10% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een redelijk goed woon- en leefklimaat;

In de toekomst zal de achtergrondbelasting echter niet meer dan 9,4 ouE/m³ bedragen (11-12% geurgehinderden). Dit kan beoordeeld worden als een redelijk goed woon- en leefklimaat.



Figuur 5.1. overzichtskaart intensieve veehouderijen met geurcontour 7 ouE/m³ (bron: SRE Milieudienst, 18 januari 2008)

Uit het advies van SRE Milieudienst blijkt dat bouwen binnen de geurcontour van 7 ouE/m³ van het bedrijf Maneschijn 3 (zie figuur 5.1) niet is toegestaan. In het stedenbouwkundig ontwerp voor Haagackers II zijn binnen deze contour woningen voorzien. Deze woningen mogen hier, afgaand op het advies van SRE Milieudienst, voorsnog niet worden gebouwd.

De ontwikkeling van Haagackers II zal in verband met de bovengenoemde geurcontour gefaseerd plaats gaan vinden. In verband hiermee wordt binnen de geurcontour woningbouw nog niet mogelijk gemaakt, door voorsnog binnen deze contour geen bouwvlakken in de bestemmingsverbeelding in te tekenen. In dit bestemmingsplan wordt ter plaatse van het geurbelaste gebied voorzien in een wijzigingsbevoegdheid, om deze bouwblokken in een later stadium, wanneer maatregelen zijn getroffen, toe te kunnen voegen.

5.4 Bodem

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden vastgesteld of de voorgenomen vorm van bodemgebruik, vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, ter plaatse mogelijk is en welke vervolgacties eventueel noodzakelijk zijn om dit mogelijk te maken. Hiertoe dient inzicht te worden verschaft in de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied.

Voor een groot deel van het plangebied is in 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Tritium advies (rapportnummer: 0709/009/MV 15-10-2007). Uit dit onderzoek blijkt dat:

- zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen.
- het grondwater plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, chroom, nikkel en zink. Dergelijke diffuse verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in de regio, zonder dat hiervoor een eenduidige bron aan te wijzen is (verhoogde achtergrondconcentraties). Derhalve wordt nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk geacht.

Conclusie van dit onderzoek luidde dat deze onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de locatie en daarmee voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied en wijziging van de bestemming naar 'wonen'.

Grontmij heeft op het resterend deel van het plangebied en de verdachte terreindelen aanvullend verkennend bodemonderzoek verricht, waarvan de uitkomsten in de rapportage Aanvullend Verkennend bodemonderzoek Plangebied: Haagackers II te Oostbeers (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.220.R001, d.d. 11 februari 2008) zijn opgeschreven. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- op de onverdachte delen plaatselijk toch een licht verhoogd gehalte aan minerale olie is aangetroffen en ter plaatse van de als verdachte locatie aangemerkte bovengrondse tank een lichte verhoging van minerale olie is aangetroffen, die kunnen worden verklaard door het gebruik van diverse motorvoertuigen en de aanwezigheid van een bovengrondse dieseltank (500 L) in de buurt van de boorpunten.
- in het grondwater geen parameters zijn aangetroffen die de streefwaarde overschrijden.
- de watergang aan de zuidzijde van de onderzoekslocatie onverdacht is, zo bleek uit analyse van een slib-mengmonster dat er geen verontreinigingen in het monster zijn aangetroffen en het slib kan worden beschouwd als klasse 0. Dit houdt in dat de watergang vanuit milieuhygiënisch oogpunt gedempt mag worden en als grondbodem kan worden beschouwd.
- op de onverdachte delen ter plaatse van het voormalig mestbassin, het achterste deel van het erf en aan de achterzijde van het kadastrale perceel G2134 en G382 verschillende asbestverdachte materialen zijn aangetroffen. Uit de analyses in het laboratorium van een representatief stuk asbestverdacht materiaal is gebleken dat het materiaal asbesthoudend is. Op de genoemde locaties kan de bodem als asbest verdacht worden beschouwd. De verdachte terreindelen dienen verder te worden onderzocht conform de NEN 5707 (nader onderzoek asbest in grond). Gezien de hoge grondwaterstand wordt geadviseerd om dit onderzoek in een droge periode uit te voeren.

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Gezien de beperkte omvang van de verontreiniging met minerale olie en de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het verrichten van vervolgonderzoek hiernaar.

Aanbevolen wordt voorafgaande aan de daadwerkelijke realisatie van het plangebied, aanvullend onderzoek uit te voeren ter plaatse van de als asbest verdachte bodems. De overige licht verhoogde gehalten zijn niet noemenswaardig verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en vormen derhalve geen belemmering voor de toekomstige inrichting.

5.5 Archeologie

Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen leiden tot versterking en vernietiging van archeologische vindplaatsen, vooral indien sprake is van graafwerkzaamheden. Omdat archeologische waarden zoveel mogelijk geconserveerd moeten worden, moet bij ruimtelijke plannen immer onderzocht worden wat de kans op het doen van archeologische vondsten is. Uitgangspunt is dat archeologisch waardevolle elementen zoveel mogelijk in de bodem behouden moeten worden (behoud in situ). Indien dit niet mogelijk is, dienen de vondsten vastgelegd te worden en moeten indien mogelijk elders worden behouden. Archeologische bronnen geven een indicatie van de archeologische verwachtingswaarde van gebieden danwel de trefkans van archeologische vindplaatsen. Op basis van die gegevens kunnen uitspraken worden gedaan over de wijze waarop met een te ontwikkelen locatie om moet worden gegaan, om geen waardevolle archeologische informatie verloren te laten gaan.

Voor de ontwikkeling is een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek verkennende fase door middel van boringen) uitgevoerd (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543/EHV/GAR591, revisie D, d.d. 4 maart 2008).

Uit het bureauonderzoek volgt een lage archeologische verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden, waardoor er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Omdat er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd hoefde te worden is ervoor gekozen om in plaats van het zetten van archeologische boringen, de boringen die voor milieukundig onderzoek zijn gezet te interpreteren. Uit het booronderzoek bleek dat de top van de C-horizont grotendeels verstoord was en alleen aan de zuidzijde van het onderzochte terrein sprake was van een onverstoord bodemopbouw. Op grond van de sterk verstoord bodemopbouw in het grootste deel van het plangebied, de lage waarde volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart en de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden en het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden worden ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor behoud van archeologische waarden of vervolgonderzoek gedaan.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij de gemeente en/of de Provincie Noord-Brabant.

Bovenstaande overziend zijn er vanuit archeologie geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van Haagakkers II te Oostelbeers.

5.6 Flora en fauna

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing, die op 1 april 2002 in werking is getreden. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Deze wet bundelt de bepalingen over soortenbescherming die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen. 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.

Grontmij heeft een onderzoek naar de aanwezige flora en fauna uitgevoerd: Locatieonderzoek natuurwaarden Haagakkers II (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.211.FF01, 21 mei 2008). Uit deze flora- en faunascan blijkt dat het plangebied geen deel uit maakt van beschermd natuurgebieden (Natura 2000, EHS en GHS). Ook komen binnen het plangebied geen beschermd plantensoorten voor. In de waterloop ten oosten van het plangebied groeit mogelijk de beschermde Drijvende waterweegbree en komen mogelijk twee beschermd vissoorten voor. Omdat hier geen werkzaamheden worden uitgevoerd zijn voor deze soorten geen negatieve effecten te verwachten.

Vaste rust- en verblijfplaatsen en migratieroutes van vleermuizen ontbreken. Wel is het plangebied waarschijnlijk onderdeel van het leefgebied van diverse algemeen voorkomende, beschermde soorten grondgebonden zoogdieren en mogelijk wordt de waterloop ten oosten van het plangebied door algemene amfibiesoorten als voortplantingswater gebruikt. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling. Verder broeden binnen en in de omgeving van het plangebied naar verwachting diverse algemene vogelsoorten. Binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Bij de ontwikkeling van Haagakkers II binnen de huidige planbegrenzing, dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- indien er in tegenstelling tot de huidige plannen wel werkzaamheden aan de bestaande waterloop ten oosten van het plangebied worden verricht, dient deze vooraf te worden geïnventariseerd op de aanwezigheid van de Drijvende waterweegbree en de Grote- en Kleine modderkruiper.
- indien uit deze inventarisaties blijkt dat de bewuste beschermde soorten aanwezig zijn, dient het compensatiebeginsel (volgens het nee-tenzij principe) te worden uitgewerkt voor het plegen van ingrepen in het leefgebied van beschermde diersoorten.
- indien uit de uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat beschermde soorten negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen planontwikkeling, dient hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Voor de Kleine modderkruiper geldt een vrijstelling indien wordt gewerkt volgens een door het ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode.
- bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Het is verboden om werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.

5.7 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) moeten voldoen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Conform de Wet geluidhinder is door Grontmij een verkennend akoestisch onderzoek verricht (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.212.R002, d.d. 23 mei 2008). De woningbouwlocatie is gelegen binnen de onderzoekszone van de Maneschijn en de N395. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km-zone en vallen derhalve buiten het regime en aandachtsgebied van de Wet geluidhinder. Middels een akoestisch onderzoek is aangetoond of de nieuw te projecteren woningen voldoen aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Maneschijn. Vanwege de N395 wordt deze voorkeursgrenswaarde bij circa 6 woningen overschreden. Daarom zijn maatregelen onderzocht. Mogelijke maatregelen zijn het vervangen van de DAB-verharding in een Microflex-verharding, evenals het plaatsen van schermen. Wanneer deze maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn of stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard kan bij het College van Burgemeester en Wethouders, onder bepaalde voorwaarden, ontheffing van de voorkeursgrenswaarde worden verzocht.

5.8 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit', bestaande uit de volgende wet, AMvB en ministeriële regelingen:

- Wet tot wijziging Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen).
- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Besluit NIBM).
- Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (Regeling NIBM).
- Regeling projectsaldering luchtkwaliteit 2007.
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.
- Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen.

Op basis van deze wetgeving kunnen ruimtelijk-economische initiatieven worden uitgevoerd als aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- grenswaarden niet worden overschreden, of;
- de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft, of;
- het initiatief niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit, of;
- het initiatief is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen met daarbij behorende regelgeving. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen (bij ontsluiting over één weg) danwel 1.000 woningen (bij gelijkmatige ontsluiting over twee wegen) gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 500 respectievelijk 1.000 woningen kan op grond van de Regeling niet in betekenende mate (nibm) doorgang vinden.

De voorgenomen ontwikkeling Haagackers II omvat de realisatie van circa 92 woningen. In principe is voor deze ontwikkeling dan ook geen onderzoek nodig. De gemeente Oirschot heeft echter aangegeven inzicht te wensen in de luchtkwaliteit op de ontsluitingswegen van het plangebied en de N395. Het onderzoek heeft tot doel te toetsen of voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer op de ontsluitingswegen en de N395.

Uit het onderzoek (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.212.R001, d.d. 23 mei 2008) blijkt dat in geen van de toetsjaren de grenswaarden worden overschreden op de N395. Voor de ontsluitingswegen kan eveneens worden gesteld dat ze voldoen aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer omdat de etmaalintensiteiten dermate hoog mogen zijn dat deze niet gehaald worden (gezien de aard en de functie van deze wegen). Er zijn daarom vanuit luchtkwaliteit geen belemmeringen om het plan uit te voeren.

5.9 Externe veiligheid

Bevi

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet een toetsing aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden uitgevoerd. Aangetoond dient te worden of er zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de toekomstige gebruikers in het plangebied.

Uit de risicokaart van Noord-Brabant en het gemeentelijk dossier blijkt dat zich in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen en/of objecten bevinden, die mogelijk risico's kunnen opleveren voor de personen die zich in het plangebied bevinden.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied ligt niet in het aandachtsgebied voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Leidingen

In en rond het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig welke een beschermingszone behoeven.

KE-contour vliegveld Eindhoven

Het plangebied is niet gelegen binnen de KE-contour van vliegveld Eindhoven.

Conclusie

Externe veiligheid vormt, gezien bovenstaande, geen belemmering voor de voorgenomen activiteit.

5.10 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, energieën 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.

Door de ontwikkelaar van het plangebied worden diverse maatregelen in acht genomen om duurzame bouw te bewerkstelligen. Deze maatregelen hebben met name betrekking op energiebesparing en duurzame materiaalkeuze. Zo wordt in alle woningen een hoge rendementsketel toegepast en is veel aandacht voor isolerende maatregelen. Ook het verbeteren van het binnenmilieu en het omgevings-milieu komen terug in een aantal genomen maatregelen.

Hoofdstuk 6 Waterhuishouding

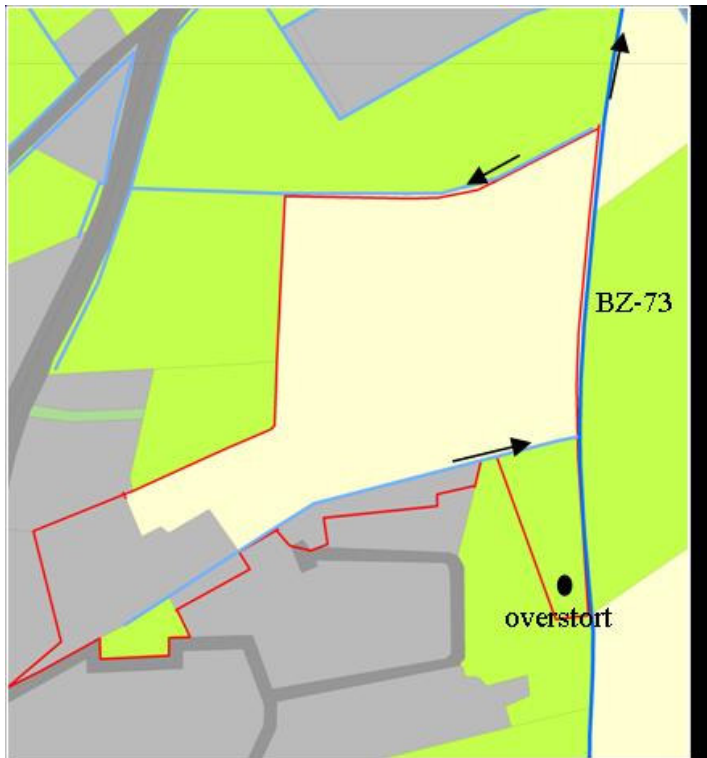
6.1 Inleiding

Een belangrijk onderdeel in het waterbeleid is de verplichte watertoets bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. Nieuwe plannen en projecten moeten worden getoetst aan de effecten op veiligheid, wateroverlast en verdroging. 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 zijn verwoord in deze waterparagraaf.

In dit hoofdstuk is eerst ingegaan op het beleid van de waterbeheerder, Waterschap De Dommel. Ook het rioleringsplan en waterplan van de gemeente komen aan bod. Vervolgens is het toekomstige watersysteem beschreven aan de hand van de opgestelde en door waterschap en gemeente goedgekeurde watertoets (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.219.R001, revisie 03, concept, 18 juli 2008).

6.2 Huidige situatie

- Het plangebied Haagackers II (zie figuur 6.1) bestaat momenteel uit een esakker met in het westen een erf. De akker heeft een lage hoek in de noord-oost punt en noord-west zijde.
- Aan drie zijden van het plangebied bevinden zich sloten.
- De (huidige) akker is aan de oostzijde begrensd door een leggerwaterloop (BZ 73), deze voert haar water in noordelijke richting af. In het zuid-oosten van het plangebied ligt een overhoek, momenteel is dit een grasveld met bomen in eigendom van de gemeente. Ten zuiden van deze overhoek loost een regenwateroverstort op de BZ 73. De BZ 73 mondt uit in het Omleidingkanaal van de Kleine Beerze.
- De noordelijke sloot is ook een leggerwatergang. Deze sloot staat aan de oostzijde droog, aan de westzijde voert zij water (waarneming tijdens veldbezoek van 29 januari 2008). Deze sloot watert naar het westen af, om uiteindelijk ten noorden van het plangebied uit te komen in de BZ 73.
- De westelijke sloot watert af op de noordelijke sloot. De westelijke sloot heeft geen formele status.
- De zuidelijke sloot voert water en stroomt onder vrij verval naar het oosten af naar de BZ 73. Deze sloot is een leggerwaterloop.
- De locatie valt binnen het beheergebied van waterschap de Dommel en binnen gemeente Oirschot.



Figuur 6.1 Plangebiet en oppervlaktewatersysteem

6.3 Beleid waterschap

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

6.3.1 Beleid provincie

De locatie wordt in de provinciale verordening waterhuishouding 2005 niet genoemd. Voor tijdelijke grondwateronttrekkingen (bemaling, korter dan 6 maanden of minder dan 50.000m³ per maand) is daarom geen vergunning vereist.

6.3.2 Beleid Waterschap De Dommel

Het huidige Waterbeheerplan "Krachtig water" beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. De volgende thema's zijn leidend in het waterbeheerplan:

1. Droge voeten (waterberging)
2. Voldoende water (beheer grond- en oppervlaktewater)
3. Natuurlijk water (behalen ecologische doelstellingen)
4. Schoon water (afvalwater)
5. Schone waterbodem (terugbrengen verontreiniging waterbodems)
6. Mooi water (beleving water in omgeving)

Binnen de kerntaken van Waterschap De Dommel zijn er twee onderwerpen die met hoge prioriteit worden opgepakt:

- Het voorkómen van wateroverlast;
- Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

In het kader van het huidige overheidsbeleid, provinciaal beleid en het beleid van Waterschap De Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van

belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Deze uitgangsprincipes zijn opgenomen in de beleidsnotitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas, juli 2006, bestuurlijk vastgesteld 14 november 2007).

In hoofdlijnen betekent dit dat er hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden, dat wil zeggen dat het bestaande grondwaterregime intact moet blijven. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de trits schoonhouden-scheiden-zuiveren.

Het plangebied moet voldoende berging bevatten om een statistische bui met een herhalingskans van 1 keer in de 10 jaar + 10% te kunnen bergen. Daarnaast dient te worden berekend welke gevolgen optreden wanneer een statistische bui met een herhalingskans van 1 keer in de 100 jaar + 10% valt. De leeglooptijd van de bergingsvoorziening (door afvoer, infiltratie en verdamping) is maximaal 72 uur, zodat de volledige bergingscapaciteit beschikbaar is voor het opvangen van een volgende bui. Afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer vóór de stedelijke ontwikkeling. Met de door het waterschap ontwikkelde HNO-tool kan de benodigde berging worden berekend.

6.4 Gemeentelijk waterplan

De kernen Middelbeers, Oostelbeers en Spoorдонk grenzen aan de beken de Kleine en de Grootte Beerze. Deze beken hebben daarom een beeldbepalende functie voor de bewoners en zijn een duidelijk voorbeeld in het waterbeheer.

6.4.1 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 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 wordt naar de zuivering getransporteerd.

6.4.2 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 (Waterplan, werken met water, Oirschot, 2005). Deze thema's geven de richting aan voor het werken met water in de gemeente:

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.

6.5 Beschrijving van het toekomstige watersysteem

De basis voor deze paragraaf vormt de waterparagraaf (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, doc.nr. 246543.ehv.219.R001, revisie 03 18 juli 2008).

6.5.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Randvoorwaarden en uitgangspunten in het ontwerp van Haagackers II:

De zuidelijke sloot zal worden gedempt, hiertoe zal een keurontheffing noodzakelijk zijn. De overige watergangen blijven gehandhaafd.

Voor het hemelwater gaat de voorkeur uit naar een bovengronds en daarmee zichtbaar systeem.

- De groenvoorzieningen moeten ruimte bieden aan een of meerdere kinderspeelplaats(en).
- De groenvoorziening aan de noordoostzijde kan ingezet worden voor waterberging.
- De 'overhoek' in het zuidoosten kan ingezet worden voor waterberging. Dit perceel is onderdeel van het plangebied en is in eigendom bij de gemeente.
- De centrale groenstrook kan ingezet worden voor waterberging, als aan de westzijde 9 m vrijgehouden wordt.
- De wadi's vormen geen obstakel en kunnen dus binnen de 5 m obstakelvrije zone van de BZ 73 aangelegd worden. Wel dient een afstand van 2,0 m vanaf de insteek vrijgehouden te worden, ten behoeve van onderhoud met een maaitrein.
- Voor wadi's wordt bij T=10+10% een waakhoogte aangehouden van 0,2 m onder de ligging van de weg.
- De wadi's hebben een talud van 1:5, ten behoeve van het aanzicht, toegankelijkheid met onderhoudsmaterieel en ter verlaging van de kwetsbaarheid van de begroeiing bij betreding.
- De aanleghoogte van de (vloerpeilen van de) woningen komt op 0,25 m boven de kruin van de weg.
- Onder de wegen wordt IT-riool aangelegd.
- Met een ophoging van circa 0,2 m voor de laagste delen, zal de GHG in het meest ongunstige geval op maximaal 0,6 m onder maaiveld komen te liggen.

6.5.2 Oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt een sloot. Deze zuidelijke sloot is circa 290 m lang en watervoerend. Op basis van de hydromorfe kenmerken van de boringen en de grondwaterstanden kan verondersteld worden dat de sloot een duidelijke water afvoerende functie heeft. De sloot zal afwaterend werken voor de reeds aanwezige woningen en tuinen en voor de akker. Na de bouw van woningen op de voormalige akker, zal hier minder water afstromen, omdat het verharde oppervlak volledig afgekoppeld wordt. Daarmee vervalt de functie van de sloot.

Aan de andere zijde van deze sloot is reeds een IT-riool aangelegd. Ook dit vermindert de functie van de sloot. Combinatie van deze beide effecten leidt tot de inschatting dat het dempen van de sloot mogelijk zal zijn, zonder risico op grondwateroverlast voor de bestaande bebouwing aan de zuidzijde of de nieuwe bebouwing aan de noordzijde van de sloot. Als extra veiligheid wordt ter plaatse van de sloot drainage aangelegd. Deze drainage komt dan gedeeltelijk in de percelen te liggen. Onderhoud van de drainage kan achterwege blijven. De drainage zal in de eerste jaren de preferente grondwaterstroming richting de voormalige sloot opvangen. Vermindering van de werking van de drainage na enkele jaren zal leiden tot verandering van de preferente stroming en kan dan geaccepteerd worden.

De noordelijke sloot blijft gehandhaafd. Aangezien dit een schouwsloot betreft, is onderhoud hiervan noodzakelijk. Deze sloot ligt grotendeels langs de openbare weg en aan een groenvoorziening, hier kan de gemeente het onderhoud op zich nemen. Ter plaatse van het woonperceel in de uiterste noord-west-hoek is de particuliere eigenaar als 'aangelande' belast met de onderhoudsplicht voor dat deel van de schouwsloot, grenzend aan het woonperceel.

De leggerwaterloop aan de oostzijde (BZ 73) blijft gehandhaafd. Wel moet hierbij bij het ontwerp rekening gehouden worden met de vereiste vrije ruimte voor beheer en onderhoud door het waterschap. Binnen een afstand van 4 meter uit de insteek van leggerwateren mogen geen obstakels aangelegd worden voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Dit betekent dat er geen bouwwerken mogen staan, geen beplanting, kabels, buizen en leidingen. Ook mogen er tot op 4 meter hoogte geen takken of obstakels aanwezig zijn.

Daarnaast is het verboden om binnen een afstand van 5 meter uit de insteek van leggerwateren bouwwerken te realiseren met een hoogte van meer dan 1,20 meter of boomgroepen aan te brengen.

De grond 1,5 m uit de insteek van de watergang is in eigendom van het waterschap en daarmee niet inzetbaar voor dit plangebied.

Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich sloten die niet opgenomen zijn in de legger. Deze blijven gehandhaafd.

6.5.3 Verwerking van het hemelwater

Voor de verwerking van het hemelwater zijn afwegingen gemaakt, die nader uitgewerkt zijn in de waterparagraaf, deze is als bijlage toegevoegd.

Op basis van deze afwegingen is gekozen voor berging en infiltratie van water middels drie wadi's in groenvoorzieningen. Daarnaast wordt onder de weg een IT-riool aangelegd.

Het hemelwater dat valt op verhard oppervlak dient geborgen te worden. Voor berekening van de te bergen hoeveelheid water is het verhard oppervlak bepaald op 1,70 ha van het totale plangebied. Daarbij is aangenomen dat gemiddeld 35% van de woonpercelen verhard zal worden.

In totaal is er 0,85 ha aan groenvoorzieningen in het gebied aanwezig. Deze ruimte moet gedeeld worden met regulier groenvoorzieningen en speelvoorzieningen voor kinderen. Daarnaast moeten eventuele wadi's 2,0 m uit de insteek van de watergang BZ 73 komen. Daarmee is 0,28 m² groenvoorziening beschikbaar die ingezet kan worden voor waterretentie.

6.5.4 Hemelwatersysteem

De wadi's krijgen een talud van 1:5. Dit maakt de wadi's goed toegankelijk voor onderhoudsmaterieel, zoals maaimachines. Dit flauwe talud voorkomt ook dat het talud kwetsbaar is voor beschadiging bij betreding.

Op basis van de doorlatendheidsproeven wordt uitgegaan van een conservatieve schatting van de doorlatendheid van $k = 0,5$ m/dag.

De wadi's krijgen krijgt een diepte van 0,5 m onder maaiveld. Dit is deels ingegeven door de onzekerheid over de ondiepe GHG. Daarnaast is een diepere wadi minder wenselijk vanwege het aanzicht en de ruimtelijke inpassing. Met een waakhoogte van 0,2 meter betekent dit dat er bij een $T = 10 + 10\%$ bui maximaal 0,3 m water in de wadi's mag staan. Bij heviger buien mag er meer water in de wadi's staan. Bij een bui $T=10 + 10\%$ moet in totaal 1.620 m³ water geborgen worden, in de zuidoostelijke wadi 931 m³, in de centrale wadi 408 m³ en in de noordelijke wadi 281 m³.

De drie wadi's zullen gesitueerd worden in drie groenvoorzieningen:

- Noordoostzijde.
- Zuidoostzijde.
- Centraal gelegen groenstrook (noordelijk deel), waarbij 9 m vanaf de westzijde vrijgehouden dient te worden (zie figuur 6.2).

Gezien de zeer flauwe taluds (1:5) en de geringe diepte (0,5 m) van de wadi's, beschouwt het waterschap dit als zijnde obstakelvrij en voldoende toegankelijk voor onderhoudsmaterieel (E. van der Schoot, 27 maart 2008). Daarom hoeft geen obstakelvrije zone van 5 m uit de leggerwaterloop BZ 73 aangehouden te worden. Wel moeten de wadi's 2,0 m uit de insteek liggen, zodat de watergang bereikbaar is met een maaitrein (E. van der Schoot, 4 juli 2008). Dit is reeds meegerekend in de berekende beschikbare ruimte voor wadi's (zie tabel. 6.1).

Bij een bij $T = 1$ staat er slechts circa 14 cm water in de wadi's en zijn zij na circa 14 uur weer leeg.

Bij T = 10 + 10 % staat er maximaal 30 cm water in de wadi's (conform ontwerpuitgangspunt) en zijn ze na circa 28 uur weer leeg.

Bij T = 100 + 10 % is de maximale waterstand in de wadi's 45 cm, van de beschikbare 50 cm. De wadi's zijn na circa 43 uur weer leeg en er treedt dus geen water op straat op.

Tabel 6.1 Oppervlakten locaties wadi's

	Ingezet oppervlak (m ²)
Groenvoorziening, zuidoost	1.527
Groenvoorziening, centraal	491
Groenvoorziening, noordoost	527
Totaal	2.545

Gebaseerd op ontwerptekening oppervlakte, 7 februari 2008

Het hemelwater zal naar de wadi's geleid worden. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van het IT-riool dat de gemeente aan wil leggen onder de wegen. Dit bespaart niet alleen de aanleg van extra leidingen, maar betekend ook dat een deel van het hemelwater in het IT-riool reeds infiltreert in de bodem. Daarmee wordt de belasting op de wadi's minder en zullen zij minder vaak water bevatten. Vanwege haar ligging onder de GHG mag dit IT-riool niet meegerekend worden als berging in de waterparagraaf.

Nabij de noordelijke hoek, en mogelijk ook bij de centraal gelegen groenstrook, kan de weg op afschot gelegd worden, zodat het hemelwater van dit wegoppervlak en de aangrenzende percelen vrij naar de wadi kan stromen.

Er zijn slechts enkele plaatsen waar waterberging in de wadi's potentieel tot (grond)wateroverlast zou kunnen leiden. De wadi's grenzen grotendeels aan groenvoorzieningen, sloten, watergangen en wegen. De zuidoostelijke wadi en de noordoostelijke wadi grenzen deels aan tuinen en alleen de centraal gelegen wadi grenst aan één zijde aan woningen.

Waterberging in de wadi's zal niet leiden tot wateroverlast op aangrenzende percelen, aangezien er slechts kortstondig (bij T = 10 + 10% bui gedurende 14 uur) water in staat op 0,4 m (43 uur bij T = 10 + 10 % bui) boven de GHG. De bodem van de wadi bevindt zich (bij een talud van 1:5) op minimaal 2,5 m vanaf een perceelsgrens.

De drie wadi's zullen worden voorzien van een noodoverlaat, om het water af te voeren bij buien die intenser zijn van T = 100 + 10 % of in geval van calamiteiten of het niet voldoende werkzaam zijn van de wadi's. Gezien hun ligging kan deze noodoverlaat bij de zuidoostelijke en noordoostelijke wadi direct overstorten op de watergang BZ 73. Voor de centraal gelegen wadi kan de overstort op de achterliggende greppel plaatsvinden.

De noodoverlaat zal zich bevinden op een hoogte van circa 45 cm boven de bodem van de wadi's, wat overeenkomt met 5 cm onder het maaiveld, zo kan de noodoverlaat water op straat voorkomen. De hoogteligging en waterpeilen van BZ 73 en de sloot maken deze hoogte mogelijk. Het zomerpeil van de benedenstroomse stuw (BZ073-03) heeft een hoogste stuw bereik van 16,45 m+NAP.

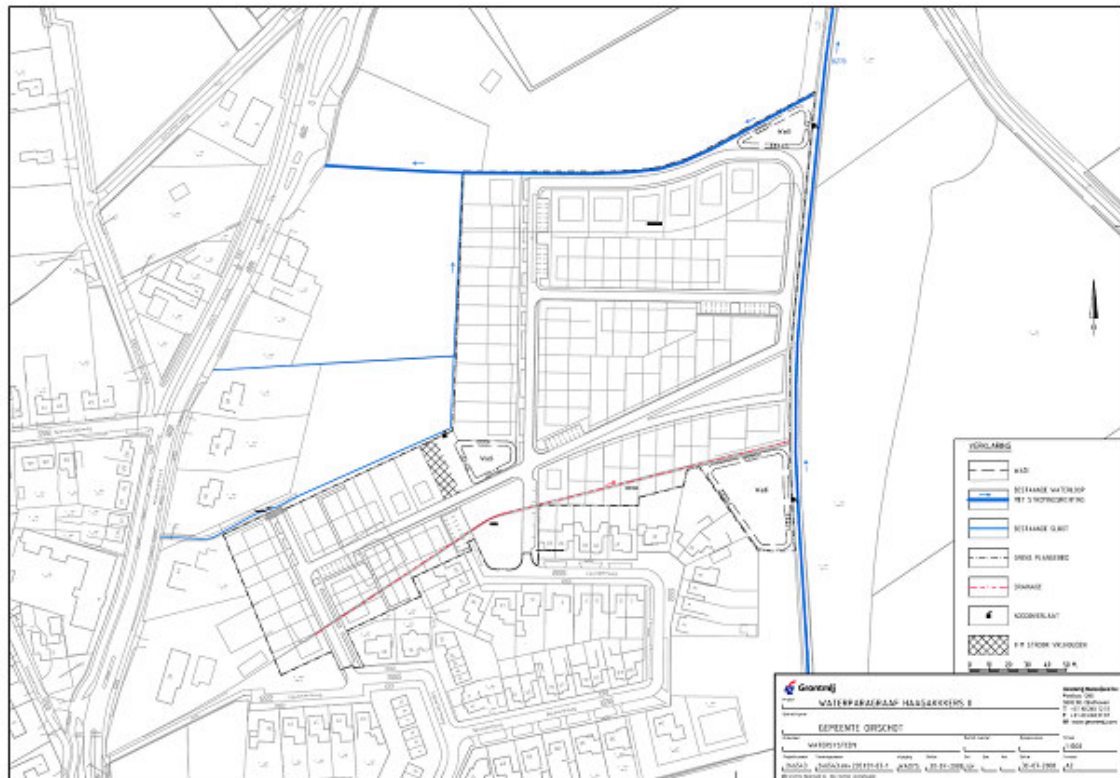
Voor de realisatie van een noodoverlaat is een ontheffing of vergunning op basis van de keur noodzakelijk.

Fasering

Het plangebied Haagackers II wordt in twee fasen uitgevoerd. Vier vrijstaande woningen aan de oostzijde van het plangebied worden later ontwikkeld, aangezien deze momenteel nog in een milieuzone voor geurhinder liggen. Aangezien het slechts 4 percelen betreft en de wegen ook in fase 1 aangelegd worden, zal het watersysteem niet gefaseerd uitgevoerd worden, maar in zijn geheel in fase 1 van het plan.

6.5.5 Oppervlaktewatersysteem

De sloten en watergangen blijven gehandhaafd, met uitzondering van de zuidelijke sloot. Onderstaande figuur geeft een schets van het watersysteem met wadi's.



Figuur 6.2 Schets van het watersysteem van Haagackers II

6.5.6 Vuilwaterafvoer

Gekozen wordt om het afvalwater afkomstig van de bebouwing van de toekomstige woonwijk Haagackers II in een DWA-riolering te verzamelen en onder vrijerval af te voeren naar het bestaande riolgemeal. Het rioolwater van de huidige wijk Haakackers wordt bij de school in de Beukenhaag in het systeem van Oostelbeers gepompt. De verwachting is dat de capaciteit van die pomp voldoende zal zijn voor de extra belasting vanuit Haakackers II. In de wijk worden 92 woningen gerealiseerd. Uitgaande van circa 3 inwoners per woning en een I.E. van 130 liter water per dag, levert dit 35,88 m³ afvalwater per dag uit de wijk Haagackers II.

Er dient een controle uitgevoerd te worden van de hoogteliggingen van de aansluiting van het toekomstig rioolsysteem van Haagackers II met de hoogteligging en locatie van de bestaande riolering in Haagackers.

6.5.7 Hydrologisch neutraal bouwen

Concreet houdt hydrologisch neutraal bouwen in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet verlaagd mag worden en dat de afvoer uit het plangebied niet groter mag zijn dan in de huidige situatie. Verlaging van het grondwater door middel van drainage is niet wenselijk.

De toekomstige aanlegpeilen moeten dus worden afgestemd op de huidige grondwaterstanden. Voor een woonwijk wordt een ontwateringsdiepte gehanteerd van minimaal 0,7 m onder wegen en bebouwing. Ten behoeve van bebouwing wordt voorsnog aangenomen dat circa 0,2 m ophoging nodig zal zijn.

Bij het bepalen van de uiteindelijke afgraaf- en ophoogniveaus moet rekening worden gehouden met de bestaande maaiveldhoogten van het omliggende gebied. Hierbij moet vooral worden gelet op het ontstaan van knelpunten ten aanzien van de afwatering van de (aangrenzende) percelen.

6.5.8 Waterkwaliteit

Bij inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Dit kan worden bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen.
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen.
- Beperking strooien bij gladheid.
- Beperking autowassen op straat. Er kan worden gekozen om ieder perceel te voorzien van een wasplaats, waarvan de afvoer wordt aangesloten op de riolering.

6.5.9 Beheer

Doordat de waterretentievoorzieningen doorgaans droog staan, is het mogelijk het onderhoud (maaieren) vanuit de voorzieningen zelf uit te voeren. De flauwe taluds maken de wadi's toegankelijk voor onderhoudsmaterieel.

Onderhoud en beheer van de wadi's dient plaats te vinden in een droge periode om afnemende doorlatendheid door spoorvorming en verslemping te voorkomen.

Op basis van de huidige gegevens wordt aanbevolen om bij demping de zuidelijke sloot te vervangen door drainage die tijdelijk functioneert.

De noordelijke sloot blijft gehandhaafd. Aangezien dit een schouwsloot betreft, is onderhoud hiervan noodzakelijk. Deze sloot ligt grotendeels langs de openbare weg en aan een groenvoorziening, hier kan de gemeente het onderhoud op zich nemen. Ter plaatse van het woonperceel in de uiterste noord-west-hoek is de particuliere eigenaar als 'aangelande' belast met de onderhoudsplicht voor dat deel van de schouwsloot, grenzend aan het woonperceel.

Hoofdstuk 7 Planopzet

In de regels is het hiervoor vermelde beleid op juridische wijze vertaald. Tezamen met de verbeelding vormen de regels het instrument waaraan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen het plangebied worden getoetst. Op de verbeelding zijn met behulp van kleuren aan de gronden bepaalde bestemmingen toegekend. In de regels is aangegeven welke bestemmingen op de betreffende gronden zijn toegestaan.

7.1 Algemeen

7.1.1 De verbeelding

Op de verbeelding (analoog tekeningnummer 309185.ehv.316.T01c.en vervat in de GML met nummer NL.IMRO.0823.BPOOHaag4001-VAS2) hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen.

Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de verbeelding opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

7.1.2 De regels

De regels zijn gebaseerd op het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Kempengemeenten' (vastgesteld 3 januari 2008) en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (2008, versie december 2008).

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

7.2 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). 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.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik.

Artikel 3 Agrarisch

De bestemming 'Agrarisch' is gelegd op twee percelen die worden ingesloten door de bestaande lintbebouwing aan de Andreasstraat en de nieuwbouw van Haagackers II. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming. De gronden zijn niet bedoeld voor het bouwen van opstallen, daar er ook geen agrarisch bouwvlak op deze gronden is gelegen.

Artikel 4 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. De gronden zijn ook bestemd voor waterberging, zodat de drie te realiseren wadi's binnen deze bestemming aangelegd kunnen worden conform de eisen van en afspraken met het waterschap.

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 5 Tuin

De bestemming 'Tuin' is opgenomen in de zone voor de voorgevel van hoofdgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' en in een enkel geval aan de zijkant van een woning. Hoofdgebouwen zijn binnen de bestemming niet toegestaan, binnen de bestemming mogen wel aan- en uitbouwen worden opgericht, in de vorm van erkers en entreepartijen. In de bouwregels zijn hiervoor voorwaarden opgenomen waaraan dan voldaan moet worden. Tevens mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht tot een hoogte van maximaal 2 m.

Artikel 6 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan. De maximale afmetingen hiervan zijn de bouwregels opgenomen.

Artikel 7 Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen zijn als 'Water' bestemd. Hiervoor geldt dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Artikel 8 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de woning behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Als hoofdgebouw mogen woningen worden opgericht uitsluitend binnen de op de verbeelding opgenomen bouwvlakken. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is opgenomen op de plankaart.

Aan-, uit- en bijgebouwen mogen zowel in als buiten het bouwvlak worden gebouwd op een minimale afstand van 3 m van de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden regels, ten aanzien van onder andere de maximale diepte, oppervlakte, hoogte en afstand tot zijdelingse perceelgrenzen. Deze regels zijn opgenomen in artikel 8.2.2.

De bouwvlakken op de verbeelding kunnen geheel worden bebouwd. Voor zover aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak worden opgericht is in de regels een maximum bebouwingsoppervlak buiten het bouwvlak opgenomen van 50%.

Voorts is een regeling specifiek voor overkappingen 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 met een maximale hoogte van 3 m.

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

In de bestemming is een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen voor een hogere goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw dan op de verbeelding opgenomen.

Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in artikel 8.5.2.

In deze bestemming is eveneens een tweetal specifieke gebruiksverboden opgenomen. Het betreft het verbod tot gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte en het verbod tot gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een seksinrichting. Onder voorwaarden is het via ontheffing van burgemeester en wethouders mogelijk om bijgebouwen te gebruiken als afhankelijke woonruimte.

Vanwege het nu nog aanwezig agrarisch bedrijf aan De Maneschijn 3 en de daarbij behorende geurcontour (zie ook paragraaf 5.3) is tot slot een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 8.6.1. Binnen het aangegeven wijzigingsgebied mogen geen woningen gebouwd worden aangezien het bouwen van geurgevoelige objecten binnen de geurcontour niet mogelijk is. Wanneer het bedrijf gesaneerd is, verdwijnt de geurcontour. Burgemeester en wethouders kunnen het plan dan wijzigen, conform artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, door het toevoegen van bouwvlakken op de verbeelding en de daarbij behorende aanduidingen. Door het opnemen van bouwvlakken en aanduidingen kunnen hoofdgebouwen gebouwd worden. De regels voor het bouwen van hoofdgebouwen zijn opgenomen in artikel 8.2.1.

7.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de regels is een aantal standaardbepalingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebieden terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 10 Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

In de bestemming 'Wonen' is een regel opgenomen dat ondergrondse bouwen is toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8. In artikel 8 is aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Uitsluitende aanvullende werking bouwverordening

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

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Via de zogenaamde 'toverformule' is ontheffing van het genoemde verbod mogelijk, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 12 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

In artikel 10 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 14 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

7.4 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk van de regels is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 15 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 16 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

Hoofdstuk 8 Uitvoerbaarheid

8.1 Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan vindt plaats door een ontwikkelaar. De uitvoeringsrisico's liggen bij deze ontwikkelaar. Alle onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan zijn afgerond. Voor zover uit deze onderzoeken consequenties voortvloeien, zijn deze gewaardeerd in de grondexploitatie. Aan de kostenzijde van de grondexploitatie zijn de kosten voor de herinrichting van het gebied voorzien. Dit betreffen de kosten van het bouwrijp en het woonrijp maken van het gebied, inclusief de aanplant van groen. Tevens zijn voorbereidingskosten en plankosten opgenomen, naast een budget voor onvoorziene zaken. Ook zijn tijdsgebonden kosten, zoals rentelasten verdisconteerd.

De dekking van de kosten vindt plaats door de uitgifte van gronden. Naar de woningbouw is voldoende vraag. De grondexploitatie is tenminste sluitend; sprake is van een haalbaar plan. Vanuit de gemeente is geen financiële bijdrage voor de uitvoering van het plan benodigd.

De gemeente Oirschot heeft met de ontwikkelaar een exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin liggen onder meer afspraken vast inzake het ambitieniveau, de publiekrechtelijke procedures, de risico- en kostenverdeling. In het kader van deze overeenkomst wordt een stedenbouwkundig plan voorbereid en vastgesteld welke als basis dient voor onderhavig bestemmingsplan.

Ook heeft de ontwikkelaar zich bereid verklaard de voor vergoeding in aanmerking komende planschade ex artikel 49 en 49a WRO die voortvloeit uit de vaststelling van het bestemmingsplan Haagackers II, geheel aan de gemeente te compenseren, voor zover deze vergoeding betrekking heeft op het plangebied.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

8.2 Handhaving

Begin 2007 heeft de gemeenteraad ingestemd met de evaluatie van het handhavingsbeleid en het bijgestelde handhavingsprogramma voor de periode 2007-2009 vastgesteld. 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 we ons bij de uitvoering van de handhavingsactiviteiten richten op de toekomst. We willen er zagezegd 'bovenop zitten'. Verder willen we ons vooral richten op veiligheid en leefbaarheid. Daarom willen we de aandacht deels verleggen naar de kleine ergernissen in buurten en wijken. Tenslotte willen we de bureaucratie terugdringen. Daarom zijn wij volop bezig om de regels te bezien op nut en noodzaak. Onnodige regels schaffen we af en nieuwe regels moeten in ieder geval duidelijk en handhaafbaar zijn.

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

Voor een volledig beeld, zie Evaluatie Handhavingsbeleid & Programma 2007-2009, zoals de gemeenteraad dat op 30 januari 2007 heeft vastgesteld.

Hoofdstuk 9 Procedure

9.1 Procedure in Wro

Vorbereidingsfase

Voorafgaand aan de wettelijke bestemmingsplanprocedure vindt de voorbereidingsfase plaats, op basis van het voorontwerp bestemmingsplan. In deze voorbereidingsfase vindt overleg plaats met provinciale en rijksdiensten en met belanghebbenden.

Inspraak

Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt onder meer, dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen procedure (zie paragraaf 9.2).

Procedure

Met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) start de formele vaststellingsprocedure conform de Wro. Gedurende de periode van de tervisielegging kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht bij het College van Burgemeester en Wethouders.

De schriftelijk of mondeling ingediende zienswijzen worden aan de Raad voorgelegd, wanneer het ontwerp ter vaststelling naar de Raad gaat. De zienswijzen worden dan voorzien van een reactie van het college. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de Raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast. Hierop volgend gaat het bestemmingsplan, nogmaals zes weken ter inzage. Zij die eerder reeds een zienswijze hebben ingediend, kunnen beroep aantekenen tegen (onderdelen van) het bestemmingsplan die ongewijzigd zijn vastgesteld, tegen gewijzigde onderdelen kan één ieder een zienswijze indienen. Wanneer geen beroep is ingesteld kan het bestemmingsplan na deze tweede periode van zes weken terinzagelegging onherroepelijk worden. Indien er beroep is ingesteld, wordt het bestemmingsplan na behandeling bij de Raad van State onherroepelijk.

9.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening ter inzage gelegen van 5 juni 2008 tot en met 16 juli 2008. Er zijn 8 inspraakreacties ingediend. Tevens is het plan aan diverse instanties toegezonden in het kader van de voorbereidingsfase. Hierop zijn 11 reacties ontvangen.

Als bijlage 3 bij deze toelichting is het inspraakverslag gevoegd waarin de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord. Tevens is een lijst met ambtshalve wijzigingen in het verslag opgenomen.

9.3 Vaststelling

Op 29 juni 2010 is het bestemmingsplan Haagakkers II vastgesteld. Tegen dit plan is beroep aangetekend. Het beroep betreft het niet halen van een afstandsmaat van 50 meter tussen de nieuwe woningen en het reeds aanwezige glastuinbouwcomplex. Hierover heeft de Raad van State op 16 maart 2011 een tussenuitspraak gedaan. De Raad van State heeft overwogen om het onderdeel waar beroep tegen is aangetekend cq. de woonbestemming voor zover gelegen binnen de afstand van 50 m van het glastuinbouwcomplex, te vernietigen. Echter de Raad van State heeft de mogelijkheid geboden om ingevolge artikel 46, zesde lid van de Wet op de Raad van State het bestreden besluit, in dit geval het vaststellingsbesluit, te herstellen of te laten herstellen.

De gemeente Oirschot heeft ervoor gekozen om de planregeling te wijzigen en een gewijzigd besluit te nemen. Nadat door de raad een gewijzigd besluit is genomen, hoeft geen toepassing te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het vaststellingsbesluit is voor de overige planonderdelen in stand gehouden. Voor die planonderdelen die wijzigen is een aanvulling op het besluit voorgesteld en aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.