

bestemmingsplan
BUITENGEBIED, HERZIENING
HOOGEINDSEWEG ONG.
Gemeente Oirschot

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 25 februari 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Buitengebied, herziening Hoogeindseweg ongenummerd
IMRO idn	NL.IMRO.0823.BPBGHOOGEINDONG-VAST
Versie concept	December 2011
Versie voorontwerp	Juli 2012
Versie ontwerp	November 2013
Versie vastgesteld	25 februari 2014
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	ing. M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Achtergrond	7
1.3	Plangebied	7
1.4	Doel van het bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	9
2.	PLAN.....	11
2.1	Huidige planologische situatie	11
2.2	Toekomstige planologische situatie.....	12
3.	BELEID	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	13
3.2	Provinciaal beleid.....	14
3.2.1	Transitie van stad en platteland	14
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.....	14
3.2.3	Verordening ruimte 2012	15
3.2.4	Regeling 'Ruimte voor Ruimte'	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013.....	19
3.3.2	Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'	20
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN.....	21
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	21
4.2	Landschappelijke inpassing.....	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	24
5.	MILIEUASPECTEN	25
5.1	Bodem- en grondwaterkwaliteit	25
5.2	Geluid	25
5.2.1	Wegverkeerslawaaï	25
5.2.2	Industrielawaai.....	25
5.3	Luchtkwaliteit	25
5.4	Externe veiligheid	26
5.4.1	Inleiding	26
5.4.2	Bedrijven.....	26
5.4.3	Transport	26
5.5	Bedrijven en milieuzonering	27
5.6	Geur.....	27
5.6.1	Inleiding	27
5.6.2	Voorgrondbelasting.....	28

5.6.3	Achtergrondbelasting.....	30
5.6.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen.....	31
5.7	Natuur	31
5.7.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	31
5.7.2	Flora en fauna.....	32
5.8	Water	33
5.8.1	Inleiding	33
5.8.2	Relevant beleid	34
5.8.3	Hydrologisch neutraal bouwen.....	37
5.8.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	39
5.9	Verkeer en parkeren	39
5.10	Conclusie	39
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	41
6.3	Algemene toelichting voorschriften.....	41
6.4	Toelichting bestemming.....	42
6.4.1	Wonen	42
6.4.2	Waarde – Archeologie 3	42
6.4.3	Waarde – Archeologie 4	42
7.	UITVOERBAARHEID	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet.....	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	45
8.1	Inpraakprocedure	45
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	45
8.2.1	Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel.....	45
8.2.2	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant	45
8.3	Zienswijzen	45
Bijlagen:		
-	Principemedewerking gemeente Oirschot d.d. 6 september 2011	
-	Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel d.d. 11 oktober 2012	
-	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant d.d. 5 december 2012	
-	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte d.d. 12 november 2013	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Deenen, hierna initiatiefnemer genoemd, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied aan de Hoogeindseweg ongenummerd in Oostelbeers, gemeente Oirschot. De locatie aan de Hoogeindseweg ong. heeft in het vigerende bestemmingsplan thans een woonbestemming met een bouwvlak voor één woning. De locatie staat in de huidige situatie ten dienste van de akkerbouw. Binnen het bouwvlak is reeds een woning aanwezig.

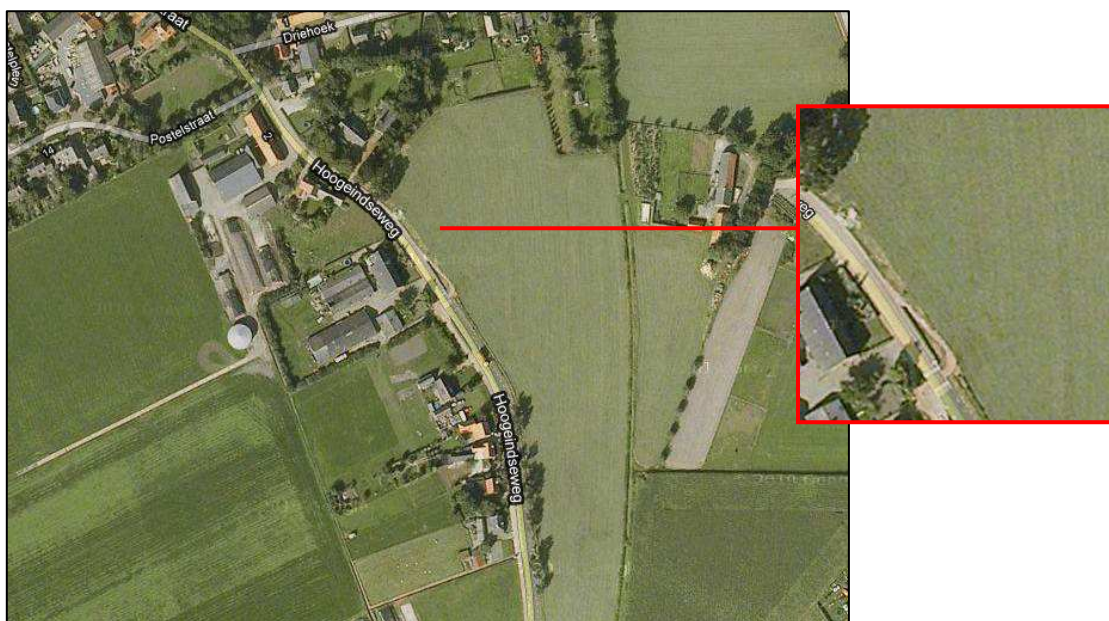
Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de oprichting van een woning in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' op de locatie gelegen aan de Hoogeindseweg ong. in Oostelbeers. Een Ruimte voor Ruimte-titel is door initiatiefnemer aangekocht. Op 30 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot onder voorwaarden ingestemd met de ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning. Om onderhavig plan te realiseren is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. Met deze partiële herziening zal binnen het bouwvlak aan de Hoogeindseweg, naast huisnummer 3b, een nieuw bouwvlak worden opgenomen voor de realisatie van een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning.

1.2 Achtergrond

Initiatiefnemer is eigenaar van een veehouderijbedrijf aan de Nieuwe Erven 2 te Oostelbeers en exploiteert ter plaatse een geitenhouderij. Tevens beschikt de heer Deenen over enkele kavels aan de Hoogeindseweg waar hij middels een partiële herziening (2006-02) van het bestemmingsplan een tweetal Ruimte voor Ruimte-kavels heeft ontwikkeld in samenhang met de sloop van zijn varkensbedrijf. Het plan is gewijzigd vastgesteld op 26 juni 2007 en door de provincie Noord-Brabant goedgekeurd op 11 oktober 2007. Betreffende kavels zijn dan ook als zodanig in het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot opgenomen. Per bouwvlak is één Ruimte voor Ruimte-woning toegestaan, waarbij is uitgegaan van 1.000 m³ per woning. De meest zuidelijk gelegen kavel is echter ruim opgezet en heeft in ruimtelijke zin de potentie om een extra Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren. Binnen het vigerende bestemmingsplan kan geen nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht. Hiertoe is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig.

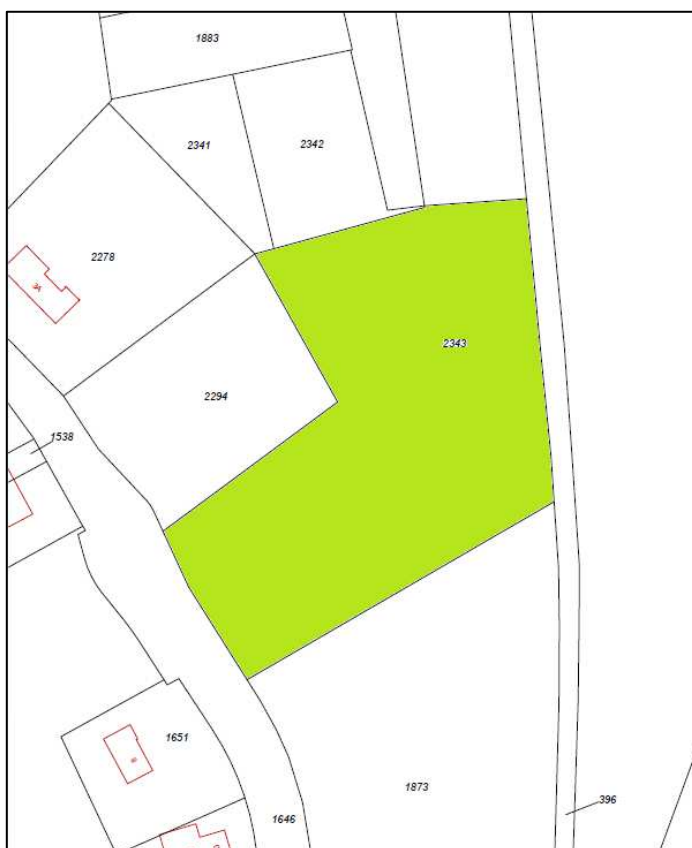
1.3 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Hoogeindseweg ong. te Oostelbeers, gemeente Oirschot. De locatie is aan te merken als kernrandzone. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan de Hoogeindseweg weergegeven. Op deze luchtfoto zijn de overige twee Ruimte voor Ruimte-woningen nog niet weergegeven.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging locatie Hoogeindseweg ong.

Het plangebied betreft Hoogeindseweg ong., kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie G nummer 2343. Dit perceel heeft een grootte van 78 are en 5 centiare. Onderstaande figuur betreft een kadastraal overzicht van de locatie Hoogeindseweg ong..



Figuur 2: Kadastraal overzicht locatie Hoogeindseweg ong.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Hoogeindseweg ong. en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening Hoogeindseweg ongenummerd' bestaat uit de planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders bij de beoogde herontwikkeling. De relevante uitgangspunten van het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid worden hierbij verwoord. In hoofdstuk 4 komen de ruimtelijke aspecten als stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing aan bod. In hoofdstuk 5 worden de relevante milieuaspecten behandeld. In hoofdstuk 6 komt de juridische planbeschrijving van het bestemmingsplan aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan toegelicht. Hoofdstuk 8 bevat de onderwerpen overleg en inspraak.

2. PLAN

2.1 Huidige planologische situatie

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'Wonen' met de gebiedsaanduiding 'Bebouwingsconcentratie 2'. Zie figuur 7. Conform bijlage 4 bij de regels van het bestemmingsplan is betreffende bebouwingsconcentratie omschreven als 'De Maneschijn/ Driehoek – Oostelbeers' met de typering 'Bebouwingszone F'. Dit type bebouwingsconcentratie is als volgt omschreven:

"Dit type bebouwingsconcentratie is vooral landelijk gelegen met soms een slechte(re) ontsluiting naar hoofdwegen. De landelijke ligging en relatieve openheid van de structuur zijn de belangrijkste afwegingen om een bebouwingsconcentratie als type F aan te merken. Dit type is in de regels en op de verbeelding opgenomen als overig- bebouwingsconcentratie 2."

In het betreffende gebied bestaat de mogelijkheid voor de sanering van agrarische bedrijvigheid en met name de ontwikkeling van nieuwe niet-agrarische functies zoals kleinschalige bedrijvigheid, recreatie en/ of woningbouw.

Navolgende figuur betreft een topografische weergave van de locatie. De thans ontwikkelde Ruimte voor Ruimte-woningen aan de Hoogeindseweg zijn op de topografische weergave nog niet aangeduid.



Figuur 3: Ligging plangebied binnen bebouwingsconcentratie

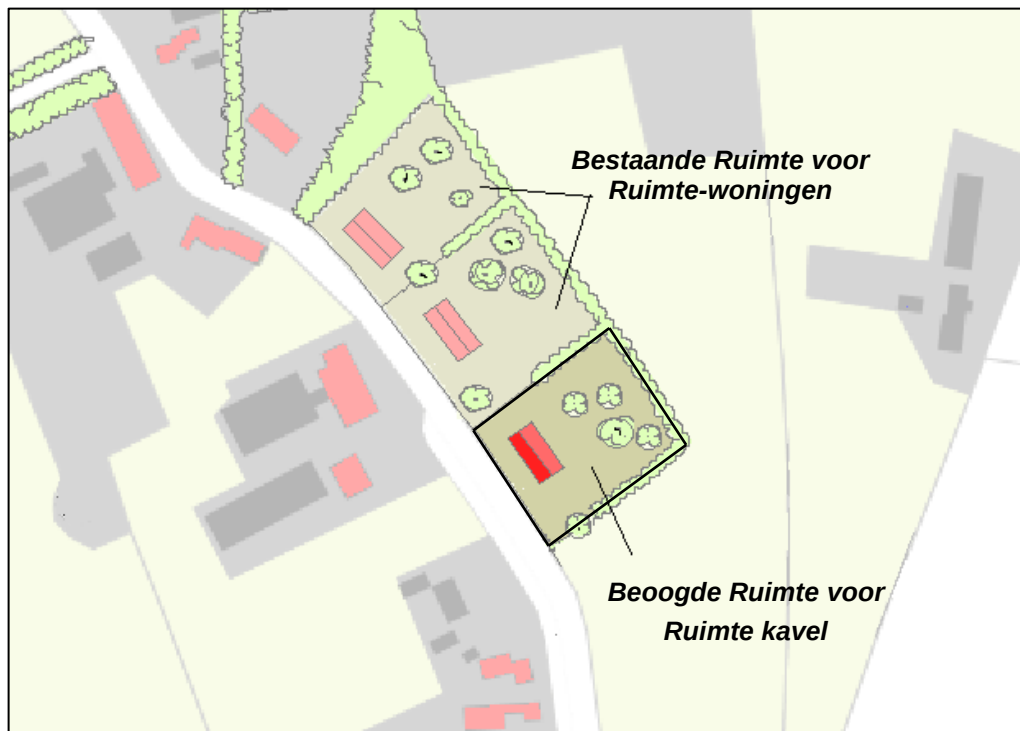
De bebouwing ter plaatse is redelijk intensief. De locatie is thans in gebruik als grasland en is bestemd als 'Wonen' waarbij één woning is toegestaan.

Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen in een lint dat direct uitweegt op een bestaande weg. Het lint mag niet dichtslippen en doorzichten dienen te blijven behouden. Het bouwvlak heeft echter al een woonbestemming met reeds een bestaande woning. Hierdoor

zouden doorzichten al kunnen worden belemmerd door de oprichting van bijgebouwen en/of erfafscheiding, behorende bij de bestaande woning.

2.2 Toekomstige planologische situatie

Met de beoogde herontwikkeling zal ter plaatse van het plangebied een bouwvlak worden toegevoegd, wat de oprichting van een derde Ruimte voor Ruimte-woning mogelijk maakt. In navolgende figuur is de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Toekomstige situatie plangebied

De kavel zal een frontbreedte hebben van circa 45 meter. Omwille van de stedenbouwkundige kwaliteit bij een nieuwe Ruimte voor Ruimte-woning zal aan weerszijden een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd blijven. Hierdoor wordt een doorzicht naar het achterliggende open gebied gegarandeerd.

Wat betreft de regels van deze Ruimte voor Ruimte-woning, is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'. Het plangebied zal derhalve bestemd zijn voor één woning, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw in het kader van de Regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Een economisch vitaal landelijk gebied', 'Landbouw en Agrofood', Innovatie en breedte in het MKB', 'Vrijtijdseconomie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'.

Een goede samenhang tussen het landelijke en het stedelijke gebied is de kracht van Brabant en noodzakelijk om een vitaal landschap in de Brabantse kennis- en innovatieregio te realiseren. Gestreefd wordt naar een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie, wonen en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Maar ook een landelijk gebied als uitlooptgebied van de stad. De directe nabijheid van stad en landelijk gebied wordt vaak genoemd als kwaliteit van Brabant (Brabant mozaïek). De beoogde herontwikkeling aan de Hoogetindseweg door het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte-woning tegen het landelijke gebied is dan ook passend binnen "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers".

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is sinds 1 januari 2011 in werking en geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- Het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;

- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op de gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

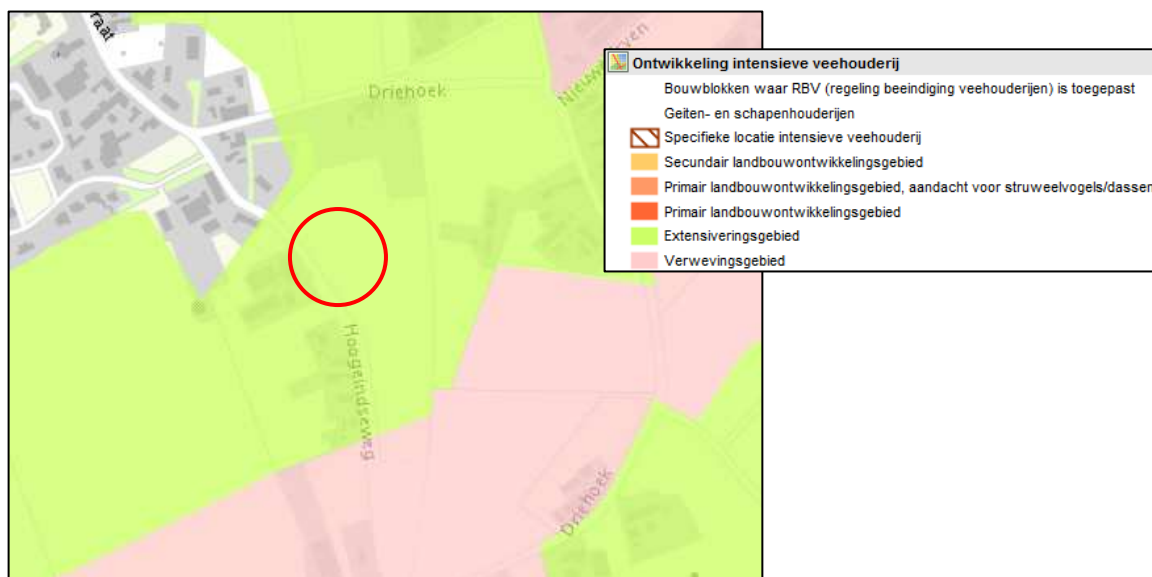
3.2.3 Verordening ruimte 2012

Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld. Deze planologische Verordening stelt eisen aan door de gemeenten in Noord-Brabant op te stellen bestemmingsplannen en andere planologische maatregelen en vormt een toetsingskader voor vergunningaanvragen.

De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 bevat in grote lijnen de volgende onderwerpen:

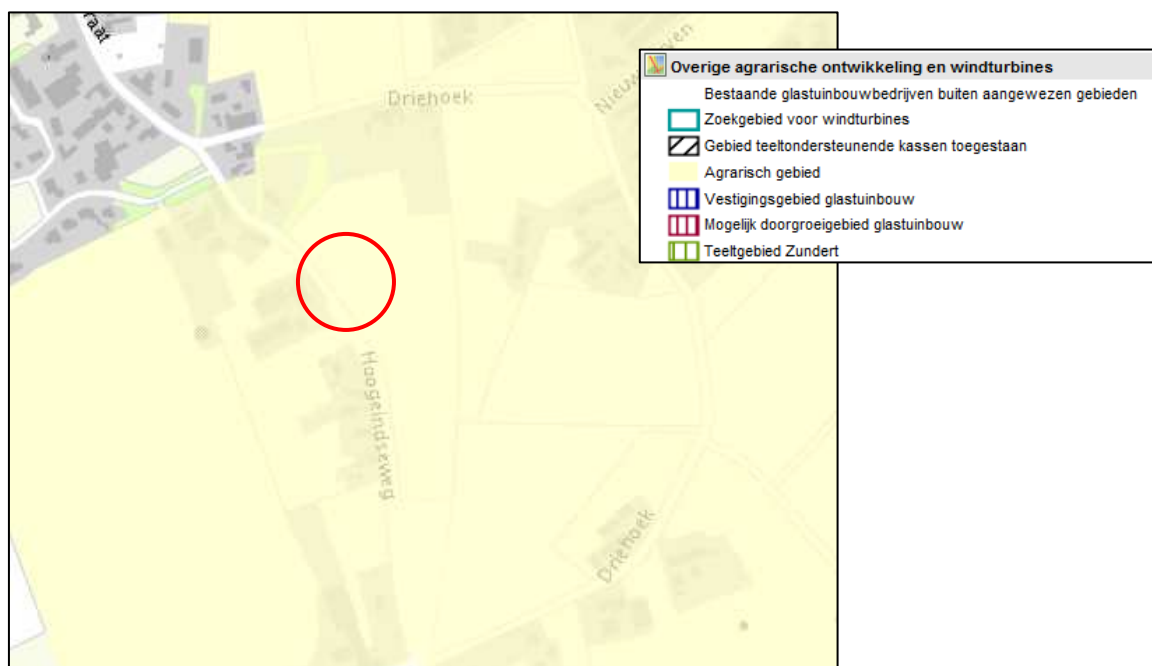
- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2012.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen in een 'extensiveringsgebied'. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: *'ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt'*. Ontwikkelingen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' zijn passend binnen een 'extensiveringsgebied'.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied aan Hoogeindseweg ong. is in de Verordening ruimte 2012 aangewezen als gelegen in een 'agrarisches gebied'. Een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een de nieuwbouw van één of meer woningen waarbij geen sprake behoeft te zijn van het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning. Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het agrarisch gebied. De toevoeging van een extra bouwvlak ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning is passend binnen het agrarisch gebied.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines of een vestigings- of doorgroeigebied voor de glastuinbouw. Ook is het plangebied in de Verordening ruimte niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

3.2.4 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogeindseweg is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

Initiatiefnemer heeft bij een particulier een bouwtitel verworven. Hierdoor wordt gewaarborgd dat ter compensatie van de woningbouw ook voldoende stalruimte gesaneerd is.

- 2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing.**

Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'De Manenschijn/ Driehoek – Oostelbeers'. De bebouwing wordt aangesloten bij bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur van de kernrandzone van Oostelbeers. De bestaande bebouwing aan de Hoogeindseweg is veelal vrijstaand en liggen in veel gevallen op enige afstand van de weg. De voorterreinen zijn vaak groen ingericht en geven hiermee een typisch groene landschappelijke kwaliteit aan de kernrandzone. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen. De locatie aan de Hoogeindseweg is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel of ecologische hoofdstructuur.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Ter plaatse is sprake van een lage indicatieve archeologische waarde. In hoofdstuk 5 van onderhavig bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de milieuaspecten waarbij aandacht wordt besteed aan de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Door het plan worden geen agrarische bedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat op het plangebied.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. In onderhavige toelichting wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Initiatiefnemer heeft bij een particulier een bouwtitel verworven, waardoor zeker is gesteld dat voldaan is aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- 10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

De benodigde bouwtitel is bij een particulier verworven waardoor zeker is gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- 11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. De locatie wordt omgezet in een woonbestemming. Op de locatie kunnen dan ook geen nieuwe bedrijfsgebouwen worden opgericht.**

De benodigde bouwtitel is bij een particulier verworven waardoor zeker is gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- 12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**

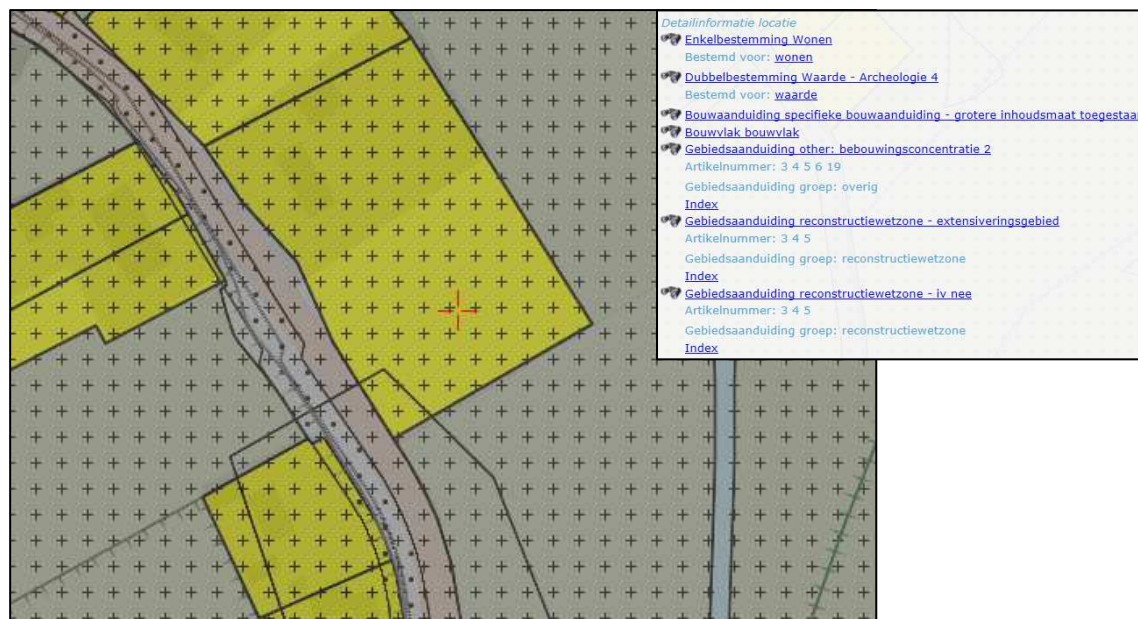
De benodigde bouwtitel is bij een particulier verworven waardoor zeker is gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 18 juni 2013.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' bestemd als 'Wonen', grotendeels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en voor een klein deel 'Waarde – Archeologie 3', de aanduidingen 'bouwvlak', 'grotere inhoud toegestaan', 'bebouwingsconcentratie 2', 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' en 'reconstructiewetzone – iv nee'. Oprichting van een extra Ruimte voor Ruimte-woning binnen het bestemmingsvlak laat het bestemmingsplan niet rechtstreeks toe. Er is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om genoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Er zal een extra bouwvlak opgenomen worden voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning. De voorgestelde ontwikkeling is beleidsmatig inpasbaar. In navolgende figuur is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013'

3.3.2 Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling'

Op 26 januari 2010 heeft de gemeenteraad de Uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' vastgesteld. Deze nota vloeit voort uit de provinciale beleidsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' en vervangt de 'Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk' en de 'Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oosterbeers en Oirschot'. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en eventueel wordt versterkt.

De uitvoeringsnota richt zich primair op de uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden in de bebouwingsconcentraties. In het buitengebied van de gemeente zijn 13 bebouwingsconcentraties aanwezig. Het plangebied aan de Hoogeindseweg ong. is gelegen binnen bebouwingsconcentratie "De Manenschijn / Driehoek – Oostelbeers" en bevindt zich aan een lint. In de bebouwingsconcentraties bestaan mogelijkheden voor de oprichting van Ruimte voor Ruimte-woningen.

De uitvoeringsnota 'Buitengebied in Ontwikkeling' stelt dat een vrije kavel een frontbreedte dient te hebben van minimaal 50 meter. Onderhavig initiatief kent echter een frontbreedte van circa 45 meter. Middels de brief d.d. 8 september 2011 geeft het college aan hierin geen problemen te voorzien, mits aan weerszijden van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd blijft om een doorzicht naar het achterliggende open gebied te garanderen. Hierdoor wordt voorkomen dat een gesloten straatwand ontstaat die niet passend is voor in buitengebied.

Een Ruimte voor Ruimte-woning dient landschappelijk te worden ingepast. Dit onderwerp wordt in hoofdstuk 4 verder toegelicht. Ook wordt hier aangetoond dat de woning stedenbouwkundig passend is in de omgeving en dat er sprake zal zijn van een kwaliteitsverbetering van de omgeving.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De woning zal aansluiten bij de reeds bestaande bebouwing in de nabije omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie "De Manenschijn / Driehoek – Oostelbeers", waarbinnen voornamelijk langgevelboerderijen uit de periode 1850 en 1900 zijn gevestigd. Daarnaast bevinden zich aan de Hoogeindseweg enkele nieuwe woningen, welke zijn gerelateerd aan de oudere bebouwing met een landelijke uitstraling.

De op te richten woning zal qua beeldkwaliteit aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing en bebouwingsstructuur in de bebouwingsconcentratie. Gezien de ligging tegen het landelijke gebied wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Het ambachtelijke karakter dient onder andere tot uiting te komen in het materiaalgebruik. De nieuwbouw kan gedekt worden met een pannendak, snijriet of eventueel leien. De gevels worden bij voorkeur uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan.

De woning dient derhalve te voldoen aan onderstaande architectonische en stedenbouwkundige aspecten:

- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- de woning dient met de langste gevel aan de Hoogeindseweg georiënteerd te zijn;
- de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter;
- de inhoud van de woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- de rooilijn dient afgestemd te worden op de reeds bestaande bebouwing.

In de bijbehorende bestemmingsplanregels zijn nadere eisen weergegeven met betrekking tot de bebouwing.

In navolgende figuur is een aantal referentiebeelden weergegeven met betrekking tot de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning. Deze woningen bevinden zich aan de Hoogeindseweg of in de nabije omgeving hiervan.



Figuur 8: Referentiebeelden in de nabije omgeving van het plangebied (Bron: Google Maps)

4.2 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. De locatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie “De Manenschijn / Driehoek – Oostelbeers” en is landelijk gelegen. Binnen deze bebouwingsconcentratie dient de openheid en de structuur behouden te blijven.

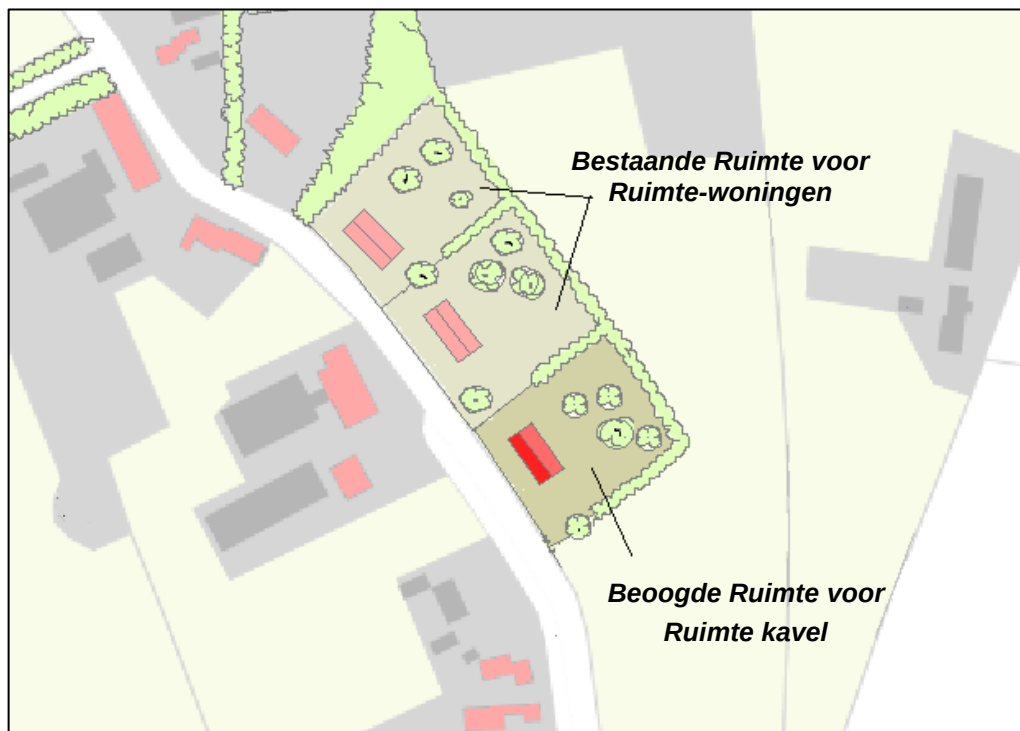
Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zal de beoogde nieuwe woning landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar erfafscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of ligusterhagen). Het geheel omzomen van het perceel is ongewenst vanuit de relatieve openheid van het landschap rondom en wordt ook niet voorgeschreven. Wanneer hiervan toch sprake is, gaat ook hier de voorkeur uit naar lage hagen, waardoor de openheid alsnog blijft behouden.

Met de voortuin dient de woning landschappelijk te worden ingepast. De voortuin wordt omzoomd met een lage haag bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. De invulling van de tuin zal grotendeels bestaan uit grasland. Ter plaatse kunnen gebiedseigen bomen worden aangeplant. Het geheel kan worden begeleid door lage beplanting. Navolgende figuur geeft voorbeelden van erfbeplanting die gehanteerd kunnen worden in het plangebied om de nieuwe woningen op een passende landelijke manier in het landschap in te passen.



Figuur 9: Voorbeelden erfbeplanting

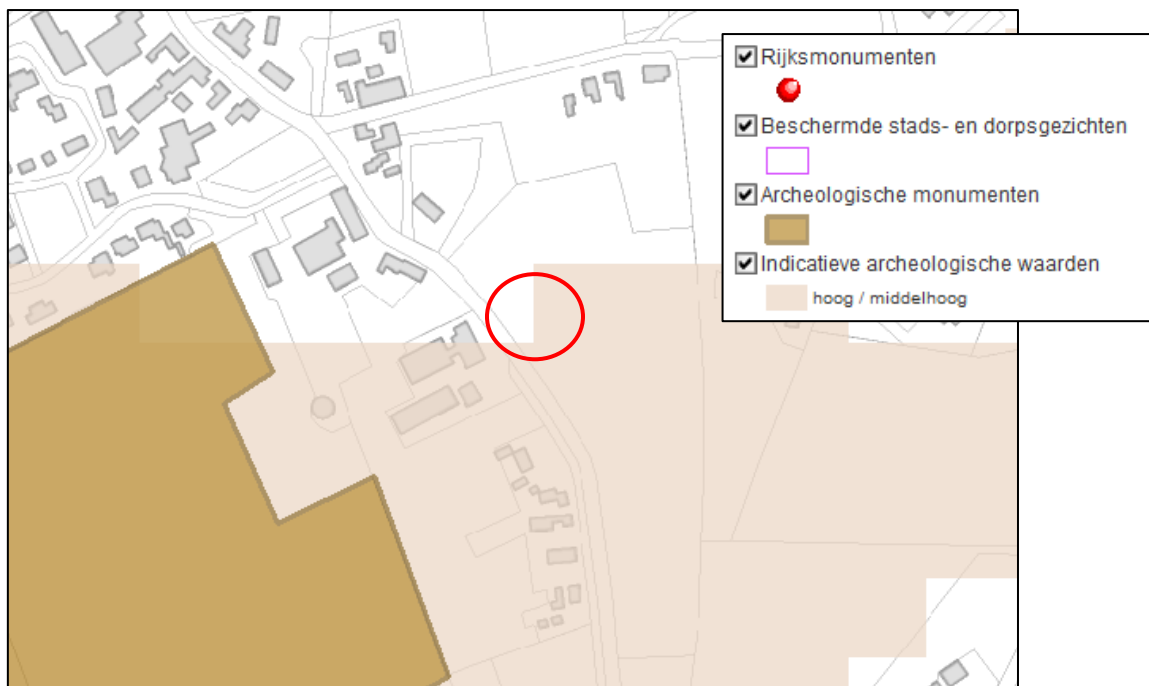
Met de landschappelijke inpassing is tevens rekening gehouden met de frontbreedte van het perceel. De kavel heeft een frontbreedte van 45 meter. Aan weerszijden van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning dient een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd te blijven om een doorzicht naar het achterliggende open gebied te garanderen. Hierdoor wordt voorkomen dat een gesloten straatwand ontstaat die niet passend is in het buitengebied. Navolgende figuur betreft een situatieschets met de situering van de nieuwe woning in de omgeving.



Figuur 10: Landschappelijke inpassing beoogde Ruimte voor Ruimte-woning

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie, waaronder Nederland, ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. In navolgende figuur is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart weergegeven.



Figuur 11: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

Ter plaatse is gedeeltelijk een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarde aanwezig. Binnen deze zone is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning af te graven, te vergraven, ontgronden, ophogen of egaliseren, diepploegen, woelen of mengen. Ook het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning, evenals het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd. Ter plaatse van het plangebied zullen geen diepwortelende bomen worden aangeplant maar voornamelijk grasland en knip- en scheerhagen. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangevraagd. Het plangebied zal tevens worden bestemd met de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4' en voor een klein gedeelte met 'Waarde – Archeologie 3'.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een bodemonderzoek aangeleverd worden.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaaï

Volgens de Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting. Buiten de zones worden geen eisen gesteld. Een weg is niet zoneplichtig indien er sprake is van een ligging binnen een woonerf of waar sprake is van een maximum snelheid van 30 km/uur. De locatie bevindt zich in een zone waar een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een goed woon- en leefklimaat is hierbij gewaarborgd. Derhalve worden er geen eisen gesteld aan de geluidbelasting en zal geen nader onderzoek naar het wegverkeerslawaaï worden uitgevoerd.

5.2.2 Industrielawaai

In sommige gevallen speelt Industrielawaai een rol. Er zijn geen (industriële) geluidsbronnen in de directe omgeving van het plangebied aan te wijzen die een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken.

5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkings-programma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de oprichting van één Ruimte voor Ruimte-woning betreft, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna nader toegelicht.

5.4.2 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Ook in de nabije omgeving bevindt zich geen risico-object.

5.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied noch in de directe nabijheid van de gemeente Oirschot bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dan ook niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten plaatsvinden is de Rijksweg A58. Het plan ligt met een afstand van ongeveer 3,5 kilometer ruim buiten het invloedsgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Met een afstand van ruim 3 kilometer bevindt het plangebied aan de Hoogeindseweg zich ruim buiten het risicogebied van het dit kanaal.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 465 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding; een Defensieleiding. Deze leiding bevindt zich op dermate grote afstand dat deze geen belemmeringen oplevert voor onderhavige ontwikkeling.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Hoogeindseweg ong. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich twee bedrijven: Kerkstraat 16 op 250 meter ten noordwesten van het plangebied en Driehoek 18 op 250 meter ten zuidoosten van het plangebied. Op Kerkstraat 16 bevindt zich een bouwbedrijf (milieucategorie 3.1), waarvoor binnen een gemengd gebied aan richtafstand geldt van 30 meter. Op Driehoek 18 bevindt zich een lpg inbouwbedrijf (milieucategorie 3.2), waarvoor binnen een gemengd gebied een richtafstand geldt van 50 meter. Deze bedrijven bevinden zich op dermate grote afstand van het plangebied dat de oprichting van één Ruimte voor Ruimtewoning in het kader van bedrijven en milieuzonering geen bezwaar is.

5.6 Geur

5.6.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

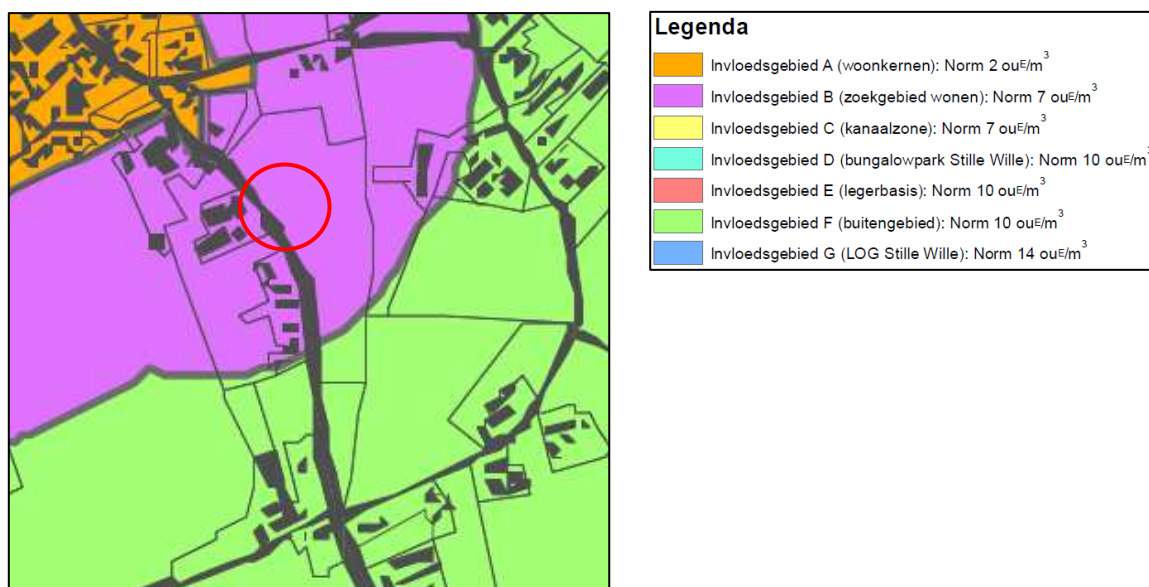
Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de

ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

Op 28 februari 2012 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oirschot de Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012 vastgesteld. De gemeente Oirschot hanteert de volgende, van de Wet afwijkende normen:

- A. Invloedsgebied van de woonkernen in de gemeente, te weten Oirschot, Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk. Binnen deze gebieden geldt een norm van 2 oue/m³;
- B. De bufferzone van 250 meter rond de woonkernen Oirschot, Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk. Binnen deze gebieden geldt een norm van 7 oue/m³;
- C. Bedrijventerrein Kanaalzone. Binnen dit gebied geldt een norm van 7 oue/m³;
- D. Buitengebied (uitgezonderd LOG Stille Wille). Binnen dit gebied geldt een norm van 10 oue/m³.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012, waarbij het plangebied is weergegeven.



Figuur 12: Uitsnede Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012

Het plangebied aan Hoogeindseweg ong. is gelegen binnen 'Invloedsgebied B (zoekgebied wonen)'. Derhalve is ter plaatse van het plangebied een norm van 7 oue/m³ van toepassing.

5.6.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

In de directe omgeving van het plangebied aan de Hoogeindseweg is een aantal intensieve veehouderijen gelegen. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woning. Tevens moet een goed leefklimaat

gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Aan de overkant van de weg, aan de Hoogeindseweg 2, is een melkveebedrijf gelegen. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom, waardoor een vaste afstand geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter tot deze veehouderij.

Aan de Driehoek 12 is een AMvB Akkerbouwbedrijf gevestigd met zoogkoeien, schapen en volwassen paarden. Een dergelijk akkerbouwbedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw en milieubeheer en moet voldoen aan bepaalde afstanden tot geurgevoelige objecten. Deze objecten zijn overeenkomstig de stankregelgeving onderverdeeld in vijf categorieën. De beoogde Ruimte voor Ruimte-woning aan de Hoogeindseweg betreft hierbij het geurgevoelige object en valt onder categorie III waarvoor een vaste afstand geldt van 50 meter. Driehoek 12 is gelegen op een afstand van meer dan 50 meter vanaf de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning aan de Hoogeindseweg.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn twee intensieve veehouderijbedrijven gelegen waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld, te weten Driehoek 3 en 9. Op deze veehouderijen zijn de volgende milieuvergunningen verleend:

5091 KA, Driehoek 3, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 27-01-2010
RAV-tabelversie: RAV 2004-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	40	380	0	48	0	5
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	42	164	0	11	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A5		bedrijf	2,50	4	10	4	1	142,40	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	4	29	4	1	142,40	1
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	1	10	0	1	0	0
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.17		bedrijf	8,30	2	17	1	1	55,80	0
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.12		bedrijf	4,20	7	29	2	2	130,90	1
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.4		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	43	108	43	2	989	7
Totalen						144	753	55	67	1479,20	16

Sluit venster

5091 KA, Driehoek 9, OOST WEST EN MIDDELBEERS

Beschikingsdatum: 09-05-2006
RAV-tabelversie: RAV 2005-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	2200	5500	2200	96	50600	337
					Totalen	2200	5500	2200	96	50600	337

Sluit venster

Ter plaatse van het plangebied geldt een norm van 7 oue/m³. Uit onderstaande V Stacks berekening blijkt dat de geuremissie van deze bedrijven op het plangebied maximaal 6,8 oue/m³ bedraagt. Hierbij is rekening gehouden met de verplichte afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrenzen met betrekking tot bebouwing.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Driehoek 9	147 335	386 888	6,0	6,0	0,50	4,00	50 600
2	Driehoek 3	147 184	386 908	6,0	6,0	0,50	4,00	1 479

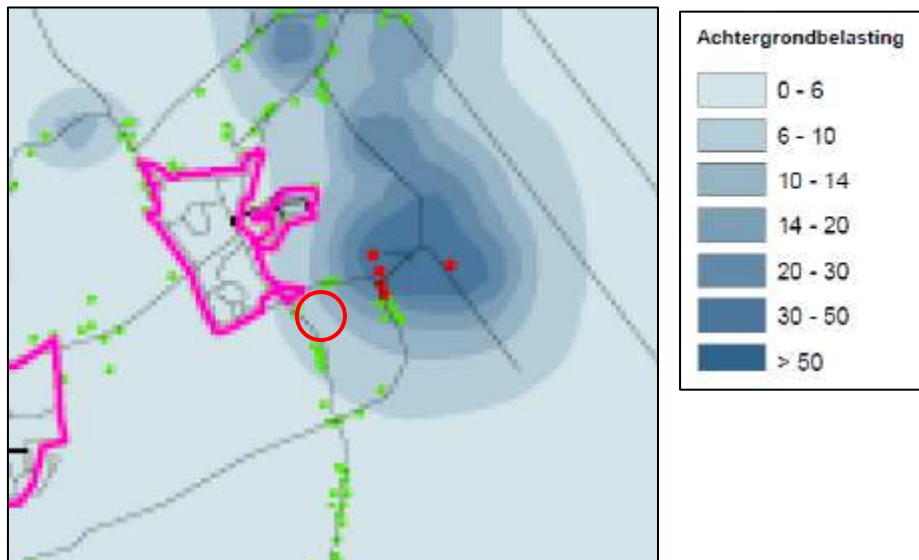
Geurgeoefige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
3	N	147 151	386 705	7,0	6,8
4	O	147 109	386 682	7,0	5,6
5	Z	147 127	386 652	7,0	5,3
6	W	147 170	386 677	7,0	6,8

In het kader van de voorgrondbelasting vormen de omliggende veehouderijen dan ook geen belemmering voor de nieuw op te richten woning.

5.6.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied.



Figuur 13: Achtergrondbelasting, bron: 'Evaluatie verordening en gebiedsvisie Oirschot (Wgv)' februari 2011

De achtergrond ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning bedraagt 6-10 oue/m³. Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 6-10 oue/m³ wordt beoordeeld als 'redelijk goed' tot 'goed'. De beoogde herontwikkeling is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

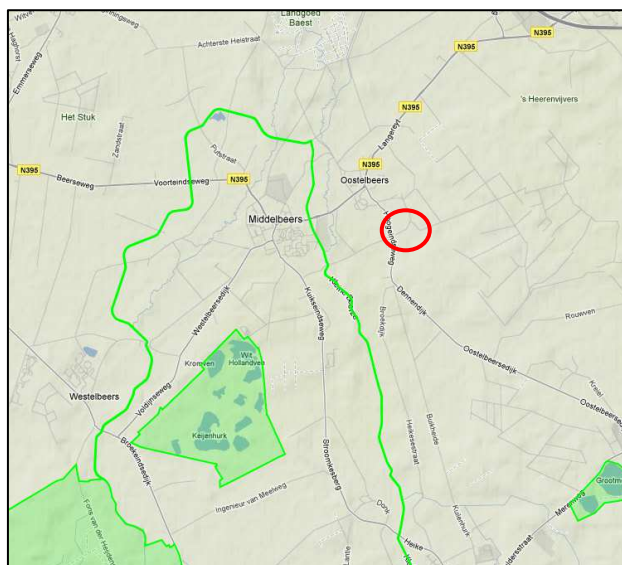
Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is reeds bestemd als 'Wonen' waarbij thans een woning is toegestaan. Herontwikkeling van het plangebied aan de Hoogeindseweg door het toevoegen van een nieuw bouwvlak voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dan ook niet.

5.7 Natuur

5.7.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Het Natura 2000-gebied 'Kempenland – West' is gelegen binnen de gemeente Oirschot en is gelegen op een afstand van ruim 2,5 kilometer.

Het heide- en vennengebied van 'Kempenland – West' bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispelende Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Tussen deze heideterreinen stromen de meanderende lopen van de laaglandbeken Reusel, Groote Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen tevens behoren tot het Natura 2000-gebied. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree van Nederland. De Kleine Beerse bevindt zich op een afstand van circa 1 kilometer van het plangebied aan de Hoogeindseweg.



Figuur 14: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied 'Kempenland - West' met bijbehorende laaglandbeken

Het plangebied aan Hoogeindseweg ong. is op een dusdanige afstand gelegen van dit Natura 2000-gebied en de Kleine Beerze dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

5.7.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen.

Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

5.7.2.1 Natuurloket

De locatie aan Hoogeindseweg ong. is reeds bestemd als 'Wonen' en is thans in gebruik als grasland, waarbij intensief wordt gemaaid. Ook zijn er geen gebouwen aanwezig waardoor geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet als broedplaats kan dienen voor vogels of vleermuizen. Grenzend aan het plangebied bevindt zich een sloot. Gelet op het belang voor de drooglegging van de kavel, zal deze sloot worden gehandhaafd.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora- en fauna wet. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet is dan niet noodzakelijk.

5.7.2.2 Waarneming

De meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd door middel van raadpleging van www.waarneming.nl. Het plangebied aan de Hoogeindseweg is gelegen in het subgebied 'Oostelbeers'.



Figuur 15: Ligging locatie Hoogeindseweg ong. in subgebied 'Oostelbeers'

Uit de gegevens op waarneming.nl blijkt dat er binnen het gebied in 2011 5 waarnemingen van algemene tot vrij algemene soorten zijn gedaan. De waarneming betrof een sperwer, twee sijzen, een boomblauwtje en een veldkrekel. Op basis hiervan en het huidige grondgebruik kan gesteld worden dat het plangebied weinig tot geen natuurwaarde kent voor bijzondere en/of bedreigde soorten. De locatie wordt thans gebruikt als grasland, waarbij intensief wordt gemaaid. Door dit intensief gebruik kan geconcludeerd worden dat ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

Geconcludeerd kan worden dat de realisatie van een woning binnen het plangebied aan Hoogeindseweg ong. geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied. In dat kader zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte-woning.

5.8 Water

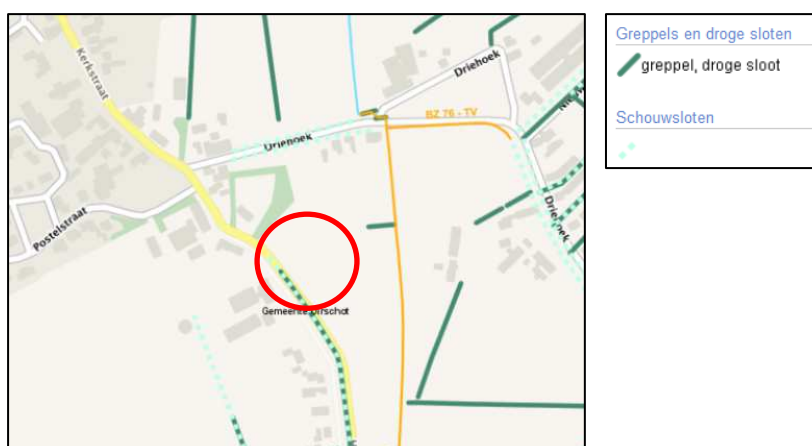
5.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.8.2 Relevant beleid

5.8.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen binnen een keurbeschermingsgebied. Echter, direct ten zuiden van de locatie is een schouwsloot gelegen, BERE-0877. Op navolgende figuur is de locatie weergegeven ten opzichte van de schouwsloot.



Figuur 16: Ligging plangebied ten opzichte van schouwsloot. (Bron: Viewer Watertoets Waterschap De Dommel)

Met de beoogde herontwikkeling zal hydrologisch neutraal gebouwd worden. De beoogde herontwikkeling zal geen negatieve gevolgen hebben op de aanwezige schouwsloot. Het aspect hydrologisch neutraal bouwen wordt in paragraaf 5.8.3 nader toegelicht.

5.8.2.2 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.8.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;

- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur.

Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurde materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

5.8.2.4 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties.

Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de

rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-) technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

5.8.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

5.8.3 Hydrologisch neutraal bouwen

5.8.3.1 Inleiding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Ter plaatse van het plangebied aan de Hoogeindseweg zal sprake zijn van nieuwbouw, waarbij dan ook hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden.

5.8.3.2 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten woning aan Hoogeindseweg ong. wordt een verhard oppervlak van circa 590 m² verwacht, bestaande uit:

- 200 m² hoofdgebouw;
- 240 m² bijgebouwen;
- 150 m² erfverharding.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +18,8 meter. De GHG ter plaatse betreft 60-80 cm-mv.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit

blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 590 m² van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning en bijgebouwen aan Hoogeindseweg ong. in een situatie T=100 37 m³ bedraagt.

5.8.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. De exacte situering van dit transportriool wordt in een later stadium, in overleg met het waterschap, bepaald. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond op eigen terrein. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik worden gemaakt van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 17: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

Gezien de hoge GHG van 60-80 cm-mv verdient de ontwatering binnen het plangebied extra aandacht. De ontwatering is de afstand tussen het maaiveld en de maatgevende hoogste grondwaterstand. Daarbij ligt de maatgevende hoogste grondwaterstand circa 20 cm hoger dan

de GHG. Binnen het plangebied betreft de hoogste grondwaterstand derhalve circa 50 cm-mv. Voor de ontwateringsdiepte worden de volgende normen gehanteerd:

Functie	Ontwateringsdiepte
Woningen zonder kruipruimte	30 cm
Woningen met kruipruimte	70 cm
Tuinen / plantsoen / groenvoorziening	50 cm

Op basis van bovenstaande tabel kan geconcludeerd worden dat de ontwatering binnen het plangebied niet voor alle functies voldoende is. Indien gekozen wordt voor een woning met kruipruimte, is verhoging van het plangebied derhalve noodzakelijk om aan de ontwateringsnormen te voldoen. Ter plaatse van tuinen, plantsoenen en groenvoorzieningen zal het plangebied opgehoogd dienen te worden. Bij het ophogen is aansluiting op de omgeving een aandachtspunt. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

5.8.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.9 Verkeer en parkeren

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling betreft slechts de oprichting van één woning, waarbij de verkeersaantrekkende werking minimaal is.

5.10 Conclusie

Het plangebied aan Hoogeindseweg ong. is thans in gebruik als grasland en heeft de bestemming 'Wonen'. Geconcludeerd kan worden dat de toevoeging van een nieuw bouwvlak voor de realisatie van een nieuwe woning geen effecten heeft op het voortbestaan van de aanwezige beschermde planten, dieren, leefgebieden en levensgemeenschappen in en om het gebied.

Omliggende veehouderijen vormen voor de herontwikkeling geen belemmering en ook belemmert herontwikkeling van het plangebied de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet. In het kader van milieuaspecten zijn er dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer een bestemmingsvlak, aanduidingen en een bouwvlak opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Wonen

De locatie Hoogeindseweg ong. is bestemd als 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één woning per bouwvlak, bijgebouwen, bijbehorende tuinen en erven en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Binnen deze bestemming mag een woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² toegestaan met een goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 5,5 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 10 meter te zijn.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Het is niet toegestaan om zonder archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 250 m² en met een diepte van meer dan 0,3 meter onder maaiveld.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Het is niet toegestaan om zonder archeologisch rapport waaruit blijkt dat geen archeologische waarden zullen worden verstoord, bouwwerken te bouwen met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,5 meter onder maaiveld.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van onderhavig plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Oirschot zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal derhalve met de gemeente Oirschot een anterieure overeenkomst sluiten. Tevens wordt door de initiatiefnemer een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten met de gemeente Oirschot waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure worden betrokken. Gezien de geringe omvang van onderhavige bestemmingsplanherziening wordt met onderhavige procedure geen inspraak verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.2.1 Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

In een vooroverlegreactie d.d. 11 oktober 2012 heeft Waterschap De Dommel schriftelijk te kennen gegeven van mening te zijn dat het voorontwerpbestemmingsplan voor de herontwikkeling aan Hoogeindseweg ong. een duidelijk beeld geeft van de voorgenomen ontwikkeling. Voor de volledigheid wordt echter nog gevraagd om twee punten in de waterparagraaf te behandelen. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is in onderhavig bestemmingsplan toegelicht dat met de beoogde herontwikkeling het terrein dient te worden opgehoogd, gelet op de GHG en de ontwateringsnorm ter plaatse. Tevens is aandacht besteed aan het huidige oppervlaktewater; schouwsloot BERE-0877, waarbij wordt aangegeven dat beoogde herontwikkeling geen negatief effect zal hebben op de aanwezige schouwsloot. Paragraaf 5.8 is in het kader van de vooroverlegreactie aangepast.

8.2.2 Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

In een vooroverlegreactie d.d. 5 december 2012 heeft de provincie Noord-Brabant schriftelijk te kennen gegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. In het kader van deze vooroverlegreactie is onderhavig bestemmingsplan dan ook niet aangepast.

8.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft van 14 november 2013 tot en met 25 december 2013 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging kon eenieder mondeling of schriftelijk een zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad van Oirschot. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.