

Ruimtelijke onderbouwing Toeristen-poort Straten 13

Datum 19 maart 2009

Oprachtgever:

Mevr. G.W.M.A. van Kronenburg en dhr. L.S. Rooijackers
Straten 13, 5688 NJ Oirschot

Uitvoerders:

Mevr. G. Stoffelen, Bureau Praedium
Mevr. E. Boonman, Croonen Adviseurs



1.	Leeswijzer	
2.	Inleiding	3
2.1	Achtergrond.....	3
	Ligging plangebied	4
3.	Plan.....	5
3.1	Huidige situatie	5
3.2	Toekomstige situatie	7
4.	Beleid	8
4.1	Provinciaal beleid	8
4.2	Gemeentelijk beleid.....	9
5.	Ruimtelijke aspecten	12
5.1	Stedenbouw	12
5.2	Landschappelijke inpassing	13
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	15
6.	Milieuaspecten.....	16
6.1	Bodemkwaliteit	16
6.2	Relatie Wet geluidhinder	16
6.3	Luchtkwaliteit.....	16
6.4	Externe veiligheid.....	16
6.5	Hinderlijke bedrijvigheid.....	17
6.6	Wet geurhinder en veehouderij.....	17
6.7	Natuur en ecologie	19
6.8	Water.....	22
6.9	Kabels en leidingen.....	22
7.	Uitvoerbaarheid	23
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	23
7.2	Economische uitvoerbaarheid	23
8.	Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot.....	24

2. Inleiding

2.1 Achtergrond

Het project betreft een aanvraag voor een horecabestemming op het bouwblok op het adres Straten 13 waar reeds sinds 1999 een horecafunctie op bestemd is. In de huidige situatie kent het adres Straten 13 een woonbestemming met de aanduiding “uitspanning”. De uitspanning houdt ondermeer in dat het bouwperceel tevens bestemd is voor kleinschalige horecadoeleinden. De bestaande bijgebouwen zijn ingericht en worden gebruikt voor horecadoeleinden. Een gedeelte van het buitenterrein is ingericht voor terras en heeft enkele speeltoestellen.

Uitspanning De Bollen is in de afgelopen zeven jaar gegroeid van een horecabedrijf, waar toevallig passerende fietsers en wandelaars aanleggen, naar een gelegenheid met naamsbekendheid waar veelvuldig ook groepjes recreanten op afspraak naar toe komen.

Dit heeft tot gevolg dat de keuken en de bijkeuken van de woning momenteel worden gebruikt voor het bereiden van gebak, lunches en maaltijden voor de gasten van de uitspanning. Ook de opslag van dranken, etenswaren, terrasmeubelen en reclameattributen geschiedt in de woning en bijgebouwen. Dien ten gevolge mist de woning een schuur voor eigen opslag van privé-goederen. Ook kan de keuken van de woning vaak niet gebruikt worden voor eigen gebruik. Mede uit hygiënisch oogpunt wensen de eigenaren dan ook een nieuwe keuken te realiseren binnen het grotere bestaande bijgebouw. Doordat de 2 bijgebouwen op het adres Straten 13 geheel in gebruik zijn voor de horecafunctie mist het woonhuis een berging voor fietsen, gereedschap en overige privé-materialen. Omdat alle bijgebouwen van de woning in gebruik zijn voor de uitspanning en derhalve niet meer als opbergplaats voor privégoederen kan worden gebruikt willen de eigenaren van uitspanning De Bollen een nieuwe berging realiseren voor de woning.

Uitspanning De Bollen is door de gemeente Oirschot geselecteerd om de functie van toeristenpoort te gaan vervullen. Een toeristenpoort is een transferium en een rustplaats voor fietsers en wandelaars. Bij een toeristenpoort wordt tevens informatie verstrekt over het gebied. De toeristenpoortfunctie vraagt om een horecavoorziening met terras omdat bezoekers van de toeristenpoort dit verwachten. Tevens vormt de horecavoorziening de economische drager onder de toeristenpoort. Voor de toeristenpoortfunctie is het bij Uitspanning De Bollen nodig om extra parkeerruimte te realiseren om de bezoekers(stromen) beter te kunnen faciliteren.

Het realiseren van de toeristenpoortfunctie vergt een financiële investering. Dit willen de eigenaren van Uitspanning De Bollen terugverdienen met de realisatie van een verblijfsaccommodatie. Bij de uitspanning is veel vraag naar verblijfsmogelijkheden omdat de uitspanning een verzorgde locatie is op een mooie plek waar bezoekers soms langer willen verblijven. Om te kunnen voldoen aan de behoefte wil uitspanning De Bollen op het perceel vijf trekkershutten realiseren én 1 Bed&Breakfast kamer.

Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Straten 13 in het gehucht Straten aan de noordoost kant van Oirschot. Het plangebied ligt in agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AHS)



3. Plan

3.1 Huidige situatie



Zie bijlagen voor bestaande situatie op juiste schaal

In de huidige situatie bevindt zich in het plangebied een woning van 104m². Tevens staat er een bijgebouw bij de woning van 80m² waarin de uitspanning zich bevindt en een bijgebouw van 28m² waarin zich de toiletten bevinden.

De parkeergelegenheid bij de uitspanning is in de huidige situatie 125m² groot.

Het weiland dat is gelegen aan de straat genaamd De Bollen is tevens toegankelijk vanuit Uitspanning de Bollen en wordt gebruikt als parkeergelegenheid en voor evenementen zoals o.a. de Kermis en de Lentefair. Het weiland bestaat uit bloemrijk grasland met fruitbomen en landschappelijk passend bosplantsoen. Gasten van uitspanning de Bollen zijn ook bezoekers van dit tuinweiland.



Zicht op boerderijterras vanuit het oosten



Zicht op het woonhuis en uitspanning vanuit het noordwesten

3.2 Toekomstige situatie



Zie bijlagen voor nieuwe situatie op juiste schaal

In de nieuwe situatie is er een berging van 8m bij 5m (40m²) ten behoeve van de woning gerealiseerd ten noorden van de woning. De goothoogte van de berging zal niet meer dan 4m bedragen en de bouwhoogte zal niet meer dan 5,5m bedragen.

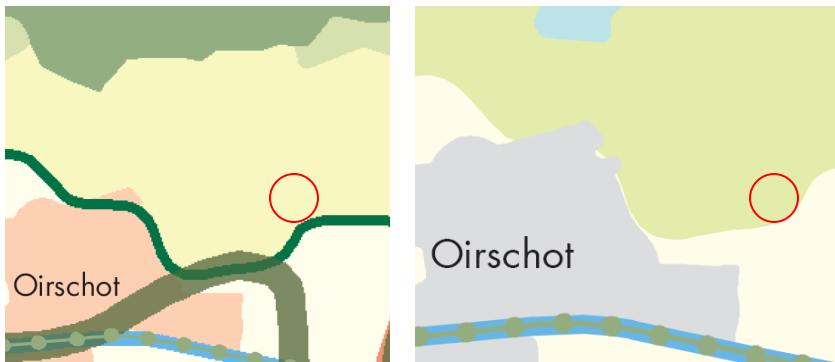
In het kleine bestaande bijgebouw is 1 Bed&Breakfast kamer gerealiseerd van 3,5m bij 3,5m.

Op het weiland aan De Bollen is een halfverharde parkeerplaats van 11m bij 25m gerealiseerd met 10 plaatsen. Tevens zijn op het weiland 5 trekkershutten van ieder 5m bij 6m gerealiseerd.

De ontwikkelingen worden landschappelijk zeer zorgvuldig ingepast. Het gehucht Straten is een beschermd dorpsgezicht en in het huidige bestemmingsplan is beschreven dat storende bebouwing en andere storende gebruiksvormen in de landschappelijke openheden rond het gehucht achterwege moeten blijven. In hoofdstuk 5.2 is beschreven hoe de toekomstige situatie met in achtneming van de landschappelijke openheden wordt ingepast.

4. Beleid

4.1 Provinciaal beleid



Interim Structuurvisie en Paraplunota

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening in werking getreden. De **Interimstructuurvisie** komt inhoudelijk grotendeels overeen met de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Noord-Brabant, zoals uiteengezet in het Streekplan Noord-Brabant 2002 'Brabant in balans'. Actualisering van beleid zijn meegenomen. De **Paraplunota** bevat de concretisering van de hoofdlijnen van het beleid zoals weergegeven in de Interimstructuurvisie. Tevens bevestigt Gedeputeerde Staten in de Paraplunota dat de diverse bestaande beleidsnota's het uitgangspunt voor het beleid en handelen blijven. Noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming zijn meegenomen.

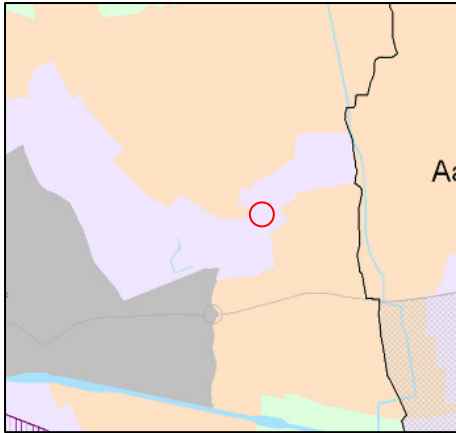
Onderhavig plangebied is gelegen in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel. In de AHS-landschap wordt uitbreiding van dagrecreatiepunten op dezelfde manier benaderd als de uitbreiding van verblijfsrecreatiebedrijven. In de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel is uitbreiding van dagrecreatiebedrijven toegestaan onder de voorwaarden:

- De uitbreiding is een kwaliteitsverbetering die op korte of lange termijn noodzakelijk is voor de continuïteit van het bedrijf
- De mogelijkheden om tot kwaliteitsverbetering te komen zonder uitbreiding – dit wil zeggen, door inbreiding en herstructurering van de recreatieve voorzieningen – zijn uitgeput
- De uitbreiding en de uitstralingseffecten daarvan mogen de draagkracht van het betrokken gebied niet overschrijden

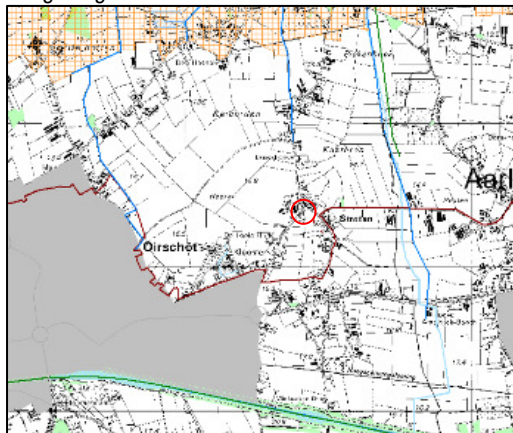
Het initiatief beoogt een kwaliteitsverbetering van zowel de uitspanning als de directe omgeving daarvan. De nieuwe berging en verblijfsvoorzieningen zorgen ervoor dat de bedrijfsvoering gecontinueerd kan worden. De voorzieningen verstevigen de economische basis van het bedrijf. Daarnaast maakt het initiatief het mogelijk de functie van recreatieve poort beter te faciliteren. Extra parkeergelegenheid is hiervoor een welkome aanvulling om bezoekers beter te kunnen faciliteren. De mogelijkheden voor inbreiding zijn zeer beperkt danwel reeds benut. De nieuwe voorzieningen worden landschappelijk ingepast. Tenslotte blijft er sprake van een relatief kleinschalige voorziening waardoor de uitstralingseffecten en de draagkracht van het omliggende gebied niet wordt overschreden. De situatie ter plaatse verbeterd doordat bezoekers(stromen) beter worden gefaciliteerd.

Reconstructieplan 'Beerze-Reusel'

Sociale en economische vitaliteit



Omgevingskwaliteiten



Het plangebied is gelegen in extensiveringsgebied overig. Doel van extensiveringsgebieden is het behouden en versterken van waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie. Daarnaast is er ruimte voor wonen (op bestaande locaties), grondgebonden landbouw en kleinschalige, extensieve recreatie. Het plangebied kent op de reconstructieplankaart 'Omgevingskwaliteiten' geen bijzonderheden.

In het reconstructiegebied Beerze-Reusel wil men ruimte bieden voor versterking en verdere ontwikkeling van (kleinschalige) dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Deze moeten wel voldoende opleveren in economische zin. Hierdoor kan de continuïteit van de voorziening worden gegarandeerd. Interessant is een koppeling van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen. Nieuwe vormen van (kleinschalige) verblijfsrecreatie zijn welkom. Met het initiatief wordt hier invulling aan gegeven.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Plus Oirschot

Het plangebied valt binnen het landschapstype oude bouwlanden. In deze gebieden staat beheer en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden voorop. Het plangebied is gelegen aan een waardevolle laan en is gelegen in een beschermd dorpsgezicht. Tevens maakt de locatie deel uit van het gebied aangeduid als 'Accent recreatieve ontwikkeling in landelijk gebied'. Bij de uitwerking van het initiatief is hier rekening mee gehouden.

Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot

In de 'Integrale visie Toerisme-Recreatie' is op de kaart 'Ruimtelijke toeristische recreatieve visie Oirschot' het plangebied aangegeven als kansrijk extensief recreatief gebied en als gebied met cultuurhistorische waarden. Tevens ligt in het plangebied een zoeklocatie voor een recreatieve mini-poort. In de 'Integrale visie Toerisme-Recreatie Gemeente Oirschot' is als aanvullende voorwaarde voor trekkershutten opgenomen dat ze moeten worden ingepast in bestaande bebouwing of gekoppeld moeten zijn aan een regulier kampeerterrein.

De koppeling van een mini-camping of B&B met een agrarische onderneming en agrarische bouwblokken wordt losgelaten. In kansrijk extensief recreatief gebied zijn extensieve accommodaties en kleinschalige bedrijven toegestaan. Het initiatief is gelegen in kansrijk extensief gebied en voorziet in een extensieve kleinschalige accommodatie en sluit hiermee aan bij de gemeentelijke visie.

Vigerend bestemmingsplan 'De Bollen' gemeente Oirschot



Voor de betreffende gronden is het bestemmingsplan 'De Bollen' (vastgesteld d.d. 26 oktober 1999) van de gemeente Oirschot vigerend.

In dit bestemmingsplan is aan het perceel Straten 13 de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend, met als nadere aanduiding 'uitspanning' en 'monument'. De woning op het adres Straten 13 is echter geen monument. College van Burgemeester & Wethouders heeft op 4 september 2001 –op advies van de gemeentelijke Monumentencommissie- besloten dat de onroerende zaak Straten 13 te Oirschot niet op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst. (zie bijlage voor brief gemeente)

- De gronden zijn bestemd voor woondoeleinden alsmede voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermd dorpsgezicht De Bollen; een en ander met de bijbehorende voorzieningen.
- Het met "uitspanning" op de kaart "bestemmingen" aangeduide bouwperceel is tevens bestemd voor kleinschalige horecadoeleinden, met dien verstande dat een en ander slechts van toepassing is op de ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan reeds bestaande gebouwen en het gebruik maximaal 80m² bevat.
- Het weiland wat gelegen is aan de Bollen heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Deze gronden zijn bestemd voor de agrarische bedrijfsexploitatie of voor nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf.

In het huidige bestemmingsplan is een 'doorzicht' getekend over het weiland wat gelegen is aan de De Bollen. Doorzichten zijn visuele relaties tussen de openbare dorpsruimte en het landschap rond het dorp, welke de samenhang tussen dorp en landschap verduidelijken. Deze doorzichten dienen te worden behouden.

De gemeente Oirschot vraagt advies bij de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten inzake het beschermde 'doorzicht' binnen het plangebied.

Het vigerende bestemmingplan buitengebied biedt onvoldoende mogelijkheden voor de gewenste ontwikkelingen.

Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied 2008



In het voorontwerp bestemmingsplan buitengebied van januari 2008 is aan het perceel Straten 13 de bestemming 'Woondoeleinden' toegekend. Het weiland aan De Bollen is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' toegekend. Tevens ligt het plangebied op de zonekaart in extensiveringsgebied. Op de bestemming 'woondoeleinden' is een horecafunctie niet toegestaan.

Initiatiefnemer kan niet instemmen met deze situatie en heeft daarom een inspraakreactie ingediend. In de beoordeling van de inspraakreactie van de eigenaren van Uitspanning De Bollen op het bestemmingplan buitengebied van 6 maart 2008 (zie bijlagen voor reactie gemeente op inspraak reactie) stelt de gemeente het volgende:

- Voor Uitspanning De Bollen is in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied de horecabestemming passend.
- Indien in de integrale visie toerisme op het plangebied de zone 'kansrijk extensief recreatiegebruik' is opgenomen dan zal dit worden overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan buitengebied.
- Conform het nieuwe bestemmingsplan is het oprichten van bijgebouwen bij de bestemming wonen mogelijk tot 120m². Wel dienen de bijgebouwen en aan- en uitbouwen opgericht te worden binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. De dubbelbestemming 'Beschermd dorpsgezicht' is overgenomen conform de in het vigerend bestemmingsplan geldende 'zichtlijnen' en de aanwijzing als beschermd stads- en dorpsgezicht op grond van de Monumentenwet. De gemeente ziet geen aanleiding of grond om hiervan af te wijken.

Het ontwerpbestemmingsplan buitengebied zal dus moeten worden aangepast om de vigerende situatie over te nemen en om de nieuwe situatie mogelijk te maken.

Voor het initiatief is een advies van de Provinciale Adviescommissie Recreatie en Toerisme nodig. De gemeente Oirschot verzorgt de aanvraag van dit advies.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1 Stedenbouw

De huidige bijgebouwen op het terrein zijn, conform het overleg met de gemeente, in gebruik voor de bedrijfsvoering van de horeca-activiteiten. Hierdoor heeft de familie nauwelijks nog de mogelijkheid om privé-eigendommen op te bergen.

Op het terrein is een berging annex garage dicht bij de bedrijfswoning gepland. Deze berging is noodzakelijk voor de familie om brommers, fietsen en de auto te stallen en om er gereedschap en overig privé-materiaal te kunnen opbergen. De ligging van deze berging is zo gekozen dat de bedrijfsfunctie en de woonfunctie optimaal gescheiden worden. Op elke andere plek van het totale terrein gaan wonen en werken onvermijdelijk en onwenselijk door elkaar lopen.

Om de berging vervolgens zo goed mogelijk in te passen denkt de familie aan een karakteristiek bouwwerk dat is gebouwd met oude stenen en gedeeltelijk gepotdekseld met een pannendak. Verder is de locatie van de wenselijke berging zo gekozen dat deze enigszins achter het aanwezige Essent-transformatorhuisje schuil gaat. De berging staat tenslotte zo ver mogelijk tegen de achterzijde van het perceel, parallel aan de sloot, die de grens van het perceel vormt.



Huidig bijgebouw in welke bouwstijl de nieuwe berging wordt gerealiseerd

Op het terrein zijn 5 trekkerhutten gepland van 30m². De trekkershutten worden uitgevoerd in hout. Onderstaande foto geeft een indruk van de te realiseren trekkershutten.



Indicatieve foto trekkershutten

5.2 Landschappelijke inpassing

In hoofdstuk 3.2 is in de schets 'Toekomstige situatie' de landschappelijke inpassing weergegeven. In het huidige bestemmingsplan is een 'doorzicht' getekend over het weiland wat gelegen is aan de De Bollen. Doorzichten zijn visuele relaties tussen de openbare dorpsruimte en het landschap rond het dorp, welke de samenhang tussen dorp en landschap verduidelijken. Deze doorzichten dienen te worden behouden.

In de toekomstige situatie wordt de samenhang tussen dorp en landschap verduidelijkt door de gronden weer in gebruik te nemen zoals dat vroeger het geval was (rond 1900).



Historische atlas (rond 1900)

Het gebied waar de wegen de Bollen en Straten samenkomen is een oude plaetse, een plek waar boeren zich oorspronkelijk vestigden nadat op de essen geen plek meer voor hen was als gevolg van de bevolkingsgroei. In Drenthe heet dit een brink. Om de door hen met veel moeite ontgonnen kleine akkertjes te beschermen tegen vraat door bijvoorbeeld wilde zwijnen legden zij rond hun percelen houtwallen en singels aan. Vlakbij de boerderij lag een moestuin en vaak een kleine boomgaard en als de zaken naar wens gingen soms zelfs een stukje siertuin of plukbloemen. Boomgaard en moestuin waren enerzijds voor eigen gebruik, maar daarnaast ook voor de verkoop. De plaetse zelf fungeerde als het centrale dorpsplein. Op veel plekken liggen hier dan ook kapelletjes. Vaak werd de plaetse ook gebruikt om de schapen van de verschillende boerderijen bij elkaar te drijven alvorens als één grote kudde de hei op te gaan. Zo mogelijk werd dan ook een drinkpoel aangelegd.

Hierdoor ontstond een kleinschalig kampenlandschap met een afwisseling van kleine akkers, weideperceeltjes op de wat nattere delen met een dichte structuur van houtwallen en singels en op wat grotere afstand de zogenaamde "woeste gronden".

In het buurtschap Straten is veel hiervan nog aanwezig. Rond het gehuchtje heeft nooit verdere verstedelijking plaatsgevonden. Vanuit de kern is dan ook nog zicht op het omringende landschap. Het bestemmingsplan onderkent deze waarde door het gebied de functie "beschermd

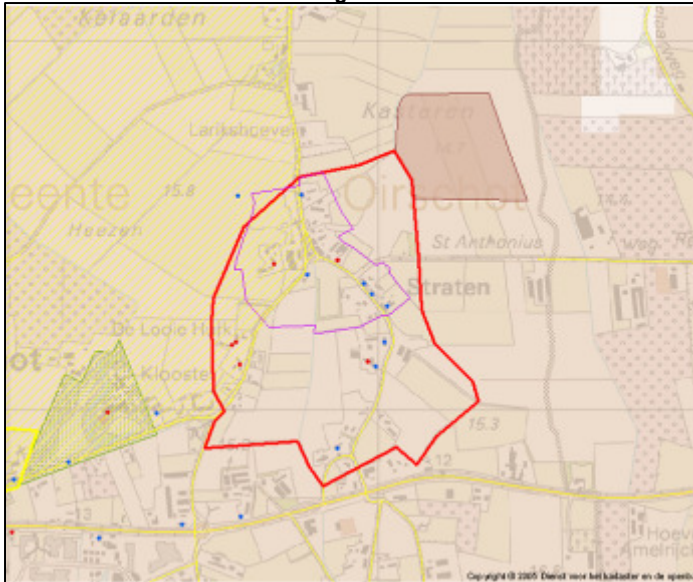
dorpsgezicht” te geven, maar ook door op een aantal plekken “doorzichten” op de kaart te zetten. Op deze manier wordt voorkomen dat er een dichte schil van bebouwing rond de kapel komt te liggen en het zicht op het landschap wordt onttrokken en daarmee de waardevolle relatie tussen landschap en dorpskern.

In het plan van de familie Kronenburg/Rooijackers wordt de waarde van deze relatie tussen landschap en gehucht onderkent. De familie heeft bij de ontwikkeling van hun plannen dan ook geprobeerd het landschap niet alleen zichtbaar te houden, maar juist dichterbij de kern te brengen. In de plannen wordt dit gedaan door dicht bij de weg enkele oude landbouwkundige elementen terug te brengen in de vorm van een stukje graan, bij voorkeur haver, en een hoogstamboomgaard. De familie Kronenburg/Rooijackers wenst vanuit cultuurhistorisch oogpunt de in het verleden gerooide fruitboomgaard weer op de Gildewei in oude luister herstellen. Het ‘bewijs’ hiervoor is te vinden in de notariële acte van de familie van Haaren ondersteund door landkaarten met de toenmalige kadastrale nummers. (Zie bijlagen voor notariële acte).

De geplande nieuwe ontwikkelingen in de vorm van een vijftal trekkershutten zijn vervolgens geconcentreerd achter op het perceel geplaatst te midden van het reeds bestaande groen. Hierdoor zijn de trekkershutten nauwelijks zichtbaar in het dorpsbeeld waardoor het zicht op het landschap onaangetast blijft. Dicht bij de weg komt ten behoeve van de trekkershutten, maar ook als recreatietransferium een aantal parkeerplaatsen te liggen. In het plan is ervoor gekozen rond de parkeerplaats een mooie beukenhaag te plaatsen. De ondergrond bestaat uit een versteviging door een kunststof honingraatstructuur waarin vervolgens weer gras kan groeien. De parkeerplaats heeft derhalve geen aantasting van het landschap en het waterbergend vermogen tot gevolg.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorische en archeologische waardenkaart



Het plangebied is gelegen in een gebied waar de indicatieve archeologische waarde hoog tot middelhoog is. Ook is het plangebied gelegen in een rijksbeschermd dorpsgezicht. Het woonhuis in het plangebied is weergegeven als een MIP-monument. Het woonhuis op het adres Straten 13 is echter in 1983 gebouwd en staat bij de gemeente niet op haar gemeentelijke monumentenlijst. (zie bijlagen voor brief gemeente inzake monumentenstatus)

Er zijn een aantal argumenten die laten zien dat archeologisch vooronderzoek niet noodzakelijk is.

- Er wordt minder 100m² van de bodem omgezet omdat de berging slecht 40m² groot is.
- Het stukje grond waar de berging wordt gerealiseerd is reeds tot op 1,5 meter diep verstoort doordat hier een vijver is gegraven.
- De trekkershutten worden gerealiseerd zonder funderingen.

Conclusie

Het initiatief wordt stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast. Archeologisch vooronderzoek is niet noodzakelijk.

6. Milieuaspecten

6.1 Bodemkwaliteit

Nadat duidelijk is geworden of het initiatief haalbaar is wordt bodemonderzoek uitgevoerd.

6.2 Relatie Wet geluidhinder

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt in het bestaande bijgebouw een bed&breakfast mogelijk gemaakt en worden op het weiland 5 trekkershutten gerealiseerd. De voorzieningen zijn en worden in ruime mate ingepast in beplanting. De bed&breakfast en trekkershutten zijn geen geluidsgevoelige objecten in het kader van de Wet geluidhinder.

6.3 Luchtkwaliteit

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitswet) is op 15 november 2007 in werking getreden. Op het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' is de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' gebaseerd. Deze regeling geeft regels over de wijze waarop het begrip 'niet in betekende mate' inhoud moet worden gegeven. De hoofdregel is dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt indien door het initiatief de 1% grens (van de grenswaarde van de jaargemiddelde concentratie van PM10 of NO2 40 µg/m³, dus 0,4 µg/m³) niet wordt overschreden. In de regeling zijn voorts categorieën van gevallen genoemd die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Voor deze categorieën staat namelijk vast dat zij in 'niet in betekende mate' bijdragen.

Het initiatief betreft de realisatie van een toeristen-poort, een vijftal trekkershutten, 1 B&B kamer en een berging. Het aantal bezoekers zal wat extra naar het plangebied komt door het initiatief zal niet groter worden dan gemiddeld 20 bezoekers per dag. Wegens de kleinschaligheid van voorliggende ontwikkeling en de beperkte verkeersaantrekkende werking draagt het initiatief niet in betekende mate bij.

Het initiatief is te vergelijken met de 'niet in betekende mate'-categorie 'woningbouwlocaties'. De grens voor deze categorie ligt bij 500 woningen. Derhalve hoeft geen onderzoek naar luchtkwaliteit plaats te vinden.

6.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

6.5 Hinderlijke bedrijvigheid

In en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgestelde ontwikkeling.

6.6 Wet geurhinder en veehouderij

In een pilot in de Peelregio is de relatie tussen recreatie en toerisme en geurwetgeving nader onderzocht. Deze regio is een gebied met een sterke concentratie van intensieve veehouderijen. De pilot komt voort uit het bestuurlijke overleg tussen het Interprovinciaal Overleg (IPO) en de ministeries van EZ en LNV (d.d. 1 november 2004), waarin IPO aandacht vroeg voor de specifieke problemen waar toeristisch-recreatieve ondernemers in het buitengebied tegenaan lopen. De doelstelling van de pilot in de Peel was ervaringen op te doen met de nieuwe geurwet in relatie tot de kansen en belemmeringen voor toerisme en recreatie. Hiervoor zijn diverse verkenningen uitgevoerd, waarbij gebruik is gemaakt van expertise van de provincie Noord-Brabant en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Uit de pilot is onder andere de behoefte aan een uitwerking van het begrip “geurgevoelig object” naar voren gekomen. De definitie van dit begrip is van invloed op de ontwikkelingsmogelijkheden voor recreatiebedrijven. Vraag is namelijk welke vormen van dag- en verblijfsrecreatie wel en welke niet als geurgevoelig beschouwd kunnen worden. In het belang van de toeristisch-recreatieve sector, de gemeenten en de landbouw dient hierover duidelijkheid te komen. TOP Brabant heeft daarom het initiatief genomen om tot een nadere interpretatie van het begrip ‘geurgevoelig object’ te komen in de vorm van betreffende handreiking.

In de handreiking “Recreatie en toerisme en de wet geurhinder en veehouderij. Handreiking “geurgevoelig object” doet de toeristisch-recreatieve sector suggesties voor de beoordeling van het al dan niet geurgevoelig zijn van de verschillende dag- en verblijfsrecreatieobjecten. De handreiking wordt onderschreven door RECRON, HISWA Vereniging, de Zuidelijke LandenTuinbouwOrganisatie (ZLTO), Kamers van Koophandel Brabant en Zuidwest-Nederland, VeKaBo en de Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW), gezamenlijk verenigd in TOP Brabant

Voorgesteld wordt om onderstaande **dagrecreatieve gebouwen als niet geurgevoelig** te bestempelen, ongeacht de verblijfsduur:

- gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 5 personen, inclusief vakantiekrachten, werkzaam zijn (= gelijktijdig aanwezig);
- gebouwen waar gedurende de openstelling minder dan 15 dagrecreanten gelijktijdig aanwezig zijn.

Voorgesteld wordt om in de volgende situaties **verblijfsrecreatieve gebouwen als niet geurgevoelig** te bestempelen:

- trekkershut (gemiddelde bezetting is 40 nachten per jaar);
- stacaravan (gemiddelde bezetting is 60 nachten per jaar);
- groepsaccommodatie (gemiddelde bezetting is 150 nachten per jaar);

- andere gebouwen voor verblijfsrecreatie die minder dan 200 dagen - nachten bezet zijn.

Op basis van de handreiking valt Uitspanning De Bollen als dagrecreatief gebouw niet onder de geurgevoelige objecten omdat minder dan 5 personen werkzaam zijn. Tevens valt Uitspanning De Bollen als verblijfsrecreatief gebouw niet onder de geurgevoelige objecten omdat het trekkershutten betreft (gemiddelde bezetting is 40 nachten per jaar) en de B&B minder dan 200 dagen/nachten per jaar bezet is.

6.7 Natuur en ecologie

Vogel- en Habitatrichtlijnen en natuurbeschermingswet

De Europese Unie heeft twee richtlijnen vastgesteld die zorgdragen voor de bescherming van de belangrijkste Europese natuurwaarden: de Vogelrichtlijn uit 1979 en de Habitatrichtlijn uit 1992. Het hoofddoel van de Vogelrichtlijn is het in stand houden van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op de Europese grondgebied van de Lidstaten. De Habitatrichtlijn heeft tot doel bij te dragen aan het waarborgen van de biodiversiteit door het instandhouden van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de Lidstaten. Beide richtlijnen onderscheiden daarbij te beschermen gebieden en te beschermen soorten. De soorten die middels deze regeling zijn beschermd zijn in Nederland overgenomen in de Flora- en faunawet. De overkoepelende naam voor Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn gebieden is Natura2000 gebieden. De natuurbeschermingswet 1998 beschermt gebieden in Nederland met bijzonder natuurwaarden.

Huidige situatie

Het plangebied en de directe omgeving maken geen onderdeel uit van een Vogel- of Habitatgebied of natuurmonument. Het plangebied is wel gelegen in Nationaal Landschap 't Groene Woud.

Flora- en faunawet

Sinds 1 april 2002 regelt de flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden. Beschermde planten mogen niet worden geplukt, uitgestoken of worden verzameld. Daarnaast geeft de wet aan dat het niet is toegestaan om de directe leefomgeving van de beschermde soorten te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

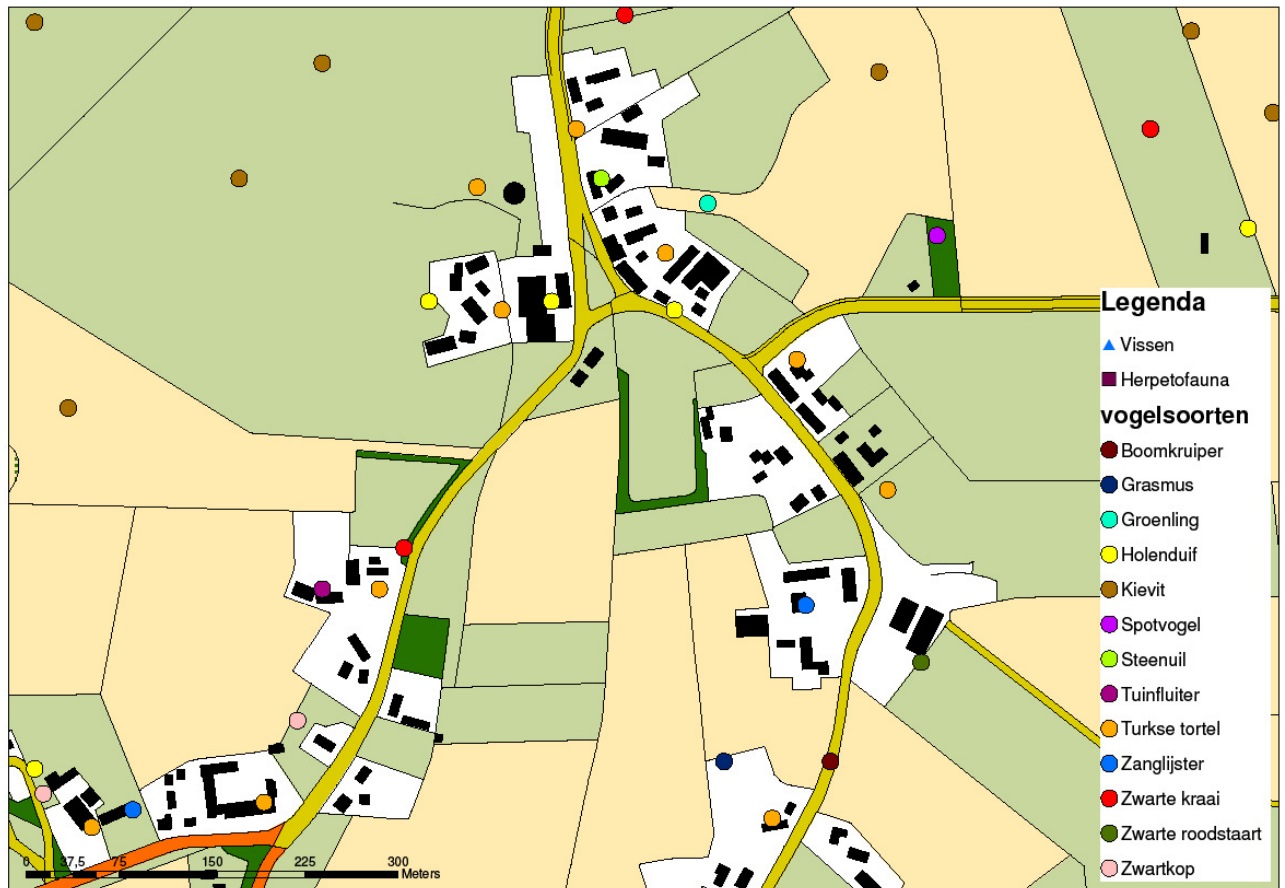
Huidige situatie

Middels een quick scan op basis van inventarisatiegegevens van de Provincie Noord-Brabant (1999-2007), een globaal rapport van het Natuurloket (1991-2007) en een oriënterend veldbezoek (september 2008) zijn de volgende beschermde soorten in het projectgebied te verwachten. De inventarisatiegegevens van de provincie en het Natuurloket zijn soms gedateerd. Omdat binnen het plangebied de afgelopen 20 jaar niets gebouwd is en de functie van het plangebied niet gewijzigd is wordt er van uitgegaan dat de gegevens redelijk representatief zijn.

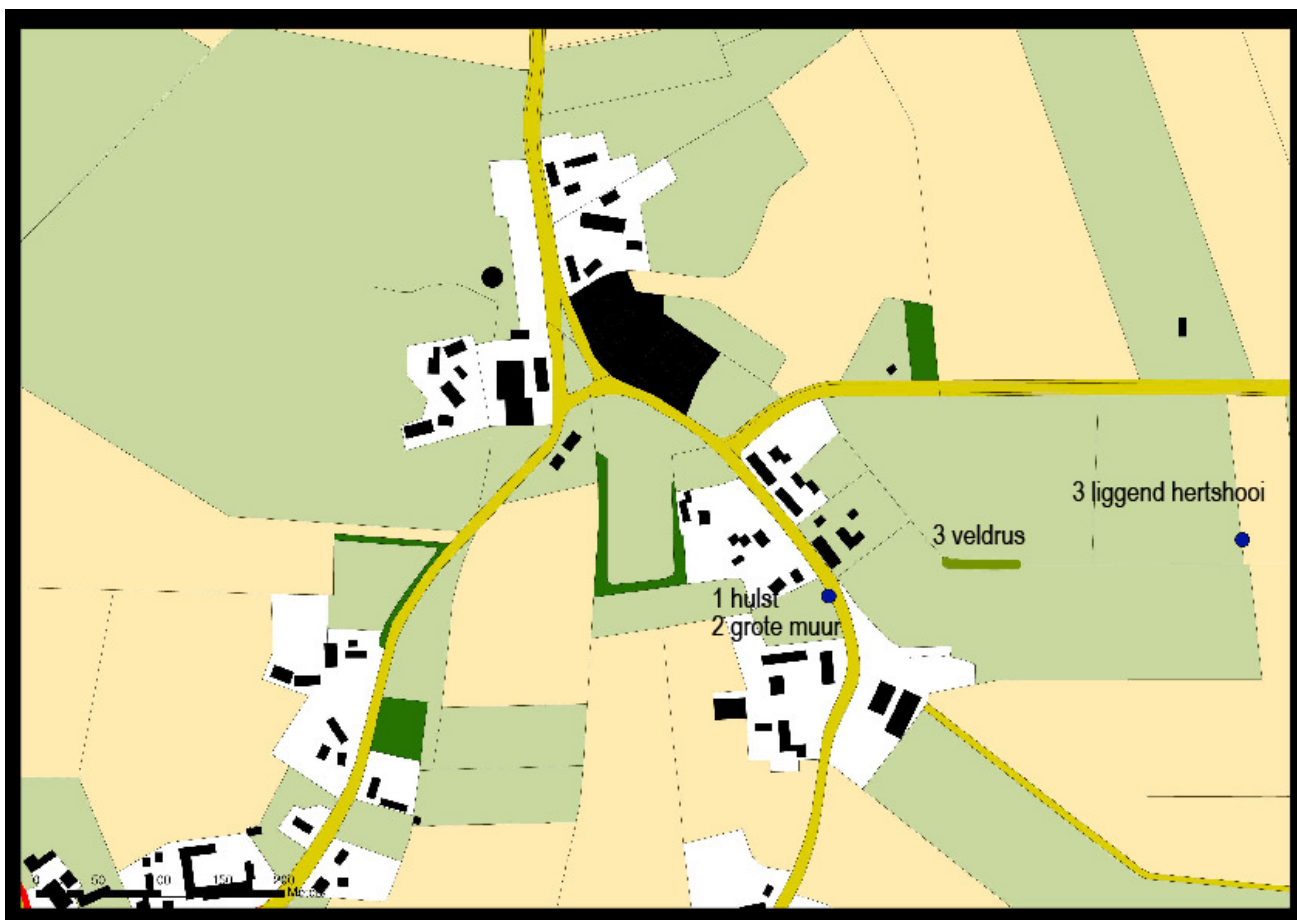
Tabel 6.7 Te verwachten beschermde soorten

Categorie	Te verwachten beschermde soorten
Flora	Geen gegevens van projectlocatie bekend
Vogels	Op projectlocatie: Holenduif In omgeving van projectlocatie: Steenuil, rode lijst
Zoogdieren	Algemene soorten als Mol, Egel, Huisspitsmuis, Bosspitsmuis, Dwergspitsmuis, Bosmuis en Veldmuis
Vleermuizen	Geen gegevens bekend
Amfibieën, reptielen en vissen	Bruine kikker en Gewone pad
Vlinders, libellen en andere ongewervelden	Geen gegevens bekend

Inventarisatiegegevens Provincie Noord Brabant



Gegevens fauna en broedvogelinventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2000



Gegevens flora-inventarisatie door Provincie Noord Brabant 1999-2007

De beschermde soorten die naar verwachting in het projectgebied aanwezig zijn betreffen hoofdzakelijk algemene soorten. Voor deze soorten geldt de lichtste vorm van bescherming waarop een vrijstelling van de verbodsbepalingen van toepassing is. Vanuit de algemene zorgplicht blijft het wenselijk voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten. Voor vogels geldt geen vrijstelling en moeten verboden handelingen worden voorkomen. In de buurt van de projectlocatie komt de Steenuil voor. Het initiatief heeft geen negatieve gevolgen voor de steenuil.

Effecten op flora en fauna

Vanwege het voormalige intensieve agrarische gebruik is de huidige natuurwaarde, zoals onderzoek ook uit wijst laag. Bijzondere beschermde soorten zoals de steenuil komen voor ten noorden van de projectlocatie. Het leefmilieu van de steenuil is een halfopen landschap. Het graanveldje en de boomgaard hebben een positief effect op het leefmilieu van de steenuil omdat de steenuil hier zoekt naar muizen en insecten e.d. De trekkershutten worden extensief gebruikt waardoor verstoring op aanwezige fauna en vogels minimaal is. De berging en de trekkershutten worden buiten het broedseizoen gerealiseerd waardoor wordt voorkomen dat broedvogels worden verstoord.

Ecologische hoofdstructuur

Het plangebied is niet in of in de nabijheid van de Ecologische Hoofdstructuur gelegen.

6.8 Water

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van Waterschap De Dommel is gericht op het zo lang mogelijk vasthouden van gebiedseigen water, met name in perioden van regenval, gecombineerd met het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Eén van de zaken die wordt nagestreefd, is om ervoor te zorgen dat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd (afkoppeling verhard oppervlak). Nieuwe initiatieven dienen hydrologisch neutraal te worden uitgevoerd. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving.

Om te zorgen dat de waardevolle elementen in Oirschot behouden blijven, de kwaliteit van het water verbetert en het watersysteem op orde blijft, heeft de gemeente Oirschot met de waterpartners een waterplan opgesteld. Het waterplan komt tot de volgende voorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen:

- afkoppelen van verhard oppervlak en water zo lang mogelijk vasthouden;
- gebruik van materialen die het water niet verontreinigen.

De trekkershutten brengen 150m² extra dak (verharding) met zich mee. De berging brengt 40m² extra dak met zich mee. Zowel de berging als de trekkerhutten worden uitgevoerd zonder dakgoot. Dien ten gevolge zakt het regenwater ter plaatse in de grond. De parkeerplaatsen en het pad naar de trekkerhutten wordt halfverhard aangelegd. Het hemelwater wat hierop valt infiltreert door de halfverharding direct in de bodem. Bij de realisatie van het initiatief wordt gebruik gemaakt van niet-uitlogende materialen, waardoor vervuiling van bodem en grondwater worden voorkomen. Het vuilwater van de trekkershutten en de B&B wordt afgevoerd op het aanwezige rioleringsstelsel.

6.9 Kabels en leidingen

Voor de bouw van de berging wordt een Klic-melding gedaan.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De trekkershutten en de B&B kamer brengen een kleine stroom extra gasten met zich mee. De burens worden hier op tijd persoonlijk over geïnformeerd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van het project is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Oirschot geen negatieve financiële gevolgen hebben. Alle kosten van het plan, bestaande uit de realisatie van een berging, B&B, de trekkershutten, de parkeerplaats en de landschappelijke inpassing, komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemers zijn bereid een planschadeovereenkomst te sluiten met de gemeente Oirschot.

8. Vertaling initiatief in ontwerp bestemmingsplan Buitengebied Oirschot

Naast het doorvertalen van de vigerende regeling voor de locatie dient, om het beschreven initiatief mogelijk te maken, op basis van de voorgaande beschrijving, het ontwerpbestemmingsplan buitengebied in ieder geval te worden aangepast:

- In plaats van de nu opgenomen woonbestemming dient voor de uitspanning de bestemming 'Horeca' te worden toegekend, waarbij een bedrijfswoning is toegestaan.
- De toegestane m² voor de locatie moet worden opgenomen in de juridische regeling, in tabel 12 van recreatieve voorzieningen in de voorschriften.
- Het oprichten van een bijgebouw van 40 m² ten behoeve van de bedrijfswoning moet mogelijk zijn binnen de horecabestemming voor de locatie aan Straten 13. Echter in de huidige voorschriften van de bestemming Horeca is geen regeling opgenomen voor aan- en bijgebouwen. Een passende regeling waarbinnen minimaal 40 m² bijgebouw mogelijk is, dient te worden opgenomen.
- Ten behoeve van de realisatie van de trekkershutten en de parkeerplaats dient het bestemmingsvlak Horeca in oostelijke richting te worden uitgebreid zodat ze er binnen vallen. (zie bijgevoegd kaartje)
- De trekkershutten dienen mogelijk te worden gemaakt op de locatie aan de Straten 13 binnen de bestemming Horeca, bijvoorbeeld als nevenactiviteit.
- Tevens dient op de zonekaart de aanduiding 'Kansrijk extensief recreatief gebied' doorgetrokken te worden naar de Straten 13.

Aanpassing bestemmingsvlak van het perceel Straten 13, doortrekken tot aan de verlegde zichtlijn op het weiland (gildeterrein)



Geel gearceerd: horecabestemming
Groen gearceerd: agrarisch met landschappelijke waarde