



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

A-082077-1.vs2

Uitgevoerd door: DvL Milieu & Techniek
Postbus 10047
6000 GA Weert
Tel. 0495-535884
Fax. 0495-450313

Datum: 26 februari 2009

Betreft: Nieuwbouw twee ruimte-voor-ruimte woningen
aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot

Opdrachtgever: Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
Statenlaan 23
Postbus 79
5201 AB 'S-HERTOGENBOSCH

Afdeling:	Geluid & Bouwfysica [GBF]	Rapport opgesteld door:	ir. R.A.C. van de Voort [adviseur]	[eerste ondertekening]
Status rapport:	Definitief [versie 2]	Gecontroleerd / gezien door:	ir. W.M. Siebesma [adviseur]	[tweede ondertekening]

Kwaliteitscertificaten: NEN-EN-ISO 9001:2000 & Monsterneming Bouwstoffenbesluit SIKB 1000 VKB-1018

De in DNR 2005 omschreven regeling is op al onze werkzaamheden van toepassing. Dit rapport valt onder auteursrechten zoals vermeld in hoofdstuk 11 artikel 46 van de DNR 2005
Gereproduceerd op chloorvrij gebleekt papier



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	3
1.1	Achtergrond	3
1.2	Ligging projectgebied	5
1.3	Leeswijzer	7
2.	PLAN	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	10
2.3	Conclusie	11
3.	BELEID	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	18
4.	RUIMTELIJKE ASPECTEN	23
4.1	Stedenbouwkundige inpassing	23
4.2	Landschappelijke inpassing	24
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.4	Conclusie	26
5.	MILIEUASPECTEN	27
5.1	Milieueffectrapportage	27
5.2	Bodemkwaliteit	27
5.3	Wegverkeerslawaaai	27
5.4	Industrielawaai	27
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Externe veiligheid	30
5.7	Wet geurhinder en veehouderij	30
5.8	Bedrijven en milieuzonering	31
5.9	Natuur en ecologie	31
5.10	Water	31
5.11	Kabels en leidingen	36
5.12	Conclusie	36
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
6.2	Economische uitvoerbaarheid	37
6.3	Grondexploitatie	37
6.4	Conclusies	37
7.	CONCLUSIE	39

BIJLAGEN:

- A : Relevante gegevens vigerende bestemmingsplan
- B : Relevante uitsnede bestemmingsplankaart
- C : Stedenbouwkundige schets
- D : Diverse kaartuitsneden Provinciale Wateratlas + HNO berekeningen Waterschap
- E : Overzichtskaart plangebied met geurcontouren omliggende veehouderijen
- F : Beeldkwaliteitsplan
- G : Akkoord Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte
- H : Advies Waterschap De Dommel
- I : Situatieschets en dwarsdoorsnede van de te realiseren bergingsvoorziening

1. INLEIDING

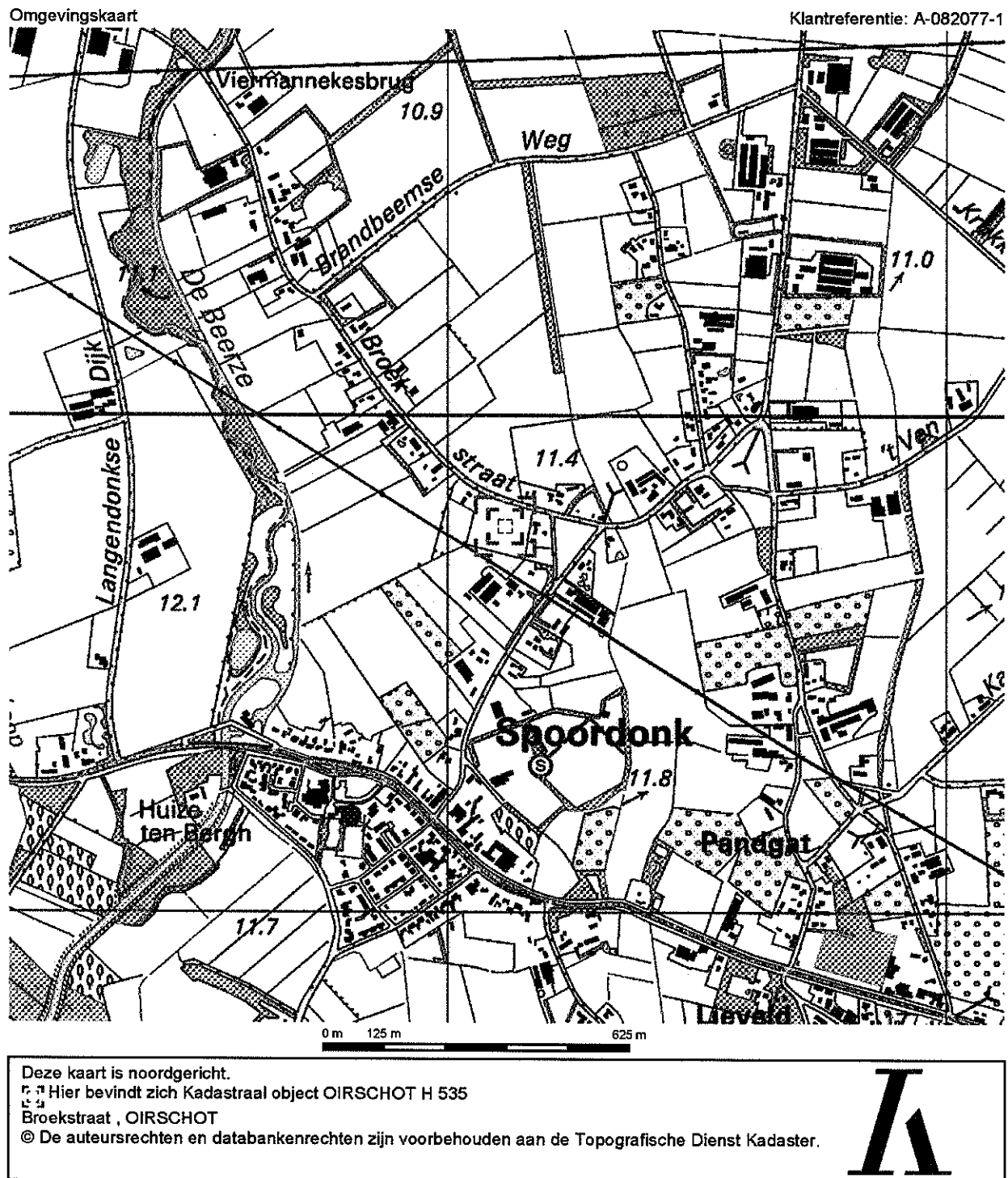
1.1 Achtergrond

Ten behoeve van de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte kavels aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het projectgebied betreft een deel ter grootte van circa 4000 m² (2 kavels van circa 2000 m²) van perceel sectie H nummer 535 van de kadastrale gemeente Oirschot en is momenteel in gebruik als maïsveld.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Bijlage A + B laat de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

Het is echter toch mogelijk de gewenste ontwikkeling te realiseren indien de gemeente Oirschot het plan opneemt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit is afhankelijk van de planologische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Op de volgende pagina en in de navolgende paragraaf wordt de ligging van het plangebied met behulp van diverse figuren weergegeven.



Figuur 1 Omgevingskaart plangebied

1.2 Ligging projectgebied

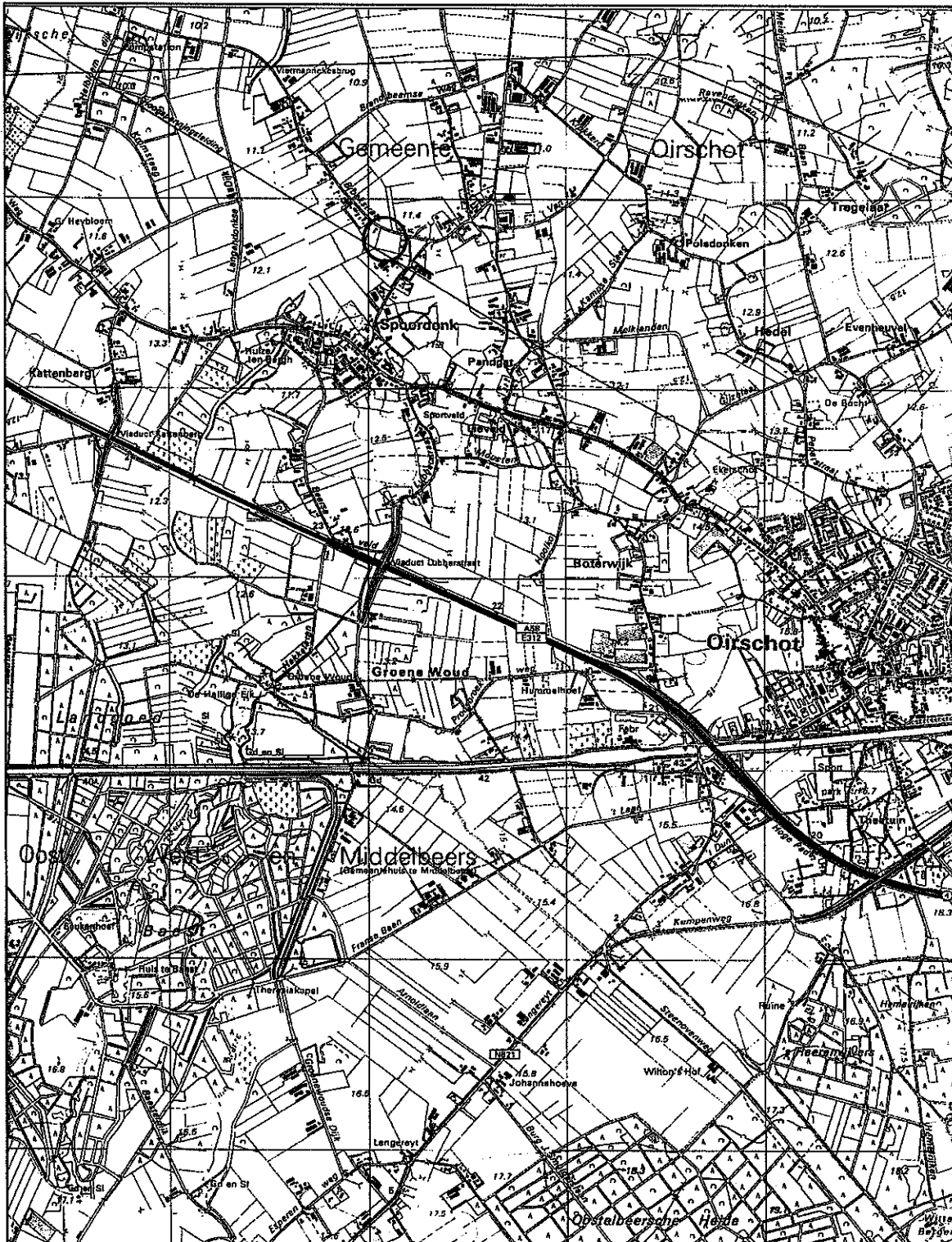
Adres locatie projectgebied : Broekstraat ongenummerd te Oirschot
 Kadastraal bekend : Sectie H, nummer 535 (kadastrale gemeente Oirschot)



Figuur 2 Uittreksel kadastrale kaart van projectgebied (in grijs de twee kavels)



Topografische kaart van Noord-Brabant/oost, kaartblad 51A, Oirschot.
Uitgave 1998, Topografische Dienst te Emmen.
Schaal 1:25000
De onderzoekslocatie is omcirkeld.



Figuur 3 Topografische kaart van de omgeving van het projectgebied



Figuur 4 Luchtfoto van de omgeving van het projectgebied

Uit bovenstaande luchtfoto en uit de voorgaande figuren kan worden opgemaakt dat het projectgebied en haar omgeving in gebruik is als landbouwgrond met bijbehorende bebouwing.

1.3 Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk "Inleiding" geeft kort weer waarop de ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft. Tevens wordt hier de ligging van de beoogde ontwikkeling in de omgeving met behulp van een viertal figuren weergegeven. Het tweede hoofdstuk "Plan" geeft in de eerste plaats een toelichting op de huidige situatie van het plangebied en de omgeving ervan. Vervolgens wordt aan de hand van een schetsplan de toekomstige situatie beschreven. In het derde hoofdstuk "Beleid" komt achtereenvolgens het Rijksbeleid, het Provinciaal en regionaal beleid en het Gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 4 "Ruimtelijke aspecten" wordt de ruimtelijke uitstraling en de functionele inpasbaarheid in de omgeving besproken aan de hand van de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing en Archeologie en cultuurhistorie. In het vijfde hoofdstuk "Milieuaspecten" komen de resultaten van de diverse milieukundige onderzoeken en de overige milieuaspecten aan bod. Voor een aantal aspecten is er namelijk nader onderzocht of deze belemmeringen of beperkingen aan het bouwplan opleggen. In hoofdstuk 6 "Uitvoerbaarheid" wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid, de economische uitvoerbaarheid en op de grondexploitatie. Het zevende en laatste hoofdstuk "Conclusie" geeft een algehele beoordeling van het project.

2. PLAN

2.1 *Huidige situatie*

Het projectgebied is momenteel in gebruik als akker waarop enkel maïs wordt verbouwd. De akker wordt omzoomd door slootjes en aan de zijde van de Broekstraat staan diverse bomen langs de weg. Onderstaande foto's geven een beeld van de huidige situatie van het terrein.



Figuur 5 Overzichtsfoto van de huidige situatie

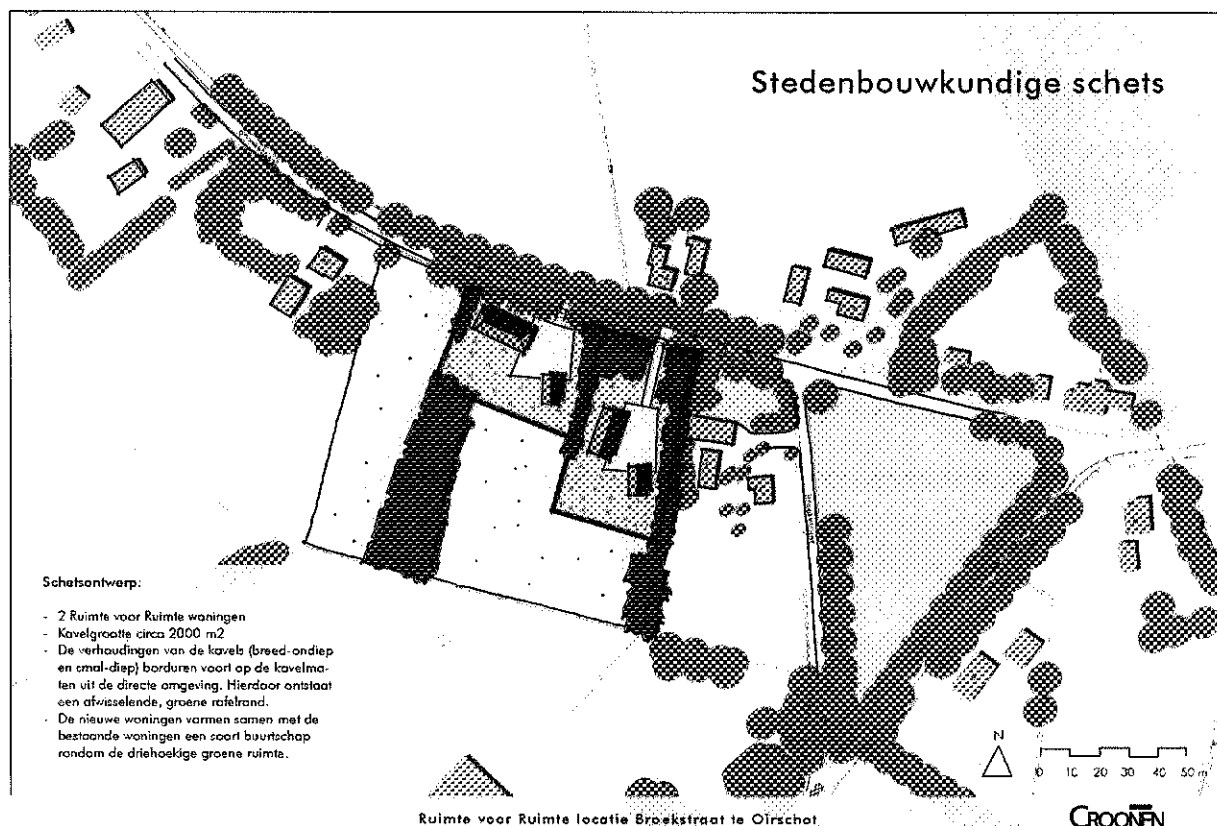


Figuur 6 Bomen en sloot langs het terrein

De omgeving van het projectgebied laat zich kenmerken door boerderijen met bijbehorende akkers en weilanden. Op circa 500 meter ten zuiden van het projectgebied begint de bebouwde kom van het kerkdorp Spoordonk. Door de ruilverkaveling in 1948 ontstond er in Spoordonk dit grootschalige landbouwgebied. De belangrijkste natuurgebieden bij Spoordonk liggen langs de Beerze. Verder bevindt zich ten noorden van Spoordonk nog het natuurgebied Kampina.

2.2 Toekomstige situatie

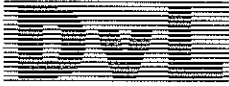
In onderstaande stedenbouwkundige schets wordt de beoogde toekomstige situatie weergegeven.



Figuur 7 Stedenbouwkundige schets

De twee ruimte-voor-ruimte woningen worden ieder gerealiseerd op een kavel van circa 2000 m². De verhoudingen van de kavels (breed-ondiep en smal-diep) borduren hierbij voort op de kavelmaten uit de directe omgeving. Op deze manier ontstaat er een afwisselende, groene rafelrand, welke karakteristiek is voor de omgeving. Bovendien vormen de twee nieuwe woningen hierdoor samen met de bestaande woningen een soort buurtschap rondom de driehoekige groene ruimte.

Voor het ontwerp van de beoogde ontwikkelingen dienen als referentie de boerderijen uit de directe omgeving zowel qua schaal, opbouw en situering op de kavel. Het huidige ensemble van boerderijen met bijbehorende beplanting en hagen vormt hierbij het inspiratiekader voor de toekomstige ontwikkelingen. In de plannen wordt tevens voorzien in een groene afscherming voor het uit het zicht halen van de aanwezige hoogspanningsmast en de daarachter gelegen



bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt bovendien het doorzicht vanuit het lint naar het open buitengebied versterkt waardoor de zichtlijn op de kerk wordt geaccentueerd. De waardevolle laanbeplanting aan de Broekstraat blijft gehandhaafd.

Met betrekking tot parkeren dient te worden opgemerkt dat er voor beide woningen wordt voorzien in een stallingsgarage op het eigen terrein. De ontsluiting hiervan vindt plaats middels een inrit van maximaal 3 meter breed waarvoor een inritvergunning zal worden aangevraagd. Aangezien er voldaan moet worden aan de norm van 2 parkeerplaatsen op het eigen terrein en een stallingsgarage slechts voor 0,8 telt wordt er tevens voorzien in 2 parkeerplaatsen op het buiten terrein.

2.3 Conclusie

De bouw van de twee nieuwe woningen levert een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de Broekstraat met name omdat hierdoor een soort buurtschap rondom de driehoekige groene ruimte zal ontstaan.

Bovendien zullen alle waardevolle bomen (laanbeplanting) aan de Broekstraat gewoon gehandhaafd blijven en voorziet het plan in karakteristieke hagen en beplanting. De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik van de woningen zullen eveneens worden afgestemd op het karakter van het landschap.

Uit het vorenstaande blijkt derhalve dat er geen bezwaar behoeft te bestaan voor de inpassing van de te realiseren woningen in deze omgeving.

:

3. BELEID

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het Rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal en regionaal beleid wordt onder andere gebruik gemaakt van de provinciale Interimstructuurvisie en de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). In het kader van het gemeentelijk beleid wordt onder andere ingegaan op het geldende bestemmingsplan, de StructuurvisiePlus en de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties Spoordonk.

3.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. De Nota Ruimte verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot het jaar 2020 met een doorkijk naar het jaar 2030 en omvat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. De Tweede en Eerste Kamer hebben op respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden door middel van een bekendmaking in de Staatscourant.

In de Nota Ruimte wordt aangegeven dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten wordt nagestreefd om de leefbaarheid van dorpen en steden te versterken en te waarborgen. Dit heeft tot gevolg dat de nieuwe bebouwing met de hieraan gekoppelde functies moeten worden gebundeld en geconcentreerd tot stand moeten komen. De bebouwde ruimte moet dus zo optimaal mogelijk worden benut waardoor de openheid van het landschap wordt behouden.

De Nota Ruimte geeft hiermee de voorkeur aan inbreiding en herstructurering met behoud van groen boven uitbreiding. De bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Broekstraat sluit aan bij het beleid verwoord in de Nota Ruimte. Het betreft hier inbreiding/herstructurering in plaats van uitbreiding waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd.

3.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

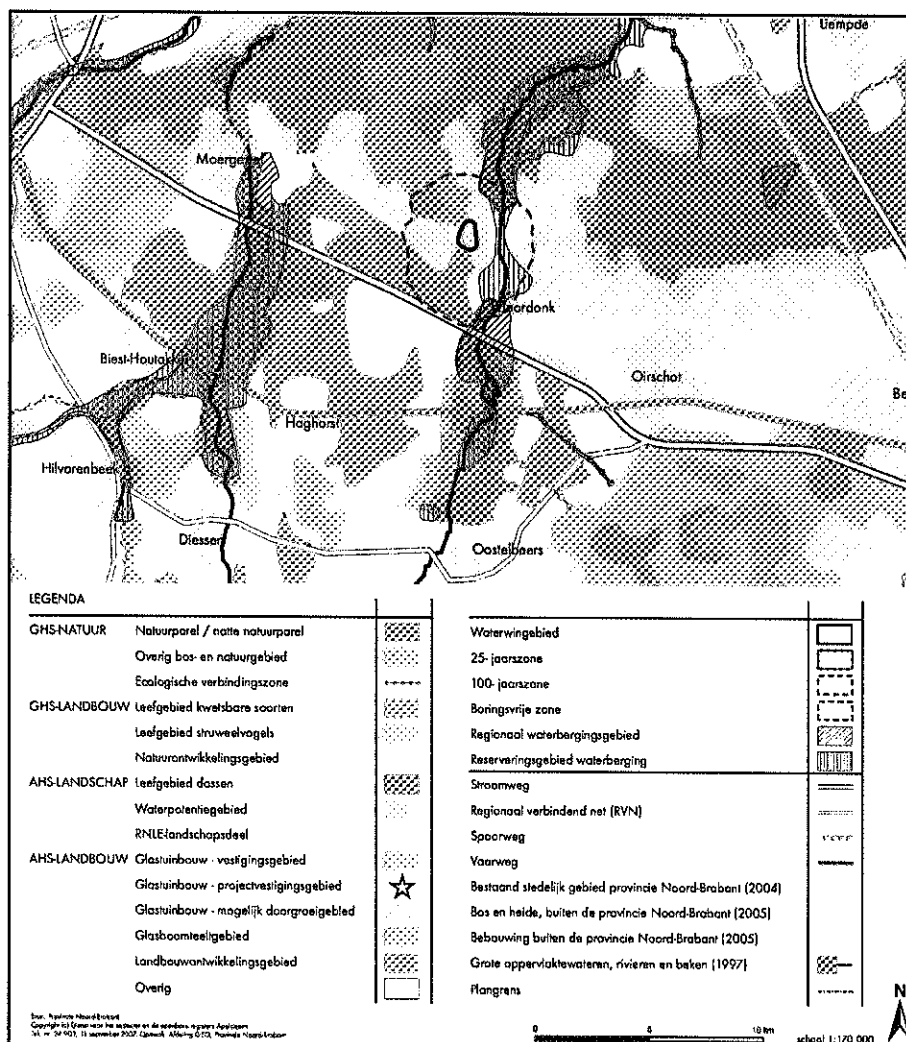
Het provinciaal en regionaal beleid is onder andere vastgelegd in de provinciale Paraplunota en de Interimstructuurvisie. De Provincie ziet het volgens deze beleidsstukken als haar taak om te werken aan een veelbelovende toekomst van Brabant als geheel. Economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten moeten met elkaar in balans zijn, zodat het er voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is. Voor het provinciaal ruimtelijk beleid betekent dit dat we zorgvuldiger met de Brabantse ruimte om moeten gaan. Om dat te bereiken wordt de nadruk gelegd op een aantal aspecten: de lagenbenadering, zuinig ruimtegebruik, een aantrekkelijke vormgeving van de leefomgeving, sociale rechtvaardigheid en grensoverschrijdend denken en handelen.

In het kader van de revitalisering van het landelijk gebied hebben Provinciale Staten op grond van de Reconstructiewet Concentratiegebieden 7 reconstructieplannen vastgesteld. De plannen

kennen meerdere doelstellingen, in het bijzonder het verbeteren van de ruimtelijke vestigingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij, het verbeteren van de kwaliteit van natuur, landschap en milieu en het stimuleren van een duurzame, sociaal-economische ontwikkeling in het landelijk gebied. Een centraal element van de plannen is de zogenaamde integrale zonering. Deze houdt in dat het landelijk gebied is opgedeeld in drie zones, namelijk landbouwon ontwikkelingsgebied, verwervingsgebied en extensiveringsgebied. De zonering van het buitengebied is hierbij een belangrijk richtpunt geweest. Aan de plannen is een uitvoeringsagenda gekoppeld. De uitvoering van de gebieds- en reconstructieplannen is na hun vaststelling volop op gang gekomen.

De zonering van het landelijk gebied is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied zoals landbouw, natuur en recreatie. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en waarden. Volgens de hoofdzonering van de Paraplunota ruimtelijke ordening ligt het plangebied in de Agrarische Hoofdstructuur (AHS-Landschap).

Uit onderstaande uitsnede van de kaart "Zonering van het buitengebied" valt af te lezen dat voor het plangebied aan de Broekstraat de subzonering "RNLE-landschapsdeel" van toepassing is.



Figuur 8 Uitsnede kaart "Zonering van het buitengebied"

Onder RNLE-landschapsdeel vallen ten eerste landbouwgronden die op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële) natuurwaarden bezitten, maar tot een regionale natuur- en landschapseenheid worden gerekend vanwege hun ligging ten opzichte van belangrijke bos- en natuurgebieden. Ten tweede bevat deze subzone landbouwgronden met bijzondere natuurwaarden binnen een RNLE. In het RNLE-landschapsdeel gaat het erom dat de ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel wordt ondersteund.

De externe bescherming van de GHS en de AHS-landschap tegen de uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur houdt het volgende in. In de regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE'n) en in de natuurplekels buiten deze eenheden geldt het "nee-principe". Uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag is hier uitgesloten, afgezien van de aanleg en de (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur, waarvoor het "nee, tenzij-principe" geldt. Beperkte afrondingen van stads- of dorpsranden, die tot een duidelijke verbetering van de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit leiden, zijn toegestaan in de AHS-landschap, subzone RNLE-landschapsdeel.

Nauw verbonden met de hiervoor aangegeven leidende principes is een aantal beleidslijnen voor bijzondere onderwerpen opgenomen. Zo wordt er in het provinciaal beleid bijvoorbeeld bijzondere aandacht besteed aan de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. Deze regeling houdt in dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt, door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, kassen en leegstaande stallen van andere bedrijven. Om toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk te maken dient aan de randvoorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte regeling voldaan te worden. Volgens de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte van de provincie Noord-Brabant dient er aan 13 criteria te worden getoetst. Onderstaand wordt elk aspect afzonderlijk aangegeven en getoetst in relatie tot de gewenste ruimte-voor-ruimte woningen aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot. Aangezien verscheidene criteria reeds elders in deze ruimtelijke onderbouwing worden beschouwd zal onderstaande toetsing kort en bondig geschieden of doorverwijzen naar de bewuste paragrafen.

1. *Bouw van een woning is toegestaan indien sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van ten minste 200 m² voor saldering.*

Toetsing:

Ten behoeve van de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt gebruik gemaakt van twee bouwtitels uitgegeven door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Hierdoor bestaat de garantie dat per woning ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied worden gesloopt.

2. *De bouw van een woning mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing.*

Toetsing:

De beoogde realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen vindt plaats binnen een bebouwingscluster en sluit bovendien aan op de ter plaatse aanwezige bestaande bebouwing.

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

Toetsing:

De projectlocatie ligt buiten de bebouwde kom van Spoordonk in een overgangsgebied tussen de kern Spoordonk en het buitengebied. Omdat onder andere de Broekstraat van oudsher al aanwezig is en de bebouwingsconcentratie Broekstraat zich kenmerkt door een groene

aankleding en kleinschalig karakter is verdichting en ontwikkeling ter plaatse van de projectlocatie mogelijk. Een voorwaarde voor de beoogde ontwikkeling van de twee ruimte-voor-ruimte woningen is dat deze aansluit op het reeds bestaande gevarieerde en kleinschalige karakter van bebouwing en groenelementen die in de loop der tijd aan de Broekstraat zijn ontstaan. Een dergelijke variatie en kleinschaligheid worden verkregen door een afwisseling van kleinere en forsere bouwmassa's. Boerderijtypen van elders in de omgeving en hun situering op de kavels dienen hierbij als inspiratiekader. Samen met het draaien van de richting van de twee beoogde nieuwe woningen ten opzichte van de weg ontstaat hiermee een afwisseling ten opzichte van de nabij gelegen woningen. Het geheel vormt hiermee het gewenste gevarieerde en kleinschalige beeld.

4. *Bouw van een woning in de Groene hoofdstructuur is niet toegestaan.*

Toetsing:

De provincie Noord-Brabant heeft bij het opstellen van de Groene Hoofdstructuur (GHS) alle natuurwaarden in de provincie geïnventariseerd. In de GHS worden belangrijke leefgebieden van verschillende soorten weergegeven. Door het aanwijzen van dergelijke leefgebieden kunnen ingrepen, die deze leefgebieden kunnen schaden voorkomen worden.

De beoogde locatie aan de Broekstraat ligt buiten alle door de provincie aangewezen natuurkerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones die in de GHS zijn opgenomen.

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

Toetsing:

Uit de navolgende paragrafen 4.3, 5.9 en 5.10 blijkt dat er aan dit criterium wordt voldaan.

6. *De extra te realiseren woningen worden buiten het woningbouwprogramma gelaten dat in het kader van het groeiklassebeleid aan de desbetreffende gemeente is toegestaan, voorzover het gaat om extra beleidsruimte welke beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein).*

Toetsing:

De nieuw te bouwen woningen zijn ruimte-voor-ruimte woningen en vallen hiermee buiten het reguliere woningbouwprogramma.

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

Toetsing:

Uit de navolgende paragrafen 5.7 en 5.8 blijkt dat er aan dit criterium wordt voldaan.

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

Toetsing:

Uit het navolgende hoofdstuk ruimtelijke aspecten blijkt dat er ook aan dit criterium wordt voldaan. Het door Croonen Adviseurs opgestelde beeldkwaliteitsplan is derhalve opgenomen in bijlage F.

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

Toetsing:

De noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen wordt ingevuld door gebruik te maken van beschikbare rechten bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Alleen gebouwen zonder deze waarden worden voor de regeling ingezet.

10. *Zeker gesteld moet worden 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 ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*

Toetsing:

De noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen wordt ingevuld door gebruik te maken van beschikbare rechten bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Stallen die gesloopt worden door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte worden beoordeeld op dit criterium. In bijlage G is het verkregen akkoord van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte bijgevoegd.

11. *Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan het voormalige agrarische bedrijfsperceel een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de Reconstructie Zandgronden.*

Toetsing:

De noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen wordt ingevuld door gebruik te maken van beschikbare rechten bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De sloop van stallen door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zal op een dusdanige planologische-juridische wijze geregeld worden dat er geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht.

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

Toetsing:

De noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen wordt ingevuld door gebruik te maken van beschikbare rechten bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Stallen die gesloopt worden door de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte worden beoordeeld op dit criterium.

13. *Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het "Pact van Brakkenstein" (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouw kavels aanvullende middelen worden gegenereerd t.b.v. de sloop van stallen.*

Toetsing:

Voor het onderhavige project zijn door Gedeputeerde Staten geen aanvullende voorwaarden aangegeven.

Ook met de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' (BIO) hebben Gedeputeerde Staten invulling gegeven aan de wens uit de praktijk om de mogelijkheden te verkennen om het platteland te verbeteren en hiervoor ruimte te geven. Het Brabantse platteland is namelijk volop in ontwikkeling. Door economische omstandigheden stoppen veel agrariërs met hun bedrijf, maar er zijn er ook die op zoek gaan naar nieuwe functies of nevenfuncties. Het zoeken naar inkomsten voor de agrarische sector is essentieel voor behoud en beheer van het Brabantse platteland. De nota 'Buitengebied in ontwikkeling' schetst dan ook de ruimtelijke kaders voor zowel stoppende agrariërs als voor agrariërs die zoeken naar een nevenfunctie, maar ook voor particulieren die over een voormalige agrarische bedrijfslocatie beschikken.

Gedeputeerde Staten vinden het belangrijk dat het platteland en het overgangsgebied tussen het buitengebied en de bebouwde kom voor de Brabanders aantrekkelijk blijven. De landbouw, maar ook de natuur en recreatie hebben daarin een belangrijke plaats. Het zoeken naar nieuwe

mogelijkheden in de bebouwingsconcentraties zal dan ook vooral gaan over het zoeken naar een balans tussen functie en omgeving. Het behouden en waar mogelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit staat voorop.

De bouw van de twee woningen aan de Broekstraat sluit aan bij het beleid verwoord in de provinciale Paraplunota, de Interimstructuurvisie en de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). Het betreffen hier ruimte-voor-ruimte woningen waardoor de ruimtelijke kwaliteit van de streek wordt verbeterd.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het projectgebied wordt geprojecteerd op het perceel welke bij de gemeente Oirschot bekend is onder sectie H nummer 535, plaatselijk bekend als Broekstraat ongenummerd te Oirschot. De locatie is momenteel in gebruik als maïsveld.

Op dit moment geldt voor het betreffende gebied het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de raad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Het projectgebied heeft momenteel de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden". In bijlage A zijn de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan opgenomen. In bijlage B is een relevante uitsnede van de bestemmingsplankaart weergegeven.

Voor de betreffende locatie geldt de volgende doeleindenomschrijving (artikel 4, lid 1) :

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijfsexploitatie;
- bedrijfsmatige nevenactiviteiten voor zover het betreft activiteiten als bedoeld in 4.2.1;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- bescherming van de grondwaterkwaliteit;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de onder 4.2 opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

Voor een woning geldt op de betreffende locatie de volgende maatvoering:

bedrijfswoning	minimaal	maximaal
goothoogte	n.v.t.	4,5 meter
bebouwingshoogte	n.v.t.	10 meter
inhoud	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
afstand zijdelingse perceelsgrens	5 meter	n.v.t.
dakhelling	12°	45°

De bouw van de twee woningen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De twee ruimte-voor-ruimte woningen zouden daarentegen wel kunnen voldoen aan de bouwvoorschriften zoals

weergegeven in bovenstaande tabel. De inhoud van de woningen kan daarbij echter overeenkomstig de regeling Ruimte-voor-Ruimte de maatvoering van langgevelboerderij krijgen. Daarbij moet gedacht worden aan een inhoud van maximaal 1500 m³.

Behalve in bestemmingsplannen is het gemeentelijk beleid onder andere ook vastgelegd in de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Deze StructuurvisiePlus is vervolgens verder uitgewerkt volgens de provinciale methodiek. Een eerste concept van deze Ontwerp-StructuurvisiePlus is hierbij voorgelegd aan de raadscommissie voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Deze commissie heeft onder meer geadviseerd om ook in de kleinere kernen Spoordonk en Oostelbeers -tot behoud van de leefbaarheid- uitbreidingsruimte voor woningbouw mogelijk te maken. Rekening houdend met de gemaakte opmerkingen is de StructuurvisiePlus vervolgens bijgesteld en afgerond als ontwerpplan. Op 28 september 2004 is de StructuurvisiePlus vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot.

Traditionele structuurvisies en -plannen gaan uit van een door een gemeente opgesteld programma. Zoveel woningen moeten worden gebouwd, zoveel hectare bedrijventerreinen aangelegd etc. Vervolgens werd daarvoor ruimte gezocht en altijd gevonden. De benadering bij de structuurvisiePlus is andersom. Eerst worden ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente in beeld gebracht. Deze vloeien voort uit een analyse van de bestaande toestand volgens de "lagenbenadering": de grondlaag (bodem, water), de infrastructuur (wegen, kanalen) en het occupatiepatroon (dorpen, bedrijventerreinen). Duidelijk wordt wat de samenhang tussen de lagen is en hoe deze samenhang kan worden verbeterd. Een tweede stap is het bepalen van de programmatische behoeften in de gemeente; hoeveel en wat voor soort woningen, enzovoorts. Als derde stap wordt gekeken of het programma kan worden ingepast in de Duurzame Ruimtelijke Structuur. Uit deze "confrontatie" volgt de na te streven ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot. Voor de structuurvisiePlus geldt echter wel dat het zuiver gaat om ruimtelijk beleid en om hoofdlijnen. Discussies over leefbaarheid, de invulling van locaties, de detaillering van aantallen en beeldkwaliteit, voorzieningen, variaties van en alternatieven voor de verkeersstructuur blijven mogelijk binnen de nu opgeschreven strategie.

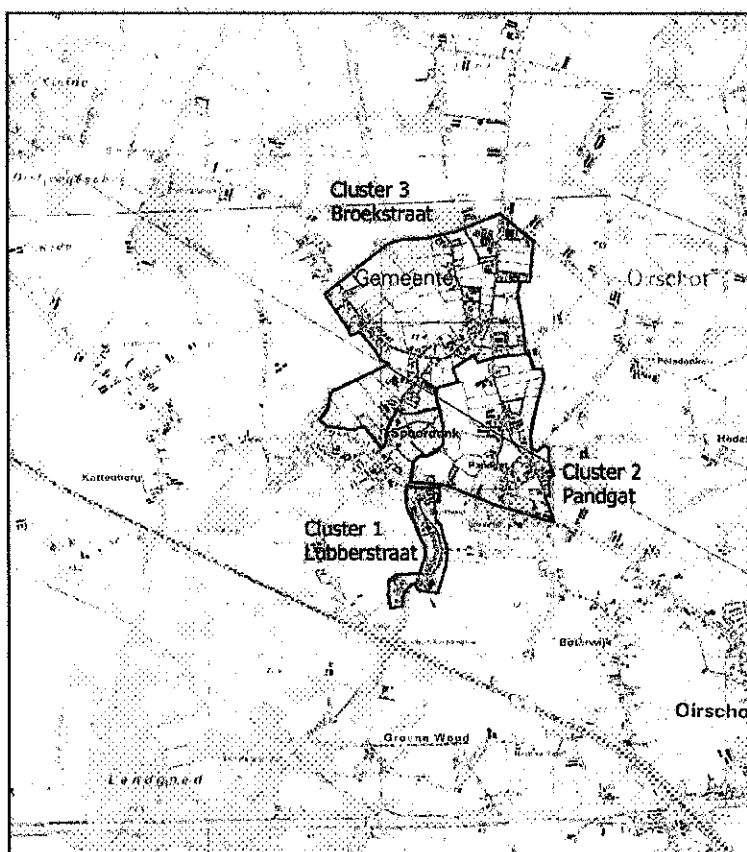
Het onderhavige plan sluit aan bij de gemeentelijke StructuurvisiePlus. Volgens de gemeentelijke Structuurvisie is het gelet op de gewenste variaties in woonmilieus en uit een oogpunt van continuïteit van belang om in elke kern tegelijkertijd zowel inbreidingslocaties als uitbreidingslocaties te ontwikkelen. Een groot probleem is namelijk het gebrek aan huisvestingsmogelijkheden in vooral de kleine kernen en men beseft ook dat de vergrijzing onverminderd door gaat.

In het woningbouwprogramma 2008 tot 2015 wordt een overzicht gegeven van de beschikbare woningbouwlocaties in de gemeente Oirschot. De keuze voor de te ontwikkelen bouwlocaties zijn grotendeels ontleend aan de in het kader van de StructuurvisiePlus opgestelde nota Visie Stedelijke Vernieuwing Meerjarenontwikkelingsperspectief en de nota Kaderstelling voor de ontwikkeling van woningbouwlocaties. In het Woningbouwprogramma wordt ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de vier woonkernen van de gemeente Oirschot en worden potentiële uitbreidings- en verdichtingsmogelijkheden inzichtelijk gemaakt. Bij de verdeling van alle woningen over de kernen is gekozen voor een verdeling in de verhouding 5-3-1-1. Er wordt hierbij dus bewust gekozen om in de kernen Middelbeers, Oostelbeers en Spoordonk meer woningen te gaan realiseren.

Het Rijk heeft aan de provincie Noord-Brabant in het kader van de "ruimte-voor-ruimte-regeling" extra beleidsruimte toegekend voor het realiseren van 3.000 woningen. De provincie Noord-Brabant heeft toestemming de extra te realiseren woningen buiten het woningbouwprogramma te laten. De eventueel extra te bouwen woningen spelen in de door de provincie opgestelde

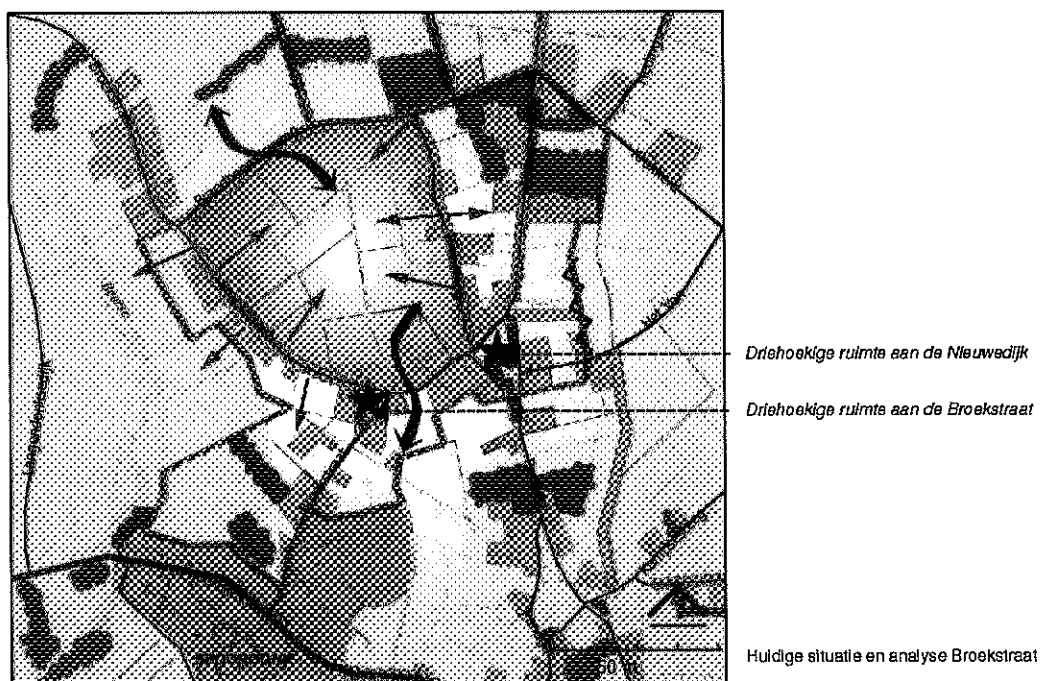
prognoseactualisering dan ook geen rol; daarom worden deze extra woningen niet meegenomen in het Woningbouwprogramma.

Voor het onderhavige project is het gemeentelijk beleid tevens vastgelegd in de "Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties Spoordonk". De visie is goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 8 januari 2008. Op basis van de nota "Buitengebied in ontwikkeling" kunnen gemeenten voor nader te bepalen/begrenzen bebouwingsconcentraties beleid uitwerken. Oirschot legt dit vast in deze notitie en in de herziening van het bestemmingsplan buitengebied. Hierbij wordt wat betreft toe te laten functies onderscheid gemaakt tussen kernrandzones, clusters en linten nabij kernen of zones langs doorgaande wegen en clusters en linten, die vrij solitair gelegen zijn. Deze notitie omvat een globaal afwegingskader. De navolgende figuur 9 geeft de aangewezen bebouwings-concentraties voor de kern Spoordonk weer.

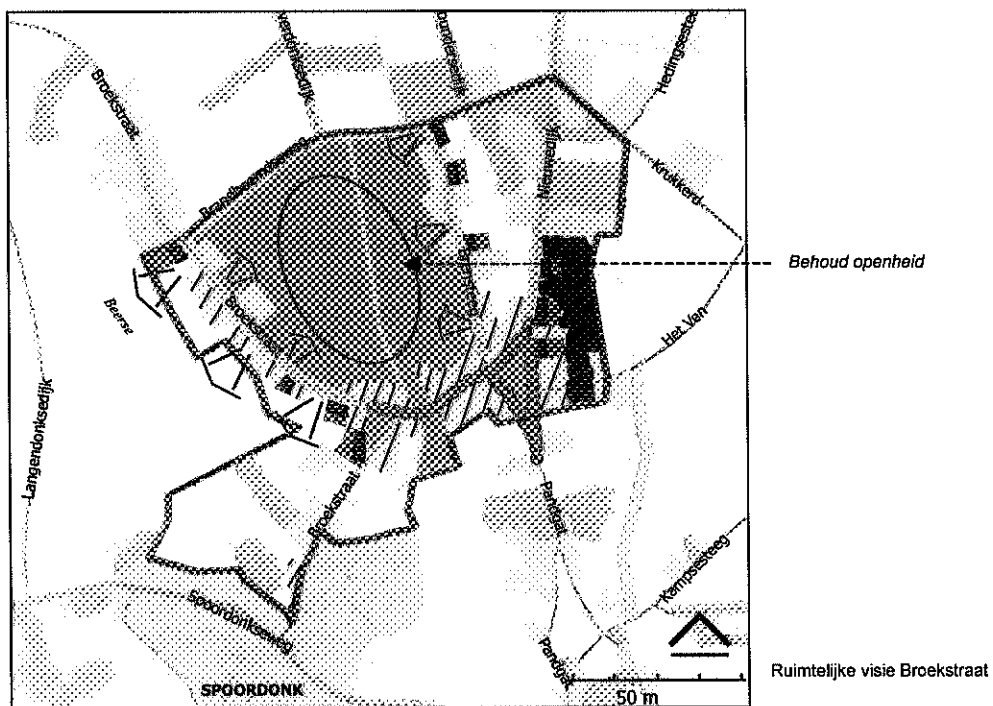


Figuur 9 Aangewezen bebouwingsconcentraties Spoordonk

Op basis van het provinciale, regionale en lokale ruimtelijke beleid, alsmede op basis van de topografische kaart van Oirschot is in het buitengebied rond Spoordonk een aantal bebouwingsconcentraties aan te wijzen. Het plangebied aan de Broekstraat ongenummerd ligt in cluster 3: Broekstraat. Het type bebouwingsconcentratie in dit cluster is "Bebouwingscluster nabij kern of doorgaande weg". In de navolgende figuur 10 geeft de huidige situatie en analyse van dit cluster weer. Figuur 11 geeft vervolgens de ruimtelijke visie voor dit cluster weer.



Figuur 10 Huidige situatie en analyse Broekstraat



Figuur 11 Ruimtelijke visie Broekstraat

De bebouwingsconcentratie Broekstraat ligt ten noordoosten van Spoordonk en wordt voornamelijk gevormd door de Broekstraat en de Nieuwedijk. Ten westen is het beekdal van de Beerze aanwezig. Centraal in de bebouwingsconcentratie is een grote, open ruimte aanwezig in de vorm van akkers. Het zicht vanaf de omliggende wegen op dit open gebied is erg waardevol en geeft de concentratie haar karakter. De Broekstraat en de Nieuwedijk zijn van oudsher al aanwezig, zo ook de twee driehoekige velden aan deze wegen. Vanaf de centrale open ruimte zijn, zowel naar het noorden als naar het zuiden, ruimtelijke verbindingen aanwezig. Ruimtelijke gezien maakt de open ruimte onderdeel uit van een groter groen gebied dat richting de kern steeds verder versmalt door de aanliggende bebouwing. De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door de groene aankleding en het kleinschalige karakter. Uitzondering hierop wordt gevormd door de entree van de concentratie vanaf het oosten. Hier is direct zicht op de rommelige achterzijden van een aantal percelen aan de Nieuwedijk. Hierdoor is de zichtrelatie vanuit deze zijde verstoord. In het zuidwesten van de bebouwingsconcentratie verbindt de Broekstraat de concentratie met de kern Spoordonk. In dit gebied is ook sportveld 't Horstje aanwezig. Dit gefragmenteerde gebied vormt de overgang tussen de kern en de concentratie in het buitengebied.

De bebouwingsconcentratie Broekstraat grenst aan de bebouwingsconcentratie Pandgat en Spoordonk. In het noorden wordt de grens bepaald door de Brandbeemdseweg, in het oosten door de achterperceelsgrenzen aan de Nieuwedijk. Ten westen loopt het beekdal van de Beerze. De visie op deze bebouwingconcentratie richt zich voornamelijk op de Broekstraat, de Nieuwedijk en het tussenliggende gebied. Het zuidwestelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie, dat grenst aan de kern, fungeert als overgangsgebied van het buitengebied naar de kern. De huidige situatie dient daar behouden te blijven. Verdichting en ontwikkeling zijn mogelijk rond een deel van de Broekstraat, de Nieuwedijk en de Bremsteeg. Het open gebied, bestaande uit akkers en weilanden, krijgt een centrale plek in dit gedeelte. Aan wegen rondom deze akkers is sporadische verdichting mogelijk met behoud van voldoende doorzichten. Om de 'lus' van de wegen te accentueren en het directe contact met de open akkers te behouden, wordt voorgesteld alleen aan de buitenkant van deze wegen een minimale verdichting toe te staan. Rond de driehoekige akkers aan de Broekstraat en de Nieuwedijk is tevens verdichting mogelijk. Door deze nieuwe bebouwing worden de driehoekige akkers geaccentueerd. In beide gevallen dient de bebouwing kleinschalig te zijn en aan te sluiten op de reeds aanwezige bebouwing. De wegenstructuur en de twee driehoekige velden kunnen meer benadrukt worden door het aanvullen van de reeds bestaande groenstructuur in het gebied. De Nieuwedijk en de Broekstraat zullen worden begeleid door bomenrijen en het open gebied aan de Nieuwedijk zal omzoomd worden door bomen. Hiermee wordt het huidige groene karakter en de structuur versterkt.

De bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Broekstraat sluit aan bij het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in onder andere de StructuurvisiePlus en de Beleidsnotitie voor bebouwingsconcentraties Spoordonk. Om ook de kleinere kernen leefbaar te houden moet er namelijk uitbreidingsruimte voor woningbouw mogelijk worden gemaakt.

4. RUIMTELIJKE ASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt het projectgebied in een groter verband beschouwd op de aspecten Stedenbouw, Landschappelijke inpassing, Archeologie en cultuurhistorie.

4.1 Stedenbouwkundige inpassing

De "bebouwingsconcentratie Broekstraat" ligt ten noordoosten van Spoordonk en wordt voornamelijk gevormd door de Broekstraat en de Nieuwedijk. Ten westen is het beekdal van de Beerze aanwezig. Centraal in de bebouwingsconcentratie is een grote, open ruimte aanwezig in de vorm van akkers. Het zicht vanaf de omliggende wegen op dit open gebied is erg waardevol en geeft de concentratie haar karakter. De Broekstraat en de Nieuwedijk zijn van oudsher al aanwezig, zo ook de twee driehoekige velden aan deze wegen. Vanaf de centrale open ruimte zijn, zowel naar het noorden als naar het zuiden, ruimtelijke verbindingen aanwezig. Ruimtelijke gezien maakt de open ruimte onderdeel uit van een groter groen gebied dat richting de kern steeds verder versmalt door de aanliggende bebouwing. De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door de groene aankleding en het kleinschalige karakter.

In het zuidwesten van de bebouwingsconcentratie verbindt de Broekstraat de concentratie met de kern Spoordonk. In dit gebied is ook sportveld 't Horstje aanwezig. Dit gefragmenteerde gebied vormt de overgang tussen de kern en de concentratie in het buitengebied.

Omdat onder andere de Broekstraat van oudsher al aanwezig is en de bebouwingsconcentratie zich kenmerkt door een groene aankleding en kleinschalig karakter, is verdichting en ontwikkeling mogelijk rond een deel van de Broekstraat. Deze verdichting vindt plaats door middel van toevoeging van nieuwe bebouwing en ontwikkeling van groen. Deze verdichting moet aansluiten op het reeds bestaande gevarieerde en kleinschalige karakter van bebouwing en groenelementen die in de loop der tijd aan de Broekstraat zijn ontstaan. Een dergelijke variatie en kleinschaligheid worden verkregen door een afwisseling van kleinere en forsere bouwmassa's. Boerderijtypen van elders in de omgeving en hun situering op de kavels dienen hierbij als inspiratiekader. Samen met het draaien van de richting van de twee beoogde nieuwe woningen ten opzichte van de weg ontstaat hiermee een afwisseling ten opzichte van de nabij gelegen woningen. Het geheel vormt hiermee het gewenste gevarieerde en kleinschalige beeld.

Beeldkwaliteitsplan

:

Door Croonen Adviseurs is een beeldkwaliteitsplan opgesteld welk is opgenomen in bijlage F. De beeldkwaliteit wordt hier aan de hand van een zevental aspecten besproken.

Architectuur

De beoogde architectuur van de twee ruimte-voor-ruimte woningen is eigentijds (balans tussen oud en nieuw) met een duidelijke samenhang tussen hoofd- en nevengebouw en respect voor bestaande of omliggende kwaliteiten. De hoofdmassa dient een duidelijke herkenbare vorm te hebben. De twee ruimte-voor-ruimte woningen dienen verder individueel vormgegeven te worden met een ingetogen uitstraling.

Situering en oriëntatie

Hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de nevengebouwen. Verder dient er een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn en zorgt het verspringen van de gevelbelijning voor een afwisselend beeld met groene voorruimtes.

Bouwhoogte

De twee ruimte-voor-ruimte woningen hebben 1 tot 2 bouwlagen met kap.

Kleuren en materialen

De hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen (bijv. hout) voorop staan. Daken dienen gedekt te zijn met keramische pannen (matte afwerking) of riet. De gevels dienen te bestaan uit (donkere) baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart) en/of hout.

Accenten

Accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk. Een veelheid aan materiaalgebruik dient hierbij per woning geminimaliseerd te worden.

Dakvormen

De daken dienen uitgevoerd te worden als zadeldak of afgeleide hiervan. Platte daken zijn niet toegestaan, ook niet bij de bijgebouwen.

Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan de voorzijden dienen bij voorkeur een groen karakter te hebben (groene haag). Overige erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen.

Uit het vorenstaande blijkt dat de twee ruimte-voor-ruimte woningen stedenbouwkundig gezien in de omgeving passen.

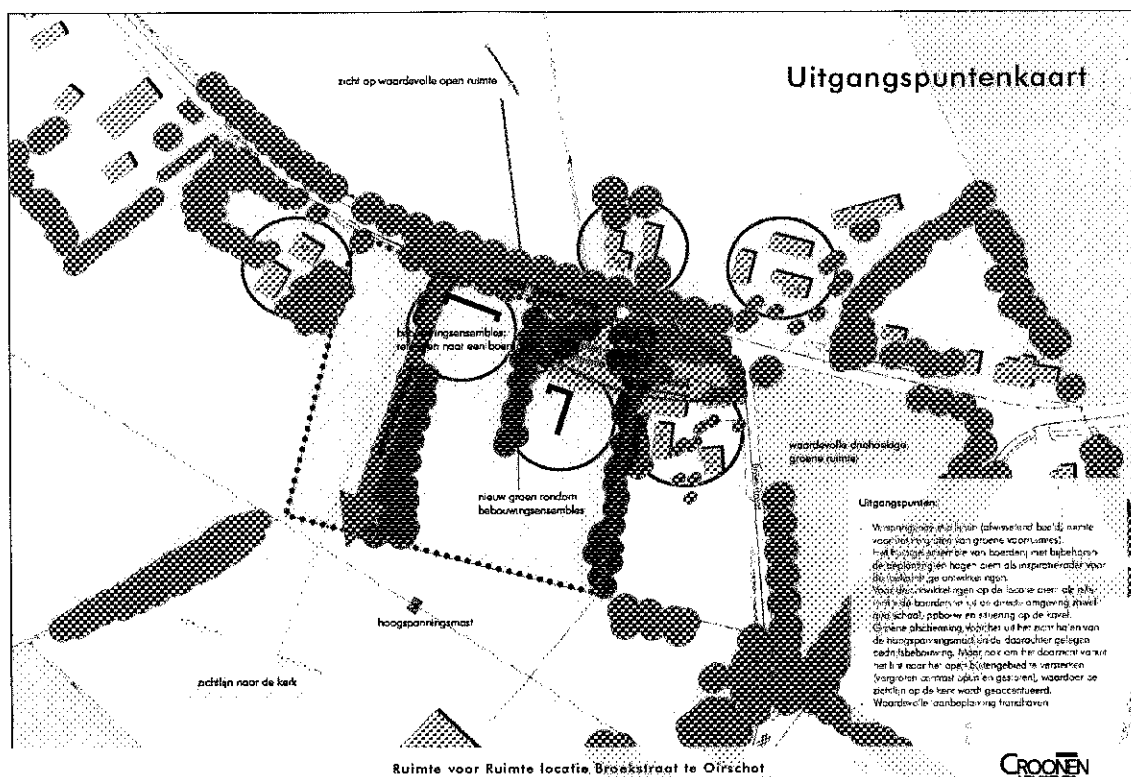
4.2 *Landschappelijke inpassing*

Het huidige ensemble van boerderijen met bijbehorende beplanting en hagen vormt het inspiratiekader voor de beoogde ontwikkeling van de twee ruimte-voor-ruimte woningen. Alle waardevolle bomen (laanbeplanting) aan de Broekstraat zullen dan ook gewoon gehandhaafd blijven. Bij het oostelijke kavel wordt er bovendien voorzien in een vergrote groene voorruimte zodat deze één geheel vormt met de groene voorruimte van de naast gelegen bebouwing.

In de plannen wordt eveneens voorzien in een groene afscherming voor het uit het zicht halen van de aanwezige hoogspanningsmast en de daarachter gelegen bedrijfsbebouwing. Hierdoor wordt tegelijkertijd het doorzicht vanuit het lint naar het open buitengebied versterkt waardoor de zichtlijn op de kerk wordt geaccentueerd.

De hoofdkleurtoon en het overwegend materiaalgebruik van de woningen zullen eveneens worden afgestemd op het karakter van het landschap. Een veelheid aan materiaalgebruik zal per woning geminimaliseerd worden en accenten zullen worden uitgevoerd in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk.

In de navolgende figuur 12 worden de uitgangspunten behorende bij de beoogde plannen visueel inzichtelijk gemaakt.



Figuur 12 Uitgangspuntenkaart

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Voor het onderhavige project is door Synthegra bv een verkennend archeologisch onderzoek op het terrein aan de Broekstraat ongenummerd uitgevoerd. Het onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen bouw en ruimtelijke onderbouw van twee ruimte-voor-ruimte woningen. De diepte van de toekomstige bodemverstoring is op dit moment onbekend, maar uitgaande van de aanleg van bouwputten voor de bebouwing zal de bodem waarschijnlijk tot in de archeologisch relevante lagen worden verstoord.

Door de graafwerkzaamheden, die zullen gaan plaatsvinden, kunnen eventueel in de ondergrond aanwezige archeologische waarden verloren gaan. Daarom is vanwege de regelgeving van de overheid voorafgaand aan de graafwerkzaamheden archeologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant ten aanzien van karterend booronderzoek, Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie versie 3.1 en de Leidraad Veldonderzoek. Het veldwerk is uitgevoerd op 26 juni 2008.

Op basis van diverse rijks- en provinciale regelingen, in het bijzonder het Streekplan 2002 van de provincie Noord-Brabant, dient een inventarisatie van de archeologische waarden in het gebied te worden gemaakt.

Het bevoegd gezag, de gemeente Oirschot, zal de resultaten van het onderzoek toetsen en komen tot een selectiebesluit.

Het doel van het bureauonderzoek is het opstellen van een specifieke archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte landschappelijke, historische en archeologische waarden. Het doel van het booronderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventueel aanwezig archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

De volgende onderzoeksvragen zijn in het verkennend archeologisch onderzoek dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (Synthegra Rapport P0503188) beantwoord:

1. Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
2. Zijn er archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied aanwezig?
3. Wat is al te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische waarden?
4. Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
5. In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen:

1. De bodem bestond binnen het plangebied uit een beekeerdgrond, gevormd in verspoeld dekzand (Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bortel). In boring 4 komen op een diepte vanaf 110 cm beneden maaiveld afzettingen voor die vermoedelijk kunnen geïnterpreteerd worden als fluvioperiglaciale afzettingen (Formatie van Bortel) of als beekafzettingen (Laagpakket van Singraven van de Formatie van Bortel). De bodem is binnen het plangebied intact. Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa 120 cm beneden maaiveld.
2. In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat er een archeologische vindplaats binnen het plangebied aanwezig is, wordt daarom klein geacht.
3. Op grond van de beantwoording van de bovenstaande vragen is deze onderzoeksvraag niet meer van toepassing.
4. Niet van toepassing.
5. De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor er ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied.

De lage archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laatpaleolithicum en mesolithicum als nederzettingssporen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd is op grond van de resultaten van het veldonderzoek bevestigd.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.4 Conclusie

Uit het vorenstaande blijkt dat er vanuit ruimtelijk oogpunt geen beperkingen aan de beoogde ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen worden opgelegd.

5. MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt er in beeld gebracht of er zich milieukundig gezien belemmeringen voordoen in relatie tot de omgeving.

5.1 *Milieueffectrapportage*

Gezien de kleinschaligheid van het project wordt het uitvoeren van een milieueffectrapportage niet noodzakelijk geacht. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het project niet van toepassing.

5.2 *Bodemkwaliteit*

In het kader van deze beoordeling is een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage B-081090, d.d. 18 juli 2008). In het rapport wordt geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem zodanig is, dat er geen belemmeringen bestaan voor het realiseren van de twee ruimte-voor-ruimte woningen ter plaatse.

5.3 *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van deze beoordeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage A-082077, d.d. 14 juli 2008). De plannen zijn getoetst aan de Wet geluidhinder. Aangezien er ten tijde van het onderzoek nog geen concrete bouwplannen waren is de geluidbelasting weergegeven in contouren. In het rapport wordt geconcludeerd dat de maximale ontheffingswaarde nergens wordt overschreden op het perceel. Vanaf circa 4 meter van de wegrand blijft de geluidbelasting zelfs onder de voorkeursgrenswaarde. In dat geval hoeft er geen beschikking hogere grenswaarde te worden aangevraagd bij de gemeente.

Aangezien de twee ruimte-voor-ruimte woningen op meer dan 4 meter van de wegrand zullen worden gerealiseerd kan er in het onderhavige geval worden geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen enkele beperking oplegt aan de realisatie van het bouwplan ter plaatse.

5.4 *Industrielawaai*

Het aspect industrielawaai is in het onderhavige project niet van toepassing. De omliggende agrarische bedrijven aan de Broekstraat 14, 17, 18A en Nieuwedijk 1 zijn op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" op voldoende afstand gesitueerd.

5.5 *Luchtkwaliteit*

Sinds 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervangen door de "Wet Luchtkwaliteit". De Wet Luchtkwaliteit kent een aantal nieuwe begrippen zoals 'niet in betekenende mate' (NIBM) en het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL). Voor nieuwe plannen betekent dit dat er nagegaan dient te worden of het plan past binnen het Besluit en/of de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate'.

Kleine en grote projecten

Niet alle ruimtelijke projecten hoeven in het NSL te worden opgenomen. Nederland telt ongeveer 5.000 bouwprojecten. Het overgrote deel ervan heeft vrijwel geen invloed op de luchtkwaliteit. Daarom introduceert de Wet Luchtkwaliteit 'kleine' en 'grote' projecten. Een paar honderd grote projecten dragen 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een AMvB. In hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Ook vrijwel alle spoedwetprojecten zijn 'niet in betekenende mate'.

Als een project wel de 'in betekenende mate' grens overschrijdt zijn er twee mogelijkheden. Of een overheid besluit om het project onder te brengen in het NSL of men besluit om projectsaldering toe te passen. Een extra mogelijkheid die de wet geeft is het toepassen van extra maatregelen ter plekke (die onlosmakelijk met het project verbonden dienen te zijn), waardoor de verslechtering onder de NIBM grens komt. Een voordeel van de Wet Luchtkwaliteit is ook dat grote projecten niet meer rechtstreeks hoeven te worden getoetst aan de normen. Als een groot project is opgenomen in het NSL, hoeft de verantwoordelijke overheid in de planprocedure (bijvoorbeeld het bestemmingsplan) niet meer te toetsen aan de normen, zoals het geval was in het Bk2005. De overheid kan veelal volstaan met een onderbouwing door aan te geven dat het project is opgenomen in het NSL. Het NSL zorgt ervoor dat het negatieve effect van alle kleine projecten wordt gecompenseerd met een groot pakket landelijke maatregelen. Echter, zolang het NSL nog niet in werking is getreden en er dus nog geen besluitvorming is over de maatregelen, hanteert VROM tijdelijk een lagere grens voor 'in betekenende mate': 1 procent in plaats van de bovengenoemde 3 procent, ofwel 500 woningen in plaats van 1.500. Zolang het NSL nog niet van kracht is, moeten projecten boven de 1 procent dus wel worden getoetst aan de grenswaarden. De 1% grens is gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

De realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimte woningen zal leiden tot een toename van het aantal voertuigbewegingen. Conform de VI-lucht (ministerie VROM/DGM) wordt uitgegaan van 5,5 extra voertuigbewegingen per nieuwe woning per dag.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging. Het grote voordeel van deze NIBM rekentool is dat slechts een beperkt aantal invoergegevens nodig is. Alleen het extra aantal voertuigbewegingen en het aandeel vrachtverkeer worden ingevoerd. Voor de overige invoergegevens is in de tool uitgegaan van worst-case. Met beperkte invoergegevens kan dus worden vastgesteld of een plan NIBM is. In figuur 13 is de worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van de realisatie van het bouwplan op de luchtkwaliteit weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		11
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		0,4
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate: geen nader onderzoek nodig		

Figuur 13 Berekening bijdrage extra verkeer als gevolg van het bouwplan op de luchtkwaliteit

Met behulp van het rekenmodel CAR II (versie 7.0) zijn de achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan bepaald. Uit de rapportage blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat er geen sprake is van een overschrijdingssituatie. In onderstaande figuur worden de resultaten weergegeven.

Rapportage Besluit Luchtkwaliteit NO₂						
Naam	rekenaar, vrij.					
Versie	7.0					
Stratenbestand	Broekstraat ongenummerd					
Jaartal	2009					
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie					
Schalingsfactor emissiefactoren						
Personenauto's	1					
Middelzwaar verkeer	1					
Zwaar verkeer	1					
Autobussen	1					
Plaats	Stratenaam	x	y	Kwalificatie-code*	Aard van de locatie**	Totale jaargemidd. concentratie µg/m ³
Spoordijk (Oirschot)	Broekstraat	147147	392799	A		18
* Toelichting kolom "kwalificatie code"						
A: Voldoet aan de wettelijke normen (optioneel)						
B: Overschrijding jaargemiddelde concentratie van de grenswaarde van 40 µg/m ³ , doch onder de plandrempele geldend tot 1 jan 2003: 56 µg/m ³						
C: Overschrijding jaargemiddelde concentratie van de plandrempele geldend tot 1 januari 2003: 56 µg/m ³						
Rapportage Besluit Luchtkwaliteit PM₁₀						
Naam	rekenaar, vrij.					
Versie	7.0					
Stratenbestand	Broekstraat ongenummerd					
Jaartal	2009					
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie					
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	6 dagen					
Resultaten inclusief zeezoutcorrectie	0 mg/m ³					
Schalingsfactor emissiefactoren						
Personenauto's	1					
Middelzwaar verkeer	1					
Zwaar verkeer	1					
Autobussen	1					
Plaats	Stratenaam	x	y	Kwalificatie-code*	Aard van de locatie**	Totale jaargemidd. concentratie µg/m ³
Spoordijk (Oirschot)	Broekstraat	147147	392799	A		27
* Toelichting kolom "kwalificatie code"						
A: Voldoet aan de wettelijke normen (optioneel)						
B: Overschrijding jaargemiddelde concentratie van de grenswaarde van 40 µg/m ³ , doch onder de plandrempele geldend tot 1 jan 2003: 45 µg/m ³						
C: Overschrijding jaargemiddelde concentratie van de plandrempele geldend tot 1 januari 2003: 45 µg/m ³						
Rapportage Besluit Luchtkwaliteit 24-uurgemiddelde PM₁₀						
Naam	rekenaar, vrij.					
Versie	7.0					
Stratenbestand	Broekstraat ongenummerd					
Jaartal	2009					
Meteorologische conditie	Meerjarige meteorologie					
Schalingsfactor emissiefactoren						
Personenauto's	1					
Middelzwaar verkeer	1					
Zwaar verkeer	1					
Autobussen	1					
Plaats	Stratenaam	x	y	Kwalificatie-code*	Aard van de locatie**	Totale aart. overschrijding van de wettelijke grenswaarde
Spoordijk (Oirschot)	Broekstraat	147147	392799	A		14
* Toelichting kolom "kwalificatie code"						
A: Voldoet aan de wettelijke normen (optioneel)						
B: Meer dan 35 overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie van de wettelijke grenswaarde van 50 µg/m ³ , doch niet van de plandrempele geldend tot 1 jan 2003: 65 µg/m ³						
C: Meer dan 35 overschrijdingen van de 24-uurgemiddelde concentratie van de plandrempele geldend tot 1 januari 2003: 65 µg/m ³						

Figuur 14 Output CAR II (versie 7.0) achtergrondconcentraties ter plaatse van het bouwplan

Uit het vorenstaande blijkt dat de "Wet Luchtkwaliteit" geen beperkingen oplegt aan het bouwplan.

5.6 Externe veiligheid

Het projectgebied is niet gelegen binnen:

- het invloedsgebied van inrichtingen als bedoeld in het eerste lid artikel 2 van het "Besluit externe veiligheid inrichtingen";
- een gebied dat begrensd wordt door de afstanden tussen een inrichting en woningen of andere objecten die krachtens artikel 8.40 van de "Wet milieubeheer" in acht genomen moeten worden;
- het invloedsgebied van een in het kader van het vervoer gevaarlijke stoffen gerouteerde weg.

Volgens de Netkaart hoogspanningslijnen van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu heeft de ter plaatse aanwezige hoogspanningslijn Tilburg – Noord-Best een indicatieve zone van 2x 80 meter. De twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen echter op meer dan 80 meter van deze hoogspanningslijn worden gerealiseerd.

Uit het vorenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid ter plaatse van het project niet van toepassing is.

5.7 Wet geurhinder en veehouderij

Nabij het projectgebied zijn vier veehouderijen gelegen, namelijk Broekstraat 14, Broekstraat 17, Broekstraat 18A en Nieuwedijk 1. In het kader van deze beoordeling is in opdracht van de gemeente Oirschot door de Milieudienst SRE een onderzoek conform de Wet geurhinder en veehouderij uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (Wet geurhinder en veehouderij, Omgekeerde werking en leefklimaat, voor het plangebied Broekstraat gemeente Oirschot, SRE Milieudienst, d.d. 30 september 2008).

In het rapport worden de volgende conclusies getrokken:

1. de belangen van omliggende bedrijven (Broekstraat 14, 17, 18A en Nieuwedijk 1) worden niet geschaad;
2. de voorgrondbelasting op het plangebied is circa $0,6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (3% geurgehinderden) en kan als zeer goed woon- en leefklimaat worden beoordeeld;
3. de achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie circa $5,8 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (8% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
4. in de toekomst zal de achtergrondbelasting circa $14,3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedragen (16% geurgehinderden). Dit kan beoordeeld worden als een matig woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij legt derhalve geen beperkingen op aan de bouwplannen. In bijlage E is een overzichtskaart van het plangebied met geurcontouren van de omliggende veehouderijen opgenomen.

5.8 *Bedrijven en milieuzonering*

De omliggende agrarische bedrijven aan de Broekstraat 14, 17, 18A en Nieuwedijk 1 zijn op basis van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" op voldoende afstand gesitueerd.

Het aspect "bedrijven en milieuzonering" is in het onderhavige project derhalve niet van toepassing.

5.9 *Natuur en ecologie*

In het kader van deze beoordeling is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd, dat als losse bijlage zal worden bijgevoegd (DvL Milieu & Techniek rapportage B-081090-2, d.d. 17 juli 2008). Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat het projectgebied geen bijzondere natuurwaarden heeft en dat er vanuit dit oogpunt geen belemmering behoeft te bestaan voor nieuwbouw op het terrein. In de directe nabijheid van het projectgebied zijn eveneens vrijwel geen natuurwaarden aanwezig. De natuurwaarden in de ruimere omtrek zullen derhalve niet verstoord worden door de realisatie van de twee ruimte-voor-ruimte woningen.

Uit het flora- en faunaonderzoek blijkt bovendien dat er door de inrichting van het terrein ook voor vleermuizen een betere biotoop wordt geschapen.

5.10 *Water*

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een Watertoets te verrichten. Het is noodzakelijk in de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen, waarop bovengenoemd besluit van toepassing is, een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Daarvoor is in een zo vroeg mogelijk stadium overleg nodig met de waterbeheerder. Het is niet de bedoeling dat er met de watertoets nieuw beleid wordt gemaakt.

De belangrijkste beleidsdocumenten zijn de "Vierde Nota Waterhuishouding", "Waterbeleid 21^e eeuw" en de Europese "Kaderrichtlijn Water". Waterschap De Dommel heeft deze nota's vertaald naar haar eigen specifieke situatie in het "Waterbeheerplan 2001-2004" en de "Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel 2005".

Beschrijving aanleiding toets

In opdracht van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld ten behoeve van de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte kavels aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot. Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Volgens dit bestemmingsplan evenals het voorontwerp-bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Derhalve wordt er bij de gemeente Oirschot een verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan gedaan. Het projectgebied betreft een deel ter grootte van circa 4000 m² (2 kavels van circa 2000 m²) van perceel sectie H nummer 535 van de kadastrale gemeente Oirschot en is momenteel in gebruik als maïsveld.

Gebied

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeleid in en om Oirschot. De Dommel toetst voor vergunning en ontheffingsverlening of een activiteit of werk wordt uitgevoerd

in keurbeschermingsgebieden, attentiegebieden of daarbuiten. Het waterschap stelt ter concretisering van het waterhuishoudkundig beleid kaartmateriaal vast, waarmee invulling wordt gegeven aan artikel 15 van de Keur oppervlaktewateren 2005. Voor wat betreft de aanwijzing van de gebieden waarvoor een vergunning voor het lozen in en afvoeren naar oppervlaktewateren is vereist, is dit ook een taak van het waterschap.

Voor de toepassing van deze beleidsregels wordt uitgegaan van de begrenzing van de beschermingsgebieden en attentiegebieden zoals deze door het algemene bestuur is vastgesteld overeenkomstig artikel 15 van de keur oppervlaktewateren 2005 en vastgelegd op de keurkaart. Het projectgebied aan de Broekstraat ongenummerd valt noch in het keurbeschermingsgebied noch in een attentiegebied. Voor deze gebieden worden in deze beleidsregels kaders neergelegd. Voor de overige gebieden, waartoe de Broekstraat ongenummerd behoort wordt het volgende gesteld:

Voor keurbeschermingsgebieden wordt gestreefd naar minimale hydrologische standstill van de verdroging en maximaal naar herstel van grondwaterstanden en kwelsituaties. Ingrepen in deze gebieden zijn slechts toegestaan indien deze in overeenstemming zijn met of gericht zijn op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden en specifieke doelstelling. Voor overige gebieden wordt gesteld dat hiervoor niet de hiervoor genoemde beperkingen gelden. Het beheer en de inrichting van deze gebieden is vooral gericht op de instandhouding en ontwikkeling van het landbouwkundige gebruik en het realiseren van de gewenste ontwateringbasis in het stedelijk gebied. Wel wordt hier gesteld dat er te allen tijde getoetst zal worden of een ontwikkeling mogelijk significante gevolgen kan hebben voor de zogenaamde Vogel- en Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswetgebieden. De vergunningsplicht in deze gebieden geldt vanaf meer dan 40 m³ per uur lozing op het oppervlaktewater.

Het projectgebied aan de Broekstraat is echter gelegen in een voorlopig reserveringsgebied 2050. Deze gebieden zijn in het kader van de reconstructiewet voorlopig gereserveerd voor waterberging. Het gebied rondom de Beerze waarbinnen de projectlocatie is gelegen, bevindt zich binnen zo'n gebied. Aangezien het op dit moment nog niet duidelijk is welk deel van het reserveringsgebied wel of niet voor waterberging benut gaat worden is het van belang om kapitaalintensieve functies in deze gebieden te weren, zoals bijvoorbeeld woonwijken en glastuinbouw. Gezien de beperkte omvang van de beoogde bouwplannen kan gesteld worden deze als niet kapitaalintensief te beschouwen.

In reserveringsgebieden treft het waterschap geen aanvullende maatregelen om wateroverlast te voorkomen. Omdat in het projectgebied daadwerkelijk wateroverlast kan optreden (zoals in 1995), is het aan te bevelen om de woningen op een verhoogde bouwhoogte te realiseren.

Beïnvloeding van het waterhuishoudkundig systeem

Door de beoogde realisatie van twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen er wijzigingen plaatsvinden aan de verharde oppervlakten. De waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zal derhalve veranderen.

Een aspect binnen het projectgebied aan de Broekstraat ongenummerd is de afkoppeling en eventuele infiltratie van hemelwater in de bodem. Infiltratie van hemelwater biedt namelijk voordelen tegenover de gebruikelijke afvoermethoden via het oppervlaktewater of via rioleringsystemen. Deze voordelen zijn onder andere:

- verdroging van de bodem wordt tegengegaan en de natuurlijke waterkringloop wordt verbeterd;
- minder of geen belasting van het rioolstelsel. Daardoor zullen minder of geen overstorten plaatsvinden, zodat minder vuillast in het oppervlaktewater terecht komt;
- lagere piekaanvoer op de RioolWaterZuiveringInstallatie (RWZI);
- mogelijkheid tot hergebruik van (geïnfiltreerd) water.

Infiltratie van regenwater is in Nederland een relatief nieuwe ontwikkeling. In Duitsland is hiermee al meer ervaring opgedaan en is vastgelegd dat minimaal een infiltratiesnelheid (k-waarde) van $1\text{--}5 \cdot 10^{-6}$ m/s (circa 0,09–0,43 meter/dag, 3,6 – 18 mm/h) vereist is voor het succesvol toepassen van regenwaterinfiltratie.

De reden die hiervoor wordt opgegeven is dat er bij lagere doorlatendheden reducerende omstandigheden kunnen optreden in de onverzadigde zone, die een ongunstige invloed kunnen hebben op het retentie- en omzettingsvermogen ervan. Daarnaast is bij lagere doorlatendheden ook een groot ruimtebeslag nodig voor het aanleggen van infiltratievoorzieningen. Bovendien moet er rekening mee worden gehouden dat deze langer (dagen achtereen) water blijven voeren, hetgeen onwenselijk kan zijn in een (woon)omgeving.

Waterschap de Dommel hanteert de volgende indeling van infiltratiesnelheden:

- < 0,4 m/dag: niet geschikt voor het toepassen van een infiltratievoorziening;
- 0,4 – 0,8 m/dag: (matig) geschikt voor het toepassen van een infiltratievoorziening;
- > 0,8 m/dag: geschikt voor het toepassen van een infiltratievoorziening.

De doorlatendheid van een bodem is afhankelijk van vele factoren, onder meer poriëngrootte, de continuïteit van de poriën, de poriënvorm, het poriënaantal, de geometrie van de poriëkanalen en de diepte tot de grondwaterstand. De poriëngrootte en de verdeling ervan hangen in de eerste plaats van de bodemsoort en de bodemstructuur af. Bovendien is de doorlatendheid afhankelijk van de verzadigingsgraad en kan ze beïnvloed worden door micro-organismen. Hieruit kan worden afgeleid dat de infiltratiesnelheid van de ondergrond geen constante waarde heeft, maar van plaats tot plaats varieert, waarbij zelfs op vrij kleine schaal belangrijke verschillen kunnen optreden.

Volgens de geologische kaart van Nederland is de locatie gelegen op Pleistocene afzettingen van de Formatie van Kedichem en Tegelen (Nuenen groep), bedekt met jongere Pleistocene afzettingen. De Formatie van Kedichem en Tegelen (Nuenen groep) is hoofdzakelijk afgezet gedurende en na de laatste ijstijden en is opgebouwd uit zandige leem en kleilagen. Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens de reeds uitgevoerde bodemonderzoeken, kan worden opgemaakt dat de bodem voornamelijk bestaat uit zeer fijn, matig siltig, sterk humeus zand. Voor de snelheid van wateropname in een dergelijk pakket is vooralsnog de minimaal benodigde k-waarde van circa 0,4 meter per dag aangehouden. Deze aangenomen k-waarde dient indien nodig middels een infiltratieonderzoek te worden bevestigd.

De twee nieuw te bouwen woonhuizen hebben een totaal dakoppervlak van circa 600 m². Van het nieuwbouwplan zijn verder de volgende gegevens bekend:

locatie	: Broekstraat ongenummerd, te Oirschot;
toekomstige bestemming	: 2 vrijstaande woningen met bijgebouw;
totale oppervlakte locatie	: 4.000 m ² ;
totale oppervlakte terrein verharding	: circa 800 m ² ;
totale dakoppervlak	: 600 m ² ;
toegepaste materialen hellende daken	: beton of dakpannen van keramisch materiaal;
toegepaste materialen dakgoten en afvoerpijpen	: PVC/PP/PE/staal, aluminium of zink; allen gecoat; toegepaste materialen;
ontsluitingspaden/ terrassen	: voorzien van niet-uitloogbare materialen zoals beton of keramische producten.

De locatie wordt in het noorden omsloten door de openbare weg Broekstraat. Ten oosten, westen en zuiden wordt de locatie omsloten door landbouwgronden met bijbehorende gebouwen. Het

gebied kent weinig hoogteverschillen en ligt op ongeveer 11,3 meter + NAP. Het projectgebied zal worden bebouwd met twee vrijstaande woningen met ieder een bijgebouw. In bijlage C is de Stedenbouwkundige schets voor de toekomstige situatie weergegeven.

De watersystemen zoals die in de locatie en omgeving voorkomen worden onderverdeeld in grondwater, oppervlaktewater, regenwater en afvalwater.

Grondwater

Het heersende grondwaterpeil ligt op ongeveer 1,00 meter beneden maaiveld (10,3 m +NAP). De stroming van het grondwater is volgens de Grondwaterkaart van de Centrale Slenk (Dienst Grondwaterverkenning TNO, april 1979) in noord-noordwestelijke richting.

Uit informatie van de Wateratlas van de Provincie Noord-Brabant blijkt de omgeving van de locatie gelegen is nabij een gebied met een grondwaterdynamiek "grondwatertrap Vb" met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 0,20 - 0,60 m-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van 1,20 - 1,60 m-mv. In bijlage D zijn de relevante kaartuitsneden van de Wateratlas weergegeven.

Ten tijde van de verrichte bodemonderzoeken bevond het grondwater zich rond de 1,10 m-mv. Voor zover bekend vinden in de directe omgeving van de locatie geen grootschalige grondwateronttrekkingen plaats die een directe invloed hebben op de grondwaterstand en grondwaterstroming in de locatie.

Oppervlaktewateren

Binnen de locatie is geen oppervlaktewater aanwezig. Op een afstand van circa 350 meter ten westen van de locatie stroomt in noordelijke richting de Beerze. Langs de openbare weg Broekstraat en aan de oostzijde van projectgebied is een watergang (sloot) gesitueerd. Aan de achterzijde van het perceel bevindt zich een schouwslot.

Ecosystemen

De locatie ligt in de nabijheid van broekbossen rondom de rivier Beerze. Het projectgebied ligt zelf niet in een natuurgebied.

Bodem

De bodemlaag (tot 4,00 m-mv) is opgebouwd uit matig grof tot fijn zand, onderbroken door leem of zandige klei en veen.

Uit analyseresultaten van het in juli 2008 uitgevoerd verkennend bodemonderzoek (uitgevoerd door DvL Milieu & Techniek te Weert), blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met koper en plaatselijk met minerale olie. De ondergrond blijkt niet verontreinigd te zijn met de onderzochte stoffen. Verder blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium, nikkel, naftaleen en tetrachlooretheen. Er dient hierbij te worden opgemerkt dat lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater in het betreffend gebied wel vaker worden aangetoond.

Neerslaggegevens

Voor de dimensionering van de eventuele infiltratie- of bergingsvoorzieningen zijn de volgende parameters van belang:

- de k-waarde van de ondergrond. Hiervoor wordt op basis van de beschikbare literatuurgegevens en boorgegevens een gemiddelde van 0,4 meter per dag aangehouden;
- de afgekoppelde oppervlakken die worden aangesloten op de voorziening;
- de te verwachten neerslag, evenals de intensiteit ervan. Hiervoor wordt uitgegaan van de gegevens van Buisman en Velds, die door Bouwknecht en Gelok zijn bewerkt.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruiken;
2. vasthouden;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Deze trits dient te worden doorlopen en er dient beargumenteerd te worden voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen of af te voeren naar oppervlaktewater.

Bij 'bergen' kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie. Deze afvoer is locatiegebonden en varieert grofweg van 0,1 tot 2 l/s/ha. De landbouwkundige afvoer voor dit gebied varieert van 0,67 tot 1,0 l/s/ha. Bij de berekeningen van de maatgevende berging ($T=10 + 10\%$) en de berging bij extreme neerslag ($T=100 + 10\%$) wordt derhalve uitgegaan van een gemiddelde afvoer van 0,84 l/s/ha.

De maatgevende berging uitgaande van een toename van het verhard oppervlak met 1.400m² bedraagt 65m³ waarbij een hoeveelheid van 85m³ geen overlast bij derden mag veroorzaken.

Het hemelwater dat op daken en verhardingen valt zal in de vorm van een ondiepe grenssloot als erfafscheiding tussen beide woningen worden geborgen. Deze ondiepe grenssloot zal middels een drempel in de vorm van een gronddam worden uitgevoerd zodat er wordt voorzien in een "escape" naar de aanwezige schouwsloot op de achterzijde van het perceel.

In bijlage I is een situatieschets en dwarsdoorsnede van de te realiseren voorziening opgenomen. De grenssloot heeft een lengte van circa 100 meter met een breedte van 2 meter. De grenssloot is 0,45 meter diep en heeft een talud van 45 graden. De maximale bergingscapaciteit is hiermee circa 70m³.

Aangezien het hemelwater niet naar het persriool afgevoerd kan worden maar op bovenstaande wijze op locatie geborgen, geïnfiltreerd en vertraagd wordt afgevoerd dient er rekening gehouden te worden met de geconstateerde tetrachlooretheen- en naftaleenverontreiniging in het grondwater; beide stoffen komen namelijk in tegenstelling tot sommige metalen niet van nature in het grondwater voor. De aangetroffen verontreinigingen leveren echter gezien de relatief lage gehalten geen humane, ecologische of verspreidings-risico's op.

De droogweerafvoer (DWA) zal op de bestaande drukriolering onder de Broekstraat worden aangesloten. In bijlage H zal het advies van de heer R. Lapperre van Waterschap De Dommel worden weergegeven.

Overige aandachtspunten

In het afwateringssysteem van de daken moeten voorzieningen worden aangebracht om vaste bestanddelen als bladeren, zand, ander sediment en dergelijke achter te houden zodat het systeem niet verstopt raakt of dicht gaat slibben in de tijd. Deze voorzieningen moeten goed bereikbaar blijven, om ze regelmatig te kunnen onderhouden en reinigen.

Het is niet toegestaan chemische bestrijdingsmiddelen toe te passen of agressieve reinigingsmiddelen te gebruiken op de af te koppelen verharde oppervlakken. Het is in beperkte mate toegestaan tijdens gladheid door bevriezing of sneeuwval zout als gladheidbestrijdingsmiddel op de bestrating en parkeerplaatsen e.d. toe te passen. Een alternatief kan bijvoorbeeld zand zijn.

Regelmatig onderhoud van de aanvoerszijde van de voorzieningen zal noodzakelijk zijn om te garanderen dat het systeem blijft functioneren. Ook moet de noodoverloop (indien aanwezig) regelmatig worden onderhouden.

5.11 Kabels en leidingen

Er liggen geen kabels en leidingen van derden, erfdienstbaarheden of andere privaatrechtelijke belemmeringen. Derhalve is dit aspect ter plaatse van het project niet van toepassing.

5.12 Conclusie

Vanuit milieukundig oogpunt bestaan er vanuit de omgeving geen belemmeringen voor de realisatie van de beoogde ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

Op 27 mei 2008 heeft de gemeenteraad van de gemeente Oirschot besloten om een nieuwe werkwijze te volgen voor de afhandeling van bouwaanvragen die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan en (principe)verzoeken op het gebied van ruimtelijke ordening. Het gaat dan om bouwaanvragen en verzoeken waarvoor een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is.

Op het moment dat de gemeente een bestemmingsplan in zijn geheel gaat herzien, neemt de gemeente voordat ze het ontwerpbestemmingsplan (2^e tervisielegging) ter inzage gaat leggen een beslissing over alle bouwaanvragen en (principe)verzoeken die op dat moment bekend zijn en die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan.

Belanghebbenden, maar ook formele instanties, kunnen kortom op vaste momenten in het besluitvormingsproces hun bevindingen uiten over het plan. Het college neemt deze bevindingen mee in haar besluitvorming.

6.2 *Economische uitvoerbaarheid*

In het kader van de economische uitvoerbaarheid is het beleid van de gemeente Oirschot dat planschadeovereenkomsten worden afgesloten. Op basis hiervan wentelt de gemeente mogelijke planschade af op de initiatiefnemer. Een dergelijke overeenkomst zal nog worden afgesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Het project zal verder geheel worden uitgevoerd voor rekening van de aanvrager. De bouwtitels worden verzorgd door de Organisatie Ruimte voor Ruimte. Openbare nutsvoorzieningen zijn reeds aanwezig. De huisaansluitingen zijn voor rekening van de bouwer. Nieuwe infrastructurele werken hoeven niet te worden aangelegd. De woningen worden ontsloten via de Broekstraat.

6.3 *Grondexploitatie*

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente in een aantal gevallen verplicht om een exploitatieplan vast te stellen. Die gevallen waarin een exploitatieplan verplicht is, zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige project valt onder het eerste geval, namelijk de bouw van één of meer woningen.

Zoals reeds in paragraaf 6.2 beschreven worden eventuele planschades via een planschade-overeenkomst gedekt.

6.4 *Conclusies*

Uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt bestaat er geen bezwaar tegen de nieuwbouw. Met de bouw van de twee ruimte-voor-ruimte woningen wordt voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering in plaats van uitbreiding waardoor de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd en het groen blijft gewaarborgd.

Het bouwplan levert bovendien een positieve bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de Broekstraat.

7. CONCLUSIE

Ten behoeve van de ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte kavels aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot is de voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het projectgebied betreft een deel ter grootte van circa 4000 m² (2 kavels van circa 2000 m²) van perceel sectie H nummer 535 van de kadastrale gemeente Oirschot en is momenteel in gebruik als maïsveld.

Het projectgebied is gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied", vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot op 17 oktober 2000 en goedgekeurd door G.S. van de provincie Noord-Brabant op 5 juni 2001. Volgens dit bestemmingsplan is de gewenste ontwikkeling niet mogelijk. Bijlage A + B laten de relevante gegevens van het vigerende bestemmingsplan zien.

Het is echter toch mogelijk de gewenste ontwikkeling te realiseren indien de gemeente Oirschot het plan opneemt in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. Dit is afhankelijk van de planologische haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling. In het kader hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is derhalve het inzichtelijk maken dat het voorliggende initiatief op de betreffende locatie toelaatbaar en aanvaardbaar is.

Uit de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling van twee ruimte-voor-ruimte woningen aan de Broekstraat ongenummerd te Oirschot planologisch gezien haalbaar is. Uit ruimtelijk, stedenbouwkundig en milieukundig oogpunt bestaat er namelijk geen bezwaar tegen de nieuwbouwplannen. Met de realisatie van de plannen wordt bovendien voldaan aan het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid dat gericht is op inbreiding en herstructurering van bestaand bebouwd gebied in de kernen. Ten slotte is het plan maatschappelijk en economisch gezien uitvoerbaar.

Bijlage A

ARTIKEL 4. AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN.

4.1. Doeleindenomschrijving.

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch bedrijfsexploitatie;
- bedrijfsmatige nevenactiviteiten voor zover het betreft activiteiten als bedoeld in 4.2.1.;
- extensief recreatief medegebruik;
- behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden;
- waterhuishoudkundige doeleinden;
- bescherming van de grondwaterkwaliteit;

een en ander met bijbehorende voorzieningen en met inachtneming van de onder 4.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden.

In dit lid wordt een nadere detaillering van de doeleinden beschreven en de relatie van de verschillende doeleinden tot de nadere aanduidingen op de kaart.

4.2.1. Nevenactiviteit

Afhankelijk van de op de kaart aangegeven aanduiding zijn agrarische bouwblokken tevens bestemd voor de volgende bedrijfsmatige nevenactiviteiten met de daarbij behorende voorzieningen:

Afkorting	Nevenactiviteit	Adres
htb	boomkwekerij/ tuincentrum/ hoveniersbedrijf	Kuikseindseweg 17b
kdv	kinderdagverblijf	Broekstraat 4b
lb	loonbedrijf	Pandgat 14
mc	mini-camping	Schansstraat 2a/3

4.2.2. Agrarische bedrijfsexploitatie.

Uitsluitend ter plaatse van de gronden met de aanduiding "agrarisch bouwblok" op de kaart zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per agrarisch bouwblok is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan. Indien blijkt een aanduiding op de kaart sprake is van een "gekoppeld bouwblok" dan zijn hierop de bepalingen met betrekking tot een "enkel" agrarisch bouwblok overeenkomstig van toepassing.

Glastuinbouwbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "G" op de kaart.

Voor de op de kaart met "omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf niet toegestaan" aangeduide agrarische bouwblokken geldt, dat de omschakeling naar een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf niet is toegestaan

4.2.3. Extensief recreatief medegebruik.

Het gehele gebied mag worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied zoals banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

4.2.4. Behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden.

Dit houdt in dat:

- a. de cultuurhistorische waarde van de cultuurhistorische waardevolle panden, (zie begripsbepalingen) niet onevenredig mag worden aangetast;
- b. de als "archeologisch waardevol gebied" en "beschermd archeologisch monument" aangegeven gronden zodanig worden beschermd, dat de in de bodem aanwezige archeologisch waardevolle informatie behouden blijft;
- c. de als "waardevol landschapselement" op de kaart aangegeven houtsingels en verspreide kwetsbare houtopstanden, dienen te worden gehandhaafd;
- d. de landschappelijke waarden van de op de kaart aangegeven "dorsrand" dient te worden gehandhaafd; dit betekent dat het zicht op de dorsrand wordt beschermd;
- e. de openheid en het reliëf van de op de kaart als "akkercomplex" aangeduide akkers en de karakteristieke hoogteverschillen binnen de op de kaart als "reliëfrijk gebied" aangeduide gronden, mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de binnen de bestemming voorkomende laanbeplanting (bomenrijen langs wegen) als wezenlijk onderdeel van het Oirschotse landschap wordt beschermd. Het betreft de lanen zoals opgenomen in de bijlage bij de voorschriften.

4.2.5. Waterhuishoudkundige doeleinden.

De als zodanig op de kaart aangegeven "hoofdwatgang" dienen te worden gehandhaafd ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden. Tot de hoofdwatgang worden tevens gerekend belemmeringszones aan weerszijden van de hoofdwatgang met een breedte van 4 m.

4.2.6. Bescherming van de grondwaterkwaliteit.

De gronden die op de kaart zijn aangegeven als "boringsvrije zone" zijn mede bestemd voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit. Op deze gronden is de Provinciale milieuverordening van toepassing, waarin beperkingen zijn gesteld aan de gebruiks- en bouw mogelijkheden.

4.3. Bebouwing.

4.3.1. Algemeen.

Op de tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van doeleinden omschreven in 4.1. en nader gedetailleerd in 4.2, met dien verstande dat binnen de in 4.2.5. bedoelde belemmeringszones uitsluitend andere bouwwerken mogen worden opgericht ten behoeve van waterhuishoudkundige doeleinden, zoals kaden keermuren, bruggen e.d.

4.3.2. Toegestane bouwwerken binnen het agrarisch bouwblok.

Per agrarisch bouwblok zijn toegestaan:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat, op de agrarische bouwblokken die zijn aangeduid met "intensieve veehouderij (ivh)", de bestaande bebouwde oppervlakte bedrijfsgebouwen, ~~alsmede een aanduiding van maximaal 45% van de bestaande oppervlakte~~, als de maximale toegestane bebouwde oppervlakte geldt;
- b. indien en voor zover een in 4.2.1. genoemde nevenactiviteit is toegestaan, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van deze nevenactiviteit, met dien verstande dat de bestaande oppervlakte gebouwen en bouwwerken ten behoeve van de nevenactiviteit als de maximaal toegestane oppervlakte geldt; voor het kinderdagverblijf ("kdv") geldt, dat een bebouwde oppervlakte van maximaal 60 m² ten behoeve van de nevenactiviteit is toegestaan; ten behoeve van de boomkwekerij/ tuincentrum/ hoveniersbedrijf ("htb") geldt, dat een bebouwde oppervlakte van maximaal 150 m² is toegestaan.
- c. één bedrijfswoning, met dien verstande, dat indien de aanduiding "tweede bedrijfswoning toegestaan" op het bouwblok is aangegeven maximaal twee bedrijfswoningen zijn toegestaan en indien de aanduiding "geen bedrijfswoning toegestaan" op het bouwblok is aangegeven, het oprichten van een bedrijfswoning niet is toegestaan;
- d. andere bouwwerken ten behoeve van het agrarische bedrijf.
- e. ter plaatse van de aanduiding "paardenstal" is een paardenstal toegestaan met dien verstande dat de bestaande bebouwde oppervlakte en (goot)hoogte als maximum geldt;

90

4.3.3. Kassen

Kassen zijn op agrarische bouwblokken uitsluitend in beperkte mate toegestaan (zie maatvoering onder 4.3.4.).

Uitzondering hierop vormen de agrarische bouwblokken waar blijkens de aanduiding "G" op de kaart reeds een glastuinbouwbedrijf is gevestigd. Deze bouwblokken mogen volledig worden bebouwd met kassen met inachtneming van de onderstaande overige maatvoeringseisen.

4.3.4. De maatvoering van de gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van het agrarisch bedrijf is als volgt:

BEDRIJFSGEBOUWEN PER BOUWBLOK	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	6 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
BEBOUWDE OPPERVLAKTE KASSEN		<u>1000 m²</u>
AFSTAND KASSEN TOT WONINGEN VAN DERDEN	50 m	
DAKHELLING	12°	45°
BEDRIJFSWONING	MIN.	MAX.
GOOTHOOGTE	n.v.t.	4,5 m
BEBOUWINGSHOOGTE	n.v.t.	10 m
INHOUD	maximaal 750 m ³ , voor zover de inhoud ten tijde van het tervisielegging van het ontwerp van dit plan meer bedraagt geldt de bestaande inhoud als maximum	
AFSTAND ZIJDELINGSE PERCEELSGRENS	5 m	n.v.t.
DAKHELLING	12°	45°

BOUWWERKEN GEEN GEBOUWEN ZIJNDE	MAX.
HOOGTE MESTSILO	8,5 m
HOOGTE OVERIGE SILO'S	15 m
HOOGTE ERFAFSCHIEDINGEN	1 m voor voorgevel overige: 2 m
HOOGTE ANTENNES	10 m
HOOGTE OVERIGE ANDERE BOUWWERKEN	4 m

Voor de situering van de gebouwen geldt dat rekening dient te worden gehouden met het bepaalde in artikel 28 (afstand bebouwing tot wegen).

4.3.5. Bebouwingsregeling cultuurhistorische waardevolle panden.

De cultuurhistorisch waardevolle panden (zie begripsbepaling) mogen voor wat betreft de goothoogte en de bebouwingshoogte niet hoger zijn dan de bestaande hoogte ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. De bestaande dakhelling dient te blijven gehandhaafd.

4.3.6. Toegestane bouwwerken buiten het agrarisch bouwblok.

- a. Op de gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken zoals afrasteringen ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.
- b. Het oprichten van sleufsilos en (tijdelijke) hoge tunnels is niet toegestaan.
- c. Ten behoeve van het recreatief medegebruik is het oprichten van andere bouwwerken toegestaan zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale bebouwingshoogte van 2 m.

4.4. Nadere eisen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten gebouwen op een bouwperceel waarop een cultuurhistorisch waardevol pand (zie begripsbepalingen) aanwezig is, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het pand onevenredig wordt aangetast.

4.5. Vrijstellingsbevoegdheid.

4.5.1. Tweede agrarische bedrijfswoning.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning op een agrarisch bouwblok toe te staan.

Een tweede agrarische bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het dient een bedrijf te betreffen met twee volwaardige arbeidskrachten, waarvan de continuïteit op de langere termijn wordt gewaarborgd;
- b. het bedrijf is zonder een tweede agrarische bedrijfswoning redelijkerwijs op langere termijn niet te exploiteren;
- c. er is nog niet eerder een tweede agrarische bedrijfswoning voor het bedrijf gebouwd;
- d. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de tweede woning dient aan de bestaande bedrijfswoning aangebouwd worden of - indien zulks niet mogelijk is - op een zo kort mogelijke afstand daarvan.

Alvorens vrijstelling te verlenen:

- vragen burgemeester en wethouders advies aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- dient van Gedeputeerde Staten de verklaring te zijn ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

4.5.2. Vergroting bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.2. onder a., teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. Vergroting kan worden toegestaan indien dit noodzakelijk is vanwege eisen voor dierenwelzijn;
- b. Vergroting kan worden toegestaan indien het bedrijfsondersteunende bebouwing ten behoeve van een grondgebonden bedrijfstak betreft; Alvorens vrijstelling te verlenen vragen burgemeester en wethouders advies aan de Adviescommissie Agrarische bouwvragen en dient van Gedeputeerde Staten de verklaring te zijn ontvangen dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.
- c. De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2. omschreven waarden.

4.5.3. Vrijstelling maatvoeringen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. de voorgeschreven goot-, bebouwingshoogten: de goot- en bebouwingshoogte mogen met maximaal 10% worden vergroot;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
- c. de voorgeschreven dakhelling, mits het landelijk karakter van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
- d. het bepaalde in 4.3.5., mits het beeldbepalende karakter niet onevenredig wordt aangetast.

4.5.4. Afstand woningen tot kassen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4. teneinde de vereiste afstand van 50 m van woningen tot kassen te verminderen mits voldoende waarborgen aanwezig zijn dat geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaatsvindt; hiertoe dient het advies van een ter zake deskundige te worden ingewonnen.

4.5.5. Vergroting bebouwde oppervlakte kassen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.4., teneinde de bebouwde oppervlakte van kassen op het agrarisch bouwblok (niet zijnde een glastuinbouwbedrijf) te vergroten, mits:

- a. de totale bebouwde oppervlakte aan teeltondersteunende kassen niet meer bedraagt dan 2.500 m²;
- b. dit noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsuitoefening;
- c. dit niet leidt tot omschakeling naar een glastuinbouwbedrijf; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen;
- d. de vrijstelling niet leidt tot een onevenredige aantasting van de in 4.1. en 4.2. omschreven cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden;
- e. een verklaring van gedeputeerde staten is ontvangen, dat zij tegen het verlenen van vrijstelling geen bezwaar hebben.

4.5.6. Voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde de noodzakelijke voorzieningen, zoals sanitaire voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen toe te staan op een agrarisch bouwblok. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. de vrijstellingsbevoegdheid heeft uitsluitend betrekking op de agrarische bouwblokken waar ontheffing is verleend ten behoeve van het kleinschalig kamperen;
- b. er dient in principe gebruik te worden gemaakt van bestaande gebouwen;
- c. de oppervlakte aan bestaande bebouwing welke wordt aangewend voor de voorzieningen mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.5.7. Geringe bouwwerken.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 4.3.6. teneinde bouwwerken met een bebouwde oppervlakte van maximaal 30 m² en een bebouwingshoogte van maximaal 4 m toe te staan, mits dat noodzakelijk is in verband met een doelmatige agrarische bedrijfsvoering en de bebouwing gezien de specifieke functie niet op het bouwblok kan worden geplaatst. Dienaangaande vragen burgemeester wethouders advies van de Agrarische Adviescommissie Bouwvragen. De vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische, landschappelijke en ecologische waarden als omschreven in 4.2.

4.5.8. Nevenactiviteiten op het agrarisch bouwblok.

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde kleinschalige verblijfs- en dagrecreatieve voorzieningen toe te staan op een agrarisch bouwblok.

Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

- a. ten behoeve van de nevenactiviteiten dient gebruik te worden gemaakt van bestaande bedrijfsbebouwing;
- b. kleinschalig verblijfsrecreatieve voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van "bed-en breakfast" mogelijkheden waarbij sprake is van verhuur van maximaal 3 kamers; de te gebruiken oppervlakte ten behoeve van de kleinschalige verblijfsrecreatie mag niet meer bedragen dan 80 m²;
- c. dagrecreatieve voorzieningen zijn toegestaan in de vorm van fiets- en huifkarverhuur en andere naar aard overeenkomstige kleinschalige dagrecreatieve activiteiten;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit;
- e. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing; dit betekent o.a. dat buitenactiviteiten/ buitenopslag uitsluitend achter de bebouwing mag plaatsvinden;
- f. de vrijstelling mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- g. de vrijstelling mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de cultuurhistorische, archeologische, landschappelijke en ecologische waarden als omschreven in 4.2.;
- h. advies dient te worden gevraagd aan de door de provincie ingestelde onafhankelijke adviescommissie bestaande uit deskundigen op het terrein van toerisme en recreatie en natuur en landschap.

4.5.9. Vervallen.

4.6. Wijzigingsbevoegdheid (ex. art. 11 WRO).

4.6.1. Vergroting/vormverandering agrarisch bouwblok

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" wijzigen ten behoeve van vergroting of vormverandering van een agrarisch bouwblok.

Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent vergroting/vormverandering zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.3.1.

4.6.2. Woondoeleinden.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "Woondoeleinden" (artikel 9), waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning voor woondoeleinden alsmede - onder specifieke voorwaarden - woningsplitsing kan worden toegestaan.

Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent de wijziging naar woondoeleinden en woningsplitsing zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.4.1 en 22.4.2.

4.6.3. Hergebruik t.b.v. een agrarisch-technisch hulpbedrijf en/ of agrarisch verwant bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "Semi- en niet-agrarische bedrijven" (artikel 10), teneinde bij bedrijfsbeëindiging hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorende erf toe te staan ten behoeve van een agrarisch-technisch hulpbedrijf dan wel een agrarisch verwant bedrijf.

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent de hergebruikregeling t.b.v. semi-agrarische bedrijvigheid, zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.5.1.

4.6.4. Hergebruik t.b.v. niet-agrarische bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "Semi- en niet-agrarische bedrijven" (artikel 10), teneinde bij bedrijfsbeëindiging hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorende erf toe te staan ten behoeve van niet-agrarische bedrijven.

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent de hergebruikregeling t.b.v. niet-agrarische bedrijven, zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.5.2.

4.6.5. Hergebruik t.b.v. dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met de aanduiding "agrarisch bouwblok" wijzigen in de bestemming "Recreatieve doeleinden" (artikel 11), teneinde bij bedrijfsbeëindiging hergebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het bijbehorend erf toe te staan ten behoeve van dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen.

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent de hergebruikregeling t.b.v. dag- en/of verblijfsrecreatieve voorzieningen, zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.5.3.

4.6.6. Ontwikkeling ecologische verbindingzones.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" wijzigen in de bestemming "natuurgebied" ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone, voor zover het betreft gronden die op kaart 2 zijn aangeduid als "ecologische verbindingzone 1".

Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging mag geen onevenredige aantasting van de in 4.2. opgenomen waarden tot gevolg hebben.
- b. De wijziging dient te voldoen aan het bepaalde omtrent wijziging naar de bestemming natuurgebied zoals opgenomen in het beleidskader (artikel 22) onder 22.2.2.

4.7. Aanlegvergunningen.

4.7.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verwijderen van laanbeplanting;
- b. het aanbrengen van verhardingen en kavelpaden met een oppervlakte van meer dan 200 m²;
- c. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- d. en voorts, voor zover het gronden betreft met de aanduiding "waardevol landschapselement":
 - het verwijderen van houtgewas;
- e. en voorts voorzover het gronden betreft gelegen binnen de aanduiding "akkercomplex":
 - het beplanten van gronden met houtgewas, met uitzondering van het beplanten van houtgewas in het kader van agrarische wisselteelt (teelt van max. 5 jaar);

- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
- het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem

- f. en voorts voorzover het gronden betreft gelegen binnen de aanduiding "reliëfrijk gebied":
- het diepploegen en diepwoelen van de bodem;
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
 - het graven, dempen, verdiepen en herprofiëren van waterlopen en greppels;
 - het verwijderen van houtgewas

- g. en voorts voorzover het gronden betreft gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied":
- het omzetten van grasland in bouwland;
 - het verwijderen van houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

4.7.2. Het onder 4.7.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. welke plaatsvinden op een agrarisch bouwblok;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- d. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer van de landschapselementen.

4.7.3. De onder 4.7.1. bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de archeologische, landschappelijke en ecologische waarden, als beschreven in art. 4.2. en artikel 22 (criteria aanlegvergunningen), niet onevenredig worden aangetast.

4.7.4. Overtreding van het bepaalde in 4.7.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

4.8. Gebruiksbeplating.

4.8.1. Het is verboden de in dit artikel bedoelde gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming.

Als strijdig gebruik geldt in ieder geval:

- a. het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;

- b. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten tenzij:
- dit plaatsvindt ten behoeve van de agrarische productie binnen het bedrijf dan wel uitsluitend betrekking heeft op agrarische producten van het eigen bedrijf;
 - dit plaatsvindt ten behoeve van een daartoe specifiek toegestane nevenactiviteit zoals opgenomen in 4.2.1.;

- het betreft tijdelijke inpandige berging van caravans, boten, vouwwagens en kampeerauto's in tijdelijk niet functioneel in gebruik zijnde bebouwing met een bebouwde oppervlakte van maximaal 400 m² ;

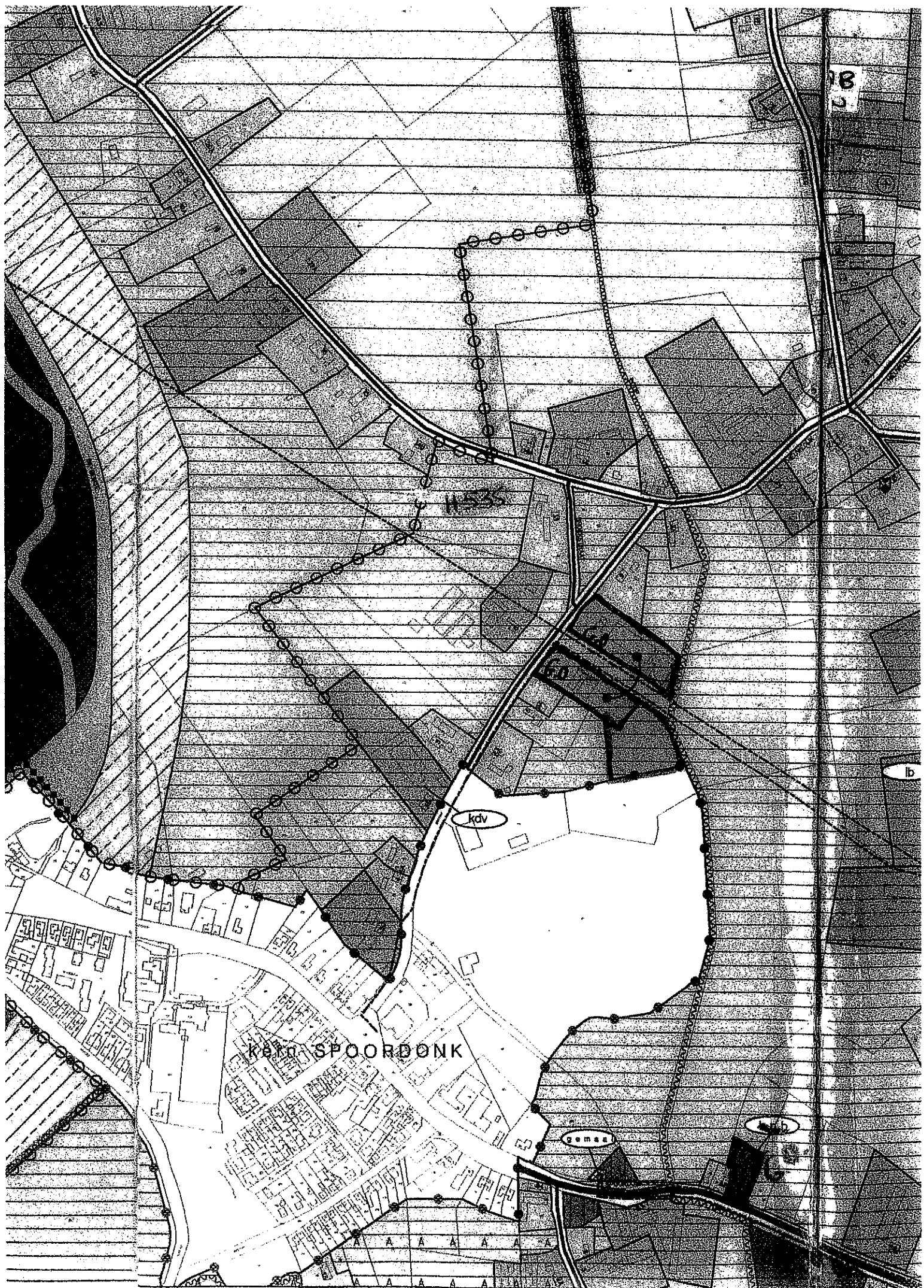
- c. detailhandel, behoudens detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in agrarische producten van het eigen bedrijf of nevenactiviteit als bedoeld in 4.2.1.;
- d. woondoeleinden met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen;
- e. en voorts, voor zover het gronden betreft met de aanduiding "waardevol landschapselement":
- agrarisch gebruik;
 - het aanbrengen van verhardingen;
- f. en voorts, voor zover het gronden betreft met de aanduiding "archeologisch waardevol gebied":
- diepploegen en diepwoelen;
 - het afgraven, ophogen en egaliseren van de bodem.
- g. en voorts, voor zover het gronden betreft met de aanduiding "akkercomplex" voor zover deze gelegen is tussen de kern van Oirschot en het gebied "de Boterwijk":
- het beplanten van gronden met houtgewas in het kader van boomteelt, sierteelt en fruitteelt m.u.v. bestaande boomteelt, sierteelt of fruitteelt.

4.8.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het onder 4.8.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.8.3. Overtreding van het bepaalde in 4.8.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Bijlage B

:



18

1835

KdV

Klein SpoorDonk

gemeente

1835

b

---♦--- obstakelvrije zone

39 straalpad

--- (39 = hoogte in meters boven N.A.P.)

○---○ boringsvrije zone

----- gemeentegrens

[p] parkeervoorzieningen

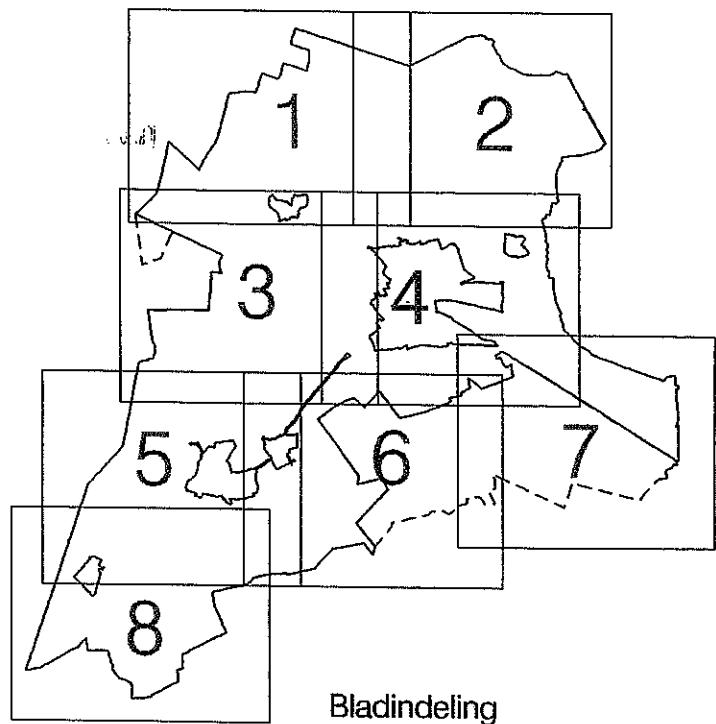
[] cultuurhistorische waardevolle buitenplaats

▲ omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf niet toegestaan

~~inhoud woning max. 700 m²~~ **60.**

●---● grens van het plan

Behoort bij besluit van Gedeputeerde
Staten van Noord-Brabant van - 5 JUNI 2007
Mij bekend, w 718165
hoofd bureau
rapport van de wijdevrouw
van de Wijdeven)



Bladindeling

RENVOOIBLAD



gemeente OIRSCHOT
bestemmingsplan BUITENGEBOUW



STEDBOUWKUNDIG ADVIESBUREAU EINDHOVEN B.V.
I.S.M. POWDERBOYEN COMPAGNONS NIJMEGEN

statuumsedijk 27 5011 nb eindhoven tel 040-2126676 fax 040-2127155

gew.	nov. 2000
datum	mei 2000
schaal	april 2000
code	jan '99
tek.nr.	aug '98
formaat	jan '98
get.	08-1-2001
	00 x 00
	H.M./B.V.

Art.	BESTEMMUNGEN
------	--------------

BESTEMMINGEN

AGRARISCH GEBIED (AHS)

- agrarisch bouwblok

G = glastuinbouwbedrijf

tw = tevens timmerwerkplaats

AGRARISCH GEBIED MET LANDSCHAPPELIJKE WAARDEN

- agrarisch bouwblok

G = glastuinbouwbedrijf

mc = minicamping

lb = tevens loonbedrijf

sl = tevens slachterij

akkercomplex

reliefrijk gebied

AGRARISCH GEBIED MET ABIOTISCHE WAARDEN (GHS)

-agrarisch bouwblok

—(G)—=glastuinbouwbedrijf

kdv = tevens kinderdagverblijf

AGRARISCH GEBIED MET NATUURWAARDEN (GHS)

— agrarisch bouwblok

mc = tevens minicamping

~~Stevens slaughtering~~

a = tevens africhtstal

BOSGEBIED EN VERSPREIDE HOUTOPSTANDEN

NATUURGEBIED (GHS)

cultuurhistorisch waardevol

WOONDOELEINDEN

—aanduiding :

sopsl = tevens statische opslag

~~SEMI EN NIET AGRIARISCHE BEDRIJVEN~~

~~—aanduiding.~~

ab = ambachtelijk bedrijf

ahs = ambachtelijke hoefsmederij

ba = boekenagentuur

bb = bouwbedrijf

bmh = bouwmaterialenhandel

bth = boomkwekerij/tuincentrum /hoveni

○bz = betonboor- en zaagbedrijf

cb = caravanbedrijf

cs = paravanetallinn

WOONDOELEINDEN

aanduiding : sopsl = tevens statische opslag

~~SEMI- EN NIET-AGRICARISCHE BEDRIJVEN~~

G.O.

aanduiding :

- ab = ambachtelijk bedrijf
- ahs = ambachtelijke hoefsmederij
- ba = boekenagentuur
- bb = bouwbedrijf
- bmh = bouwmaterialenhandel
- bth = boomkwekerij/tuincentrum /hoveniersbedrijf
- bz = betonboor- en zaagbedrijf
- cb = caravanbedrijf
- cs = caravanstalling
- dp = dierenpension
- dw = dierenwinkel
- gab = garagebedrijf
- gbb = grondwerkbedrijf/bomenrooierij
- gvb = grondverzetbedrijf
- fbt = fabriek van bouw- en transportwerktuigen
- fh = foeragehandel
- hb = handelsbedrijf
- hk = hondenkennel
- hnb = hoveniersbedrijf
- hnbb = hoveniersbedrijf met boomkwekerij
- hvb = houtverwerkingsbedrijf
- hvbm = handels- en verhuurbedrijf motorvoertuigen
- hwf = hekwerkfabriek
- k = kantoor
- kb = keukenbedrijf
- kw = kantoor en winkel
- lb = loonbedrijf
- lgb = loodgietersbedrijf
- lpg = LPG inbouwbedrijf
- lsb = lasbedrijf
- mo = montagebedrijf
- mh = metaalhandel
- mvb = mengvoederbedrijf
- ooid = op- en overslag toilet- en douche-units
- op+p = opslag + parkeren
- opsl = opslag
- pvs = pluimveeservice
- pwk = plaatwerkerij
- rd = revisiebedrijf dieselmotoren
- sb = schildersbedrijf
- sm = schoenmakerij
- st = slachterij
- tc = tuincentrum
- tsb = transportbedrijf
- twp = timmerwerkplaats
- vb = voegersbedrijf
- vhb = verhuurbedrijf
- vm = verkooppunt motorbrandstoffen

15



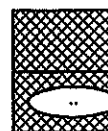
16



17



18



19



20



21



Postbus 11

5688 ZG Oirschot

G

Monument

Behoort bij besluit van
der gemeente OIRSC

N

M

E

11



RECREATIEVE DOELEINDEN

aanduiding :

- bgt = bungalowterrein
- hbs = handboogschietbaan
- kpt = kampeerterein
- m = manege
- rw = recreatiewoning
- ski = skibaan
- sp = sportterrein
- vb = vakantieboerderij/kampeertboerderij
- vbps = vakantieboerderij/kampeertboerderij/peuterspee
- vc = vakantiecentrum
- vt = volkstuinten
- vv = visvijver

12



HORECADOELEINDEN

13



BIJZONDERE DOELEINDEN

aanduiding :

- csc = conferentie/studiecentrum
- gt = gildeterrein
- k = kapel
- kdv = kleuterdagverblijf
- ot = Oude Toren
- pr = piëtarots
- sc = scouting
- sl = school
- TGO = Therapeutische Gemeenschap Oirschot

14



BUITENPLAATS

15



MILITAIR OEFENTERREIN, BOS EN HEIDEGEBIED

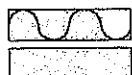
16



WATERWINGEBIED

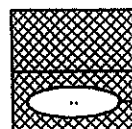
17

WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN



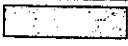
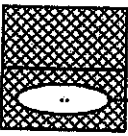
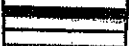
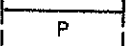
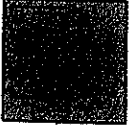
kanaal
beek /water voor natuur

18



NUTSVOORZIENINGEN

- zend = zendmast
- gemaal = gemaal
- bbb = bergbezinkbasin
- rv = refentievijver

- 11  DOTTENPLAATS
- 15  MILITAIR OEFENTERREIN, BOS EN HEIDEGEBIED
- 16  WATERWINGEBIED
- 17 WATERSTAATKUNDIGE DOELEINDEN
-  kanaal
 beek / water voor natuur
- 18  NUTSVOORZIENINGEN
-  zend = zendmast
 gemaal = gemaal
 bbb = bergbezinkbasin
 iv = refentievijver
- 19 VERKEERSDOELEINDEN
-  klasse I
 klasse II
 klasse III
 klasse IV (onverharde weg)
 (vrijliggend) fietspad
 parkeerterrein
- 20 ----- LEIDINGEN (dubbelbestemming)
- brandstofleiding
gastransportleiding
hoofd watertransportleiding
rioolwatertransportleiding
DSM-transportleiding
hoogspanningsleiding 380 KV
hoogspanningsleiding 150 KV
- 21  WOONWAGENCENTRUM
- standplaats
opslag

Postbus 11
5688 ZG Oirschot

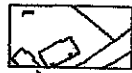
Gemeente Oirschot

Behoort bij besluit van de Raad
der gemeente OIRSCHOT d.d.: 17 OKT. 2000

Nr. 2000/100
Mij bekend,
De Secretaris

W = wijziging

AANDUIDINGEN



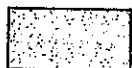
ondergrond



archeologisch waardevol gebied



beschermd archeologisch monument (Monumentenwet 1988)



waardevol landschapselement



poel



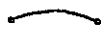
dorpsrand



rijksmonument

B

begraafplaats



gekoppeld bouwblok / bestemmingsvlak



tweede (bedrijfs)woning toegestaan



geen (bedrijfs)woning toegestaan



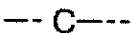
alleen uitbreiding met bedrijfswoning toegestaan



hoofdwatgang



geluidszonering vliegveld Eindhoven



gevaarzone munitieopslagplaats



codering



logistieke inrichting



obstakelvrije zone



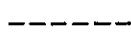
straatpad



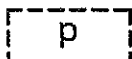
(39 = hoogte in meters boven N.A.P.)



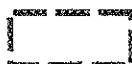
boringsvrije zone



gemeentegrens



parkeervoorzieningen



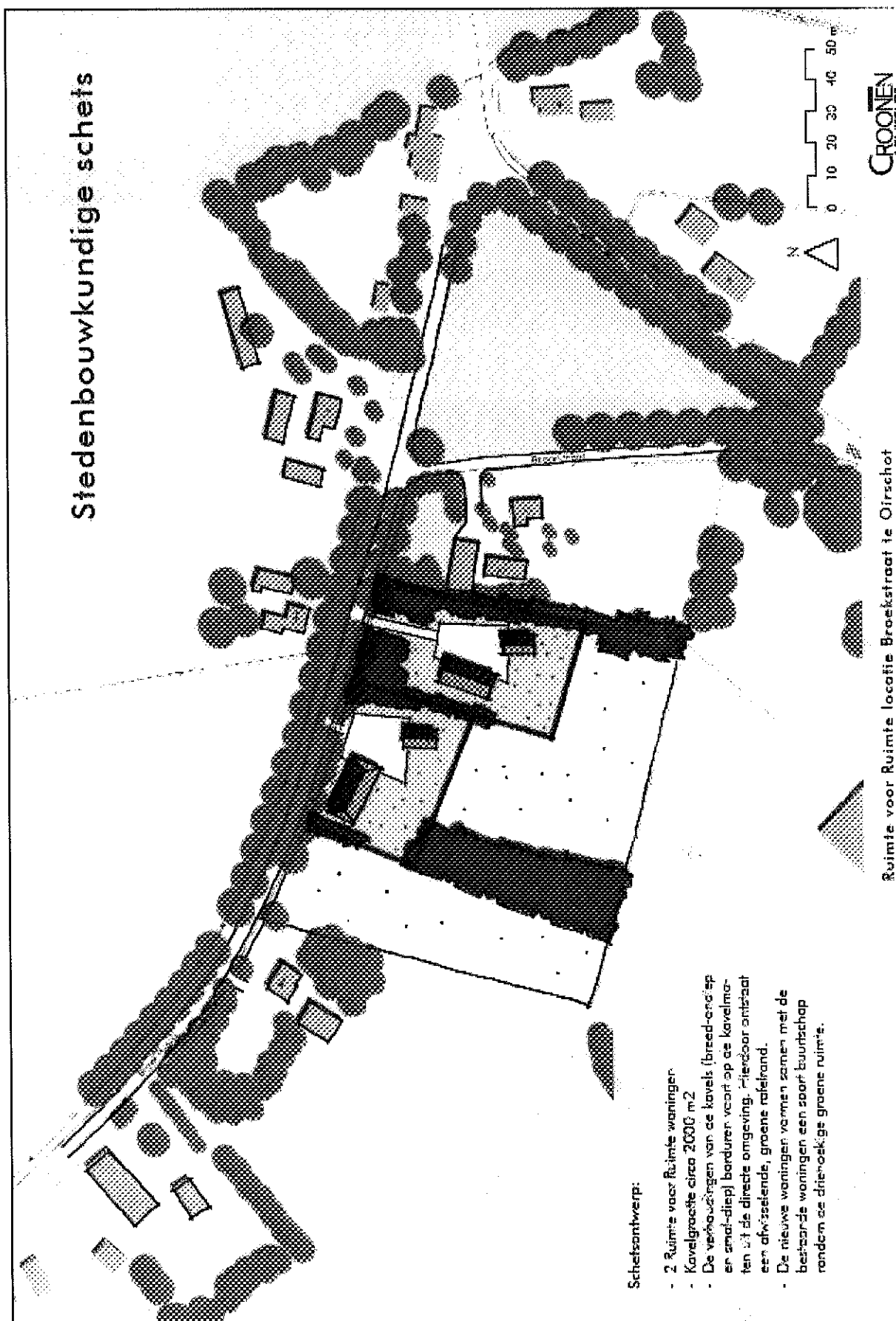
cultuurhistorische waardevolle buitenplaats



omschakeling naar niet grondgebonden bedrijf niet toegestaan

Bijlage C

Stedenbouwkundige schets



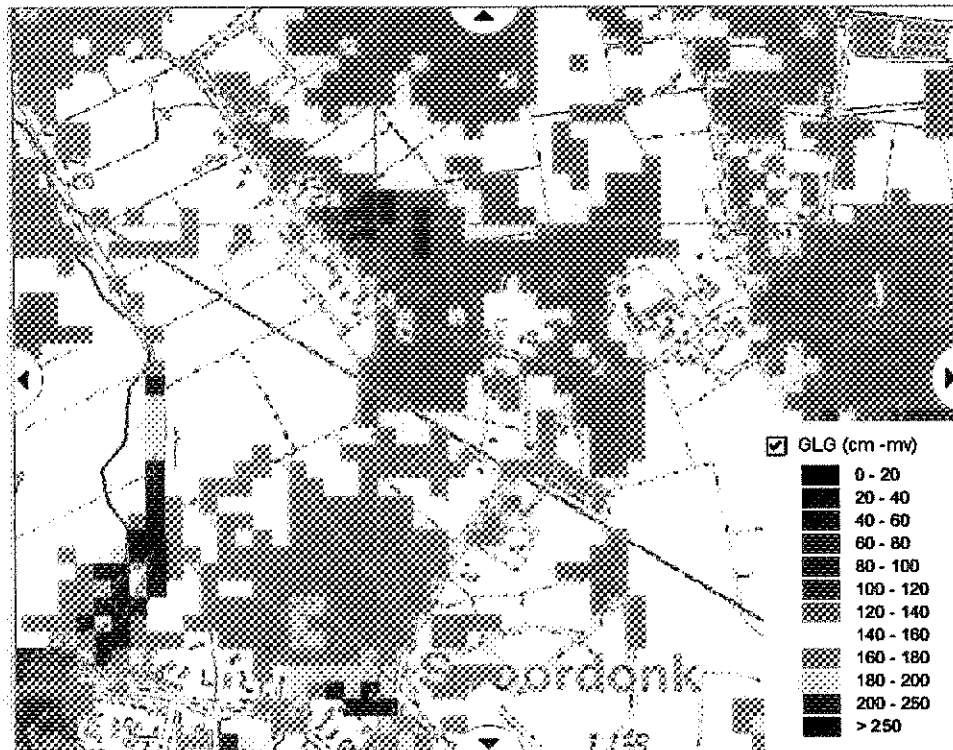
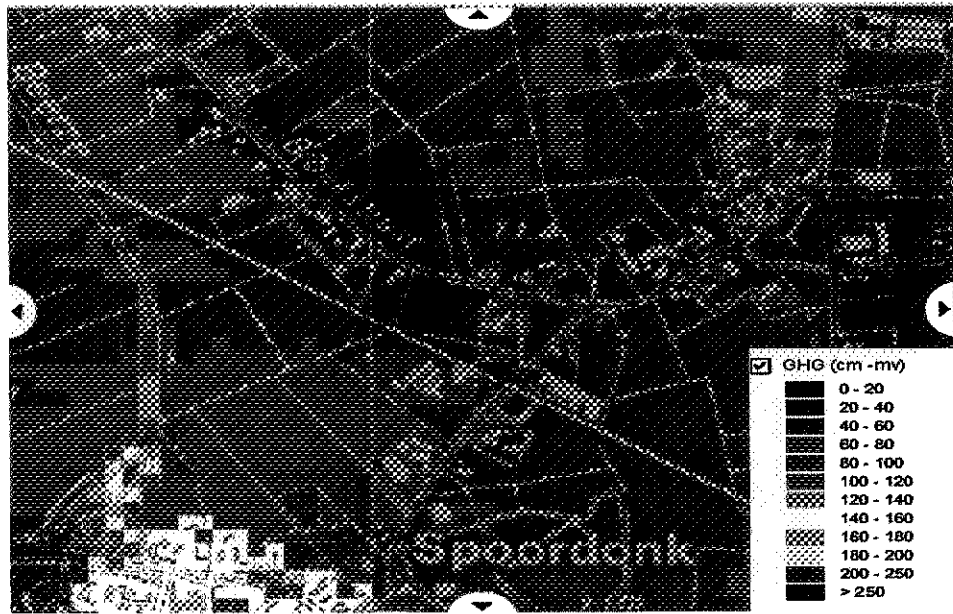
Schetsontwerp:

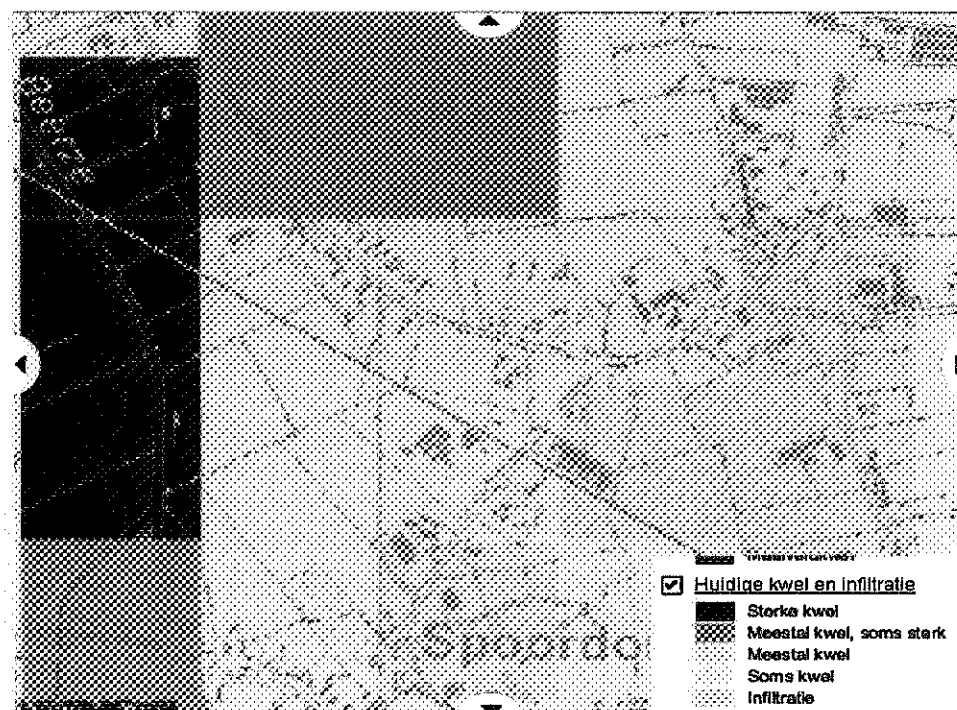
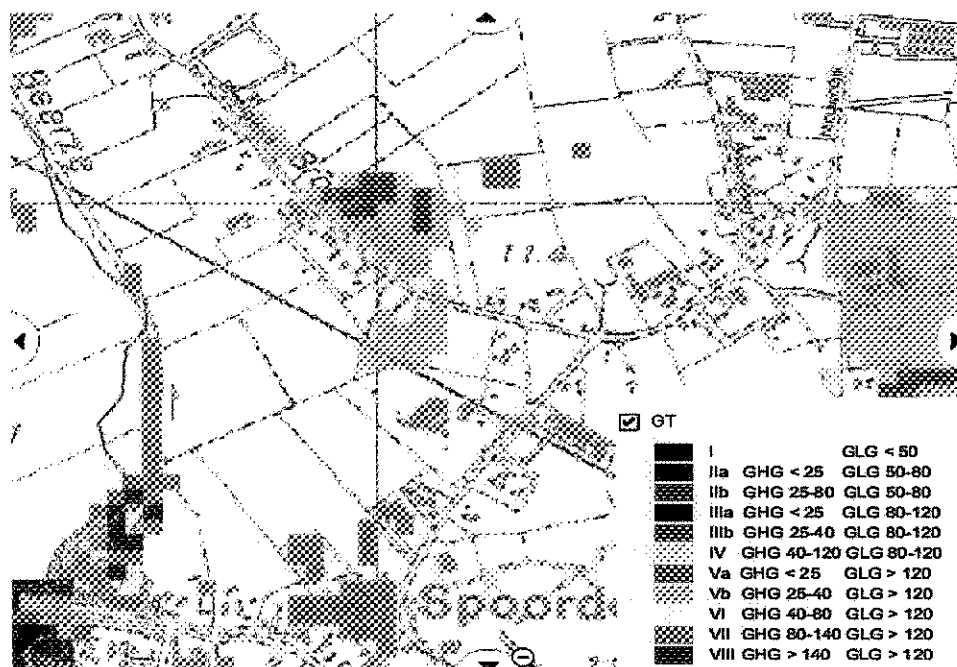
- 2 Ruimte voor Ruimte woningen
- Kavelgraafte circa 2000 m²
- De verhoudingen van de kavels (breed-on-diep en smal-diep) borduren voort op de kavelmaten uit de directe omgeving. Hierdoor ontstaat een afwisselende, groene rand.
- De nieuwe woningen vormen samen met de bestaande woningen een soort buurtschap rondom de dienstevoerende groene ruimte.

Ruimte voor Ruimte locatie Broekstraat te Oirschot

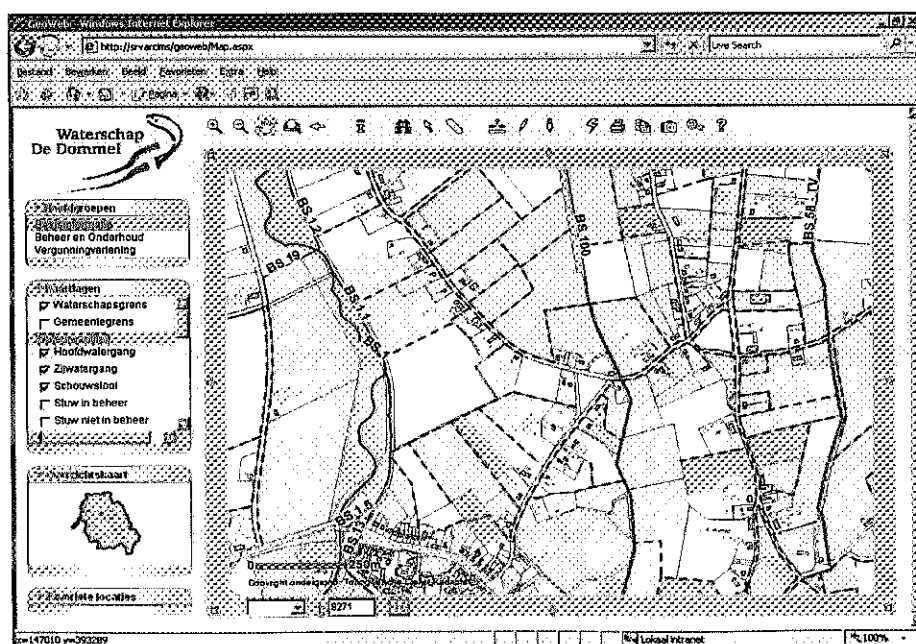
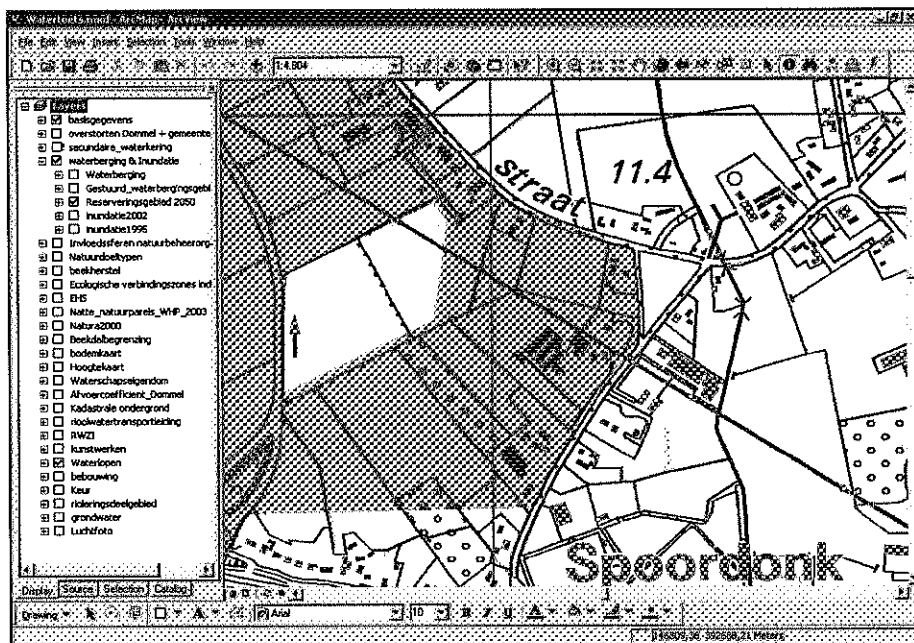
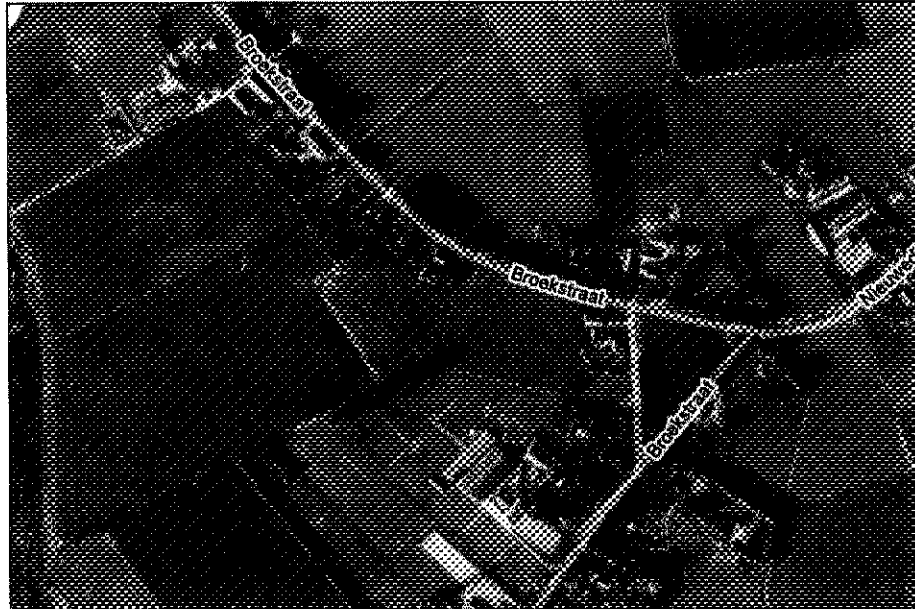
CROONEN

Bijlage D





Broekstraat (ongenummerd) Spoordonk (gemeente Oirschot)



HNO-tool berekeningen Broekstraat (ong.) Spoordonk (gemeente Oirschot)

Bestand Help

Algemene gegevens

Naam:
 Organisatie:
 Naam project:
 Datum:

Algemene opmerkingen (in rapport):
 Interne opmerkingen (niet in rapport):

Kenmerken projectgebied

Info

Bruto oppervlak projectgebied: m²
 Bestaand verhard oppervlak: m²
 Nieuw verhard oppervlak: m²
 Netto te compenseren oppervlak: m²
 Hiervan is type 1 (volledig verhard): m²
 Hiervan is type 2 (semi-verhard): m²
 Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak: %
 Nieuw maaiveldniveau: m + NAP
 GHG: m + NAP

Systeemeisen aan berging in projectgebied

Info

Infiltratievoorziening

Infiltratiesnelheid voorziening: m/dag
 Bergende waterschijf in voorziening (in normaal nat jaar): m
 Bergende waterschijf in voorziening bij T=10 jaar scenario: m
 Bergende waterschijf in voorziening bij T=100 jaar scenario: m

Extra berging

Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario: v/s/ha
 Maximale peilstijging in extra berging bij T=10 jaar scenario: m
 Maximale peilstijging in extra berging bij T=100 jaar scenario: m
☒ Aanpassen parameter voor T=100 jaar scenario
 Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario: v/s/ha

Info **Kaart**

Bereken

Resultaten

Totale berging in projectgebied

Infiltratieberging (normaal nat jaar)	26	m³
Berging extreme neerslag T=10 jaar	65	m³
Berging extreme neerslag T=100 jaar	85	m³

Infiltratievoorziening in projectgebied

Oppervlak	132	m²
Berging	26	m³
Maximale ledigingsstijd in normaal nat jaar	48	uren
Totale berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	40	m³
T=100 jaar	53	m³

Extra berging in projectgebied

Indicatieoppervlak	84	m²
Berging bij T=10 jaar	25	m³
Berging bij T=100 jaar	32	m³
Afvoercapaciteit	0.4	m³/uur

Berging tussen de stoepranden

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Bijlage E

:

Bijlage 1: Overzichtskaart plangebied



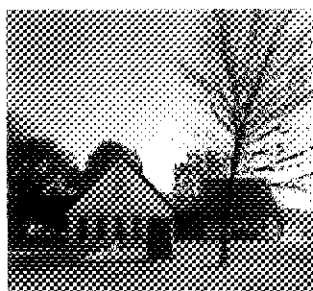
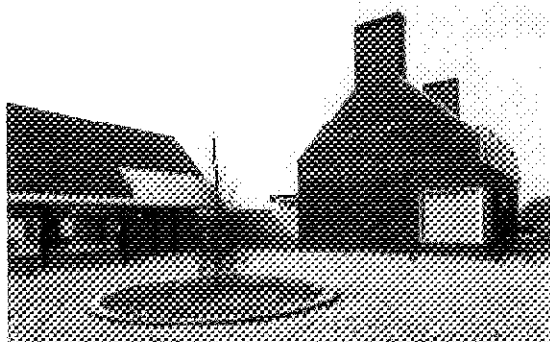
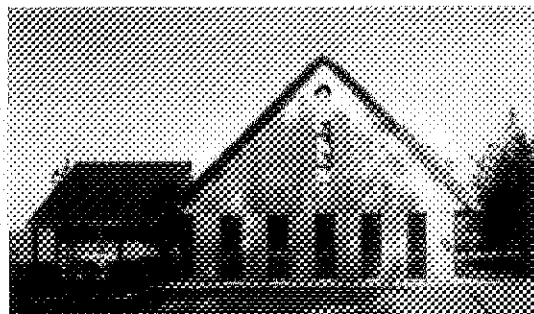
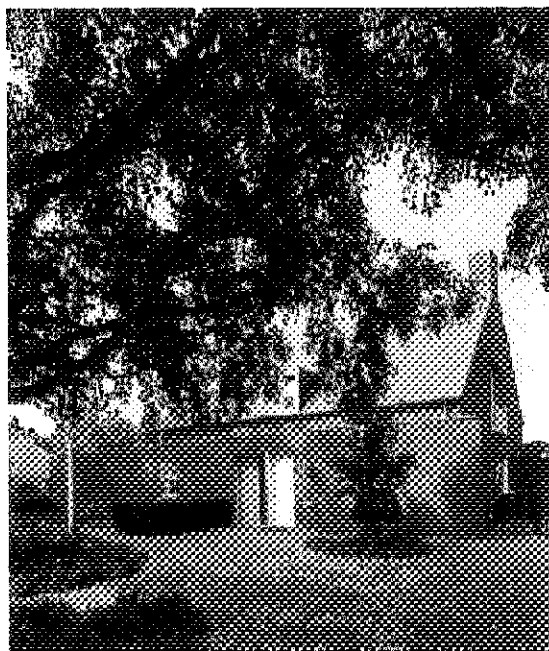
Legenda

- Vaste afstand 50m
- Stallen Broekstraat 14
- Extensieve Veehouderijen
- Intensieve Veehouderijen
- Plangebied

eerste uitgave		B.N.	F.S.	22-09-2008
revisie	omschrijving	getekend	akkoord	datum
opdrachtgever		project		
Gemeente Oirschot		Plangebied Broekstraat		
omschrijving		Deelplan - gebiedsplan, gebiedsplan, gebiedsplan, gebiedsplan Omliggende veehouderijen en bijbehorende contouren		
		Keizer Karel V Singel 5615 PE EINDHOVEN 040 259 46 72 040 250 45 92 info@milieudienst.sre.nl www.milieudienst.sre.nl		
	formaat	schaal	fase	projectnummer
	A4	1:5.000	DEFINITIEF	461310
				tekeningnummer
				001

Bijlage F

Beeldkwaliteit



Ruimte voor Ruimte locatie Broekstraat te Oirschot

Beeldkwaliteit

Architectuur

Eigentijdse architectuur (balans tussen oud en nieuw) met een duidelijke samenhang tussen hoofd- en nevengebouwen en respect voor bestaande of omliggende kwaliteiten. De hoofdmassa dient een duidelijke herkenbare vorm te hebben. De Ruimte voor Ruimte woningen dienen individueel vormgegeven te worden met een ingetogen uitstraling.

Situering en oriëntatie:

- hoofdmassa's dienen duidelijk waarneembaar te zijn ten opzichte van de nevengebouwen.
- er dient een evenwichtige verhouding tussen kavel en bebouwing te zijn.
- verspringen van de gevelbelijning (afwisselend beeld, groene voorruimtes).

Bouwhoogte

- 1 tot 2 bouwlagen met kap.

Kleuren en materialen

- de hoofdkleurtoon en het overwegende materiaalgebruik dienen afgestemd te zijn op de karakteristiek van het landschap, waarbij het gebruik van gedekte kleuren en natuurlijke materialen (bijv. hout) voorop staan.
- daken gedekt met keramische pannen (matte afwerking) of riet.
- gevels: (donkere) baksteenarchitectuur (rood-bruinrood-zwart) en/of hout.

Accenten

- accenten dienen uitgevoerd te worden in natuurlijke materialen zoals hout, glas of stucwerk.
- een veelheid aan materiaalgebruik dient per woning geminimaliseerd te worden.

Dakvormen

- zadeldak of afgeleide hiervan.
- platte daken zijn niet toegestaan, ook niet bij de bijgebouwen.

Erfafscheidingen

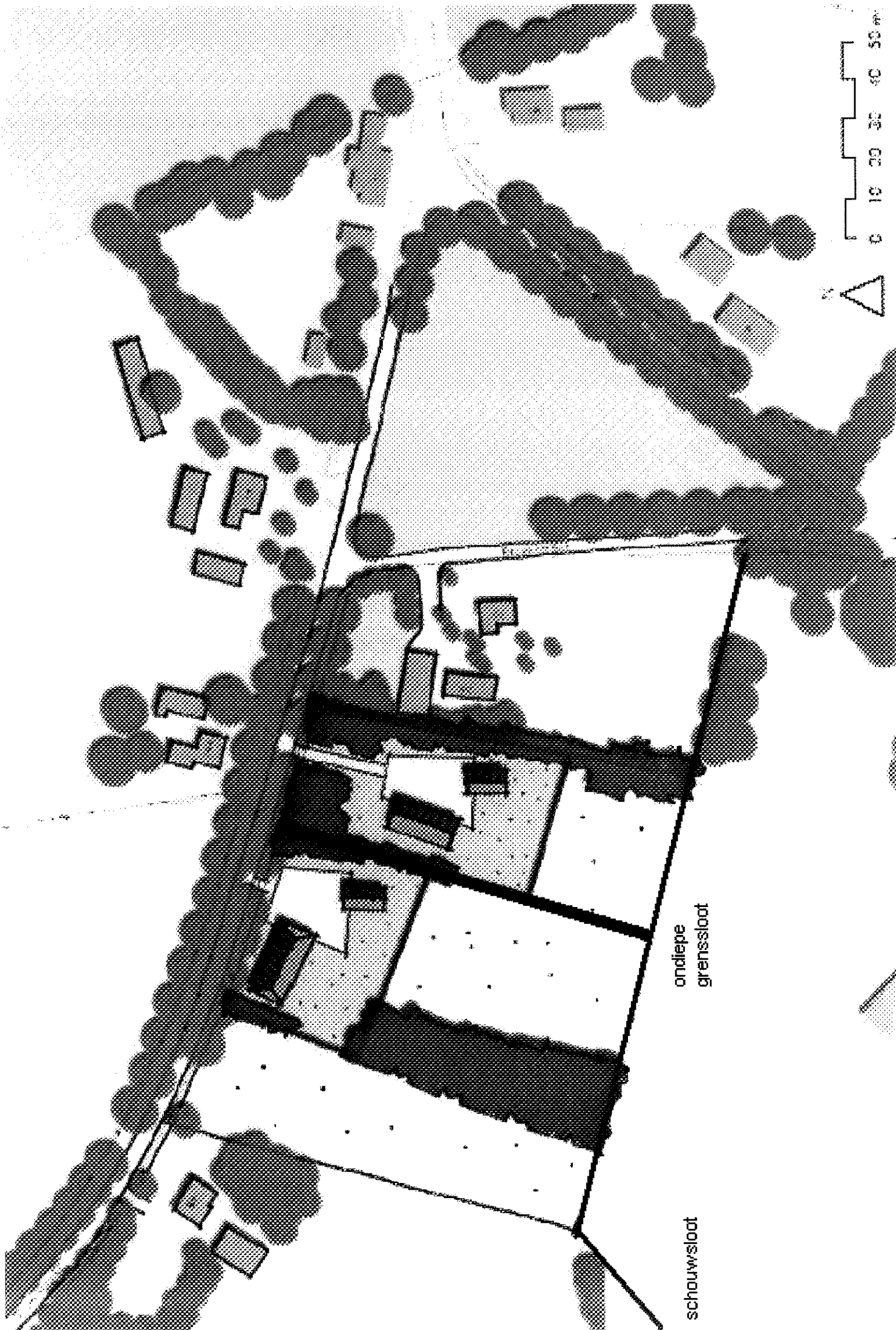
- erfafscheidingen aan de voorzijden dienen bij voorkeur een groen karakter te hebben (groene haag).
- overige erfafscheidingen dienen in samenhang met de bebouwing ontworpen te worden in combinatie met hekwerk en natuurlijk groen.

Bijlage G

Bijlage H

Bijlage I

:



ondiepe
grenssloot

schouwrsloot

