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

Bestemmingsplan
BUITENGEBIED, HERZIENING PAPENVOORDEN ONGENUMMERD
Gemeente Oirschot

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 30 september 2014

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Buitengebied, herziening Papenvoorden ongenummerd
IMRO idn	NL.IMRO.0823.BPBGPAPENVRDONG-VAST
Versie concept	Januari 2012
Versie voorontwerp	Augustus 2012
Versie ontwerp	April 2014
Versie vastgesteld	30 september 2014
Opgesteld door	M.J.M. Crijns
Tweede contactpersoon	M.W.A. van den Heuvel

INHOUD

1. INLEIDING ... 9
1.1 Aanleiding ... 9
1.2 Achtergrond ... 9
1.3 Plangebied ... 9
1.4 Doel van het bestemmingsplan ... 11
1.5 Leeswijzer ... 11

2. PLAN ... 13
2.1 Huidige planologische situatie ... 13
2.2 Toekomstige planologische situatie ... 14

3. BELEID ... 15
3.1 Rijksbeleid ... 15
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ... 15
3.2 Provinciaal beleid ... 16
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening ... 16
3.2.2 Verordening ruimte 2014 ... 16
3.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte ... 18
3.3 Gemeentelijk beleid ... 21
3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 ... 21
3.3.2 Uitvoeringsnota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ ... 21

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN ... 23
4.1 Inrichting ... 23
4.1.1 Inrichting algemeen ... 23
4.1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting ... 24
4.1.3 Landschappelijke inrichting ... 25
4.2 Archeologie en cultuurhistorie ... 27
4.3 Conclusie ... 29

5. MILIEUASPECTEN ... 31
5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit ... 31
5.2 Geluid ... 32
5.2.1 Wegverkeerslawaai ... 32
5.2.2 Industrielawaai ... 33
5.3 Luchtkwaliteit ... 33
5.4 Externe veiligheid ... 34
5.4.1 Inleiding ... 34
5.4.2 Bedrijven ... 34
5.4.3 Transport ... 34
5.5 Bedrijven en milieuzonering ... 35
5.6 Geur ... 36

5.6.1 Inleiding ... 36
5.6.2 Voorgrondbelasting ... 37
5.6.3 Achtergrondbelasting ... 38
5.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen ... 39
5.7 Natuur ... 39
5.7.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn ... 39
5.7.2 Flora en fauna ... 41
5.8 Water ... 44
5.8.1 Inleiding ... 44
5.8.2 Relevant beleid ... 44
5.8.3 Hydrologisch neutraal bouwen ... 48
5.8.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater ... 50
5.9 Verkeer en parkeren ... 50
5.10 Conclusie ... 51

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ... 53
6.1 Inleiding ... 53
6.2 Algemene toelichting verbeelding ... 53
6.3 Algemene toelichting voorschriften ... 53
6.4 Toelichting bestemming ... 53
6.4.1 Wonen ... 53
6.4.2 Waarde archeologie 4 ... 54
6.4.3 Waterstaat – Beschermingszone ... 54

7. UITVOERBAARHEID ... 55
7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet ... 55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid ... 55

8. OVERLEG EN INSPRAAK ... 57
8.1 Inspraakprocedure ... 57
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro ... 57
8.3 Zienswijzen ... 57

Bijlagen:

Bijlage 1	Principeverzoek en principemedewerking
Bijlage 2	Sfeerbeelden 1
Bijlage 3	Sfeerbeelden 2
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6	Quickscan Flora en fauna
Bijlage 7	Vooroverlegreactie Waterschap
Bijlage 8	HNO-Tool RvR-woning
Bijlage 9	HNO-Tool te herbouwen woning
Bijlage 10	Vooroverlegreactie Provincie
Bijlage 11	Inrichtingsschets met beplanting
Bijlage 12	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte
Bijlage 13	Zienswijze Rijkswaterstaat

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Van de Lelij en de heer Van der Schaar is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied aan de Papenvoorden, gemeente Oirschot. De locatie aan de Papenvoorden bestaat uit 2 kadastrale percelen waarbij op het zuidelijke perceel een woning met voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Dit perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan thans een woonbestemming. Het noordelijke perceel heeft thans de bestemming agrarisch en is onbebouwd.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning aan Papenvoorden ongenummerd en de herbouw van de bestaande woning aan Papenvoorden 14. Hiertoe is één bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij de Ontwikkelingsmaatschappij aangekocht. De bouwtitel is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De bestaande woning en de bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Deze woning wordt herbouwd op het zelfde perceel, ten westen van de huidige locatie. Op 23 augustus 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het slopen van de agrarisch bedrijfsgebouwen en ruimte te bieden aan de bouw van één Ruimte voor Ruimte-woning en de herbouw van de bestaande woning aan Papenvoorden 14. Dit principeverzoek en deze principemedewerking, met kenmerk LGN, zijn als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. Om onderhavig plan te realiseren is een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse nodig.

1.2 Achtergrond

De heer van der Schaar en Mevrouw N. Bertrams zijn eigenaar van de twee percelen aan de Papenvoorden. Eén van deze percelen is bebouwd, de bebouwing bestaat uit een woning, open loods, voormalige mestkalverenstallen en paardenstallen. De milieuvergunning is op 26 april 2000 ingetrokken. De huidige bebouwing met een oppervlakte van 852 m² wordt gesloopt waardoor er landschappelijk een meerwaarde ontstaat welke potentie biedt om één extra woning te realiseren op de percelen.

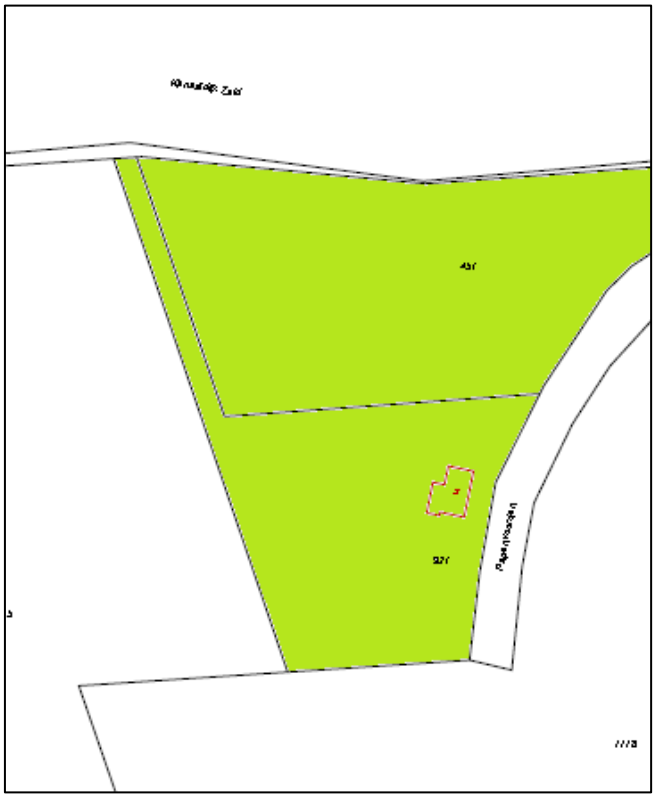
Het realiseren van de Ruimte voor Ruimte-woning hangt eveneens samen met de sloop van intensieve veehouderijstallen elders in de provincie Noord-Brabant conform de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte.

1.3 Plangebied

Het plangebied aan de Papenvoorden ongenummerd is gelegen buiten de bebouwde kom van Oirschot, in de gelijknamige gemeente. Het plangebied ligt binnen een bebouwingsconcentratie. In navolgende figuur is een luchtfoto met de ligging van de locatie aan de Papenvoorden weergegeven.

Figuur 1: Luchtfoto met ligging Papenvoorden 14

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Oirschot, sectie K nummer 927 en sectie K 457. Deze percelen hebben respectievelijk een grootte van 51 are en 50 centiare en 78 are en 70 centiare. Onderstaande figuur betreft een kadastraal overzicht van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Papenvoorden 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 Papenvoorden ongenummerd’ bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. Uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

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

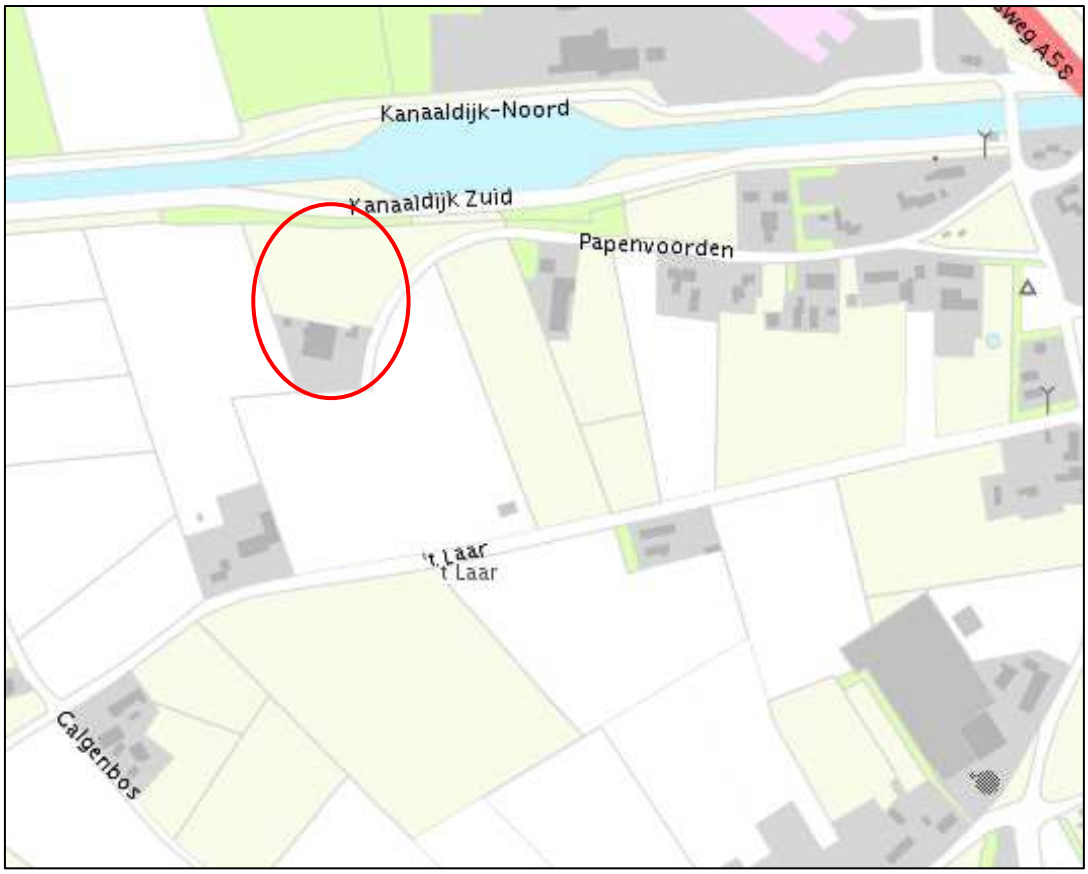
2.1 Huidige planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied fase II 2013' van de gemeente Oirschot het vigerende bestemmingsplan. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' en gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch'. Het plangebied is eveneens aangeduid als 'bebouwingsconcentratie 1'. Conform bijlage 2 bij de regels van het bestemmingsplan is betreffende bebouwingsconcentratie omschreven als ''t Laar Kempenweg' met de typering 'Bebouwingszone C'. In de toelichting op het bestemmingsplan staat met betrekking tot Bebouwingsconcentratie 1 het volgende omschreven:

"Deze types bebouwingsconcentratie kenmerken zich door een goede ontsluiting naar hoofdwegen en ligging aan een (inter)regionale weg. Tevens is sprake van relatief veel bedrijvigheid en een relatief dichte structuur. Deze types zijn in de regels en op de verbeelding opgenomen als overig-bebouwingsconcentratie 1."

In betreffend gebied ontstaat hierdoor 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 binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 3: Ligging plangebied binnen bebouwingsconcentratie

Het plangebied vormt het eindpunt van een lintbebouwing aan Papenvoorden. Het lint loopt parallel aan het kanaal en wordt aan de noordzijde begrensd door de Kanaaldijk-zuid. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen zullen nieuwe zichtlijnen en doorzichten naar het achtergelegen gebied ontstaan waardoor het plan bijdraagt aan een betere ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Toekomstige planologische situatie

In de toekomstige situatie zal ter plaatse van het plangebied een bouwvlak worden toegevoegd voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning. Het noordelijke bouwvlak met een grootte van ca. 8.000 m² is voor de Ruimte voor Ruimte-woning. Het zuidelijke bouwvlak met een grootte van 5.000 m² is voor de herbouw van de bestaande woning. Ten noorden van het noordelijke bouwvlak is een bebouwings- en beplantingsvrije zone opgenomen. In de regels behorende bij dit bestemmingsplan zijn nadere aspecten betreffende inhoud, goothoogte en nokhoogte opgenomen. In navolgende figuur is de toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven.

Figuur 4: Toekomstige situatie plangebied

Wat betreft de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’. De bouwvlakken zullen 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 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 woning-bouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma’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 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Provinciale Staten heeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is per 1 juni 2010 in werking getreden. 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;
- De 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 geledingszones tussen steden;
- Het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Het ontwikkelingen van economische kennisclusters;
- Internationale bereikbaarheid;
- De beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. 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 gemeentelijke bestemmingsplannen. Deze Verordening wordt hierna besproken.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

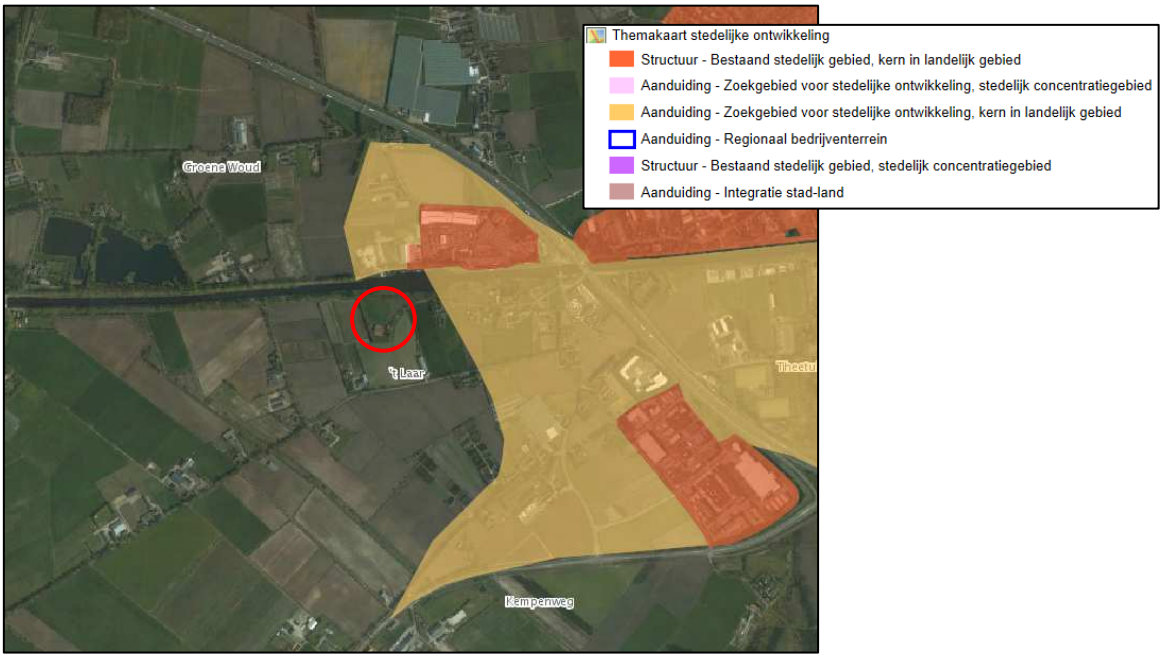
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 1 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt

een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;

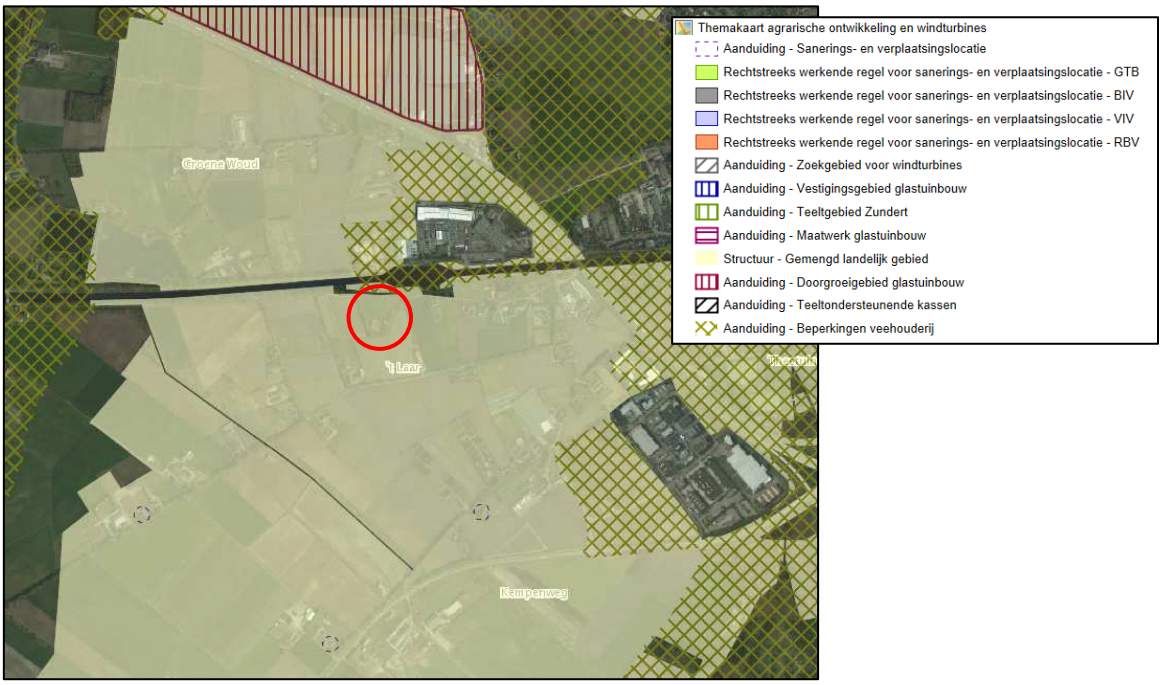
ontwikkeling intensieve veehouderij.

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied aan Papenvoorden ong. in de Verordening ruimte.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘stedelijke ontwikkeling’

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen in het stedelijk gebied of in een zoekgebied verstedelijking.



Figuur 6: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte ‘agrarische ontwikkeling en windturbines’

Het plangebied aan Papenvoorden ong. is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in het ‘Gemengd landelijk gebied’. In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014 geeft hierop echter een uitzondering en bepaalt dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie ‘t Laar Kempenweg zoals aangeduid in de visie ‘Bebouwingsconcentraties Buitengebied Oisterwijk’. In paragraaf 3.3.1 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. In paragraaf 3.2.3 wordt de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines, Groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

3.2.3 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.

Het plangebied aan de Papenvoorden wordt herontwikkeld middels gebruikmaking van 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 de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte één bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hiermee is gewaarborgd dat voor de woning een oppervlakte van 1.000 m² aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij is gesloopt. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

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.**
   De locatie aan de Papenvoorden is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Tevens wordt met de bebouwing aangesloten bij bestaande bebouwing.

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 bebouwingsconcentratie ’t Laar Kempenweg’. De bestaande bebouwing aan de Papenvoorden is veelal vrijstaand en gelegen op grote percelen. De voorterreinen zijn vaak groen ingericht en geven hiermee een typisch groene landschappelijke kwaliteit aan binnen deze bebouwingsconcentratie. 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 Papenvoorden 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 er sprake van middelhoge tot hoge 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 landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat binnen 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 onderhavig bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 4 nader ingegaan op de landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning met in subparagraaf 4.1.3 de bijbehorende stedenbouwkundige randvoorwaarden.

9. **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.**
   Initiatiefnemer heeft de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte, waardoor zeker is gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn. In samenhang worden tevens 4 meststallen van in totaal 780 m², een open loods van 60 m² en paardenstallen met een oppervlakte van 12 m² gesloopt. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan bijgevoegd.

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.**
    Initiatiefnemer heeft de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij de Ontwikkelings-maatschappij Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’ en dat dus voldoende agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en voldoende milieurechten zijn ingeleverd. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

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.**
    Initiatiefnemer heeft de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij de Ontwikkelings-maatschappij Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

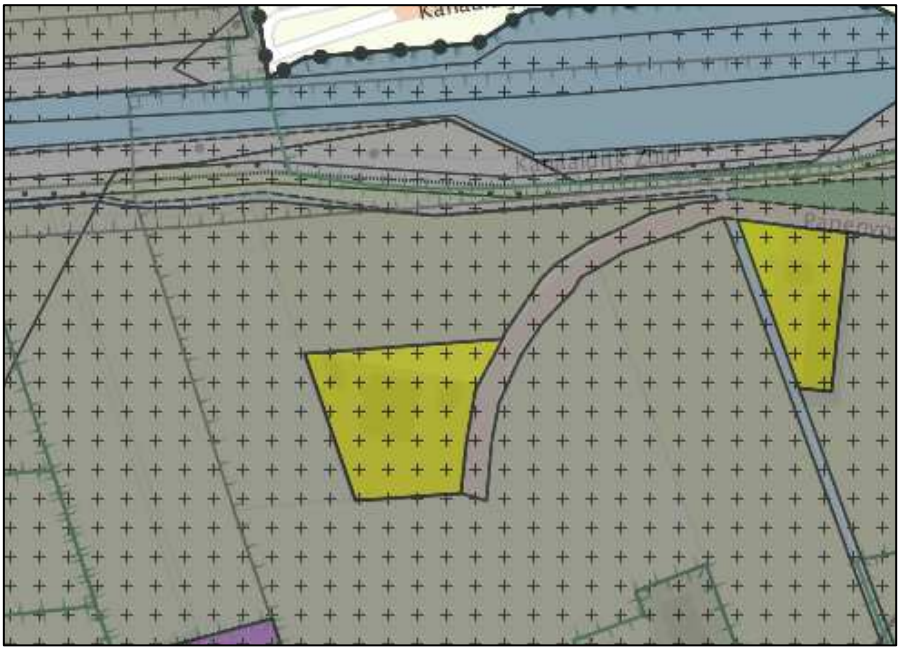
12. **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.**
    Initiatiefnemer heeft de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij de Ontwikkelings-maatschappij Ruimte voor Ruimte aangekocht. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling ‘Ruimte voor Ruimte’. De bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan bijgevoegd.

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.

De zuidelijke locatie is in het vigerende bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’ bestemd als ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de aanduidingen ‘bouwvlak’, ‘reconstructiewetzone - iv nee’, ‘bebouwingsconcentratie 1’ en ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’. De noordelijk gelegen locatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de aanduidingen ‘reconstructiewetzone – iv nee’, ‘bebouwingsconcentratie 1’ en ‘reconstructiewetzone - verwevingsgebied’. Oprichting van een extra Ruimte voor Ruimte-woning is binnen de bestemming ‘Agrarisch’ niet rechtstreeks mogelijk. Derhalve is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk om de genoemde ontwikkeling mogelijk te maken. Ter plaatse zal een extra bouwvlak opgenomen worden voor de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning. De bestaande woning wordt binnen het huidige bouwvlak herbouwd en omgezet naar de bestemming ‘Wonen’. De voorgestelde ontwikkeling is beleidsmatig inpasbaar. In navolgende figuur is een uitsnede van het 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’, welke met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is komen te vervallen, en vervangt de ‘Beleidsnotitie Bebouwingsconcentraties Spoordonk’ en de ‘Gebiedsvisie voor de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Oirschot’. In de uitvoeringsnota wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van bebouwingsconcentraties. Belangrijkste uitgangspunt is daarbij dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en zo mogelijk 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 Papenvoorden is gelegen in bebouwingsconcentratie “’t Laar Kempenweg” 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. Met een frontbreedte van circa 80 meter voldoet onderhavig initiatief aan deze voorwaarde. Daarbij heeft het college middels de brief d.d. 30 augustus 2011 aangegeven dat rekening dient te worden gehouden met een afstand van 10 meter van de perceelsgrens en 15 meter tot de opgaande lintbeplanting aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal die vrij moet zijn van bebouwing en begroeiing. Hierdoor wordt voorkomen dat een gesloten “straatwand” ontstaat die niet passend is voor het buitengebied en wordt bevorderd dat er een doorkijk resteert naar het achtergelegen open gebied.

Een Ruimte voor Ruimte-woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ waarbij per woning 240 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. De huidige te herbouwen woning mag volgens het bestemmingsplan ‘Buitengebied fase II 2013’ een maximale inhoud hebben van 750 m³ en mag een maximale oppervlakte aan bijgebouwen hebben van 120 m². Hierbij is een afwijkingsbevoegdheid in de regels opgenomen waarbij de oppervlakte van bijgebouwen vermeerderd mag worden met 10% van de oppervlakte van de te slopen gebouwen. Met de beoogde herontwikkeling wordt 852 m² gesloopt. Dit levert een extra bebouwingsmogelijkheid voor bijgebouwen op van 85,2 m² in totaal is daarmee 205,2 m² bijgebouwen toegestaan bij deze woning. De woningen dienen landschappelijk te worden ingepast. Dit onderwerp wordt in hoofdstuk 4 nader 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

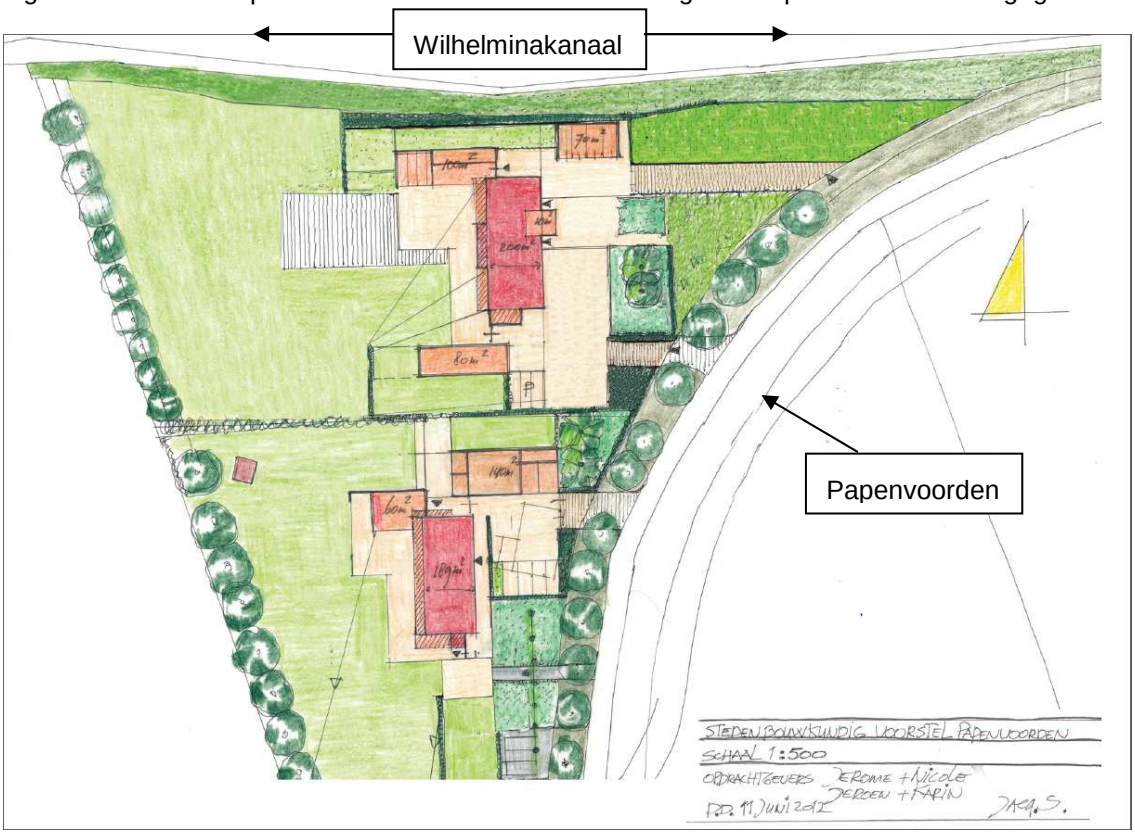
4.1 Inrichting

4.1.1 Inrichting algemeen

Op de locatie aan de Papenvoorden zal een vrijstaande Ruimte voor Ruimte-woning worden opgericht en zal de bestaande woning worden herbouwd. Deze te ontwikkelen woningen zullen passen in en aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving.

De wegstructuur van Papenvoorden volgt het direct ten noorden gelegen Wilhelminakanaal van oost naar westelijke richting tot de draai naar zuidelijke richting waar het uit eindelijk als smal weggetje doodloopt in een grasweidegebied. Het te ontwikkelen gebied ligt net in deze richtingverandering en waar de weg zijn karakter verliest als doorlopende weg.

Het kanaal met een strakke oost/west verbinding ligt zeer dominant in het landschap. Aan de zuidzijde van het kanaal ligt een verhoogd fiets/voetpad met een langs gelegen groene strook met markante bomenrijen. Dit benadrukt nogmaals de dominantie van een oost-west lijn. Het afbuigen van de Papenvoorden naar zuid is zeer ondergeschikt aan de betekenis die het kanaal heeft. Daarnaast is door de gemeente Oirschot een voorwaarde gesteld dat vrij zicht op het achterliggende landschap gehandhaafd moet blijven. Tevens had de voorwaarde betrekking op een bebouwings- en beplantingsvrije zone ten zuiden van het Wilhelminakanaal. Vanwege deze door de gemeente gestelde voorwaarde wordt de beoogde bebouwing loodrecht geplaatst op het Wilhelminakanaal. Navolgend is de beoogde inrichting weergegeven waarbij de woningen zijn ingetekend en waarop het Wilhelminakanaal en de richting van Papenvoorden is aangegeven.



Figuur 8: Beoogde inrichting

4.1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie genaamd ’t Laar – Kempenweg’. De bebouwingsconcentratie ’t Laar – Kempenweg’ is een bebouwingsconcentratie binnen een jonge heideontginning. In de welstandsnota 2010 van de gemeente Oirschot is ‘Jonge heideontginningen’ als afzonderlijk gebiedstype voor het buitengebied opgenomen. De criteria zijn voor het betreffende gebiedstype als volgt:

Omgeving	Geen onderscheid in het zicht/buiten het zicht Verzorging erf en groene omgeving
Maat en schaal	Eenvoudige bouwvormen Geconcentreerde plaatsing bevorderen
Vorm en gebaar	Eenvoudige hoofdvorm nastreven Verbrokkeling complex vermijden Gericht op eigen erf Indien van toepassing: onderscheid woon- en bedrijfsgedeelte
Stijl en detail	Eenvoudige stijl en passende details voor een landelijke omgeving Wijzigingen en toevoegingen passen bij de eigen bouwperiode
Materiaal en kleur	Traditioneel: overwegend natuurlijke materialen en rustige kleuren passend in de landelijke omgeving Landelijke kleuren: gevels en daken met onverzadigde tinten in een gemiddelde helderheid

In navolgende figuur is een aantal woningen in de directe nabijheid van het plangebied weergegeven. Uit deze figuur blijkt dat in de bebouwingsconcentratie vooral woningen van het langgeveltype met 1 tot 1,5 bouwlaag met een kap gelegen zijn. Het betreft voornamelijk voormalige boerderijen die thans als woning gebruikt worden.

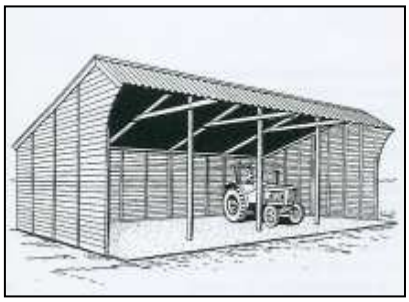
Figuur 9: Woningen uit de directe en nabije omgeving (Bron: Google Maps)

Met het oog op voorgaande figuur wordt bij de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning en de te herbouwen bestaande woning aangesloten bij de woningen in de omgeving. Hierbij dienen deze in ieder geval te voldoen aan onderstaande architectonische en stedenbouwkundige aspecten:

- De woning dient een rechthoekige hoofdvorm te hebben;
- De woning wordt met de langste gevel haaks op het Wilhelminakanaal georiënteerd te zijn;
- De goothoogte van de woning bedraagt maximaal 4,5 meter;
- De inhoud van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning bedraagt maximaal 1.000 m³;
- De inhoud van de te herbouwen bestaande woning bedraagt maximaal 750 m³;
- De woningen worden gesitueerd met een ruime voortuin.

Verder zijn er voor de locatie een aantal specifiekere architectonische en stedenbouwkundige aspecten van belang. In figuur 8 is de beoogde inrichtingsschets weergegeven. Hierop zijn de gebouwen ver van de Papenvoorden af geplaatst. Hiermee wordt benadrukt dat de Papenvoorden in het landschap over gaat en ook bij deze nieuw te plaatsen gebouwen stopt. De gebouwen zijn zoals meestal in de Kempen in de langs richting geplaatst. Indien de boerderijen ver van de weg af waren gelegen werden soms op het voorerf schuren en schobben geplaatst, ondergeschikt in massa en materiaal. Dit totaal vormde een zeer karakteristiek beeld vanaf de straat.

De daktekening/doorsnede van de schuren en schobben werden vaak asymmetrisch gebouwd, een hogere voorzijde en een lagere achterzijde vanwege het gebruik. Om deze doorsnede en het gebruik van de gebouwen op een mooie manier te kunnen realiseren bedraagt voor bijgebouwen de goothoogte 4 meter en de nokhoogte 6,5 meter. Navolgend een referentiebeeld.



Figuur 10: Referentiebeeld schuur/schob

In de bijbehorende bestemmingsplanregels zijn nadere eisen met betrekking tot de bebouwing weergegeven. Tevens zijn in de bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting een aantal referentiebeelden, van Renders Groenprojecten uit Riethoven, weergegeven met betrekking tot de beoogde beeldkwaliteit van de op te richten woningen.

4.1.3 Landschappelijke inrichting

Nieuwe bebouwing dient op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden in de bestaande landschaps- en bebouwingsstructuur. Het plangebied waar een Ruimte voor Ruimte-woning wordt gebouwd en waar de bestaande woning wordt herbouwd is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie "'t Laar Kempenweg" in een landelijke sfeer. Binnen deze bebouwings-concentratie dient de openheid en de structuur behouden te blijven. Waardevol in deze bebouwingsconcentratie is de landelijke uitstraling van de woningen en de erfbeplantingen.
Eén van de bepalende aspecten in de omgeving van het plangebied is het direct ten noorden hiervan gelegen Wilhelminakanaal. Het Wilhelminakanaal doorkruist het ontginningenlandschap

in oost-west richting, waardoor deze lijn zeer bepalend is voor ruimtelijke ontwikkelingen. De woningen worden met de nokrichting haaks op het Wilhelminakanaal gerealiseerd. De woningen krijgen een ruime voortuin en de open ruimtes tussen de woningen worden door middel van de ruime opzet van de kavels extra beleefbaar.

Middels groen rondom en handhaving van bestaande landschapselementen zullen de woningen landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar erfafscheidingen nodig zijn gaat de voorkeur uit naar groene en lage afscheidingen aan de voorzijde. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen tot maximaal 100 centimeter hoog (bijvoorbeeld beuken- of meidoornhagen). Het geheel omzomen van het plangebied 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. Deze zal worden omzoomd met een lage haag bijvoorbeeld beuken, meidoorn of liguster. De invulling van de achtertuin zal grotendeels dienen te bestaan uit grasland. Ter plaatse kunnen gebiedseigen bomen (hoogstamfruitbomen of inlandse loofhoutsoorten) worden aangeplant (solitair of in groepsverband) . Het geheel kan worden begeleid door lage beplanting op de perceelsgrens of als afscheiding van de formele tuin tot de achtergelegen tuin. 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.

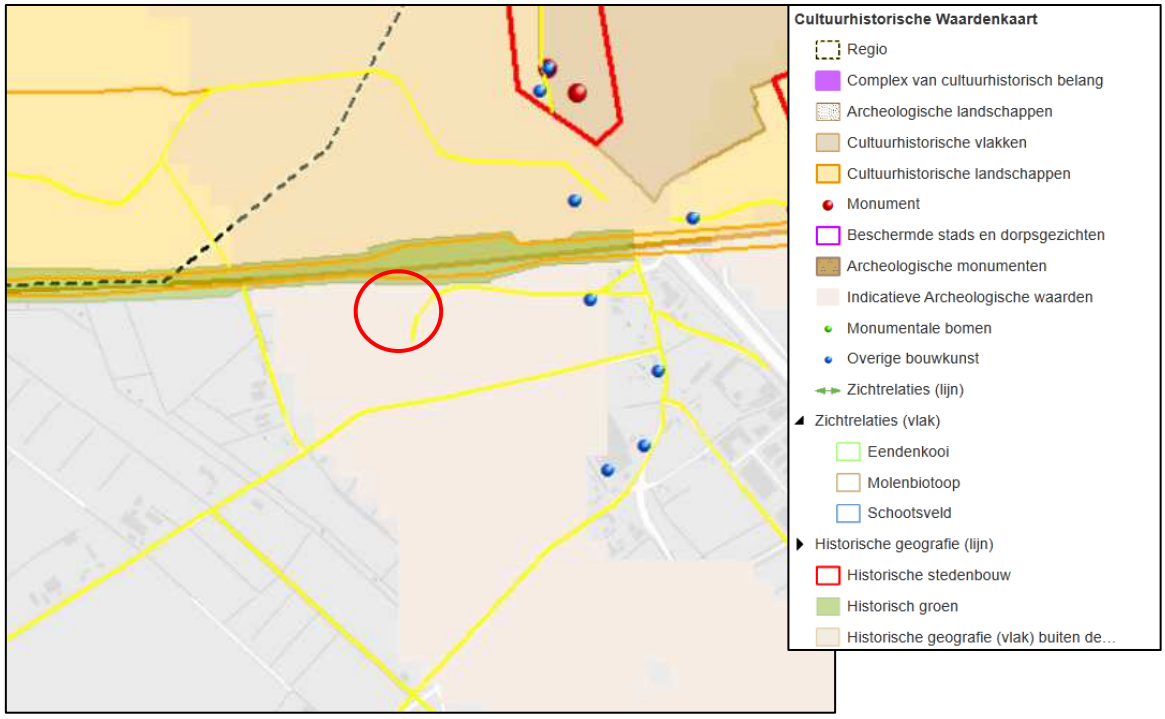
Figuur 11: Voorbeelden erfbeplanting

Met de landschappelijke inpassing is tevens rekening gehouden met de frontbreedte van het perceel. Aan weerszijden van de woningen blijft minimaal een zone van 10 meter uit de perceelsgrens onbebouwd om een doorzicht naar het achterliggende open gebied te garanderen. Beide woningen liggen haaks op het ten noorden van het plangebied gelegen Wilhelminakanaal met de lange gevel richting de Papenvoorden. De ruime voortuinen voorkomen dat een gesloten straatwand ontstaat die niet passend is voor het buitengebied. In de bijlage bij deze

bestemmingsplantoelichting is een uitgewerkte inrichtingsschets met beplating opgenomen. Tevens is in de bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting een aantal referentiebeelden, van Renders Groenprojecten uit Riethoven, weergegeven met betrekking tot de beoogde beeldkwaliteit de tuinen als landschappelijke inpassing bij de woningen.

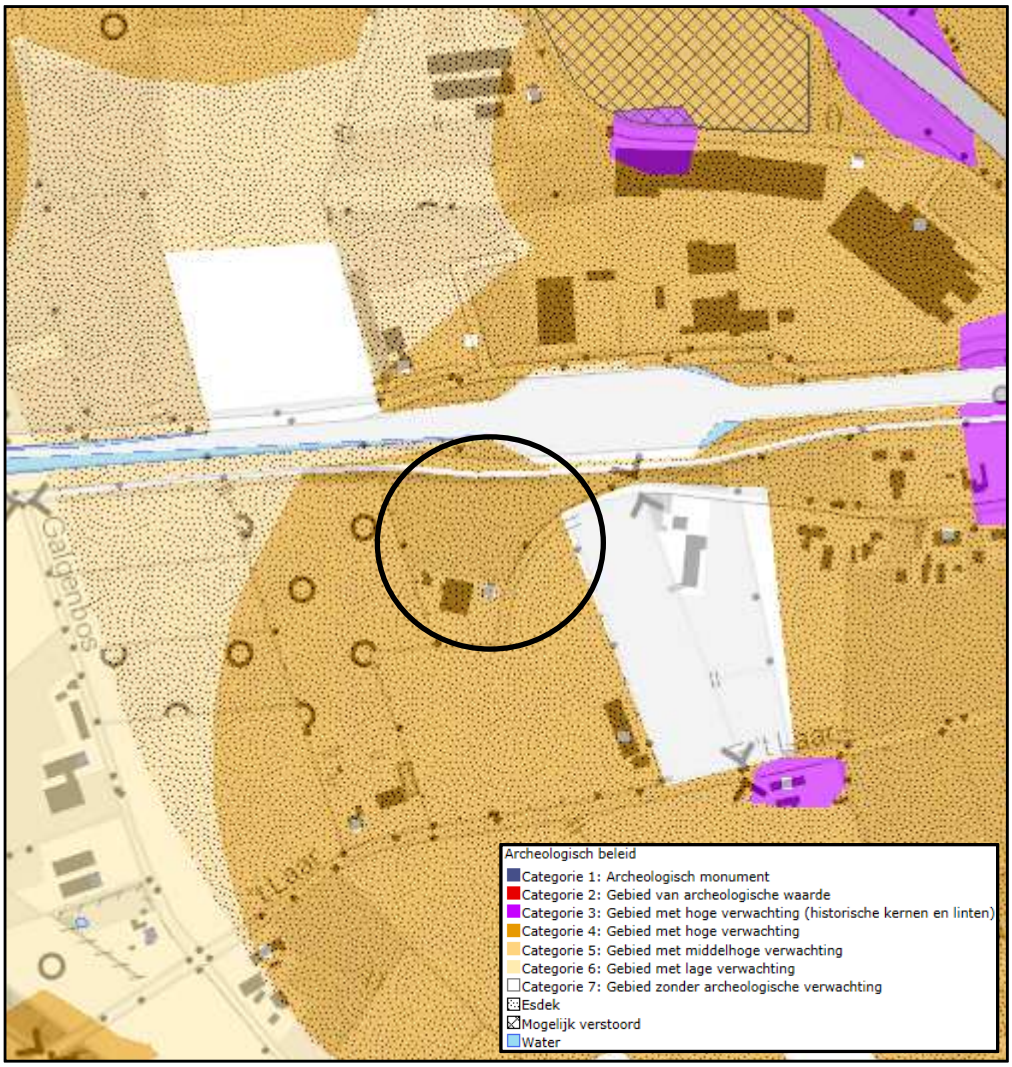
4.2 Archeologie en cultuurhistorie

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 12: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant

De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft voor het plangebied een indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Als specificatie op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie heeft het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) een Archeologische Beleidskaart opgesteld voor de Kempengemeenten. Navolgend figuur betreft een uitsnede van deze beleidskaart voor de omgeving van het plangebied. Het plangebied is hierin aangeduid als categorie 4; gebied met hoge verwachting.



Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van SRE

Navolgend is een omschrijving weergegeven van categorie 4 van de Archeologische Beleidskaart van het SRE.

Categorie 4: Gebied met een hoge archeologische verwachting.

In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Dit betekent dat een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk is om te bezien of er bij herontwikkeling van de locatie archeologische waarden in het geding komen. Derhalve zal bij de herontwikkeling van het plangebied naar een extra woningbouwlocatie een verkennend archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Op de verbeelding bij het bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie 4’ opgenomen om te waarborgen dat geen archeologische waarden verloren gaan bij herontwikkeling van het plangebied. In de planregels is verankerd dat archeologisch onderzoek moet worden verricht voordat er (verdere) bodemverstoringen plaatsvinden. Indien een proefsleuvenonderzoek noodzakelijk is zal dit gedaan worden met het uitgraven van de fundering. Dit kan voor aanvang van de bouw plaatsvinden doordat op de plaats van de nieuwe fundering nog geen bebouwing aanwezig is.

4.3 Conclusie

Met de oprichting van de Ruimte voor Ruimte-woning en de herbouw van de bestaande woning binnen het plangebied wordt het bebouwingspatroon dat aanwezig is aan de Papenvoorden gecontinueerd. Herontwikkeling van het plangebied middels het opnemen van één extra bouwvlak ten behoeve van een Ruimte voor Ruimte-woning is passend binnen de omgeving van de locatie en binnen de bebouwingsconcentratie “’t Laar Kempenweg”.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem- en grondwaterkwaliteit

Het plangebied is thans in gebruik als grasland en als erf, woning en bijgebouwen. In opdracht van initiatiefnemer is door Archimil BV een bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse normen NEN5740 en NEN5707. Het volledige rapport, rapportnummer: 2809R001 d.d. 31 oktober 2011 is als separate bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan de Papenvoorden 14 te Oirschot. Het doel van een verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen van de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Ter plaatse van de bovengrondse tank zijn noch in de grond noch in het grondwater verontreinigingen met minerale olie of vluchtige aromaten aangetroffen;
2. Ter plaatse van de puinverharding worden lichte verontreinigingen met zink en lood in de bodem aangetroffen;
3. Ter plaatse van het noordelijk deel van het erf is één zeer lichte concentratie asbest (2,8 mg/kgds) aangetroffen. Ter plaatse van het zuidelijk deel van het erf is geen asbest aangetroffen.
4. Ter plaatse van het onverdachte deel van het erf worden lichte verontreinigingen met lood, zink, PCB’s, en PAK’s aangetroffen. De ondergrond is niet verontreinigd.
5. Ter plaatse van het weiland wordt plaatselijk puinhoudende grond aangetroffen, de bovengrond is hier licht verontreinigd met lood, zink, koper en PAK’s. De zintuiglijk niet verontreinigde bodem van het weiland is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. De ondergrond is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht.
6. Het grondwater is licht verontreinigd met barium en plaatselijk licht verontreinigd met naftaleen.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt Archimil BV het volgende op:

1. Op basis van NEN5707 kan beargumenteerd worden dat een nader onderzoek noodzakelijk is: aangezien asbest is aangetroffen kan niet worden uitgesloten dat plaatselijk hogere concentraties aanwezig zijn, het is echter (vanwege de zeer geringe concentratie) onwaarschijnlijk dat op de locatie sprake is van een overschrijding van de interventiewaarde (100 mg/kgds).
2. De lichte verontreiniging met zware metalen, PAK’s en/of PCB’s in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodensanering (8).

3. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit het oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of het drenken van dieren.
4. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

(Bron: Verkennend bodemonderzoek, Archimil BV, rapportnummer 2809R001 d.d. 31 oktober 2011)

Op basis van voorgaande kan met alle waarschijnlijkheid geconcludeerd worden dat er van uit bodemhygiëne geen belemmeringen zijn om de bestemmingen te realiseren.

5.2 Geluid

5.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitsel verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en zo niet met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Tritium Advies heeft in mei 2012 ter plaatse van het plangebied aan de Papenvoorden te Oirschot een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 2 mei 2012 met rapportnummer 1201/012/RV is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Samenvatting en conclusie:

In opdracht van de heer Van der Schaar is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ten behoeve van een woningbouwontwikkeling aan Papenvoorden 14 te Oirschot. Het plan behelst de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte-woningen en de herbouw van de reeds bestaande woning.

Het plangebied is gelegen in buitenstedelijk gebied. Voor wegverkeerslawaai is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de wegen Papenvoorden, ’t Laar en de Kanaaldijk Noord.

Voor de wegen Papenvoorden, ’t Laar en Kanaaldijk Noord geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. De Wet geluidhinder legt hierdoor geen beperkingen op aan het bouwplan.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB (excl. Aftrek artikel 110g Wgh) hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.2.2 Industrielawaai

In sommige gevallen speelt industrielawaai een rol. Er zijn industriële geluidsbronnen in de directe omgeving van het plangebied aan te wijzen die mogelijk een akoestisch onderzoek noodzakelijk maken. Het bedrijf van Heras Hekwerk B.V. is op een afstand gelegen van 100 meter tot het plangebied. De werkelijke productieactiviteiten vinden op grotere afstand plaats in gesloten productiegebouwen. Het bedrijf is aan te merken als een categorie 3.2 bedrijf op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG editie 2009). Een afstand van 100 meter volstaat voor een dergelijk bedrijf in verband met geluid.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied aan Papenvoorden 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.

De maximaal te hanteren afstand in het kader van bedrijven en milieuzonering bedraagt met onderhavig initiatief hiermee dan ook geen 100 meter maar 50 meter. De beoogde nieuwe woningen worden ruim buiten deze afstand gerealiseerd.

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 Samenwerkingsprogramma (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 betekenende mate bijdragen’ wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekenende 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 bedrijventerrein. 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. Met betrekking tot de ontwikkelingen van bedrijvigheid ten noorden van het Wilhelminakanaal zijn op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant nog geen belemmeringen weergegeven. De ontwikkelingen van bedrijvigheid ten noorden van het Wilhelminakanaal worden in de paragraaf Bedrijven en milieuzonering nader besproken.

5.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied 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 0,6 kilometer ruim buiten het invloedgebied van deze rijksweg.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Oirschot bevindt zich het Wilhelminakanaal. Dit kanaal wordt niet gebruik voor transport van gevaarlijke stoffen over water. Hiermee is geen sprake van risicogebied van het Wilhelminakanaal.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 15 meter van het plangebied bevindt zich een buisleiding. Het betreft een Defensieleiding. De beschermingszone voor deze leiding betreft een breedte van 5 meter aan weerszijden van de aanduiding hartlijn leiding –brandstof. Deze leiding bevindt zich op voldoende afstand van de woningen en vormt dan ook geen belemmering 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 vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: ‘rustige woonwijk’ en ‘gemengd gebied’. Het plangebied aan de Papenvoorden 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.

Binnen een cirkel van circa 250 meter van het plangebied bevindt zich slechts één niet-agrarisch bedrijf. Ten noorden van het Wilhelminakanaal is het bestemmingsplan ‘Kanaalzone’ vigerend. Binnen dit bestemmingsplan is uiterst west de bestemming ‘Bedrijf’ ten behoeve van categorie 1 t/m 3 alsmede een zand en grintbedrijf toegestaan. Ten oosten hiervan is de bestemming ‘Bedrijf’ ten behoeve van een hekwerkbedrijf toegestaan. Ter plaatse is Heras-hekwerken gevestigd. Het hekwerkbedrijf is aan te merken als een categorie 3.2 bedrijf op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG editie 2009). Voor een bedrijf in categorie 3.2 geldt een afstand van 100 meter. Binnen de bestemming ‘Bedrijf’ ten behoeve van categorie 1 t/m 3 alsmede een zand en grintbedrijf is Raaymakers Zand & Grindhandel gevestigd. De zand en grindhandel is aan te merken als een categorie 3.2 bedrijf (groothandel in zand en grind – algemeen: b.o. >200 m²) op grond van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG editie 2009).

De bebouwingsconcentratie “’t Laar Kempenweg” en de omgeving van Papenvoorden is te karakteriseren als een gemengd gebied, waardoor met één stap verlaagd mag worden. De maximaal te hanteren afstand in het kader van bedrijven en milieuzonering in een gemengd gebied, ten opzichte van een bedrijf met categorie 3.2, bedraagt 50 meter. De beoogde nieuwe woning wordt ruim buiten deze afstand gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling vormt dan ook in het kader van bedrijven en milieuzonering geen probleem.

5.6 Geur

5.6.1 Inleiding

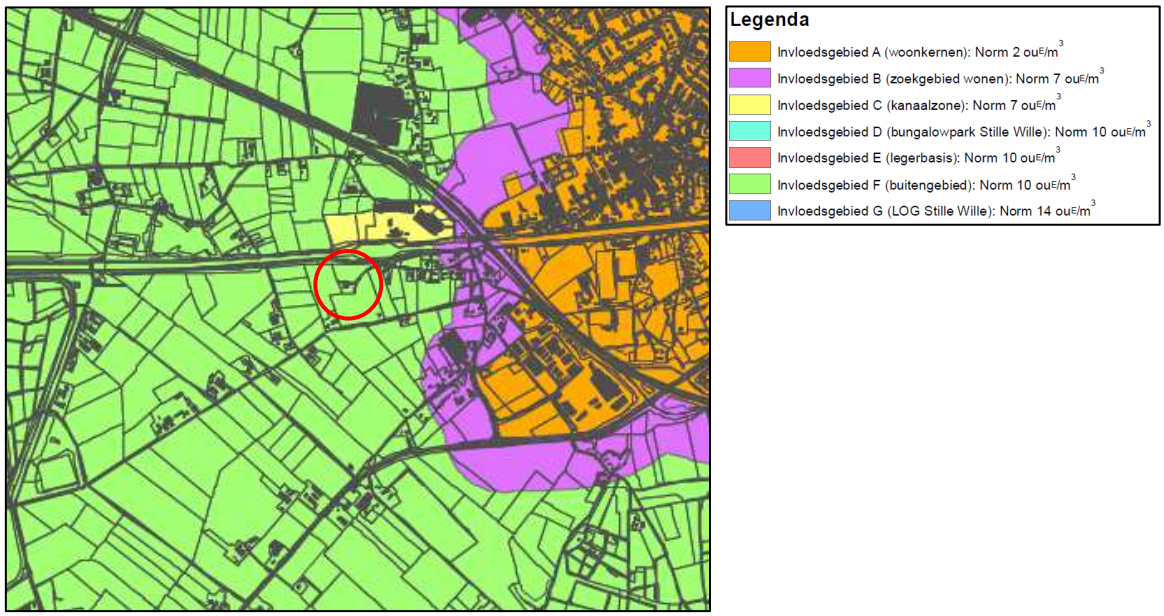
De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (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 14: Uitsnede kaart Verordening geurhinder en veehouderij Oirschot 2012

Het plangebied aan de Papenvoorden is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oirschot, binnen ‘Invloedsgebied F (buitengebied). Derhalve is ter plaatse van het plangebied een norm van 10 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 Papenvoorden is een milieuvergunning verleend voor het adres Papenvoorden 13A. Navolgend is de verleende milieuvergunning weergegeven:

5688 HK, Papenvoorden 13A, OIRSCHOT

Beschikkingsdatum: 31-12-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

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)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	10	39	0	3	0	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.7		bedrijf	2,50	11	28	11	0	253	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	3	14	0	4	0	0
					Totalen	**24**	**81**	**11**	**7**	**253**	**2**

Sluit venster

Figuur 15: Verleende vergunning

Echter betreft deze locatie een woonbestemming en geen intensieve veehouderij. Ondanks dat het een woonbestemming betreft mogen de dieren die gehouden worden geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de nieuwe woning. Tevens moet voor de toe te voegen woningen een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De beoogde woning mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven. Doordat er in de omgeving geen intensieve veehouderijbedrijven zijn gelegen is dit reeds gewaarborgd.

Om te berekenen of de geurbelasting voor de nieuwe woning voldoet aan de voorwaarden gesteld in de geurverordening van de gemeente Oirschot is met V-Stacks een geurberekening uitgevoerd. Hierbij moet opgemerkt worden dat de berekening niet is gemaakt vanaf de hoek van het agrarisch bouwvlak maar vanaf de hoek van de stal waar de dieren gehouden worden, omdat er in deze geen agrarisch bouwvlak aanwezig is. Ter plaatse van het plangebied geldt een geurnorm van 10 oue/m³. navolgend is de V-Stacks berekening weergegeven.

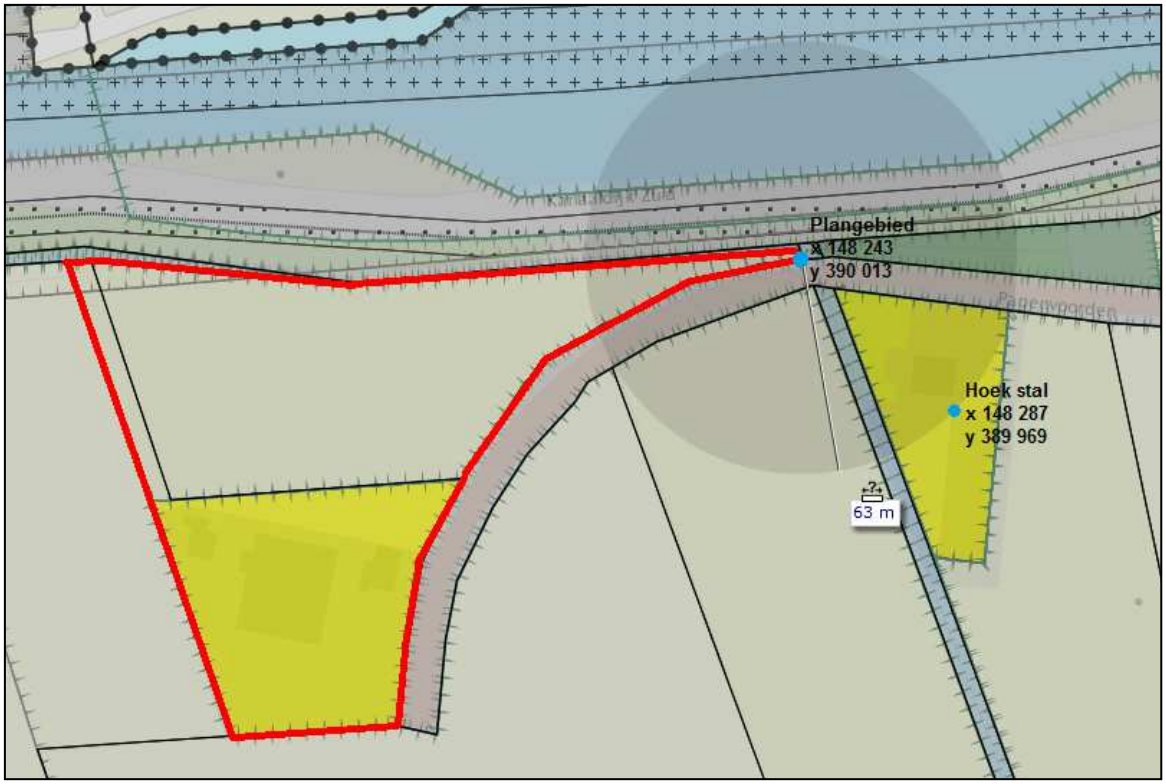
Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Papenvoorden 13A hoek stal	148 287	389 969	6,0	6,0	0,50	4,00	253

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	GGLID	Xcoordinaat	Ycoordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	Papenvoorden ong.	148 243	390 013	10,0	0,4

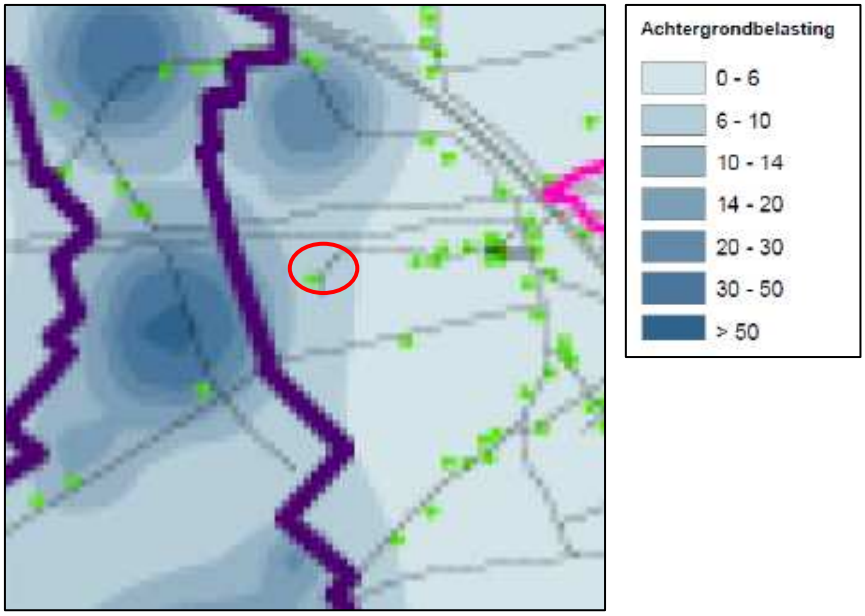
Uit de V-Stacks berekening blijkt dat de geuremissie van de verleende milieuvergunning voor Papenvoorden 13A geen probleem vormt voor de oprichting van een nieuwe woning binnen het plangebied aan de Papenvoorden. Echter worden op deze locatie ook dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Doordat het plangebied in het buitengebied van Oirschot is gelegen betreft deze vaste afstand 50 meter. Doordat het in deze situatie gaat om een woonbestemming en niet om een agrarisch bouwvlak is deze vaste afstand genomen vanaf de stal waarin de dieren gehouden worden. Navolgende figuur betreft een weergave van de stal waar de dieren gehouden worden en de afstand tot het plangebied. De vaste afstand vormt geen bezwaar voor de oprichting van de nieuwe woning. In navolgend figuur zijn de gebruikte coördinaten uit de V-Stacks berekening weergegeven



Figuur 16: Specificatie geurberekening

5.6.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met de huidige achtergrondbelasting behorende tot de ‘Verordening geurhinder en veehouderij’ weer.



Figuur 17: Achtergrondbelasting huidige situatie (bron: 'Evaluatie verordening en gebiedsvisie Oirschot (Wgv)' februari 2011)

De achtergrondbelasting ter plaatse van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning bedraagt zowel in de huidige als ook in de toekomstige situatie 6-10 oue/m³. Het leefklimaat in gebieden met een achtergrondbelasting van 6-10 oue/m³ wordt beoordeeld als 'redelijk goed' tot ' goed' en is in lijn met de geurverordening van de gemeente. De herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.6.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Herontwikkeling van het plangebied aan de Papenvoorden middels toevoeging van één Ruimte voor Ruimte-woning mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Een deel van het plangebied is reeds bestemd als 'Wonen'. Herontwikkeling van het plangebied 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 7 kilometer van het plangebied. Het natuurgebied Kampina & Oisterwijkse vennen is gelegen op een afstand van circa 6 kilometer van het plangebied.

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 Mispeleindsche 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.

Figuur 18: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied ‘Kempenland - West’ met bijbehorende laaglandbeken

Kampina en de naastgelegen Oisterwijkse vennen en bossen bestaat uit een dekzandlandschap, met U-vormige paraboolduinen, met bossen, vennen, heide en overgangen naar schraalgraslanden in beekdalen. Kampina is een restant van het halfnatuurlijke Kempense heidelandschap, met droge en vochtige heidevegetaties, akkertjes, een meanderend riviertje, voedselarme vennen en blauwgraslanden. In de oeverzones van de vennen komt nog hoogveenvorming voor, in het zuiden liggen dopheidevelden. De vennen in de Oisterwijkse bossen zijn merendeels ontstaan als uitgestorven laagten in een stuifzandlandschap, waar veentjes in ontstonden.

Figuur 19: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied ‘Kampina & Oisterwijkse vennen

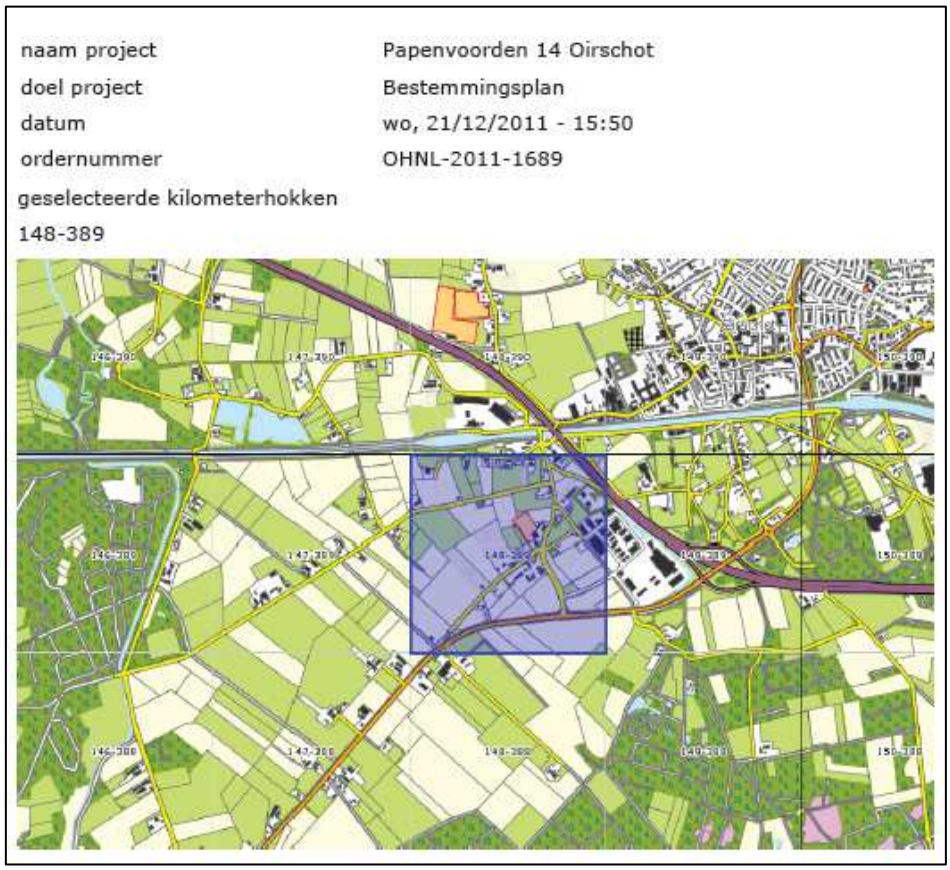
Het plangebied aan de Papenvoorden is op een dusdanige afstand gelegen van deze Natura 2000-gebieden en de Kleine Beerze dat de beoogde herontwikkeling geen invloed heeft op dit gebied.

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

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna. Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse (X:148/Y:389) van de rode lijst 5 soorten vaatplanten 2 soorten vogels, 1 amfibie en 1 dagvlinder voorkomen. Naar aanleiding van voornoemde gegevens is ter plaatse een veldonderzoek uitgevoerd. Bij dit veldonderzoek zijn geen van de beschermde soorten op het plangebied waargenomen.



Figuur 20: Kilometerhok Natuurloket

In navolgende tabel zijn de te beschermen soorten die in dit kilometerhok zijn aangetroffen weergegeven. Het betreft onder andere beschermde vaatplanten, vogels en amfibieën.

148-389	vaatplanten	mossen	korstmossen	paddenstoelen	zoogdieren	vogels	amfibieën	reptielen	vissen	dagvlinders	macronachtvlinders	micronachtvlinders	libellen	sprinkhanen en krekels	overige ongewervelden	zeeorganismen
Rode-Lijstsoorten	5					2	1			1						
Flwet soorten tabel 1	5				2		4									
Flwet soorten tabel 2+3	2						1			1						
Flwet vogels						13										
Hrl soorten bijlage II							1									
Hrl soorten bijlage IV							1									
aantal soorten	293				2	13	5			9	3		5			
volledigheid onderzoek	onbepaald	niet	niet	niet	slecht	slecht/niet	matig	niet	niet	redelijk	slecht	niet	redelijk	niet	niet	niet
onderzoeksperiode	1990-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010	2000-2010

Figuur 21: Tabel Natuurloket

De locatie aan de Papenvoorden 14 is reeds bestemd als ‘Wonen’. De naastgelegen grond is thans in gebruik als grasland, waarbij intensief wordt beweid en gemaaid. Het grasland is daarmee niet geschikt voor vaatplanten uit de rode lijst. De wegbermen en slootkanten kennen lokaal een heischraal-karakter. In het plangebied zijn geen soorten behorende bij heischrale graslanden aangetroffen. De bestaande erfbeplantingen, waaronder een bomenrij aan de achterzijde van het perceel worden gehandhaafd en blijven daarmee broedgebied vormen voor de aanwezige vogels.

Door Bureau Meervelt Meervelt, Ecologisch onderzoek en advies, is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan d.d. mei 2012, met projectnummer 12-064 behoort als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting. De conclusies uit de quickscan flora en fauna zijn hierna opgenomen.

Conclusies gebiedsbescherming:

- Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd gebied op grond van de Natuurbeschermingswet. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn op basis van de aard van de voorgenomen activiteiten en de afstand van het plangebied tot deze gebieden uit te sluiten. Het aanvragen van een natuurbeschermingswetvergunning is niet nodig.
- Het plangebied ligt buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De Verordening ruimte (2014) is voor wat betreft het aspect EHS niet van toepassing.
- Indien bomen in het plangebied geveld moeten worden, dient het verzoek tot vellen deel uit te maken van de op te stellen omgevingsvergunning.

Conclusies soortenbescherming:

- Op basis van het veldbezoek, de beschikbare gegevens en de locatie en inrichting van het plangebied worden de beschikbare gegevens toereikend geacht om een goede inschatting te maken van de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten. Nader veldonderzoek wordt aanbevolen naar vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen. Indien hiervoor de tijd ontbreekt dienen mitigerende maatregelen op voorhand genomen te worden om de (potentiële) functionaliteit van het plangebied te behouden.
- Het plangebied maakt deel uit van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van artikel 8 tot en met 12 bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het plangebied kan eveneens deel uitmaken van het leefgebied van beschermde soorten uit tabel 2 en 3. Voor een aantal soorten geldt dat er geen overlap is in ruimte en of tijd tussen leefgebied en de werkzaamheden of dat geen aantasting plaatsvindt van de ecologische functionaliteit. Voor deze soorten is geen extra aandacht nodig. De overige soorten worden in de tabel hieronder weergegeven.

Soortgroep	**Soorten**	**Maatregel**
Vleermuizen	Gewone dwergvleermuis, Gewone- of Grijze grootoorvleermuis, Laatvlieger, Ruige dwergvleermuis	- Nader onderzoek naar de betekenis van het plangebied voor deze soorten **of**; - Mitigeren op voorhand. Voor mitigerende maatregelen voorafgaand en tijdens de sloop en bij nieuwbouw: zie paragraaf 3.3.
Broedvogels	Alle	- Geen werkzaamheden uitvoeren in de broedtijd (globaal 15/3 - 15/7*) **of;** - Vooraf uitsluiten dat broedgevallen aanwezig zijn. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

- De verbodsbepalingen in de Flora- en faunawet worden niet overtreden **mits** de in de tabel genoemde mitigerende maatregelen uitgevoerd worden. Bij het aantreffen van vleermuizen tijdens de sloop dient het werk te worden stilgelegd en dient formeel een ontheffing te worden aangevraagd.
- In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Indien ten tijde van de sloop van de bebouwing rekening wordt gehouden met bovengenoemde zaken zijn in het kader van de Flora en Faunabescherming dan ook geen beperkingen inzake het oprichten van de Ruimte voor Ruimte-woning en het herbouwen van de huidige woning te verwachten.

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 woningen 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 Beleid Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat beheert overal in Nederland dijken, bruggen, sluizen en vaarwegen. Deze objecten beschermen Nederland tegen overstromingen en zorgen voor doorstroming van het scheepvaartverkeer. Om goed te functioneren moeten alle objecten voldoen aan normen. Deze normen zijn vastgelegd in zogeheten leggers. In de legger Rijkswaterstaatwerken zijn vaarwegen, waterbouwkundige werken, stroomgeleidingswerken, oevers en regionale keringen beschreven en vastgelegd.

Het plangebied ligt nabij het Wilhelminakanaal waarvan Rijkswaterstaat Zuid-Nederland de beheerder is. De kanaaldijk van het Wilhelminakanaal is aangemerkt als regionale kering. Hierbij behoren een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone. Het noordelijke deel van het plangebied aan Papenvoorden is aangewezen als gelegen binnen een ‘Beschermingszone regionale keringen’. In navolgende figuur is de ligging van het plangebied in deze beschermingszone weergegeven.

Figuur 22: Uitsnede Legger Rijkswaterstaatwerken Waterwet - bovenaanzicht

Voor de kering en de beschermingszone geldt een verbod om zonder vergunning anders dan in overeenstemming met de functie van de kering, werkzaamheden te verrichten en werken te maken of te behouden. Werkzaamheden op of nabij de kering en de beschermingszone zijn alleen mogelijk als de beheerder daarvoor vergunning verleent. Met onderhavig bestemmingsplan is ter plaatse van de beschermingszone derhalve de dubbelbestemming 'Waterstaat – Beschermingszone' toegekend, waarmee de instandhouding van de beschermingszone van de regionale kering is verankerd.

5.8.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' 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 is direct ten noorden van het plangebied het Wilhelminakanaal en de leggerwatergang BS10 (waterschapssloot) gelegen. Vanaf deze leggerwatergang dient een bebouwings- en beplantingsvrije zone van 5 meter in acht te worden genomen. Deze is op de verbeelding en de regels aangegeven. Door middel van deze bebouwings- en beplantingsvrije zone heeft de geplande heeft de ontwikkeling binnen het plangebied geen nadelige gevolgen voor de ligging nabij het Wilhelminakanaal en de leggerwatergang BS10 (waterschapssloot).

5.8.2.3 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.

5.8.2.4 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 verbindingszones 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.

5.8.2.5 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.

5.8.2.6 Waterplan Oirschot
In navolging op de Beleidsnota Stedelijk Water heeft de gemeente Oirschot op 9 november 2005 het Waterplan Oirschot opgesteld. Het waterplan Oirschot bestaat uit twee delen. Het hoofddocument beschrijft in vogelvlucht hoe het water stroomt en wat de komende jaren gaat veranderen op het gebied van water in Oirschot. Vervolgens gaat kort in op het systeem van oppervlaktewater, grondwater, riolering, de ecologie en de natuurgebieden waardoor een beeld gevormd wordt hoe het in Oirschot zit. Hierna wordt de visie gegeven. Deze visie geeft de richting aan. De visie, gericht op 2030, presenteert de beelden waar de komende jaren aan gewerkt wordt. Tot slot gaat het Waterplan in op welke projecten de komende jaren worden aangepakt om het watersysteem te verbeteren. In het Waterplan Oirschot worden opgaven gegeven om bij herontwikkeling goed om te gaan met afstromend water van nieuw toe te voegen verhard oppervlak.

5.8.2.7 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 Papenvoorden zal sprake zijn van de oprichting van één Ruimte voor Ruimte-woning (met bijgebouwen) waarbij dan ook hydrologisch neutraal gebouwd dient te worden.

5.8.3.2 Verhard oppervlak

Voor de nieuw op te richten Ruimte voor Ruimte-woning op het noordelijke perceel binnen het plangebied aan de Papenvoorden wordt een verhard oppervlak van circa 590 m² verwacht, bestaande uit:

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

Voor de te herbouwen woning op het zuidelijke perceel binnen het aan de Papenvoorden wordt een verhard oppervlak van circa 475 m² verwacht, bestaande uit:

- 120 m² hoofdgebouw;
- 205 m² (120 m² + 85 m² (=10% van 852 m² via sloopbonusregeling)) bijgebouwen;
- 150 m² erfverharding.

In totaal wordt er 852 m² aan bebouwing gesloopt, namelijk:

- 4 mestkalveren stallen (780 m²);
- Open loods (60 m²);
- Paardenstallen (12 m²).

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 +15,2 meter. De GHG ter plaatse betreft 40-60 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 oppervlak van 590 m² van de op te richten Ruimte voor Ruimte-woning, bijgebouwen en erfverharding in een situatie T=10, 28 m³ bedraagt. De maatgevende berging bedraagt, voor het verhard oppervlak van 475 m² van de te herbouwen woning, bijgebouwen en erfverharding in een situatie T=10, 23 m³. Deze beide berekeningen met de HNO-tool zijn als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

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 infiltratieveld achter op elk perceel. Per perceel zal een infiltratieveld worden aangelegd. Vanuit dit infiltratieveld zal het water infiltreren in de ondergrond. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100) zal plaats vinden. Het grootste deel van het jaar zal dit infiltratieveld droog staan. Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden 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 weergeven in navolgende figuur.

Figuur 23: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.8.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen die 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-uitlogende 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. 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.

De leggerwatergang BS10 ligt ten noorden van het plangebied. Op basis van de keur is vastgelegd dat binnen een zone van 5 meter aan weerszijde (keurzone) beperkingen gelden voor een aantal werkzaamheden. Op de verbeelding is een zone als bebouwings- en beplantingsvrij aangegeven.

5.9 Verkeer en parkeren

Bij de inrichting van de toekomstige bebouwing dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Bij de Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op

eigen terrein worden gerealiseerd. De beoogde herontwikkeling betreft slechts de oprichting van één extra woning, waarbij de verkeersaantrekkende werking minimaal is.

5.10 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de betreffende herontwikkeling geen negatieve 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 Ruimte voor Ruimte-woningen.

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 afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemming

6.4.1 Wonen

De locatie aan de Papenvoorden 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. Per woning zijn bijgebouwen met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 240 m² toegestaan (Ruimte voor Ruimte-woning) en 120 m² vermeerdert met 10% van de te slopen oppervlakte voor de te herbouwen bestaande woning. De bijgebouwen kennen daarbij een maximale goothoogte van 4 meter en een bouwhoogte van 6,5 meter.

6.4.2 Waarde archeologie 4

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ mogen worden gebruikt met inachtneming van de bij deze dubbelbestemming geldende regels.

6.4.3 Waterstaat – Beschermingszone

De gronden met de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, ook bestemd voor de instandhouding van de beschermingszone van de regionale keringen overeenkomstig de Legger Rijkswaterstaatwerken Waterwet.

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 dit 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. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

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 bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Aangezien de kleine omvang van de geplande ontwikkeling wordt het niet nodig geacht om inspraak te verlenen.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel heeft een reactie gegeven op het bestemmingsplan ‘Papenvoorden Oirschot’. Naar aanleiding van de reactie van het waterschap is het bestemmingsplan op een aantal punten zowel nader onderbouwd als aangepast. De vooroverlegreactie d.d. 1 november 2012 met kenmerk Z17086/U16639 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De provincie Noord-Brabant heeft in een reactie aangegeven geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen op het bestemmingsplan ‘Papenvoorden Oirschot’. De vooroverlegreactie d.d. 5 december 2012 met kenmerk C2093217/3319438 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ‘Buitengebied, herziening Papenvoorden ongenummerd’ heeft van 24 april 2014 tot en met 4 juni 2014 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzagetermijn kon eenieder mondeling of schriftelijk kenbaar maken bij de gemeenteraad van Oirschot. Gedurende deze inzagetermijn is door Rijkswaterstaat Zuid-Nederland een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Rijkswaterstaat constateert in de zienswijze dat het plangebied nabij het Wilhelminakanaal is gelegen, waarvan Rijkswaterstaat Zuid-Nederland beheerder is. De kanaaldijk van het Wilhelminakanaal is aangemerkt als regionale kering, waarbij een kernzone, zijnde de kering zelf, en een beschermingszone hoort. Een deel van het plangebied valt in de beschermingszone. Door Rijkswaterstaat wordt in de zienswijze verzocht de beschermingszone op te nemen in de regels en op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Beschermingszone’ opgenomen op de verbeelding en in de regels van onderhavig bestemmingsplan. Daarbij is in onderhavige bestemmingsplantoelichting in de waterparagraaf eveneens aandacht besteed aan de ligging binnen de beschermingszone.

De ingediende zienswijze is als separate bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.