

1.	INLEIDING	3
1.1.	Motivering bestemmingsplan.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Vigerende bestemmingsplan.....	4
2.	HUIDIGE SITUATIE	5
2.1.	Ruimtelijke structuur.....	5
2.2.	Functionele structuur.....	8
3.	BELEIDSKADER	11
3.1.	Rijksbeleid	11
3.2.	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	PLANUITGANGSPUNTEN	23
4.1.	Streefbeeld in ruimere context	24
4.2.	Streefbeeld plangebied	24
4.3.	Nieuwe ontwikkelingen.....	25
4.4.	Milieukundige uitgangspunten.....	26
5.	PLANBESCHRIJVING	31
5.1.	Juridische toelichting	31
5.2.	Afzonderlijke bestemmingen	32
6.	UITVOERBAARHEID	37
6.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	37
6.2.	Economische uitvoerbaarheid	37
7.	WATERPARAGRAAF	39
7.1.	Beleid.....	39
7.2.	Bestaand watersysteem	40
7.3.	Omgang in het plan	41
7.4.	Resultaten uit overleg.....	41



1. INLEIDING

Voor u ligt het ontwerpbestemmingsplan “Moorland-west (2010)” van de gemeente Oirschot. Nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, vervangt dit het geldende bestemmingsplan voor het gebied Moorland-West.

1.1. Motivering bestemmingsplan

Het opstellen van een geactualiseerd bestemmingsplan voor Moorland-west ligt in het verlengde van de lijn die is ingezet bij de totstandkoming van de StructuurvisiePlus voor de gemeente Oirschot en de actualisatie van bestemmingsplannen. De gemeente heeft te maken met een grote hoeveelheid gedateerde bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen. Het is noodzakelijk om alle geldende bestemmingsplannen te herzien. Daarnaast stemt de methodiek van al deze plannen op elkaar af. Daardoor ontstaat er voor Oirschot min of meer één “bestemmingsplan Oirschot”. Dat komt het raadplegen en beoordelen ten goede.

Naast de actualiseringsnoodzaak vormen ontwikkelingswensen voor het plangebied een belangrijke motivatie om te komen tot een nieuw bestemmingsplan. In de StructuurvisiePlus is Moorland-West aangeduid als sport- en recreatiecomplex en recreatief uitlooph gebied. Deze functies zijn hier voor een groot deel al aanwezig en worden nog eens benadrukt na de meest recente, meer grootschalige ontwikkeling van de kern Oirschot ten zuiden van het kanaal. Hierdoor is Moorland-West te meer kernrandzone geworden waar stedelijke en landelijke functies gemengd voorkomen. Door de 'sprong over het kanaal' en een nieuw woongebied aan de oostzijde van het plangebied is de sportieve en recreatieve betekenis van het gebied nog eens versterkt.

Het bestemmingsplan voor Moorland-West levert een bijdrage om het al functioneel aan Oirschot verbonden sport- en recreatiegebied ruimtelijk met de kern te verbinden. De StructuurvisiePlus vormt hiervoor de basis; daarin heeft de gemeente de hoofdlijnen van het beleid vastgelegd. In dit bestemmingsplan heeft de gemeente deze visie verder uitgewerkt tot een meer concrete gebiedsinvulling. Deze visie geeft aan welke waarden in het plangebied aanwezig zijn en welke ontwikkelingen mogelijk zijn.

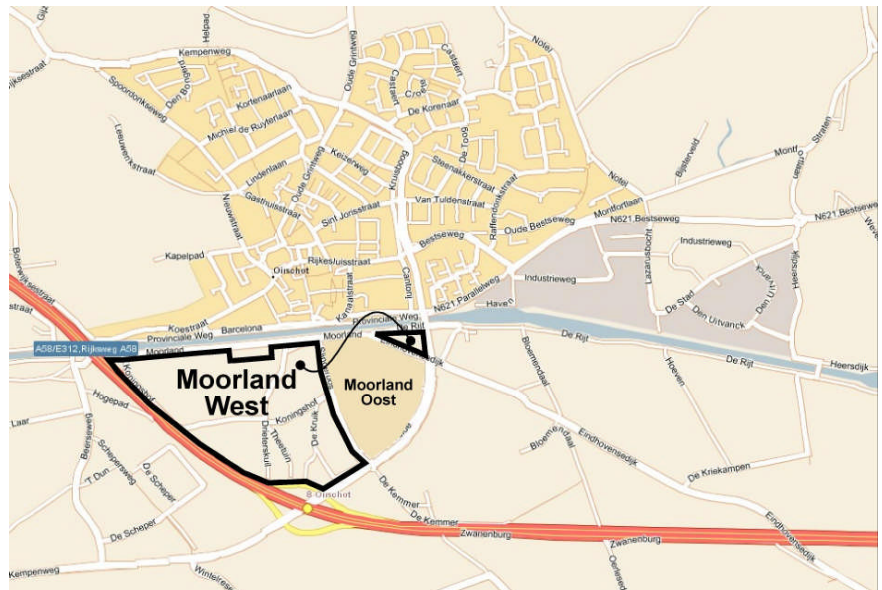
Tot slot biedt de gemeente met dit nieuwe bestemmingsplan voor Moorland-west een actuele regeling, die aansluit bij de recente afspraken uit het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten en de nationale afspraken uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008).

1.2. Ligging plangebied

Moorland-west ligt ten zuiden van het centrum van de kern Oirschot. Het plangebied ligt ten westen van het in ontwikkeling zijnde woongebied Moorland en wordt begrensd door de Kempenweg, Rijksweg A58, Wilhelminakanaal en Slingerbos.

Een driehoekig gebied tussen de Kempenweg, het Wilhelminakanaal en de Eindhovensedijk maakt ook deel uit van dit bestemmingsplan. Dit gebiedje is niet meegenomen in de bestemmingsplannen voor de Kanaalzone en Moorland-oost.

Ook het perceel Slingerbos 8 in Moorland-oost maakt deel uit van het plangebied. In de bestemmingsplanprocedure voor Moorland-oost is goedkeuring onthouden aan de bestemming van de loods op het perceel n.a.v. behandeling door de Raad van State. In dit nieuwe bestemmingsplan heeft de gemeente deze fout hersteld.



Plangebied Moorland-west

1.3. Vigerende bestemmingsplan

Het 'moederplan' voor het gebied Moorland-west betreft het bestemmingsplan Moorland van 25 augustus 1981 (GS: 19-10-82, KB: 15-7-85), dat is herzien en vastgesteld door de raad op 4 mei 1983. Verder geldt er een aantal planvrijstellingen in het plangebied. Het geldende bestemmingsplan biedt nauwelijks ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en kent een verouderde plansystematiek.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke structuur



Het plangebied kent een heldere begrenzing door grootschalige infrastructuur, terwijl binnen die begrenzing sprake is van een fijnmazige landschappelijke onderlegger. Na realisatie van de begrenzende infrastructuur hebben de ingesloten gebieden meer en meer een autonome ontwikkeling doorgemaakt. Ruimtelijke relaties met de omgeving zijn dan ook veelal beperkt of niet aanwezig.

Dit gebied had vroeger een agrarische invulling, maar is inmiddels volledig omgeven door stedelijk woon- en werkgebied. Dit heeft geleid tot een toenemende verstedelijking binnen het plangebied. Daardoor is inmiddels sprake van een gemêleerd gebied met een gemengd stedelijk en landelijke uitstraling. De deelgebieden binnen het plangebied zijn als volgt te karakteriseren.

Moorland-west

Moorland-west bestaat uit een naar kernrand getransformeerd voormalig agrarisch gebied. In het gebied zijn nog duidelijk enkele historische linten aanwezig, zoals de Drieterskuil en het Slingerbos. Vóór de aanleg van het kanaal en de autosnelweg maakten deze wegen deel uit van de verbinding van de kern Oirschot met de Beerzen, Wintelre en Oerle.

Aan het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. De andere wegen zijn minder dicht bebouwd. De voormalige agrarische percelen in het gebied zijn omgevormd tot sportvelden, dierenweides en tuinen. De groenstructuur, bestaande uit wegbeplanting, perceelsrandbeplanting en beplanting op overhoeken en in tuinen, geven het gebied een dichte structuur.

Het Wilhelminakanaal heeft een sterk lineair karakter en is over een grote lengte voorzien van waardevolle laanbeplanting. Daardoor is ze duidelijk herkenbaar en beleefbaar in het landschap. Aan de westzijde is er vanaf de rijksweg ruim zicht op het plangebied; aan de andere zijden is het gebied gesloten of door taluds afgeschermd.

Hoek Eindhovensedijk

Door de aanleg van de Kempenweg op een talud en de op- en afritten naar de Eindhovensedijk, is dit gebied ruimtelijk geïsoleerd komen te liggen. In het gebied staan burgerwoningen als lintbebouwing aan de Eindhovensedijk. De woningen met tuinen worden omgeven door kleine dierenweides. Er is nauwelijks sprake van een ruimtelijke relatie met het kanaal, vanwege de tussenliggende afrit van de Kempenweg.

Slingerbos 8

Op dit perceel staat binnen de lintstructuur van het Slingerbos een woning met achterliggende bedrijfsruimte.

Wegenstructuur

Het plangebied wordt doorsneden of geflankeerd door wegen met lokale regionale, nationale en internationale betekenis. Alle wegen zijn in Nederland opnieuw gecategoriseerd (publicatie 116 CROW). De volgende drie categorieën zijn ontstaan:

- **Erftoegangswegen**
De functie van erftoegangswegen is het toegankelijk maken van erven, binnen de bebouwde kom (toekomstige zones 30 km/uur) en buiten de bebouwde kom (toekomstige zones 60 km/uur). Alle wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen.
- **Gebiedsontsluitingswegen**
Deze wegen hebben als functie enerzijds stromen en anderzijds uitwisselen van verkeer, zoals bijvoorbeeld de wegen tussen kernen onderling (snelheid 50 tot 80 km/uur). Grenzend aan het plangebied is de Kempenweg de enige gebiedsontsluitingsweg. Zuidelijk van de rotonde bij het benzinestation ligt de weg buiten de bebouwde kom, noordelijk daarvan binnen de bebouwde kom.
- **Stroomweg**
Stroomwegen zijn bedoeld voor een continue, ongestoorde verkeersafwikkeling met een relatief hoge snelheid: de autosnelwegen en de autowegen. De enige stroomweg grenzend aan het plangebied is Rijksweg A58 met een bovenregionale functie als verbinding tussen Rotterdam en Duitsland. Oirschot heeft één aansluitpunt op de plek waar de A58 de Kempenweg snijdt.

Door de geplande revitalisering van de oeverzones van het Wilhelminakanaal, de ontwikkeling van woonwijk Moorland en de bouw van een langzaamverkeersverbinding over het kanaal, ontstaat straks een uitstekende en zeer directe relatie tussen de Kemmer en de dorpskom. Het Slingerbos en de Eindhovensedijk spelen in deze relatie vanzelfsprekend een wezenlijke rol en worden dan ook als hoofdontsluiting voor de recreatieve functies binnen respectievelijk Moorland en de Kemmer gezien.

De verschillende sport- en recreatievoorzieningen beschikken over parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Bodem

De gemeente Oirschot ligt op de noordflank van het Brabants massief, dat wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem (Feldbiss) deelt de gemeente in tweeën. Het plangebied ligt oostelijk van de breukzone en maakt onderdeel uit van de Centrale Slenk, waar nog altijd sprake is van bodemdaling.

De geomorfologische structuur is opgebouwd uit dekzandruggen, die worden gekenmerkt door bossen en heidevelden, afgewisseld met agrarische gebieden en beekdalen.

Door de bodemdaling is een laagte ontstaan die is opgevuld met een dek van zand, leem, grind en veen. Daaroverheen is een licht golvend pakket dekzand afgezet. In de verschillende bodemsoorten heeft, in relatie tot het ontstane reliëf, verdere bodemvorming plaatsgevonden. In het plangebied zijn uitsluitend hoge zwarte enkeerdgronden te vinden. Dit zijn hoger gelegen bodems met een dikke humuslaag, een bol reliëf en zwaklemig of lemig fijn zand. Deze gronden zijn ontstaan nabij de nederzetting het historische centrum) van Oirschot.

Groenstructuur

In Moorland-west komen enkele kleine bosperceeltjes voor en wat (restanten van) boomgaarden. Voor het overige wordt de groenstructuur met name bepaald door de lanen, singels en beplante overhoeken langs wegen en op perceelsranden. Deze bestaan vooral uit loofhout, deels met onderbegroeiing. Langs het Wilhelminakanaal staat (buiten het plangebied) een fors uitgegroeide bomenlaan.

Het plangebied is door de fijnmazige structuur van beplanting vrij introvert en besloten. Uitzondering hierop is de zone rond de snelweg, waar de schaal van de verkaveling groter is en het landschap meer open.

Een aantal percelen in het zuidelijk gedeelte van het gebied behoort tot de Ecologische hoofdstructuur, het samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland.

De gemeente heeft echter als visie dat de bospercelen die in Moorland-west liggen, niet tot de EHS behoren. Immers, Moorland is een woongebied. De gemeente pleit er voor dat de percelen EHS in Moorland-west als blauw gebied in de Verordening Ruimte van de provincie worden opgenomen en daarmee buiten de EHS komen te liggen.

Waterstructuur

Het Wilhelminakanaal is in 1923 gegraven als verbinding tussen de Zuid-Willemsvaart (Helmond) en de Mark en het Noordergat (Breda).

Opvallend is dat het kanaal haaks is georiënteerd t.o.v. de noordzuid gerichte landschapsstructuur. Daardoor worden verschillende ruimtelijke relaties letterlijk doorsneden. Enkele grote bedrijven zijn gekoppeld aan het kanaal. Naast bulktransport per schip is in toenemende mate de functie voor recreatievaart van belang. De Kanaalzone flankiert het kanaal en wordt gekenmerkt door een combinatie van wonen, werken, recreatie en ecologie. Ter hoogte van Oirschot doorsnijdt het kanaal een hogere rug in het landschap. Op deze hogere ruggen zijn slechts beperkt

watergangen noodzakelijk voor de afwatering. In het plangebied is ook slechts één watergang aanwezig waarvoor in het bestemmingsplan een regeling is opgenomen. Deze loopt dwars door het plangebied en voert water af naar het Wilhelminakanaal. Voor meer informatie wordt verwezen naar de waterparagraaf in deze toelichting.

Bebouwingsstructuur

De bebouwingsstructuur in het plangebied is als volgt te typeren:

- Veelal geschakelde, traditioneel gebouwde burgerwoningen van één of twee bouwlagen met kap aan het Slingerbos;
- Hoofdzakelijk vrijstaande woningen op ruimere percelen aan de overige wegen. Deze zijn vaak dicht op de weg gebouwd en hebben soms een agrarische karakteristiek. De bebouwingsconcentratie neemt globaal van oost naar west af;
- Enkele solitaire, niet-woongebouwen zoals bedrijfshallen en gebouwen op sportterreinen. Deze hebben een functionele uitstraling en variëren in vorm en omvang, al na gelang de functie ervan. Deze gebouwen staan vaak niet direct aan de wegen, maar aan de achterzijde van erven of centraal op sportterreinen.

2.2. Functionele structuur

Wonen



Verspreid over het gebied komen burgerwoningen voor. Langs het Slingerbos is een woonstraat ontstaan. Aan de overige wegen is sprake van clustering van voormalige agrarische woonbebouwing die omgevormd is naar burgerwoningen en nieuw gerealiseerde burgerwoningen. Over het algemeen staan deze woningen in het patroon van de lintbebouwing en beschikken ze over tuinen met variabele afmetingen.

Een aantal semi-agrarische percelen horen bij de burgerwoningen en zijn in gebruik als dierenweides of moestuinen.

Maatschappelijke voorzieningen

Het gebied Moorland-west ligt aan de kernrand van Oirschot. In het plangebied is het schutterijterrein gelegen, dat als maatschappelijke voorziening kan worden aangemerkt. Het terrein zal in zijn bestaande omvang en aard ongewijzigd blijven.

Bedrijven

Inmiddels komt er in het plangebied geen enkel agrarisch bedrijf meer voor. Wel is er sprake van – zij het beperkte – niet-agrarische bedrijvigheid in het plangebied:

- Een transportbedrijf aan Koningshof 10;
- Een bedrijf voor groenverzorging aan Koningshof 8a;
- Een woning met kantoor aan huis aan Koningshof 8;

- Een bedrijfsgebouw voor lichte bedrijvigheid (tot cat. 2) aan Slingerbos 8.

De industrie en bedrijvigheid aan de Moorland, ten zuiden van het Wilhelminakanaal valt buiten het plangebied.

Toeristische en recreatieve voorzieningen

Zowel Moorland-west als de Kemmer zijn van groot belang voor Oirschot voor wat betreft de ruimte voor dagrecreatie. In het plangebied bevindt zich een sportcomplex: sportpark Moorland met 7 voetbalvelden en 2 hockeyvelden, waarvan twee kunstgrasvelden en enkele oefenvelden. De velden en bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, kantine, kleedruimten en tribunes zijn aan beide zijden van de Koningshof gelegen.

Moorland vormt een belangrijk uitloopgebied van de kern Oirschot en de nieuwe woonwijk Moorland-oost. Deze betekenis wordt vergroot door de realisatie van de geplande verbeterde verbinding tussen Moorland en het centrum van Oirschot, die voortkomt uit de planontwikkeling voor Moorland-oost.

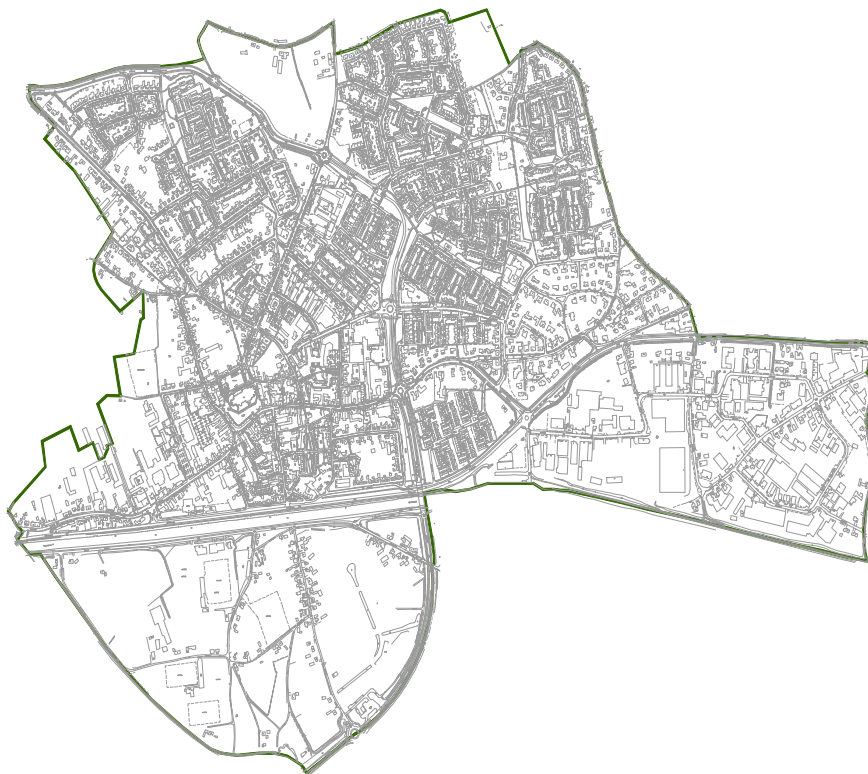


3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader voor de gebiedsvisie en het bestemmingsplan. Met name zijn die beleidsaspecten samengevat die van belang zijn voor de omgang met bestaande waarden, of de transformatie naar nieuwe functies en ruimtelijke invullingen.

In dat licht is het van belang om uit te gaan van een plangebied dat alle kenmerken vertoont van een kernrandzone. Het agrarisch gebruik is vrijwel volledig beëindigd en heeft plaatsgemaakt voor sport, recreatie, wonen en niet-agrarische activiteiten. Deze transformatie heeft plaatsgevonden binnen een ruimtelijke afwisselende structuur met landschappelijke en ecologische waarden.

De afbeelding hieronder geeft aan waar feitelijk de grens tussen het stedelijk en landelijk gebied ligt. Hieruit blijkt dat het plangebied volledig binnen stedelijk gebied is gelegen. De gemeente wil echter een meer genuanceerd beleid voeren voor dit gebied, waarbij meer en minder landelijke, cq dorpse ruimtelijke structuren worden voorgestaan. De hieraan ten grondslag liggende visie is na dit hoofdstuk beschreven.



3.1. Rijksbeleid

Het nationaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Nota Ruimte. Het Rijk hecht bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en van bijzondere landschappelijke en

cultuurhistorische waarden. Daarnaast vraagt een toenemende groei en veranderende samenstelling van de bevolking om aanpassing van het huidige toeristisch-recreatieve aanbod. Van belang daarbij zijn niet alleen de stedelijke mogelijkheden op dit gebied, maar ook de meer landelijke vormen van toerisme en recreatie die in de groene ruimte buiten de steden te vinden zijn. Daarbij gaat het onder andere om verbetering van de bereikbaarheid en de toegankelijkheid van de groene ruimte.

De vitaliteit van het landelijk gebied en functieverandering als gevolg van afnemende landbouw zijn belangrijke aandachtspunten. Het kabinet wil nieuwe verstedelijking zorgvuldig en zoveel mogelijk binnen de bestaande structuren accommoderen. Dit om de ruimtelijke kwaliteit van zowel stedelijk als landelijk gebied te ontwikkelen en verbeteren. Voor deze kwaliteitsslag wordt grote verantwoordelijkheid toegekend aan de provincies. Integrale, gebiedsgerichte plannen spelen hierbij een belangrijke rol.

3.2. Provinciaal en regionaal beleid

Paraplunota (2008)

De Paraplunota is samen met de Interim-Structuurvisie (volgende paragraaf) het geldende ruimtelijk beleid tot aan de vaststelling van de nieuwe verordening Ruimte.

De vaststelling van de nieuwe verordening Ruimte is gepland in twee fasen: de eerste fase staat in principe geagendeerd voor april 2010, de tweede voor september 2010. Op de nieuwe Verordening Ruimte wordt hieronder verder ingegaan.

De Paraplunota en ISV zijn medio 2008 vastgesteld met het oog op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en vervangen het Streekplan 'Brabant in Balans' (2002). Voor een groot deel is het bestaande beleid uit het streekplan 2002 ('Brabant in Balans') gehandhaafd. Voor delen is het beleid aangevuld, uitgebreid, vernieuwd of vervangen. Het kaartmateriaal uit het streekplan 2002 heeft echter als uitgangspunt gediend voor het kaartmateriaal.

Deel I van de Paraplunota bevat de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het Streekplan, waarbij tevens is rekening gehouden met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en nieuwe onderwerpen waarover reeds provinciale besluitvorming plaatsgevonden heeft. In Deel II wordt bevestigd dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's (zoals uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, ecologische bouwstenennota en de cultuurhistorische waardenkaart) ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunten van beleid en handelen vormen.

De Paraplunota kent evenals het streekplan vijf leidende principes. Eén van die leidende principes is zuinig ruimtegebruik. Door het accent op zuinig ruimtegebruik te leggen, wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Tegelijkertijd wil de provincie zo

stimuleren dat nieuwe ontwikkelingen op een geconcentreerde wijze vorm krijgen. Dit betekent, dat bij het zoeken naar ruimte om te voorzien in de behoeften op het vlak van wonen, werken en voorzieningen de mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde ruimte zo goed mogelijk moeten worden benut. Zowel in stedelijke als landelijke regio's moet het accent liggen op inbreiden en herstructureren.

In de Paraplunota wordt, voortbordurend op het Streekplan 2002, gekozen voor een kwalitatieve benadering van het buitengebied van Brabant. Het buitengebied wordt gezoned in een Agrarische hoofdstructuur (AHS) en een Groene hoofdstructuur (GHS).

Toerisme en recreatie in het buitengebied zijn in de ogen van de provincie nevensgeschikte activiteiten die bijdragen aan de economische vitaliteit. Toerisme en recreatie gedijen het beste in een kwalitatief hoogwaardige omgeving. Bijdragen vanuit de sector aan deze ontwikkeling van landschap en natuur liggen dus voor de hand.

De provincie wil voorzien in de groeiende ruimtebehoefte voor toeristisch-recreatieve voorzieningen. Hierbij moeten de mogelijkheden van zuinig ruimtegebruik optimaal gebruikt worden en de natuur- en landschapswaarden behouden en verder versterkt worden. Een zelfde strategie wordt voorgestaan in kernranden, waar de afname van agrarische activiteiten kan worden aangegrepen om functieverandering, nieuwe 'rode' ontwikkelingen en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in onderlinge samenhang uit te werken (zie ook Nota Buitengebied in Ontwikkeling).



De groenstructuren (in groen) binnen Moorland-West worden in de Paraplunota gerekend tot de GHS natuur, subzone overig bos en natuurgebied. Het overige gebied (in wit) behoort tot de AHS-landbouw.

In de in de Paraplunota gehanteerde zonerings AHS-GHS (Agrarische hoofdstructuur resp. Groene hoofdstructuur) bestaat het gebied De Kemmer deels uit GHS-natuur en deels uit de AHS-landbouw.

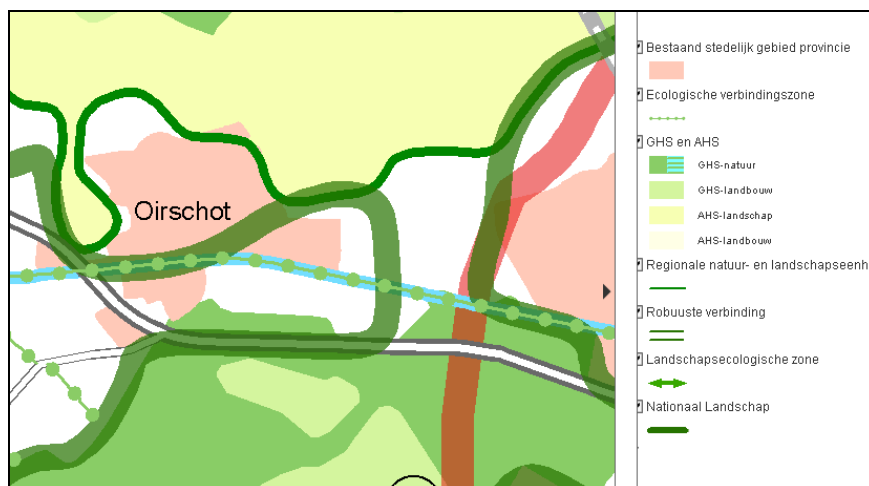
Binnen de GHS-natuur zijn de groenstructuren ingedeeld bij de 'overige bos- en natuurgebieden'. Dit zijn grotendeels (productie) bossen op droge gronden en graslanden, en voor een klein gedeelte landbouwgronden. In deze gebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur en landschapswaarden.

In de AHS-landbouw krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen. Deze gebieden bezitten relatief (op provinciaal niveau niet specifiek te benoemen) weinig landschaps- en natuurwaarden.

Interim-structuurvisie (2008)

Tegelijk met de Paraplunota is de Interim-structuurvisie vastgesteld welke de basis vormt voor het dagelijks handelen van Gedeputeerde Staten.

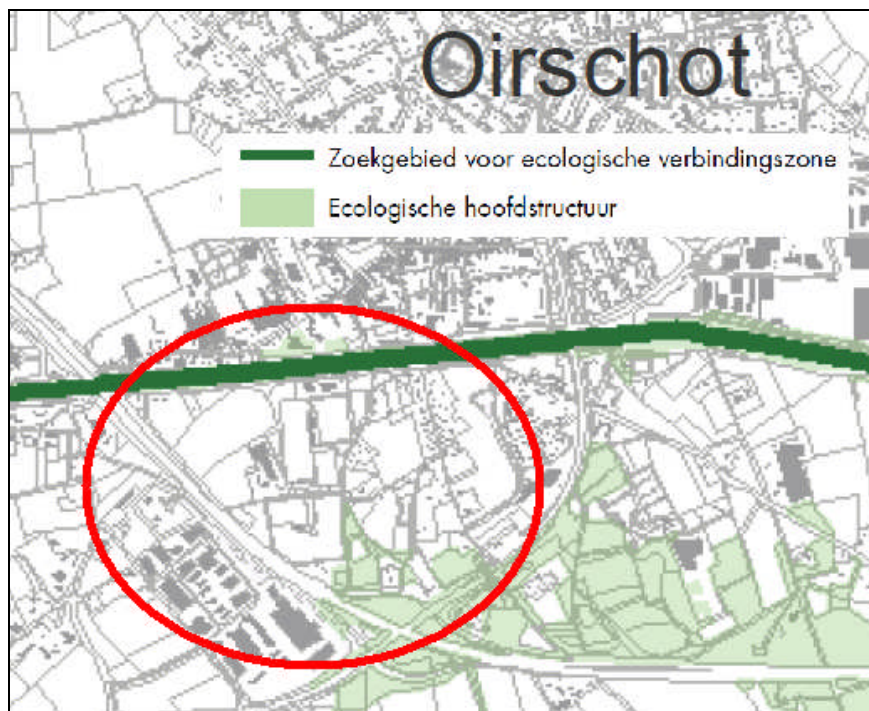
Het kaartbeeld van de Interim-Structuurvisie laat voor Moorland-West geen aanvullend beleid zien ten opzichte van de Paraplunota.



Kaartbeeld Interim-structuurvisie 2008

Verordening ruimte fase 1 en 2

Het bovenstaande beleid (Paraplunota, ISV en Uitwerkingsplan) zijn tot aan vaststelling van de nieuwe Verordening Ruimte het geldend ruimtelijk beleid. De eerste fase van de verordening Ruimte is in ontwerp. De kaartbeelden laten voor het projectgebied een soortgelijk beeld zien als in het geldend ruimtelijk beleid. Met het oog op afronding van de Ecologische hoofdstructuur in 2018 is dit aspect extra belicht in het nieuwe provinciaal ruimtelijk beleid.



Provinciale ontwerp-verordening ruimte, fase 1: EHS

Er is geen waterbergingsopgave voor De Moorland-West. Wel wordt bijna het gehele gebied (exclusief de EHS percelen aan de zuidzijde) aangemerkt als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Zie voor de ontwerp-regeling hieromtrent het onderstaand kader.



Provinciale ontwerp-verordening ruimte, fase 1: zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Uit: ontwerp-verordening ruimte fase 1, provincie Noord-Brabant

Artikel 2.1.4 Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van het bepaalde in Artikel 2.1.3 (*“Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, zijn gelegen in het bestaand stedelijk gebied”*) kan bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, indien de toelichting een verantwoording van de ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling bevat.
2. De verantwoording als bedoeld in het eerste lid beschrijft in ieder geval dat:
 - a. er blijkens onderzoek dan wel blijkens de gemeentelijke structuurvisie reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van een van de kernen van de gemeente te situeren, en
 - b. tevens blijkt dat inbreiden, herstructureren, intensiveren of meervoudig ruimtegebruik niet tot de reële mogelijkheden behoren.
3. De verantwoording als bedoeld in het tweede lid beschrijft voor wat betreft de kernen die zijn gelegen binnen een landelijke regio, voorts dat er blijkens onderzoek dan wel blijkens de gemeentelijke structuurvisie reële mogelijkheden ontbreken om een nieuw te ontwikkelen of een uit te breiden (middel)zwaar bedrijventerrein te situeren in het bestaand stedelijk gebied van enige kern van de aangrenzende gemeenten.

4. In aanvulling op het bepaalde in het derde lid wordt voor wat betreft gemeenten gelegen binnen de landelijke regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk in de verantwoording beschreven dat er reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te doen vestigen op een als zodanig bestemd regionaal (middel)zwaar bedrijventerrein binnen de landelijke regio waartoe de gemeente behoort.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
 - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
 - b. bij de ruimtelijke en stedenbouwkundige inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van landschappelijke en ecologische relaties;
 - c. daar waar de aanduiding 'ruimte voor beek- en kreekherstel' is gesitueerd, een strook van tenminste 25 meter breedte wordt gereserveerd voor herstel, behoud of beheer van bestaande beken of kreken.
6. Een bestemmingsplan als bedoeld in het vijfde lid, onder c, stelt:
 - a. regels ten aanzien van oppervlakteverharding, aanleg van dammen en dergelijke, beplantingen en opslagplaatsen, en
 - b. beperkingen aan stedelijke ontwikkeling, voor zover zulks nodig is in verband met het beoogde herstel, behoud of beheer.
7. De toelichting op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording welke beschrijft op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk verzekerd is dat de realisering van de stedelijke ontwikkeling gepaard gaat met een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van de bestaande of potentiële kwaliteiten van natuur, water, landschap of cultuurhistorie of van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving.
8. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het zevende lid niet verzekerd is, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een adequate financiële bijdrage in een groenfonds verzekerd is.
9. Gedeputeerde Staten kunnen nadere regels stellen met betrekking tot de in het zevende lid bedoelde kwaliteitsverbetering en het in het achtste lid bedoeld groenfonds, met inbegrip van een regelmatige verslaglegging daaromtrent.
10. Het bepaalde in dit artikel heeft geen betrekking op een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet.

Nota Buitengebied in Ontwikkeling (2004)

Deze provinciale beleidsnota biedt gemeenten een kans om op basis van een consistente visie, die het rijks- en provinciale beleid veiligstelt, de eigen beleidsruimte creatief, actief en ontwikkelingsgericht te concretiseren. Wat betreft nieuwe ontwikkelingen, zowel in de vorm van hergebruik als bij toevoeging van bouwvolume wordt gesteld dat een bijdrage moet worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit.

In deze provinciale nota is het Noord-Brabantse beleid voor hergebruik van agrarische bedrijfsgebouwen en het specifieke (verruimde) beleid voor *bebouwingconcentraties* verwoord.

Achtergrond van dit beleid is dat als gevolg van de veranderingen in de agrarische sector de afgelopen jaren veel agrarische bedrijven hun functie hebben verloren. De verwachting is dat deze ontwikkeling de komende jaren zal doorzetten. De provincie vindt het belangrijk dat de sociale aspecten van veranderingen in de landbouwsector worden opgevangen. Ook streeft de provincie naar behoud en versterking van de leefbaarheid van het platteland/kleine kernen. Daarnaast dienen ook het behoud van het landelijk karakter en de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied niet uit het oog te worden verloren. Belangrijke doelstelling van het beleid is dat de ruimtelijke kwaliteit wordt behouden en waar mogelijk versterkt.

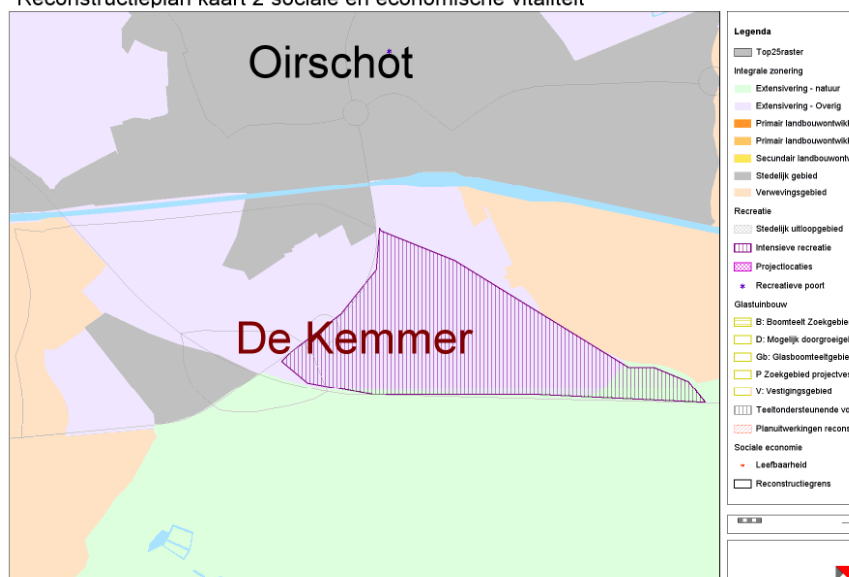
Een belangrijk aspect van het Buitengebied in Ontwikkeling (B.i.O)-beleid is het onderkennen van bebouwingsconcentraties (gehuchten, buurtschappen, bebouwingslinten en kernranden) in het buitengebied. In bebouwingsconcentraties geldt een ruimer beleid dan het reguliere beleid in het (overige) buitengebied ten aanzien van onder andere voormalige agrarische bedrijfslocaties.

In Moerland-West zijn geen bebouwingsconcentraties gelegen.

Revitalisering landelijk gebied en Reconstructie

In het kader van de planvormen Revitalisering landelijk gebied en Reconstructie wordt het plangebied aangemerkt als een gemengd stedelijk en landelijk gebied. Zo wordt in het kader van revitalisering landelijk gebied aangegeven dat in Moerland-west transformatie afweegbaar is. Uiteraard moet daarbij afstemming plaatsvinden met de bestaande waarden. De belangrijkste aanwezige waarden zijn de omgevingskwaliteiten van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die op kaart 1 van het reconstructieplan Beerze-Reusel staan aangegeven. De hieronder weergegeven uitsnede van kaart 2 uit het reconstructieplan geeft aan dat in het kader van extensivering ook functiemenging en verandering mogelijk is.

Reconstructieplan kaart 2 sociale en economische vitaliteit



Regionaal Structuur Plan (RSP)

In het Regionaal Structuur Plan zijn voor het SRE gebied afspraken vastgelegd over behoud en versterking van de kwaliteiten van de Duurzame Ruimtelijke Structuur en de ontwikkeling van de meer dynamische stedelijke functies. In het plangebied Moorland-west is voor de toekomst met name de stedelijke dynamiek van belang.

In paragraaf 6.8.4. "Ruimtelijke ontwikkeling landelijke regio de Kempen" is hierover voor de gemeente Oirschot het volgende opgenomen:

Ten zuiden van het kanaal bij Oirschot ligt een gebied met verspreid (GHS) en recreatieve voorzieningen. Daarnaast heeft Oirschot een opgave voor verstedelijking en een opgave voor een verbinding ter ontlasting van de kern tussen de aansluiting op de snelweg en de Eindhovense Dijk.

3.3. Gemeentelijk beleid

Naast de geldende bestemmingsplannen is er een groot aantal gemeentelijke plannen en beleidsstukken die het kader vormen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Oirschot:

- Gebiedsvisie Kernrandzones Oost-, West- en Middelbeers en Oirschot
- Integrale visie Toerisme - Recreatie
- Nota Overbruggingsspoor
- Bestemmingsplan Moorland-Oost
- Bestemmingsplan Kanaalzone
- Woningbouwprogramma 2007-2015
- Landschapsbeleidsplan
- Monumentenlijst

- Zendmastenbeleid

Deze beleidsstukken vormen voor de StructuurvisiePlus het vertrekpunt. De StructuurvisiePlus is vastgesteld door de gemeenteraad en goedgekeurd door provincie. Derhalve zullen in dit bestemmingsplan de beleidslijnen als voorgesteld in de StructuurvisiePlus als leidraad worden beschouwd. De belangrijkste ontwikkelingen voor het plangebied worden hieronder toegelicht.

Wonen

Het woningbouwprogramma voorziet geen grote uitbreiding van woningaantallen in het plangebied tot 2015. Een belangrijk deel van de woningbouw in Oirschot zal de komende jaren worden gerealiseerd in de locatie Moorland-oost, dat direct grenst aan het plangebied tussen de Kempenweg en het Slingerbos. In het plangebied Moorland-west is geen planmatige woningbouw voorzien. Wel is incidenteel woningbouw mogelijk in het kader van het gemeentelijk beleid voor particuliere woningbouw. Milieukundige randvoorwaarden sluiten echter in een groot deel van het plangebied woningbouw uit.

Recreatie

In Moorland-west zal nog een beperkte uitbreiding plaatsvinden van veldsportvoorzieningen. In het kader van de realisatie van het woongebied Moorland-oost zal voor de Heikneuters het sportveld worden verplaatst naar Moorland-west. De overige sportcomplexen en het schuttersterrein blijven ongewijzigd.

De bereikbaarheid vanuit de kern Oirschot zal verder worden versterkt, met een verbeterde langzaamverkeersverbindingen over het kanaal en een goede toegankelijkheid vanuit de te realiseren wijk Moorland-oost en onderhavig plangebied.

Verkeer

De verkeerskundige relatie met Oirschot zal zoals hiervoor is beschreven, worden versterkt. Voor het overige zal de verkeersstructuur ongewijzigd blijven. Bij de weg Slingerbos zijn verkeersmaatregelen genomen om doorgaand verkeer te ontmoedigen. Aangezien in het plangebied geen grote verandering worden voorgestaan en de bestaande verkeersstructuur goed functioneert, worden hierin geen maatregelen genomen.

Zendmasten

Op basis van het gemeentelijk zendmastenbeleid komen nabij het plangebied de volgende locaties in aanmerking voor realisatie van een nieuwe antenne-mast:

- A 58 op- en afritten, parkeerplaatsen en viaducten, voor zover ze anders dan vanaf de snelweg bereikbaar zijn;
- Wilhelminakanaal, voor zover over de weg bereikbaar;

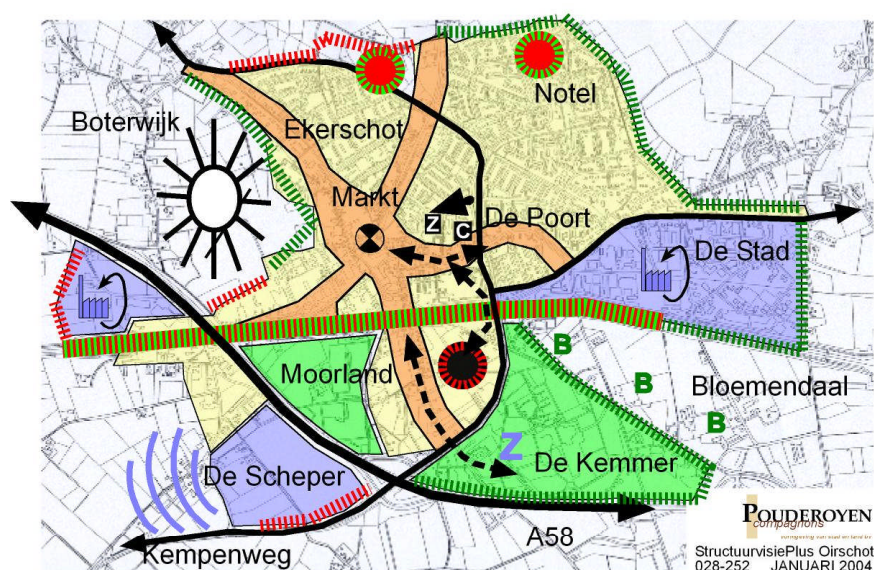
- Benzinstation, rotonde Kempenweg;
- Sportcomplexen De Kemmer en Moorland.

Binnen het plangebied is geen locatie voorzien. Hiervoor is daarom geen regeling opgenomen.

4. PLANUITGANGSPUNTEN

In de in 2004 vastgestelde gemeentelijke StructuurvisiePlus is de ruimtelijke en functionele doelstelling voor het plangebied vastgelegd. Deze is in dit hoofdstuk verder uitgewerkt tot een streefbeeld: een meer gedetailleerde uitwerking van de doelstellingen uit de StructuurvisiePlus. Dit streefbeeld vormt als het ware het toetsingskader en de nadere motivatie voor de gewenste initiatieven in het plangebied. Initiatieven moeten daarbij wel passen binnen de in het streefbeeld vastgelegde waarden en doelstellingen.

StructuurvisiePlus Oirschot - Strategiekaart kern Oirschot



Beheer

- Historische structuur
- Bedrijvenlocatie
- Cultuurhistorisch waardevol beschermd dorpsgezicht Oirschot
- Open akkercomplex bij Boterwijk
- Hoofdwegenstructuur
- Conserven gave dorpsrand

Zie ook bijgevoegde kaart uit de ISV-nota voor de herstructurerings- en inbreidingslocaties in bestaand dorpsgebied.

Versterking

- Dorpsgebied
- Sport- en recreatiecomplex
- Lokatie zorgconcentratie
- Versterking relatielijnen
- Verbetering dorpsrand met groene elementen
- Sociaal-cultuur centrum en voorzieningen De Poort

Herstructurering

- Zwembad De Kemmer
- Kanaalzone
- Herstructurering / revitalisering bedrijventerrein
- Plan Moerland

Ontwikkeling

- Kwaliteitsimpuls landschap, nieuwe buitenplaatsen
- Uitbreiding / kernafronding
- Zoekgebied uitbreiding De Scheper

4.1. Streefbeeld in ruimere context

Relatie met de kern Oirschot

Door de omringende infrastructuur kent het gebied Moorland-west een vrij geïsoleerde ligging. Daarom wordt herstel van de functionele samenhang gerealiseerd door structuurlijnen over het kanaal en Kempenweg te versterken. Dit heeft geen directe invloed op het plangebied. Wel zal door de 'verplaatste' kernrand Moorland-oost in een deel van het plangebied een versterking van de functie als uitloopgebied en als plaats voor sportfaciliteiten noodzakelijk zijn. Dit betekent behoud van openbare toegankelijkheid, ruimte bieden voor behoud en realisatie van kleinschalige recreatievoorzieningen en behoud van de ruimtelijke kwaliteiten als uitloopgebied. Daarom wordt in dit gebied geen grootschalige woningbouw voorzien.

Randen van het plangebied

De gemeente wenst als volgt om te gaan met de randen van het plangebied en de relatie met aangrenzende gebieden:

- De Kanaalzone aan de noordzijde wordt een recreatieve schakel tussen noord en zuid. Langs het kanaal wordt een ecologische verbindingzone gerealiseerd.
- Aan de zuidzijde toont het gebied zich als groene en relatief open kernrandzone naar de A58. Dit betekent dat hier het primaat ligt op behoud van de nog bestaande agrarische percelen, die overgaan in buitensportcomplexen.
- Aan de oostzijde wordt bij Slingerbos het accent gelegd op behoud van het karakter van de lintbebouwing. In de nabijheid van Slingerbos zijn nog enkele mogelijkheden om open plekken een incidentele woning te bouwen. Hier moet echter het contact met de groene ruimte blijven bestaan. Dat betekent dat niet het volledige gebied mag worden bebouwd. Het beeld van bebouwde linten omgeven door groen blijft behouden.

4.2. Streefbeeld plangebied

Conserveren structuur Moorland-west

De basis voor de ruimtelijke en functionele structuur in Moorland-west is het bestaande wegenpatroon en het daaraan verbonden groene raamwerk. Het gebied is weinig dynamisch: de bestaande ruimtelijke en functionele structuur voldoet aan de hedendaagse vraag en visie op het gebied. De functiemenging met wonen, sport, recreatie, extensief agrarisch gebruik en enkele bosperceeltjes zal worden beschermd door hiervoor conserverende bestemmingen op te nemen.

Verleende vrijstellingen

In het plangebied hebben ontwikkelingen plaatsgevonden waarin de geldende bestemmingsregeling niet kon voorzien. Deze ontwikkelingen zijn allemaal gerealiseerd of kunnen worden gerealiseerd via een verleende vrijstelling van het bestemmingsplan volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (1985), vooruitlopend op een integrale bestemmingsplanherziening. Nu deze aan de orde is, zijn de verleende vrijstellingen vertaald in bestemmingen. Het betreft de volgende onderdelen:

- Vormverandering, functieregeling en bebouwingsregeling voor de locatie Koningshof 10, waar een transportbedrijf is gevestigd (vrijstelling d.d. 8 juli 2005);
- Vestiging van een bedrijf in onderhoud van groenvoorzieningen voor de locatie Koningshof 8a (vrijstelling d.d. 31 december 2008);
- Woningssplitsing van de woning aan Koningshof 5, in verband met grondaankopen door de gemeente ter realisatie van Moorland-oost en realisatie van een nieuw sportterrein voor de Heikneuters aan de Koningshof (grenzend aan onderhavig perceel);
- De bouw van een woning met (tijdelijke) mantelzorgfaciliteit aan Koningshof ong. naast nr 6.;
- De bouw van 2 vrijstaande woningen aan De Kruik (vrijstelling d.d. 23 december 2008);
- De bouw van 2 vrijstaande woningen in de lintstructuur aan de Eindhovensedijk (vrijstelling d.d. 27 maart 2008).

4.3. Nieuwe ontwikkelingen

In afwijking van de overwegend conserverende planregeling zijn er enkele percelen waar concrete ontwikkelingen worden voorgestaan en waarvoor een ontwikkelingsgerichte bestemming is opgenomen. Tevens is op enkele percelen feitelijk sprake van een veranderd gebruik, dat niet planologisch is geregeld maar wel acceptabel is. Een nieuwe bestemming, toegesneden op de feitelijke situatie en het gebruik geniet daarbij de voorkeur. Het gaat om de volgende percelen:

- Koningshof 8:
Ter plaatse is in het geldende plan een dienstwoning bij de sportvelden bestemd. De woning is echter niet meer als dienstwoning in gebruik. De woning wordt nu als gewone burgerwoning gebruikt. In de garage is op de bovenverdieping een kantoor aan huis gevestigd. Met een maatwerkbestemming wordt de feitelijke situatie geregeld.
- Koningshof ong.:
Voor buurtvereniging de Heikneuters wordt het sportveld verplaatst uit een locatie in het woningbouwgebied Moorland-oost naar een perceel tussen de Koningshof en Theetuin. Hiervoor is een overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de grondeigenaren.

Aan de noordzijde van het terrein (gelegen aan de Koningshof) zal een clubgebouw worden gebouwd. Dit gebouw heeft tevens de functie van buurtverenigingsgebouw. Dit deel van het terrein zal daarom als "Maatschappelijk" worden bestemd. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor het clubgebouw/ buurtverenigingsgebouw. Het te plaatsen clubgebouw zal maximaal 300 m² beslaan.

Op het perceel tussen de Koningshof en Theetuin zal een veld met een afmeting van ± 60 bij 80 meter worden uitgezet. Er worden verder geen extra eisen gesteld aan het voetbalveld en het veld wordt niet verlicht. De hier geldende recreatieve bestemming staat gebruik als sportveld toe. Echter zal in voorliggend plan de bestemming in lijn met die van andere buitensportvoorzieningen worden gebracht. Hiervoor wordt de bestemming Sport opgenomen. Voor het overige zal er ter plaatse weinig veranderen: de regelmatig gemaaide weide wordt extensief voor sport gebruikt en de beplanting rond de weide blijft ongeroerd. Behalve als sportveld, kan het terrein tevens dienen voor evenementen (maximaal 5 per jaar) ten dienste van de buurt en de buurtvereniging.

4.4. Milieukundige uitgangspunten

Wegverkeerslawaaï

Voor nieuw op te richten geluidsgevoelige objecten bedraagt de wettelijke voorkeursgrenswaarde voor bestaande wegen 48 dB. Voor buitenstedelijke wegen bedraagt de maximaal te ontheffen geluidsbelasting 53 dB (mits daar gronden voor aanwezig zijn) en voor binnenstedelijke wegen 63 dB. Van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen worden de nieuwe woningen als geluidgevoelig aangemerkt. Dit geldt eveneens voor de tweede woning die ontstaat door splitsing van Koningshof 5. In de verschillende ruimtelijke onderbouwingen voor deze woningen is het aspect geluid onderzocht. Waar dit aan de orde is, is voorafgaand aan de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de gemeente als zijnde het bevoegd gezag ontheffing verleend voor een hogere grenswaarde.

Bedrijvigheid

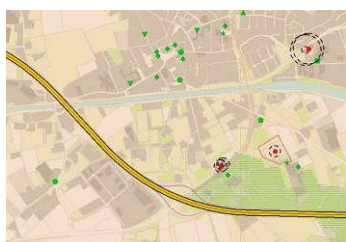
Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe vormen van bedrijvigheid mogelijk die getoetst dienen te worden op afstandsnormen in relatie tot omliggende gevoelige objecten. De in het plangebied aanwezige bedrijvigheid is beperkt tot enkele locaties, waarvoor op basis van de milieuwetgevingen meldingen zijn gedaan of vergunningen verleend. De planologisch nieuwe gevoelige objecten in het plangebied bestaan uit de nieuw te realiseren woningen waarvoor niet eerder een vrijstelling is verleend. Deze liggen buiten milieuzones van bedrijvigheid.

Bodem

Daar waar de bestemming van gronden wordt gewijzigd, dient bodemonderzoek uit te wijzen of de milieukundige bodemkwaliteit de functieverandering toestaat. In het kader van voorliggend plan is op de verschillende woningbouwlocaties inventariserend onderzoek verricht. Verwezen wordt naar de ruimtelijke onderbouwingen voor de verschillende locaties, waarin de conclusies uit de bodemonderzoeken zijn opgenomen.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Uit de Risicokaart (zie nevenstaande afbeelding) blijkt dat binnen of nabij het plangebied geen inrichtingen voorkomen dit in het kader van de veiligheid een risico vormen voor objecten in het plangebied. Uit de Risicoatlas blijkt dat de A58 als route gevaarlijke stoffen een risicocontour 10^{-6} heeft die ruim binnen een afstand van 25 meter uit de weg ligt. Voor het plangebied en de daarin voorkomende kwetsbare objecten heeft dat geen consequenties.



Uitsnede risicokaart



45 m cirkel vanuit LPG vulpunt.

Het plaatsgebonden risico van het tankstation aan de rotonde met een doorzet tot $1000 \text{ m}^3/\text{jaar}$ bedraagt 45 meter. De afstand tot de grens van het invloedsgebied van het groepsrisico bedraagt 150 meter.

Concreet betekent dit voor het plangebied dat een deel van de risicocontour tot over het Slingerbos reikt en dat hier rekening gehouden dient te worden met het groepsrisico. Echter bij de bestemmingen in dit deel van het plangebied kan langdurig verblijf van een grote groep mensen worden uitgesloten.

De resultaten uit het Rapport 'Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen' van de provincie Noord-Brabant hebben uitgewezen dat op de vaarweg Wilhelminakanaal geen sprake is van een PR-contourwaarde, ofwel geen 10^{-6} -contour op de oever. Er vindt binnenvaart plaats, doch de vervoerde stoffen zijn niet relevant in het kader van externe veiligheid.

De externe veiligheid in het plangebied wordt beïnvloed door het transport van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A58. Over deze weg wordt benzine, diesel, LPG, toxische gassen en vloeistoffen in tankwagens vervoerd.

In het eerder genoemde rapport 'Evaluatie risico's transport gevaarlijke stoffen' is aangegeven dat voor de Rijksweg A58 geen 10^{-6} contour aanwezig is voor het wegvak Knooppunt Batadorp en Knooppunt De Baars.

Ondergrondse leidingen

Aan de noordrand van het plan is een brandstofleiding gelegen. De 6 inch diameter brandstofleiding heeft een grenswaarde van 5 meter tot woonbebouwing. Deze zone van 5 meter is op de plankaart vastgelegd.

De zone is afgeleid uit de tabellen van de (nu nog vigerende) Circulaire “Bekendmaking van beleid ten behoeve van de zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1, K2 en K3-categorie”. Deze circulaire zal na het verschijnen van de ‘circulaire voor risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’ onverkort van kracht blijven.

Op de verbeelding is opgenomen de dubbelbestemming (5 m weerszijden, zijnde een zakelijk rechtstroom) en een veiligheidszone – leiding (11 m weerszijden). Deze veiligheidszone is de 10-6 plaatsgebonden risicocontour van de leiding. Binnen deze zone is het oprichten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan.

Archeologie

In het plangebied is sprake van een lage (midentint bruin, zie navolgende afbeelding) tot middelhoge of hoge archeologische verwachtingswaarde (donkere tint bruin). Dit blijkt uit de provinciale kaart Cultuurhistorische waarden, welke eveneens de indicatieve archeologische waarden aanduidt. In het plangebied komen geen archeologisch waardevolle terreinen voor; alleen oostelijk van het Slingerbos in het plangebied Moorland-oost is een vindplaats bekend. Daar waar gronden als indicatief middelhoog of hoog zijn aangewezen, dient bij mogelijke versterking van gronden dieper dan 30 cm allereerst bepaald te worden of hier sprake van archeologische waarden kan zijn.

Cultuurhistorie

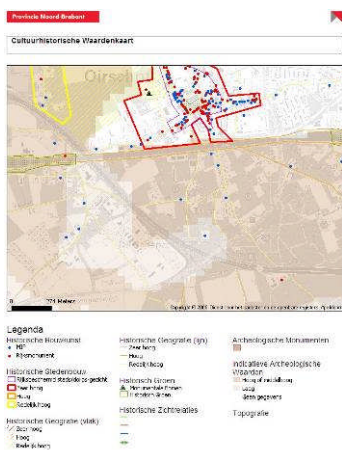
Cultuurhistorische waarden worden met name aangetroffen in de historische bebouwingslinten (Provinciale cultuurhistorische waardenkaart, gele lijnen). De Kempenweg vormt de ontginningsbasis van het heideontginningslandschap ten zuidwesten van Oirschot. Verder zijn de historische bebouwingslinten Eindhovensedijk, Slingerbos, Koningshof en Drieterskuil aangemerkt als historisch stedenbouwkundig waardevolle linten. Vanuit deze linten is het landschap destijds ontgonnen. In Moorland-west bepalen van oudsher boerderijen, woningen en bedrijven, al dan niet voorzien van erfbeplantingen, het beeld.

Flora en fauna

De natuurwaarden in het plangebied zijn met name gerelateerd aan de groenstructuren;

- groen op overhoeken,
- een populierenakker,
- hagen, singels en lanen langs wegen en erven.

Langs het Wilhelminakanaal is een ecologische verbindingzone geprojecteerd. Het plangebied is vanwege de beplantingsstructuren (potentieel) waardevol voor vogels, insecten en kleine zoogdieren. Nadeel is echter het plaatselijk intensieve gebruik van het gebied wat



leidt tot verstoring en de doorsnijding van het gebied met zwaardere infrastructuur. Zo vormt de Rijksweg een zware barrière naar het zuidelijk gelegen landelijk gebied.

Kleine groenelementen in het zuidelijk deel van het plangebied behoren tot de GHS (overig). Deze zijn bestemd als bos. Veranderingen in de groenstructuur worden met dit bestemmingsplan niet voorgestaan.

Ontwikkelingen in het gebied zijn buiten de EHS-GHS gelegen. Wel is bij ontwikkelingen de bescherming op soortniveau van belang. Voor zover relevant wordt verwezen naar de als bijlage toegevoegde ruimtelijke onderbouwingen voor het aspect flora en fauna.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Juridische toelichting

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de inhoud en achtergronden van de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. Het juridisch deel van het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) en regels.. Voor een volledig begrip van het plan is inzicht in beide delen noodzakelijk. Daartoe is een korte toelichting op het juridisch plan als zodanig (opbouw, systematiek, toelichting per artikel) opgenomen.

Standaardregeling

De opzet van het juridische plan alsmede het kaartbeeld en de gehanteerde begrippen zijn -voor zover mogelijk- afgestemd op de in de gemeente Oirschot gehanteerde standaardregeling (Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten en zijn opgesteld conform de nationale afspraken uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008).

Daarnaast voldoen de regels aan de nieuwe Wet ruimtelijke ordening, die met ingang van 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent onder meer dat er standaardregels voor de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht zijn opgenomen, en dat de begrippen “regels” en “ontheffing” worden gehanteerd in plaats van het voorheen gehanteerde “voorschriften” en “vrijstelling”.

Voor de verbeelding en de regels is het uitgangspunt gehanteerd, dat waar mogelijk maatvoerings- en situeringseisen op de kaart worden aangegeven. De maatvoering wordt aangeduid met het aangeven van de maximale bouwhoogte, en -indien gewenst- de maximale goothoogte en/of een maximaal bebouwingspercentage.

De situering wordt bepaald door de op de kaart binnen de verschillende bestemmingen opgenomen bouwvlakken. In een aantal bestemmingen mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen de daartoe op de kaart aangegeven bouwvlakken. In een aantal gevallen mag beperkt buiten het bouwvlak worden gebouwd. Binnen de bestemming Wonen mogen hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, terwijl aan- en uitbouwen en bijgebouwen ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald (artikel 2).

Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de bestemmingen. Elke bestemming is afzonderlijk in een bestemmingsbepaling opgenomen. De opbouw van een bestemmingsbepaling is conform de SVBP 2008.

Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen die van toepassing zijn op de gronden behorende bij het onderhavige plangebied, zoals de anti-dubbeltelregel. Opname van een standaard anti-dubbeltelregel is wettelijk geregeld. Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Hoofdstuk 4 tenslotte bevat de overgangs- en slotbepalingen. De slotbepaling bevat de titel van het plan.

5.2. Afzonderlijke bestemmingen

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen, die afzonderlijk worden toegelicht.

Artikel 3. Agrarisch met waarden - Landschap

De bestemming betreft de agrarische gronden. Uitsluitend agrarisch grondgebruik is toegestaan, gebouwen zijn niet toegestaan.

Binnen het gebied is sprake van landschappelijke waarden, die beschermd dienen te worden. Ter bescherming van deze waarden, wordt voor bepaalde werken en werkzaamheden, die de waarden zouden kunnen aantasten, een aanlegvergunning vereist.

Ook is sprake van archeologische waarden. Zoals aangegeven in paragraaf 4.4 is voor een groot deel van het plangebied op de provinciale kaart Cultuurhistorische waarden aangegeven dat sprake is van een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschap en Bos worden mogelijk ingrepen verricht, die de archeologische waarden kunnen verstoren. In verband hiermee wordt in de regels voor bepaalde ingrepen in de bodem een aanlegvergunning vereist.

Artikel 4. Bedrijf

De bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende bedrijven. Op de kaart is specifiek aangeduid welk bedrijf is toegestaan. Voor één bestemmingsvlak geldt dat bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de als bijlage bij de regels opgenomen bedrijvenlijst, in maximaal categorie 2. Dit zijn bedrijven met een beperkte hinder voor de omgeving. De bedrijvenlijst met categorie-indeling is gebaseerd op lijst 1 uit de VNG-uitgave “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Via ontheffing kunnen andere bedrijven worden toegestaan, dan voor het betreffende bedrijf is aangeduid, mits het bedrijven betreft die naar de aard en de

invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de bedrijvenlijst onder categorie 1 en 2. Dit kan bedrijven betreffen die zijn genoemd onder categorie 1 of 2, bedrijven die zijn genoemd in categorie 3, mits de hinder in het specifieke geval beperkt is, en bedrijven die niet voorkomen in de lijst.

In het algemeen zijn bedrijven die risicovol zijn in het kader van externe veiligheid (Besluit externe veiligheid inrichtingen), en bedrijven die op basis van de Wet geluidhinder gelden als “grote lawaaimakers” niet toegestaan.

Artikel 5. Bos

De bestemming betreft de binnen het gebied voorkomende bossen. Hier komen specifiek landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden, alsmede archeologische waarden voor. Ter bescherming van deze waarden, wordt voor bepaalde werken en werkzaamheden, die de waarden zouden kunnen aantasten, een aanlegvergunning vereist.

Artikel 6. Maatschappelijk

De bestemming betreft de bestaande begraafplaats, het gildenterrein en het te verplaatsen buurtverenigingsgebouw. Op de begraafplaats is bebouwing heel beperkt toegestaan. Voor het gildenterrein is een bouwvlak opgenomen, waarbinnen maximaal 100 m² aan gebouwen is toegestaan. Ook voor het buurtverenigingsgebouw is een bouwvlak opgenomen.

Artikel 7. Sport

De bestemming betreft de sportvelden. De functie is nader aangeduid op de kaart. Gebouwen dienen geconcentreerd te worden binnen het bouwvlak. Voor de sportvelden, die grote oppervlakken beslaan, geldt dat buiten het bouwvlak beperkt kleine gebouwen zijn toegestaan. Het aan te leggen sportveld tussen de Koningshof en Theetuin is specifiek aangeduid. Hier zijn ook buurtverenigingsactiviteiten en evenementen (maximaal 5 per jaar) ten dienste van de buurt toegestaan.

Artikel 8. Tuin

De bestemming betreft de voortuinen van de woningen aan het Slingerbos. De regeling voor de woningen sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor de woonbestemming in andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot. Volgens de systematiek van het Handboek Digitale Bestemmingsplannen van de Kempengemeenten, is de tuin aan de voorzijde van woningen niet binnen de woonbestemming zelf, maar binnen een aparte bestemming opgenomen. Hier zijn beperkt aan- en uitbouwen (erkers) bij de woning toegestaan, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 9. Verkeer – verblijfsgebied

De bestemming betreft de wegen, paden en dergelijke voor het verkeer, alsmede bijbehorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen. Bouwwerken op, over, onder of bij een weg ten behoeve van bouwwerken ten behoeve van verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, verlichting of tolheffing zijn bouwvergunningsvrij op basis van het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). Voor eventuele niet vergunningstvrije bouwwerken, is in de regels een maximale bouwhoogte opgenomen.

Artikel 10. Water

De bestemming betreft de binnen het plangebied voorkomende hoofdwatergangen. Binnen de aangrenzende bestemmingen geldt dat binnen 5 m uit de bestemming water de gronden tevens bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van de watergangen. Op basis van de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel, is het voor deze gronden verboden bepaalde belemmerende werkzaamheden te verrichten en bouwwerken op te richten, zonder ontheffing van het waterschap. Dit is beschreven in paragraaf 7.1.

Artikel 11. Wonen

De bestemming Wonen betreft de binnen het plangebied voorkomende woningen. De regeling voor de woningen sluit aan bij de regeling zoals die geldt voor de woonbestemming in andere recente bestemmingsplannen van de gemeente Oirschot, zoals het bestemmingsplan Centrum Oirschot. Zo is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen voor aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, voorzieningen voor bed & breakfast en mantelzorgvoorzieningen. In de begripsbepalingen is aangegeven dat het bij aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten moet gaan om in de bedrijvenlijst (bijlage bij de regels) in categorie 1 en 2 opgenomen bedrijvigheid. Deze bedrijvenlijst is gebaseerd op lijst 1 uit de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

Voor de bebouwingsregeling geldt dat de hoofdgebouwen binnen bouwvlakken zijn vastgelegd. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van de woningen zijn met een aanduiding aangegeven (zie de verbeelding). De dakhelling is ook in de regels vastgelegd, namelijk op een minimum van 25° en een maximum van 65°.

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en carports mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Hiervoor gelden situerings- en maatvoeringseisen.

Artikel 12. Leiding - Brandstof

De aan de noordrand van het plangebied gelegen brandstofleiding is met een strook van 5 m aan weerszijden opgenomen als dubbelbestemming. Dit betekent dat de gronden, naast de andere bestemmingen, bestemd zijn voor de brandstofleiding. Binnen deze gronden geldt in verband met

de bescherming van de leiding een bouwverbod, en moet voor diverse werkzaamheden, zoals het diepwoelen en diepploegen van de bodem, een aanlegvergunning worden aangevraagd.

In verband met de leiding is een veiligheidszone – leiding opgenomen, met een breedte van 11 m aan weerszijden van de leiding. Hiervoor is in de “algemene aanduidingsregels” in verband met de externe veiligheid geregeld dat de bouw van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten niet is toegestaan, met uitzondering van herbouw van beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie. Bij kwetsbare objecten gaat het bijvoorbeeld om woningen.

Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de veiligheidszone te wijzigen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerp van het bestemmingsplan “Moorland-west (2010)” heeft als onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan “Moorland-West, partiële herziening Moorland-Oost” vanaf 11 juni 2008 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tevens is het voorontwerp-bestemmingsplan toegestuurd aan diverse instanties.

Gedurende de inzagetermijn hebben 16 personen en 10 instanties van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het bestemmingsplan. Eén persoon heeft later nog een reactie ingediend. Een samenvatting van de reacties is, voorzien van een overweging en een conclusie, opgenomen in de Nota Inspraak en Overleg, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Om het bestemmingsplan voor het plangebied Moorland-west te laten voldoen aan de vereisten van de landelijke Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2008, is dit bestemmingsplan losgekoppeld van de partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost. Aanvankelijk was de partiële herziening van het bestemmingsplan Moorland-Oost (die uitsluitend een herziening van de regels op een beperkt aantal punten betreft) meegenomen bij het bestemmingsplan voor Moorland-west. Dit betreft een herziening van regels, die niet zijn opgesteld conform SVBP2008. Bovendien kunnen de regels niet gekoppeld worden aan een kaart (verbeelding) die is opgesteld conform SVBP2008, nu het enkel gaat om een herziening van de regels. Er is daarom voor gekozen het bestemmingsplan voor Moorland-west los te koppelen van de partiële herziening voor Moorland-oost.

Het ontwerpbestemmingsplan Moorland-west (2010) heeft vanaf 15 april 2010 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende de inzagetermijn hebben 5 personen van de gelegenheid gebruik gemaakt om te reageren op het bestemmingsplan.

De resultaten van de terinzagelegging van het ontwerp zijn beschreven in het raadsbesluit en de Nota zienswijzen (bijlage bij het raadsbesluit).

6.2. Economische uitvoerbaarheid

In het bestemmingsplan is de bestaande situatie bestemd. In enkele gevallen bevat het bestemmingsplan een regeling voor nieuwe of recente ontwikkelingen. Het gaat daarbij om ontwikkelingen die via een vrijstelling volgens artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn of kunnen worden gerealiseerd.

De kosten die samenhangen met deze ontwikkelingen (waaronder de ruimtelijke onderbouwing, planschadepkosten en dergelijke) komen voor rekening van de initiatiefnemers. De economische haalbaarheid is op

deze wijze voldoende gegarandeerd. Een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Er zijn voor de gemeente verder geen financiële risico's. Op grond van deze gegevens oordeelt de gemeente dat het plan uitvoerbaar is.

7. WATERPARAGRAAF

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op wateraspecten, uitgesplitst naar huidig beleid, beschrijving van het bestaande watersysteem, de omgang daarmee in het plan (zowel in de op conservering gerichte planonderdelen, als in de meer ontwikkelingsgerichte delen) en de resultaten uit het overleg met de waterbeheerder.

De waterparagraaf vindt zijn plaats in de toelichting van het bestemmingsplan en geeft een toelichting op de manier waarop in de voorschriften en op de plankaart rekening wordt gehouden met de waterbelangen. Dit betekent in principe dat alleen zaken naar voren komen die direct relevant zijn voor de plankaart of voorschriften. Dus geen herhaling van reeds vastgesteld beleid maar volstaan met een duiding van de kaderstellende beleidsstukken.

7.1. Beleid

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde nota Waterhuishouding uit 1998. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan is een algemeen plan voor het op nationaal niveau te voeren waterhuishoudkundig beleid. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot duurzaam waterbeheer. Uitgangspunt van het beleid is integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteem-benadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen, zoals de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Daarbij heeft het plan het karakter van een kapstokplan, waar grote beleidsvelden zoals Stroomgebiedsbeheersplannen, Waterbeheer 21e eeuw e.d. als min of meer zelfstandige eenheden zijn aangehaakt.

Het Waterbeheerplan 'krachtig water 2010-2015' gaat uit van duurzame watersystemen en scheiden van schone en vuile waterstromen in stedelijk gebied. De Beleidsnota "stedelijk water" zegt hierover dat bij ontwikkelingen waterneutrale oplossingen gekozen moeten worden en dat binnen plangebieden de opvang en verwerking van regenwater opgelost moet worden. Dit past tevens in de visie zoals opgenomen in de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".

Voor de gemeente is in 2005 een gemeentelijk waterplan opgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkelingen binnen de kernen zo mogelijk moeten bijdragen aan het oplossen van knelpunten in de

waterhuishouding en in elk geval moeten bijdragen aan een duurzame waterhuishouding.

Een aanzet hiertoe is gegeven in het plan voor de Kanaalzone in Oirschot, waarin binnen de ecologische verbindingszone ruimte is opgenomen voor waterretentie. Ook in Moorland-oost is hiervoor ruimte gereserveerd.

Relatie met de Keur

Het waterschap is beheerder van de waterkwaliteit en –kwantiteit binnen het plangebied. Voor waterhuishoudkundige ingrepen is de Keur Oppervlaktewateren Waterschap De Dommel van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Zo is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd zonder een ontheffing van Waterschap De Dommel. Daarnaast is het plaatsen van bouwwerken en bomen binnen 5 meter en het plaatsen van overige obstakels binnen 4 meter uit de insteek van watergangen welke in het beheer en onderhoud zijn van het waterschap alleen toegestaan met een ontheffing van het waterschap.

7.2. Bestaand watersysteem

Grondwater

Hydrologisch gezien hoort het studiegebied tot het stroomgebied van de Beerze. De Beerze wordt diffuus gevoed door grondwater en afstromend oppervlaktewater. Het stroomgebied bestaat globaal uit kwelgebieden, waar het grondwater aan de oppervlakte "uittreedt" en uit inzijgingsgebieden, waar het neerslagwater naar de diepere ondergrond infiltreert. Daarnaast kunnen ook overgangszones voorkomen; de zgn. intermediaire zones. Het studiegebied en omgeving behoren tot de inzijgings- of infiltratiegebieden.

Na raadpleging van de grondwaterstrippenkaart door het waterschap is geconcludeerd dat binnen het plangebied voornamelijk grondwatertrap VI en VII voorkomen (GHG tussen 40 en 140 cm) en voor een klein deel ook grondwatertrap Va (GHG < 25 cm) en Vb (GHG 25-40 cm).

Oppervlaktewater

Het bestaande watersysteem is vastgelegd in de zogenaamde waterlegger. In het plangebied is één legger-watergangen te onderscheiden, genummerd BS 96, welke uitmondt in het Wilhelminakanaal. Overige greppels zijn van een lagere orde en hebben slechts een zeer lokale functie.

7.3. Omgang in het plan

De leggerwatergang in het plangebied is bestemd. Hierbij geldt een zone van 4 meter met bouwingsisen, e.e.a. zoals aangegeven door het waterschap.

7.4. Resultaten uit overleg

In navolging van voorgaande heeft afstemming met de waterbeheerders plaatsgevonden over de verwerking van de waterhuishouding en het waterbeleid in het bestemmingsplan. De verantwoordelijke waterbeheerder in de gemeente Oirschot is het Waterschap De Dommel. Zij beheert het watersysteem. Hieronder wordt verstaan het in het plangebied aanwezige samenhangend stelsel van grond- en oppervlaktewater inclusief oevers, waterbodems en de benodigde technische voorzieningen.

Tijdens een startoverleg zijn door het waterschap de volgende gegevens aangereikt. Het plangebied wordt aangemerkt als een infiltratiegebied. In het plangebied ligt één watergang welke afwatert op het Wilhelminakanaal.

Deze is overgenomen uit de waterlegger en bestemd met een 4 meter obstakelvrije zone. Bij verharding of bouw van opstanden van meer dan 500m² is een infiltratieonderzoek vereist conform "waterneutraal bouwen". Voorliggend plan maakt een dergelijke toename niet mogelijk. Wel wordt nieuwbouw mogelijk gemaakt. Daarbij dienen niet uitlogende bouwmaterialen gebruikt te worden en mag regenwater niet worden aangesloten op het riool.

Voor grondwatertrekkingen >10m³ voor beregeningen e.d. is een vergunning vereist welk afgegeven wordt door het waterschap. Het bestemmingsplan geeft aan dit aspect geen sturing.

Het bestemmingsplan is ter toetsing aan het waterschap voorgelegd. Het waterschap heeft per brief van 27 augustus 2007 verzocht om de relatie met de Keur en de gevolgen daarvan op te nemen in Artikel 10 van de voorschriften. Juridisch is dit echter niet mogelijk. Vandaar dat de inhoud van deze aanvulling in de paragraaf beleid van de waterparagraaf is opgenomen. In de verschillende artikelen van de voorschriften zal waar relevant eenduidig gesproken worden over "Waterhuishoudkundige voorzieningen".

Vervolgens heeft het waterschap gereageerd op het ontwerpplan (17 juli 2008). Deze reactie is voor vaststelling volledig verwerkt in voorliggende waterparagraaf.