

Bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Kuikseind

Gemeente Oirschot

Toelichting

Definitief

Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV
Gemeente Oirschot

Grontmij Nederland bv
Eindhoven, 5 juni 2009

Verantwoording

Titel : Bestemmingsplan
Ruimte voor Ruimte Kuikseind

Subtitel : Gemeente Oirschot

Projectnummer : 180173

Referentienummer : 180173.ehv.211.R001

Revisie : 05

Datum : 5 juni 2009

Auteur(s) : Marjolijn Nijssen, Claudia Terlouw, Vincent de Lange, Rick Dusée, Anouk Leppens

E-mail adres : Jack.degraaf@grontmij.nl

Gecontroleerd door : Jack de Graaf

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Yves Coenegracht

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Zernikestraat 17
5612 HZ Eindhoven
Postbus 1265
5602 BG Eindhoven
T +31 40 265 12 11
F +31 40 244 37 97
zuid@grontmij.nl
www.grontmij.nl

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Het plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Ruimte voor Ruimte CV	7
1.5	Bij het plan behorende stukken.....	7
1.6	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Rijksbeleid	9
2.2	Provinciaal / regionaal beleid	10
2.3	Gemeentelijk beleid	11
3	Gebiedsanalyse	12
3.1	Huidige situering plangebied.....	12
3.2	Ruimtelijke en functionele opbouw	12
3.3	Milieu	15
3.4	Bodem	16
3.5	Water	18
3.6	Archeologie.....	20
3.7	Flora en fauna.....	21
3.8	Geluid	22
3.9	Lucht.....	23
3.10	Externe veiligheid.....	23
4	Randvoorwaarden en uitgangspunten	25
4.1	Algemeen.....	25
5	Planbeschrijving.....	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Stedenbouwkundige opzet.....	27
5.3	Beschrijving op onderdelen.....	28
5.4	Beeldkwaliteit.....	32
6	Juridische vormgeving	33
6.1	Algemeen.....	33
6.2	Inleidende regels	34
6.3	Bestemmingsregels	34
6.4	Algemene regels.....	36
6.5	Overgangs- en slotregels.....	37

7	Economische uitvoerbaarheid.....	38
7.1	Financiële uitvoerbaarheid.....	38
7.2	Handhaafbaarheid	38
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
8.1	Procedure	39
8.2	Inspraak en vooroverleg	40
8.3	Vaststelling	40
Bijlage 1	Inspraakverslag	
Bijlage 2	Nota van zienswijzen	
Bijlage 3	Raadsvoorstel en besluit B. en W.	
Bijlage 4	Raadsbesluit Beeldkwaliteitscriteria	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

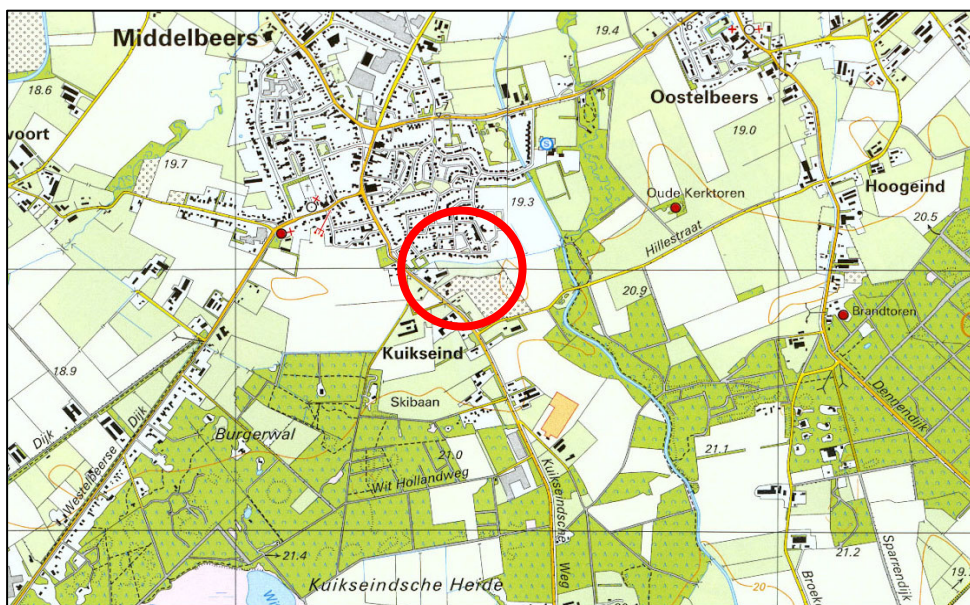
De gemeente Oirschot is voornemens om met behulp van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling een aantal nieuwe woningen te realiseren aan de zuidoostzijde van de kern Middelbeers. Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om die reden is onderhavig bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft eveneens betrekking op de bestaande woningen aan de Kuikseindseweg. Deze woningen blijven behouden. Enkel de agrarische functie van deze woningen zal verdwijnen.

Onderhavig bestemmingsplan 'Ruimte voor Ruimte Kuikseind' van de gemeente Oirschot bestaat uit de volgende stukken:

1. De *toelichting*, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
2. De *voorschriften*, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
3. De *plankaart*, met tekeningnummer 180173.ehv.211.T03, waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Middelbeers (gemeente Oirschot), zoals weergegeven in figuur 1.

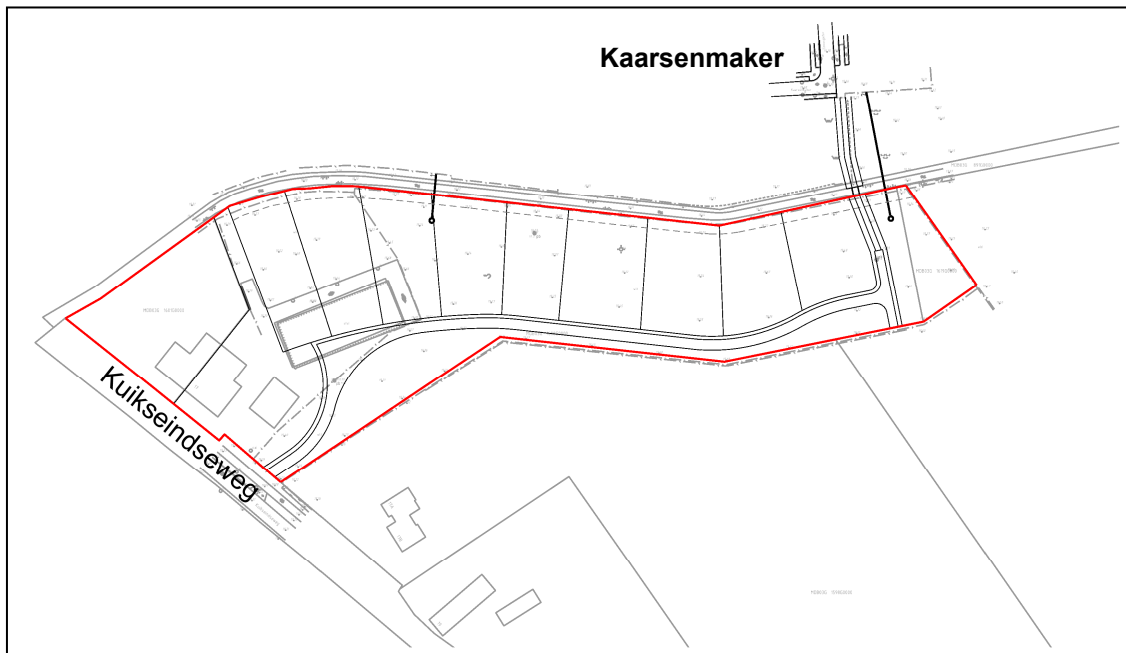


Figuur 1. Globale ligging plangebied

De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 1,8 hectare en is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch gebied en voor woondoeleinden. De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- Aan de westzijde de Kuikseindseweg;
- Aan de noordzijde de watergang grenzend aan de woonwijk de Hille;
- Aan de oostzijde een landbouwperceel;
- Aan de zuidzijde het perceel van Kuikseindseweg 17B.

De plangrens is weergegeven in figuur 2.



Figuur 2. Plangrens

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het grootste deel van het plangebied is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied (gemeente Oirschot, vastgesteld d.d. 17-10-2000, goedgekeurd GS d.d. 05-06-2001, goedgekeurd Raad van State d.d. 10-12-2003). Hierin is het plangebied bestemd als agrarisch gebied met landschappelijke waarden.

Een klein deel van het plangebied (perceel Kuikseindseweg 17) is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan Kom Middelbeers (vastgesteld d.d. 23 juni 2008). Dit perceel is bestemd als wonen.

Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied biedt geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is een nieuw bestemmingsplan vereist. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

1.4 Ruimte voor Ruimte CV

Voor de eerste tranche van de uitvoering van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling is op initiatief van de provincie Noord-Brabant, een samenwerkingsverband opgericht, zijnde de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Hierin participeren momenteel: provincie Noord-Brabant, NIB Capital, OPP BV van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) en Grontmij Nederland bv.

De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de ORR voor de eerste tranche het recht op de ontwikkeling van circa 1.000 woningbouwkavels in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling.

De ORR realiseert kleinschalige woonlocaties voor vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels van gemiddeld circa 1.000 m².

1.5 Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn beschreven in de volgende rapporten:

- Advies bouwrijp maken en waterhuishouding locatie 'Kuikseind' te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, 13 januari 2006, doc.nr. 180173.ehv.220.R002);
- Wijzigingen op het Advies Bouwrijpmaken en Waterhuishouding locatie Kuikseind te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, 20 maart 2008, ref.nr. 180173.ehv.220.C021);
- Akoestische toets RvR-locatie Kuikseindseweg Middelbeers (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, augustus 2008, doc.nr. 180173.ehv.212.R003);
- Archeologisch onderzoek Kuikseind te Middelbeers, Inventariserend Veld Onderzoek (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, december 2005, doc.nr. 180173/EHV/GAR95 rev. 1);
- Dossiernummers RBV (Provincie Noord-Brabant, december 2005);
- Locatieonderzoek natuurwaarden, locatie Kuikseind te Middelbeers (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, 14 december 2005, doc.nr. 180173.ehv.221.FF01);
- Verkennend bodemonderzoek locatie 'Kuikseind' te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 1 februari 2005, doc.nr. 180173/31/R001_milieu rev. 01);
- Ontwikkelingsmogelijkheden voor een woningbouwproject aan de Kuikseindseweg te Middelbeers in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (SRE Milieudienst, Bladel, 23 januari 2008);
- Beeldkwaliteitscriteria Ruimte voor Ruimte Kuikseind (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 16 december 2005, doc. nr. 180173.ehv.212.R002), aangepast in april 2008;
- Akoestisch onderzoek kwekerij van Hal te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, februari 2008, not. Nr. 180173.rsd.431.N001).

1.6 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1, Inleiding, is in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eigenschappen van plangebied, waarna in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en uitgangspunten zijn genoemd voor het plangebied. De stedenbouwkundige planbeschrijving is weergegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de juridische planopzet beschreven, waarbij is uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de voorschriften in het bestemmingsplan ingevuld zijn, worden nader aangegeven. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied (hoofdstuk 7). De procedure, het overleg en de inspraak komen aan bod in hoofdstuk 8.

2 Beleidskader

De relevante beleidskaders voor de voorgenomen ontwikkeling zijn op een drietal niveaus beschreven. In dit hoofdstuk is achtereenvolgens het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven.

2.1 Rijksbeleid

Mestproblematiek als aanleiding

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV) opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

'Ruimte voor Ruimte'-regeling

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

Directe relatie sloop stallen

De provincie heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m² stal 1 kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m² stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in de bijlage.

2.2 Provinciaal / regionaal beleid

Streekplan Noord-Brabant

In het provinciale streekplan is het plangebied als 'agrarisch gebied' aangeduid. Ten oosten van het plangebied is de aanduiding 'natte natuurparel' van toepassing. Het betreft de natte natuurparel 'het beekdal van de Kleine Beerze'. Deze natte natuurparel maakt tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Men is voornemens om ter plaatse van deze natte natuurparel vernattingsmaatregelen toe te passen.

De natuurparel wordt aan de westzijde begeleid door een natuurontwikkelingsgebied conform de Groene Hoofdstructuur (GHS), direct grenzend aan het plangebied.

Herziening Streekplan Noord-Brabant

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). Ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst staan centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m²).

Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

Uitwerkingsplan

In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven c.q. Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (SRE/Provincie Noord-Brabant) wordt het gebied Middelbeers-zuid aangemerkt als gebied met waardevolle cultuurhistorie. De bolle akkers verkrijgen een bescherming die vergelijkbaar is met de bescherming van de cultuurhistorische elementen. Ter plaatse van het plangebied is geen bolle akker aanwezig.

Het plangebied sluit aan op de bestaande kern en ligt in de aanduiding 'transformatie afweegbaar' van het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant 2005. De Provinciale Planologische Commissie (PPC) heeft aangegeven dat het plan goed past in de ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit op deze duurzame rood-groene grens en heeft de gemeente positief geadviseerd omtrent voorgenomen ontwikkeling.

Reconstructieplan

In het Reconstructieplan/ milieueffectrapport Beerze Reusel is het plangebied en de directe omgeving ervan opgenomen als 'extensiveringsgebied voor de landbouw' met het primaat wonen. Tevens is het gebied rondom Middelbeers en Oostelbeers vanwege de cultuurhistorische elementen aangeduid als gebied voor 'extensieve recreatieve ontwikkelingen'. Hierbij wordt gedacht aan de realisatie van een recreatieve poort die onder meer toegang moet bieden tot de Kuikeindse en Landschotse Heide. Het plangebied is niet in beeld voor extensieve recreatie, aangezien het direct aan bestaande kern ligt.

Planologische voortoets provincie

Onderhavig plangebied is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van het plangebied te beoordelen. Voorgenomen ontwikkeling is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

In de StructuurvisiePlus uit januari 2004 is de Kuikseindseweg als bebouwingslint en historische structuur benoemd. De kernrand van Middelbeers wordt in algemene zin beschouwd als afgerond met name door de relatie met de landschappelijke contramal. Ter plaatse van het plangebied wordt ingezet op conservering van deze kernrand en versterking door middel van groene elementen. Het plangebied is niet op voorhand benoemd als mogelijke uitbreidingsrichting. Eventuele ontwikkelingen langs de kernrand dienen een bijdrage te leveren aan de beoogde conservering en versterking van de kernrand.

Uit een ruimtelijke verkenning is gebleken dat een extensieve uitbreiding zoals ruimte voor ruimte mogelijkheden biedt om de kernrand te versterken. Bestuurlijk heeft de gemeente Oirschot dan ook met deze specifieke ontwikkeling van het plangebied ingestemd. Daaraan zijn wel een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten verbonden. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Milieubeleidsplan Oirschot 2004-2007

In het milieubeleidsplan worden drie uitgangspunten benoemd, te weten duurzaamheid, preventiviteit en integraliteit.

Bij het uitgangspunt integraliteit wordt het belang van een goede leefomgeving onderschreven. Hiertoe wordt milieu geïntegreerd met ruimtelijke ordening. Voor de ontwikkeling van bestemmingsplannen betekent dit, dat de milieuparaagraaf wordt uitgebreid. De volgende aspecten dienen aan bod te komen: bodem, geluid, externe veiligheid, lucht, water, stank, klimaatbeleid, Flora- en faunawet, Vogel- en Habitatrichtlijn, groene hoofdstructuur, ecologische hoofdstructuur en Verdrag van Malta (heeft betrekking op archeologische waarden).

3 Gebiedsanalyse

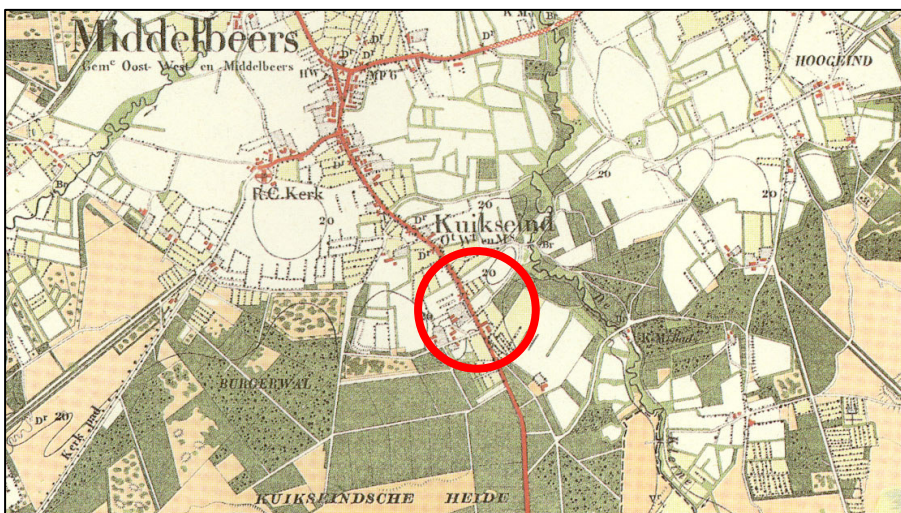
3.1 Huidige situering plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van de kern Middelbeers. Vóór de planontwikkeling zijn de gronden een agrarische huiskavel van het agrarisch bedrijf gevestigd aan de Kuikseindseweg op nr. 17, bestaande uit een woonhuis, tuinruimte, schuur en graslanden. Het woonhuis en een daarom heen begrensde tuin behoort tevens tot het plangebied. De schuur wordt voorafgaand aan de ontwikkeling gesloopt. De agrarische functie van dit perceel wordt onttrokken. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan een kwekerij waar plantgoed wordt geteeld. De overgang naar het plangebied bestaat uit een groene aaneengesloten haag. Ten oosten van het plangebied bepalen graslanden het beeld en is op afstand de Kleine Beerze aanwezig. De noordzijde wordt begrensd door de leggerwatergang van het waterschap met aan de overzijde de achtertuinen van de woningen in woonwijk de Hille.

3.2 Ruimtelijke en functionele opbouw

Landschap in het verleden

Op de historische kaart zijn een aantal karakteristieke elementen en landschapstypen te onderscheiden. Middelbeers heeft een agrarische oorsprong en wordt getypeerd door oudere karakteristieke bebouwing langs het vertakte oorspronkelijke landwegenpatroon. Ten westen van het plangebied ligt de Kuikseindseweg: een oude landweg ontspringend vanuit de kern Middelbeers naar Kuikseind, begrensd door lintbebouwing. Latere uitbreidingen bestonden uit verdichtingen aan weerszijden langs het lint in planmatige uitbreidingswijken.

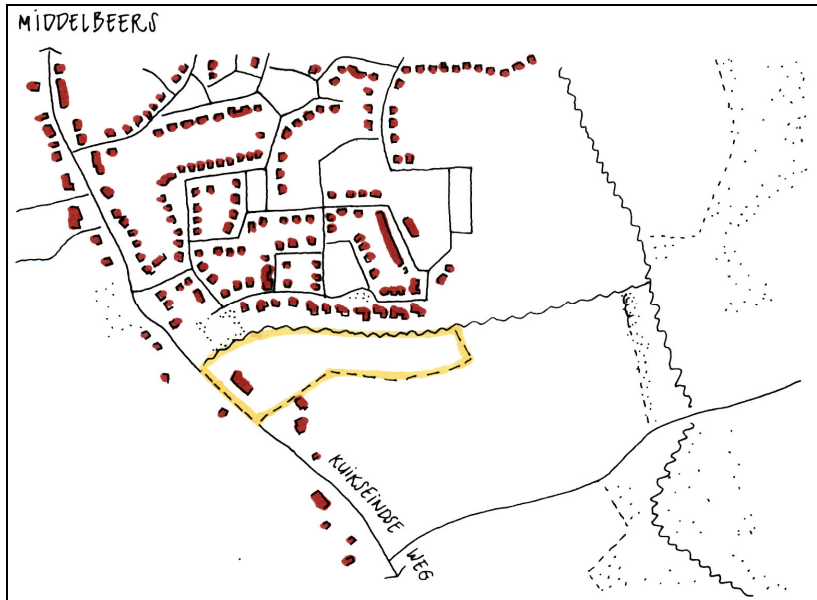


Figuur 3. Historische kaart verkend in 1897

Ten oosten van het plangebied ligt een open landbouwgebied (oude bouwlanden). Het open karakter contrasteert met de gesloten structuur van de bospercelen die de beekdalzone van de Kleine Beerze flankeren. Geclusterde boerderijencomplexen zijn karakteristiek voor deze streek.

Bebouwingsstructuur

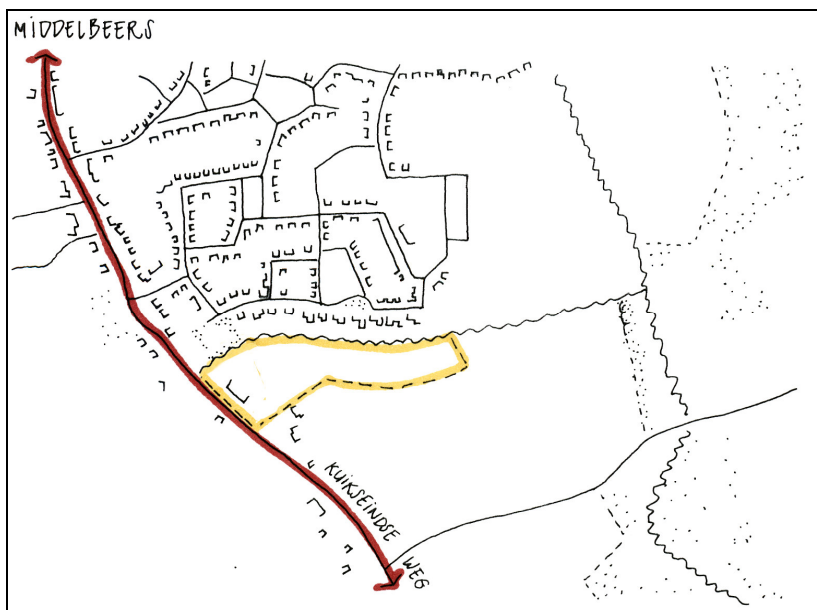
De bebouwing in de buurt van het plangebied kenmerkt zich door lintbebouwing langs de Kuikseindseweg en door de uitbreiding van de woonwijk de Hille.



Figuur 4. Bebouwingsstructuur (het plangebied is geel gemarkeerd)

Ontsluitingsstructuur

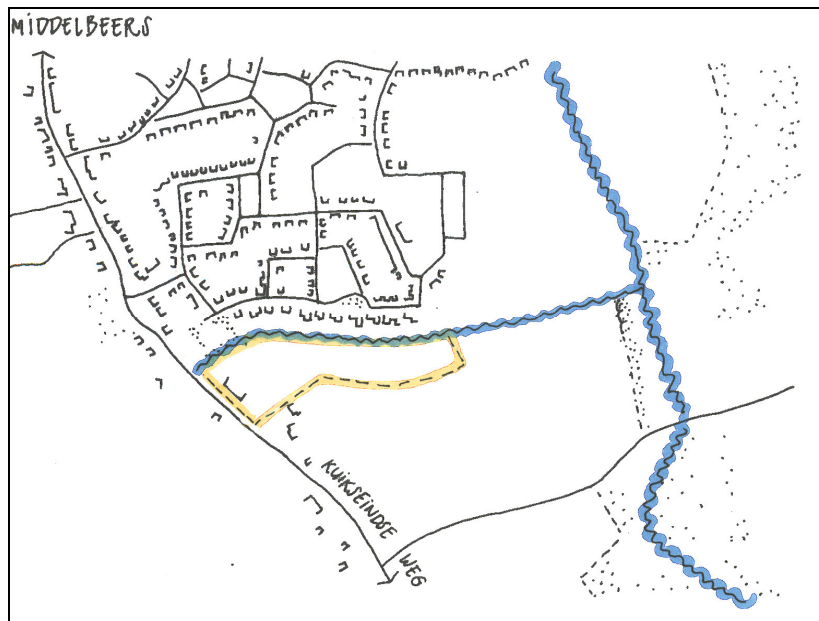
De Kuikseindseweg is een vanuit de kern Middelbeers vertakkende ontsluitingsweg en zorgt voor de verbinding met de landbouwgronden en omringende kernen.



Figuur 5. Ontsluitingsstructuur (het plangebied is geel gemarkeerd)

Waterstructuur

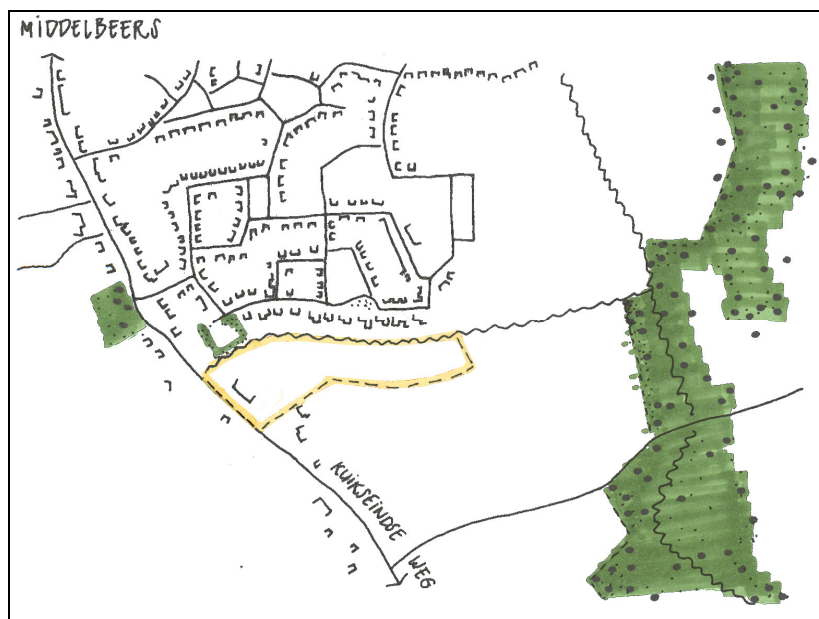
Ten oosten van de locatie meandert de Kleine Beerze. Ten noorden van de locatie ligt een watergang die verbonden is met de Kleine Beerze.



Figuur 6. Waterstructuur (het plangebied is geel gemarkeerd)

Groenstructuur

De groenstructuur langs de Kuikseindseweg varieert van een sterke laanbeplanting (eiken) en dichtbeboste percelen tot open zichtrelaties naar het omliggende landbouwgebied. De dichtbeboste beekdalzone langs de kronkelende Kleine Beerze staat in sterk contrast met het ten oosten van het plangebied grenzende oude landbouwgebied. Ten zuiden van het plangebied is een perceel in gebruik voor de teelt van coniferen. Dit perceel wordt begrensd door een sterke haagbeplanting.



Figuur 7. Groenstructuur (het plangebied is geel gemarkeerd)

3.3 Milieu

Agrarische milieuhinder

De SRE Milieudienst heeft in januari 2008, in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv), de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouders) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouders in de directe omgeving) voor het plangebied onderzocht (SRE, januari 2008). Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

De achtergrondbelasting blijkt in de huidige en toekomstige situatie (respectievelijk 2,2 oue/m³ en 2,7 oue/m³) onder de norm van 3 oue/m³ te liggen, waardoor sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat.

De voorgrondbelasting wordt bepaald door één bedrijf in de directe omgeving van het plangebied, namelijk een veehouderij aan de Kuikseindseweg 22. De vergunde hoeveelheid odour units van dit bedrijf is zeer beperkt, waardoor de voorgrondbelasting van dit bedrijf op het plangebied nihil is. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een (zeer) goed woon- en leefklimaat. Wel dienen de wettelijke vaste afstanden tot dit bedrijf in acht te worden genomen. Voor de veehouderij aan de Kuikseindseweg 22 geldt een minimale afstand van 50 meter en een wettelijke afstand van 100 meter, waarbinnen niet mag worden gebouwd. Voor een klein deel valt de 100 meter afstand over het plangebied heen.

In het onderzoek is geconcludeerd dat het realiseren van de voorgenomen woningbouw in het plangebied binnen 100 meter van het bedrijf aan de Kuikseindseweg 22 toelaatbaar is, aangezien nu en in de toekomst een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd:

- De voorgrondbelasting op het plangebied is nagenoeg nihil;
- De achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie 2,2 oue/m³. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat;
- Ook in de toekomst zal de achtergrondbelasting niet meer dan 2,7 oue/m³ bedragen (5% geurgehinderden). Dit kan eveneens worden beoordeeld als een zeer goed woon- en leefklimaat.

Het aspect agrarische milieuhinder vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Overige bedrijvigheid

Direct ten zuiden grenst het plangebied aan een kwekerij, zijnde de inrichting aan de Kuikseindseweg 17b. Voor deze inrichting is op 2 januari 1991 een oprichtingsvergunning ingevolge de Hinderwet verleend voor het oprichten en in werking hebben van een boomkwekerij-tuincentrum-hoveniersbedrijf. Sinds het in werking treden van het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer van 4 februari 1994 is de inrichting onder de werkingssfeer van dit besluit komen te vallen.

Uit dossieronderzoek van de milieudienst van de gemeente volgt dat op basis van de vergunde inrichting en het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer,

voor woningen van derden een minimale afstand van 10 meter geldt ten opzichte van de grens van het bouwblok (conform het vigerende bestemmingsplan).

Akkerbouwbedrijven dienen conform het besluit te voldoen aan een minimale afstand van 50 meter tot aan de bebouwde kom en 25 meter tot aan een woning van derden of een gevoelig object. Een uitzondering hierop vormen bedrijven die zijn opgericht vóór 1 april 1994. Hier is een minimale afstand van 25 meter van toepassing tot een woning van derden of een gevoelig object, of een afstand van 10 meter tot een woning van derden of een gevoelig object voor zover er in die inrichting geen dieren bedrijfsmatig worden gehouden en er geen mestbassin aanwezig is van vóór 1 juni 1987. Het laatst genoemde is voor de inrichting aan de Kuikseindseweg 17b van toepassing, omdat sprake is van een inrichting die vóór 1 april 1994 is opgericht. Ingevolge het negende lid van dit artikel dient voor het bepalen van de eerder genoemde afstand te worden gemeten vanaf het onderdeel van het akkerbouwbedrijf met open grondsteelt, dat het dichtst bij een woning van derden of een gevoelig object is gelegen.

De Afdeling heeft, bij de uitspraak van 11 februari 2004, onder nummer 200205145, geoordeeld dat, zoals de Afdeling reeds eerder heeft overwogen in de uitspraak van 13 november 2002 in zaak no. 200200050/1 (en JB 2003/33 en Gst. 2003,1777, no. 5), het Besluit in beginsel als uitgangspunt kan worden genomen bij de bepaling van de in acht te nemen afstand tussen een agrarisch bedrijf dat onder de werking van het Besluit valt en een in een bestemmingsplan voorziene nieuwe woning.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening bestaat naar het oordeel van de Afdeling, aanleiding om de hiervoor genoemde afstand te meten van de grens van het bouwvlak van het akkerbouwbedrijf tot de grens van het bouwvlak voor de op te richten woningen, dat in dit geval gelijk is aan het plandeel met de bestemming "Wonen (W)". De mogelijkheden tot uitbreiding van het agrarische bedrijf, binnen de mogelijkheden die het Besluit biedt, worden in dat geval door het toestaan van woningbouw niet beperkt, als rekening wordt gehouden met een afstand van 10 meter, gemeten vanaf de grens van het bouwblok.

De afstand van de grens van de inrichting tot dichtstbijzijnde gevel van de beoogde woonbebouwing betreft minimaal 15 meter. De minimale afstand van 10 meter gemeten vanaf de grens van het bouwblok wordt dan ook niet overschreden. De kwekerij in de nabijheid van het plangebied vormt geen belemmering voor de woningbouwontwikkeling.

3.4 Bodem

Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 51West, 1984) bestaat de bodem ter plaatse van het plangebied locatie uit een hoge zwarte enkeerdgrond (zEz21), ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand.

In november 2004 heeft Grontmij een bodemkartering uitgevoerd (Advies bouwrijp maken en waterhuishouding locatie 'Kuikseind' te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, 13 januari 2006, doc.nr. 180173.ehv.220.R002). Op basis van de resultaten van dit veldonderzoek blijkt dat de teelaardelaag een dikte heeft van circa 0,5 m-mv en bestaat uit zwak tot sterk lemig, zeer fijn, matig humeus zand.

Hieronder is de bodem tot gemiddeld 0,75 m-mv vergraven en bestaat uit zwak tot sterk lemig, zeer tot matig fijn, zwak humeus zand. Hieronder is de oorspronkelijke zandige bodem aanwezig. Op een gemiddelde diepte van 2,15 m-mv wordt tot circa 2,74 m-mv een vrij slappe leemlaag aangetroffen. Ter plaatse van 1 boring is op een diepte van 3,8 m-mv veen aangetroffen.

Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkenkend bodemonderzoek locatie 'Kuikseind' te Middelbeers, Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 1 februari 2005, doc.nr. 180173/31/R001_milieu).

Tijdens dit bodemonderzoek zijn in zowel de boven- als de ondergrond geen noemenswaardige verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen. Visueel zijn in de bodem slechts enkele verontreinigingskenmerken waargenomen in de vorm van bijmenging met puin- en kolenresten.

In het grondwater zijn enkele verhoogde gehalten aan zware metalen aangetroffen, welke mogen worden beschouwd als zijnde regionale achtergrondwaarde.

De asfaltverharding ter plaatse van de Kuikseindseweg bevat teerhoudende lagen. Indien asfalt vrijkomt bij het realiseren van een nieuwe verkeerskundige aansluiting kan dit niet warm worden hergebruikt.

Conclusie van het onderzoek is dat er geen sprake is van ernstige bodemverontreinigingen. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt, vooralsnog geen beperkingen voor het toekomstige gebruik van het plangebied als 'wonen met tuin'. Deze conclusie is door de gemeente als bevoegd gezag bevestigd en vastgesteld.

Tijdens dit onderzoek is de milieukwaliteit van de bodem onder de bestaande schuur niet onderzocht. Nader onderzoek na de sloop van de schuur dient aan te tonen dat ook ter plaatse van de voormalige schuur geen beperkingen zijn voor het beoogde gebruik. Dit dient voorafgaand aan de bouwaanvragen te zijn aangetoond middels de resultaten van een aanvullende milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de schuur.

Conclusie: geen belemmeringen ten aanzien van voorgestane ontwikkeling onder voorbehoud van de bodem onder de schuur. In de regels is hiervoor een aanlegvergunningstelsel opgenomen, waartoe voorafgaand een milieukundig bodemonderzoek ter plaatse van de betreffende schuur dient te zijn uitgevoerd.

3.5 Water

3.5.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Grondwatersysteem

Volgens de Bodemkaart van Nederland komt ter plaatse van het plangebied een grondwatertrap VI voor. Met grondwatertrap VI is de ontwateringstoestand van het plangebied te categoriseren als vrij diep. Bij grondwatertrap VI bedraagt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen 0,4 en 0,8 m-mv en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) in het plangebied is dieper dan 120 cm –mv.

Tijdens de veldwerkzaamheden d.d. 24 november 2004 (Advies bouwrijp maken en waterhuishouding locatie 'Kuikseind' te Middelbeers (Grontmij Nederland bv, 13 januari 2006, doc.nr. 180173.ehv.220.R002) is een grondwaterstand gemeten van 1,35 m-mv in het midden van het plangebied tot circa 2,0 m-mv in het oosten en westen van het plangebied. Er waren geen hydromorfe kenmerken in het boorprofiel zichtbaar, waardoor de GHG en GLG in het gebied niet kan worden geschat op basis van deze kenmerken.

Attentiegebied

Het plangebied ligt vanwege de situering ten opzichte van de natte natuurparel 'het beekdal van de Kleine Beerze' in een attentiegebied. Dit houdt in dat ter plaatse van deze gebieden het grondwaterregime invloed heeft op het regime van de natte natuurparel. Met betrekking tot nieuwe ontwikkelingen in deze attentiegebieden dient te worden aangetoond dat deze beoogde ontwikkelingen geen negatieve invloed hebben op het grondwaterregime van de natte natuurparel.

Waterdoorlatendheid bodem

Tijdens de boorwerkzaamheden is in het bodemprofiel de waterdoorlatendheid geschat. De doorlatendheid van de teelaarde is geschat op 0,2 à 0,5 m/dag. Dit is te categoriseren als matig doorlatend. De doorlatendheid van de ondergrond wordt geschat op 0,7 à 2,0 m/dag.

Er zijn een tweetal infiltratiemetingen uitgevoerd in het plangebied. Deze metingen zijn uitgevoerd middels de omgekeerde boorgatmethode. In het bodemtraject 0,5 -1,5 m-mv is in het oosten van het plangebied een doorlatendheid van circa 2,3 m/dag gemeten. In het westelijke deel van het plangebied is in de lemiger ondergrond een doorlatendheid gemeten van circa 0,4 m/dag.

Oppervlaktewatersysteem

Het plangebied valt voor het waterbeheer binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Aan de noordzijde van het plangebied ligt een vrij diepe watergang. Deze watergang (BZ140) is in het bezit van Waterschap De Dommel en is onderdeel van het hoofdwatersysteem van de omgeving. Het betreft een leggerwatergang waarop de Keur van het waterschap van toepassing is. Dit houdt in dat er onder andere randvoorwaarden zijn ten behoeve van het beheer van deze watergang. Volgens de Keur is het, aan de zuidzijde van de watergang met een strook van 5 meter vanaf de insteek, verboden om bouwwer-

ken te realiseren hoger dan 1 meter of bomen te planten. Binnen 4 meter is het niet toegestaan bouwwerken, hekwerken, opgaande beplanting of boomgroepen aan te brengen. Een en ander dient opgenomen te worden in de overeenkomsten met de kopers. In de voorschriften is een verwijzing opgenomen naar de Keur waar bij het bouwen rekening moet worden gehouden. Aan de westzijde van de Kuikseindseweg is tevens een watergang gelegen dat in eigendom is van Waterschap de Dommel.

3.5.2 Duurzame waterhuishouding

Beleid

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Dit betekent dat het actuele grondwaterregime gehandhaafd moet blijven en er 'water-neutraal' moet worden gebouwd. Daarnaast moet het gebiedseigen hemelwater worden vastgehouden, ofwel een afwateringssysteem met maximale afkoppeling. Volgens dit principe wordt 'schoon' hemelwater niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd, maar via een alternatief systeem opgevangen en afgevoerd naar het grond- dan wel oppervlaktewater. De voorkeursvolgorde voor de behandeling van schoon hemelwater is als volgt:

1. (huishoudelijk gebruik of bedrijfswater);
2. infiltreren in de bodem;
3. vertraagd afvoeren naar het oppervlaktewater;
4. afvoeren naar de riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Uitgangspunten

Het ontwerp van een duurzaam watersysteem dient bovendien aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

- De bergingscapaciteit van infiltratie- en retentievoorzieningen is toereikend om een bui met een herhalingstijd van $T=10$ jaar te kunnen bergen. Dit komt ongeveer overeen met een neerslaghoeveelheid van 42,9 mm;
- De afvoer vanuit het gebied naar het ontvangende oppervlaktewater bij een bui met een herhalingstijd van $T=10$ jaar mag maximaal 2 l/s per hectare bedragen (gebaseerd op een GHG < 0,4 m en de aanwezigheid van leem in de bodem). Derhalve mag circa 2,4 l/s vanuit een bergingsvoorziening van het gebied worden afgevoerd op het oppervlaktewatersysteem van het Waterschap.

Bij de ontwikkeling van een zo schoon mogelijk regenwaterafvoersysteem dient instroom van verontreinigingen en menging van verontreinigd en schoon water zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit kan worden bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Beperking strooien bij gladheid;
- Beperking autowassen op straat.

Bij het afvoeren van hemelwater afkomstig van de verharde oppervlakken binnen het plangebied dient met de volgende kwaliteitseisen rekening te worden gehouden:

- Het hemelwater afkomstig van de daken van de woningen mag direct worden afgevoerd naar het oppervlaktewater;
- Het hemelwater afkomstig van de wegen dient een (beperkte) zuiveringsstap te ondergaan voor lozing op het oppervlaktewater.

Proces

Bij het tot stand komen van dit plan is het waterschap vanaf het eerste moment betrokken. In gezamenlijk overleg tussen ontwikkelaar, de adviseurs en het waterschap zijn de mogelijkheden voor het watersysteem besproken.

Er is overeenstemming bereikt over het watersysteem zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5 planbeschrijving. Tevens is met het waterschap besproken welke randvoorwaarden er vanuit de Keur gelden voor het gebruik en de inrichting van de gronden gelegen naast de leggerwatergang. Deze randvoorwaarden hebben met name betrekking op de benodigde onderhoudsruimte. De randvoorwaarden die van belang zijn voor de herbestemming zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling. Conform het stedenbouwkundig ontwerp is er voldoende ruimte voor waterberging.

3.6 Archeologie

Grontmij Nederland bv heeft in 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Het archeologisch onderzoek bestond uit een bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) door middel van boringen (Archeologisch onderzoek Kuikseind te Middelbeers, Inventariserend Veld Onderzoek (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, december 2005, doc.nr. 180173/EHV/GAR95 rev. 1)). Doel van dit onderzoek was het opsporen van eventueel aanwezige archeologische waarden en, voor zover mogelijk, een eerste indruk te geven van de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard, datering, omvang en diepteligging van archeologische waarden.

Het bureauonderzoek heeft uitgewezen dat zich in het plangebied hoge zwarte enkeerdgronden (zEz21) bevinden met grondwatertrap VI. In ARCHIS zijn twee waarnemingen uit de onmiddellijke omgeving bekend. Op de CHW Noord-Brabant heeft het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde voor het aantreffen van archeologische waarden. Op basis van het bureauonderzoek is voor aanvang van het veldwerk een middelhoge tot hoge specifieke archeologische verwachtingswaarde vastgesteld.

Tijdens het veldonderzoek werden in vrijwel het hele plangebied de verwachte hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen. De geologische ondergrond bestaat uit eolische afzettingen (dekzand), behorend tot de Formatie van Twente welke dateren uit de laatste fase van het Pleistoceen (het Weichselien). Het bodemprofiel bleek sterk verstoord tot circa 0,6 à 1,2 m-mv diep, waarschijnlijk tengevolge van landbouwactiviteiten (diepwoelen).

Tijdens het booronderzoek zijn in het plangebied twee archeologische indicatoren aangetroffen. Omdat deze werden gevonden in een sterk verstoorde laag, kunnen hieraan geen conclusies worden verbonden. Eenduidige archeologische waarden zijn bovendien niet vastgesteld. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden. Derhalve worden géén aanbevelingen ten aanzien van behoud van archeologische waarden, of een vervolgonderzoek gedaan.

Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988. Melding van archeologische waarden kan plaatsvinden bij het Meldpunt Archeologische Bodemvondsten Noord-Brabant.

3.7 Flora en fauna

Er heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied (Locatieonderzoek natuurwaarden, locatie Kuikseind te Middelbeers (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, 14 december 2005, doc.nr. 180173.ehv.221.FF01)).

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, wordt het volgende geconcludeerd:

- het plangebied is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn;
- het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of GHS. Aan de oostkant grenst het plangebied aan een terrein dat in de GHS-landbouw is aangemerkt als "natuurontwikkelingsgebied". Tevens is er sprake van de aanduiding "Aardkundig waardevol" en "Zoekgebied regionale waterberging";
- binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan geen gebiedsdelen bestemd als bos en/of natuur;
- binnen het plangebied komen geen bijzondere beschermde plantensoorten voor;
- binnen het plangebied broeden mogelijk enkele algemene vogelsoorten vogels;
- het plangebied is (mogelijk) onderdeel van het leefgebied van 12 algemeen voorkomende beschermde soorten zoogdieren. Voor deze soorten geldt ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling;
- mogelijk maken 4 beschermde vleermuissoorten gebruik van het plangebied om er te foerageren. De bebouwing in het plangebied bevat mogelijk vastestruis en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

Conclusie

Om te bezien of de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied mogelijk is, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- het uitwerken van het compensatiebeginsel voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen in de directe nabijheid van een "natuurontwikkelingsgebied" in de GHS-landbouw;

- indien de bebouwing binnen het plangebied wordt gesloopt dient deze vooraf geïnterpreteerd te worden op de aanwezigheid van vleermuizen. Indien vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig blijken te zijn dient voor de sloop een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd;
- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli).

3.8 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone. De woningbouwlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van de Kuikseindseweg (200 meter). De overige wegen in en in de nabijheid van het plangebied zijn opgenomen in een 30 km/zone. In maart 2008 heeft Grontmij een akoestisch onderzoek uitgevoerd (rapport nr. 180173.ehv.212.R003) om aan te tonen of de te realiseren woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) uit de Wet geluidhinder. Vanwege de Kuikseindseweg is de 48 dB-contour berekend. De woningen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde wanneer ze buiten deze contour worden geprojecteerd. De 48 dB-contour is gelegen op 48 meter uit de as van de Kuikseindseweg. De woningen worden op een afstand van circa 54 meter uit de as van de weg geprojecteerd en voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarde.

Geluidszonering vliegveld Eindhoven

Het plangebied bevindt zich niet binnen de KE-zonering van het vliegveld Eindhoven. Het plangebied ligt dus niet in het geluidsbelaste gebied van de luchtvaart waardoor er geen sprake is van een beperking.

Geluidsoverlast nabijgelegen bedrijf

Direct aan de zuidzijde van het plangebied is een kwekerij gelegen. Vanwege dit bedrijf zijn de geluidscontouren berekend.

De kwekerij valt onder het 'Besluit Landbouw Milieubeheer'. Vanuit dit Besluit gelden regels omtrent geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige bestemmingen zoals woningen.

In de berekeningen is uitgegaan van het rijden met tractoren en een heftruck. Met behulp van standaard rekenmethode II is de geluidsuitstraling van dit bedrijf berekend. Uit de berekeningen blijkt dat de 45-dB(A) contour gedeeltelijk over het plangebied ligt. De hoogste geluidsbelasting bedraagt op de kavelgrens met kavel vier 47,4 dB(A) etmaalwaarde. Het maximaal optredende geluidsniveau ten gevolge van activiteiten op de inrichting bedraagt zowel in dag- als avondperiode, ten hoogste 66 dB(A).

De geïnterpreteerde bronnen dienen conform het 'Besluit Landbouw Milieubeheer' niet meegenomen te worden in de toetsing aangezien het geen 'vast opgestelde installaties' betreffen. Ook de maximaal optredende geluidsniveaus hoeven volgens het eerder genoemde Besluit niet getoetst te worden. Er zijn

dan ook geen overschrijdingen van de in het 'Besluit Landbouw Milieubeheer' genoemde grenswaarden, door te beschouwen relevante bronnen.

Conclusie

Akoestisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.9 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet milieubeheer (Wm) gewijzigd. Hoofdstuk 5, titel 5.2 "Luchtkwaliteitseisen" vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BLK 2005). Op grond van de Wm en bijbehorende regelgeving is onderzoek naar luchtkwaliteit voor woningbouwlocaties niet meer noodzakelijk, wanneer er minder dan 500 woningen gerealiseerd worden. Een initiatief voor minder dan 500 woningen kan op grond van de 'Regeling niet in betekenende mate' zonder meer doorgang vinden.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling slechts tien nieuwe woningen omvat, is onderzoek naar luchtkwaliteit voor het plangebied per 15 november 2007 niet meer noodzakelijk. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling van het plangebied voor woningbouw zonder meer doorgang kan vinden.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect 'luchtkwaliteit' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

3.10 Externe veiligheid

Ten behoeve van de herbestemming is er geïnterviewd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde functie wonen.

Bevi-inrichtingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Transport gevaarlijke stoffen

Er vindt op de Kuikseindseweg geen transport van gevaarlijke stoffen plaats dat vanuit externe veiligheid ter plaatse van het plangebied de beoogde functie wonen belemmert.

Vliegveld Eindhoven

Het plangebied bevindt zich niet binnen de KE-zonering van het vliegveld Eindhoven. Hieruit mag worden geconcludeerd dat de externe veiligheid als gevolg van het luchtvaartverkeer ter plaatse van het plangebied niet in het geding is.

Kabels en leidingen

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'externe veiligheid' zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

4.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden.

Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken.

Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de Keur van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Randvoorwaarden

- Realisatie van naar grootte gedifferentieerde woningbouwkavels voor vrijstaande woningen;
- De nieuwe ontsluitingsweg en de voorzijde van de woningen is naar het landschap gericht. Daaraan verbonden voorwaarde is dat er een evenwicht wordt gerealiseerd tussen enerzijds de zichtbare kernrand en anderzijds een groene overgang naar het landelijk gebied;
- Uitgaan van een enkele rij nieuwe kavels;
- Aanleg van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein (uitgezonderd de garage);
- Aantonen dat de ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op het grondwaterregime van de natte natuurparel 'het beekdal van de Kleine Beerze';
- Uitwerken van een duurzaam watersysteem;
- Ten minste enkelzijdig van de leggerwatergang een onderhoudsstrook/calamiteitenstrook van 5 meter vanaf de insteek vrij van obstakels hoger dan 1 meter en binnen 4 meter is het tevens niet toegestaan bouwwerken, hekwerken, opgaande beplanting of boomgroepen aan te brengen;
- Verkeersstructuur conform het principe 'duurzaam veilig' en een 30 kilometerregime.

Uitgangspunten

- Een samenhangende stedenbouwkundige afronding van de kern Middelbeers, waarbij een hoge ruimtelijke kwaliteit wordt nagestreefd;
- Het toepassen van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte waardoor de nieuwe bebouwing een vanzelfsprekend onderdeel wordt van het dorpssilhouet;
- Het versterken van het fijnkorrelige dorpssilhouet door toepassing van afwisselende bebouwing met lage goten en variatie in architectuur (geen planmatige bouw);
- Zorgvuldig vormgegeven aansluiting van het plan op de Kuikseindseweg tussen de bestaande lintbebouwing;
- Parkeren mag niet beeldbepalend worden in het aanzicht van de kernrand.

Op basis van de gebieds- en locatiekenmerken en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt

5 Planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het plan bestaat uit tien kavels welke in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden ontwikkeld. De kavelgrootte varieert van circa 880 m² tot circa 1.220 m². Het geheel wordt ingevuld met vrijstaande woningen.

In dit hoofdstuk is de stedenbouwkundige opzet van het plan uiteengezet. De nadruk ligt in dit hoofdstuk op de stedenbouwkundige eisen van de te realiseren ruimte-voor-ruimte woningen en niet op de reeds bestaande woningen.

5.2 Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundige plan richt zich op een samenhangende kwalitatief hoogwaardige afronding van de kern Middelbeers. De geplande uitbreiding vormt de nieuwe (zichtbare) dorpsrand, waarbij een passende inrichting en overgang naar het landelijk gebied wordt gemaakt.

Het plan sluit aan op de bestaande structuren en het dorpse karakter van de plek. Dit komt tot uiting in de hoofdopzet bestaande uit een eenvoudige woonstraat met een dorps karakter evenwijdig aan de bestaande rand van de kern. Langs deze woonstraat zijn aangrenzend aan de bestaande woonwijk negen kavels gesitueerd. De tiende kavel op de kop van de woonstraat (geheel in het oosten van het plangebied) vormt de beëindiging van deze kleinschalige uitbreiding. De ontsluiting wordt begeleid door beplanting en vormt de overgang naar het landelijk gebied.



Gezien vanuit de landschappelijke groenstructuur is de beplanting langs de nieuwe ontsluitingsweg een versterking van het gewenste landschapsbeeld. De beplanting vormt een nieuw landschapselement, radiaal op de begeleidende beekbeplanting van de Kleine Beerze.

5.3 Beschrijving op onderdelen

5.3.1 Woningen

Om een duurzame dorpsafronding te realiseren, is het belangrijk dat de maat en schaal van de uitbreiding aansluiten op het karakter van de plek. Dorpsranden zijn vaak rafelig, transparant, afwisselend. Al met al zijn het hele amorfe afrondingen. Één ding hebben ze gemeen, het dorpse karakter, lees kleinschaligheid. Dit is ook aan de dorpsrand af te lezen en is bepalend voor het dorps-silhouet. De bebouwing vormt een vanzelfsprekend onderdeel van het fijnkorrelige dorpssilhouet door dat er sprake is van een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte. De bebouwing is niet nadrukkelijk aanwezig maar kent een behouden uitstraling. Veelal is deze situatie niet geënceneerd, maar natuurlijk gegroeid. Samenvattend wordt het dorpse woonmilieu gekenmerkt door de volgende facetten:

- kleinschaligheid;
- diversiteit;
- een behouden uitstraling in vorm en maatverhoudingen;
- evenwichtige verhouding massa en ruimte.

De uitbreiding beperkt zich tot tien ruime kavels voor vrijstaande woningen. De kavels variëren in omvang en verhouding zoals vastgelegd op de plankaart. In het plan worden smallere, diepe kavels en bredere, minder diepe kavels gerealiseerd. Een juiste positionering van de woningen op de kavels draagt bij aan de gewenste verhouding tussen massa en ruimte. De uitbreiding heeft hierdoor een groene, beperkt stenige uitstraling met voldoende openheid tussen de verschillende woningen.

In totaal worden tien vrijstaande woningen gerealiseerd waardoor de kleinschaligheid wordt gewaarborgd. Om de evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte te bewerkstelligen is het gewenst om compacte bouwmassa's te realiseren. Er wordt namelijk gestreefd naar een groene sfeer met voldoende openheid tussen de woningen. Hiertoe wordt de bebouwing (hoofdgebouw en eventuele aan- en bijgebouwen) geconcentreerd in een centraal gelegen bouwvlak op de kavels. De positionering en begrenzing van de bouwvlakken is zodanig dat er in het grootste gedeelte van het plan een onbebouwde ruimte tussen de woningen aanwezig is gelijk aan de individuele voorgevels. Ten behoeve van de zorgvuldige overgang naar het landelijk gebied is aan de voorzijde een bebouwingsvrije zone aanwezig van zeven meter. In de voorschriften vastgelegd door de bouwvlakken op ruime afstand van de weg danwel de plangrens te situeren. Hierdoor wordt een groene transparante overgang gewaarborgd.

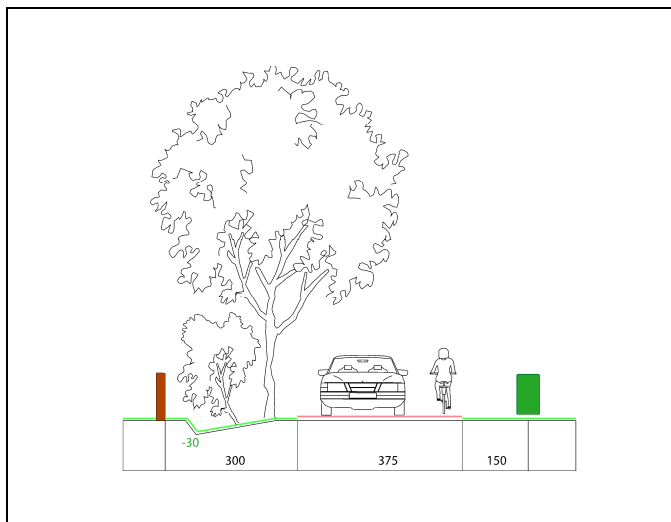
Voor de evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte is de oppervlakte van de bebouwing gelimiteerd. De hoofdgebouwen staan allemaal in de gevellijn die evenwijdig loopt aan het profiel van de woonstraat. Om te voorkomen dat er een harde stenige wand ontstaat, dienen de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd te worden. Hierdoor wordt ook de gewenste afwisseling bewerkstelligd.

Passend in het dorpssilhouet geldt voor de woningen een verplichte toepassing van een kap, waarbij een zadeldak is voorgeschreven. Daarbij geldt een lage goothoogte van maximaal 4,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9,5 meter. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn altijd ondergeschikt aan de hoofdbebouwing.

De woningen zijn allemaal georiënteerd op de woonstraat en daarmee naar het landelijk gebied, met uitzondering van de meest oostelijk gelegen kavel. Deze oriëntatie draagt bij aan de levendigheid en de versterking van de structuur van de nieuwe dorpsrand. Deze fronten dienen echter ondergeschikt te zijn aan het dorpse karakter. Daartoe dienen de kappen haaks op de woonstraat georiënteerd te zijn (op de plankaart aangeduid met 'W1'). Dit levert een bijdrage aan de gewenste transparantie. De drie oostelijk gelegen woningen, op de plankaart aangegeven met 'W2', wijken hiervan af. Hier is gekozen voor een kaprichting evenwijdig aan de woonstraat dan wel voorgevel en vormen hiermee een zorgvuldige afronding van de uitbreiding.

5.3.2 Openbare ruimte

De openbare ruimte bestaat uit een eenvoudige woonstraat begeleidt door een groenzone en vormt de overgang naar het landelijk gebied. Aan de hand van een tweetal profielen is de inrichting van de openbare ruimte op hoofdlijnen toegelicht.



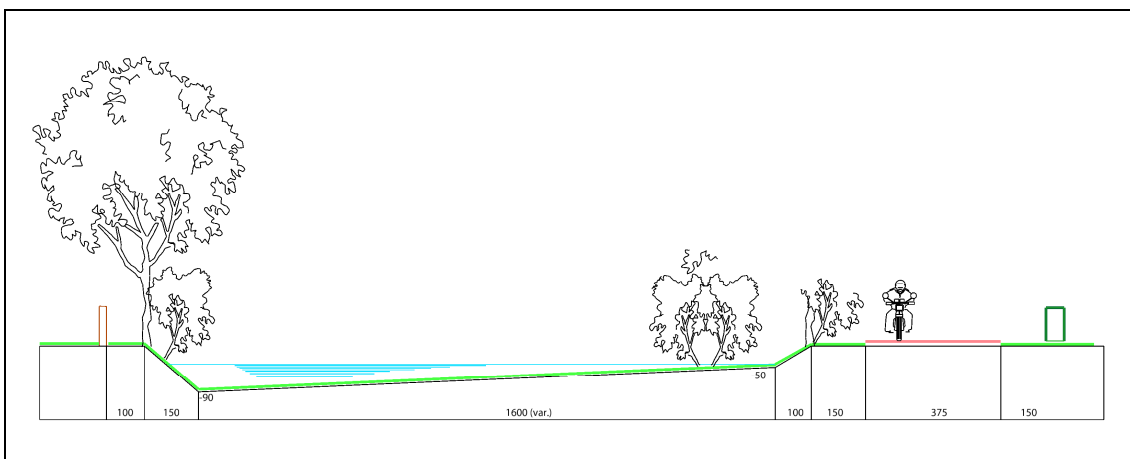
Figuur 9. Profiel woonstraat

Het rijprofiel van de woonstraat heeft een beperkte breedte van 3,75 m. Vanwege de gewenste landelijke sfeer en de minimale verkeersintensiteiten zijn er geen aparte voorzieningen aangebracht voor voetgangers en fietsers.

De landelijke sfeer wordt versterkt door de aanwezigheid van enkele afbuigingen en het toepassen van een grasberm aan beide zijden van de woonstraat. Aan de woningzijde heeft de berm een breedte van 1,50 meter en biedt deze ruimte aan kabels en leidingen. Aan de landschapszijde is de berm breder (variabele breedte). In deze berm wordt het hemelwater van de weg opgevangen voor infiltratie. Daartoe is de berm onder profiel aangelegd.

Deze berm ten zuiden van de woonstraat biedt ook ruimte voor de beplanting. Deze beplanting wordt geplaatst op de drogere delen van de berm en bestaat uit landschappelijke, reeds in het gebied voorkomende soorten bomen en struiken (inheems). Deze beplanting vormt een transparant groen scherm voor de gewenste groene overgang naar het landelijk gebied. De boombeplanting draagt bij aan het dorpssilhouet en ontnemt gedeeltelijk het zicht op de woningen. De beplanting versterkt het landschapsbeeld en vormt een nieuw landschapselement, radiaal op de begeleidende beekbeplanting van de Kleine Beerze.

Aan de westzijde van de locatie verbreedt de zuidelijke grasberm zich, zodat ruimte ontstaat voor een natuurlijke laagte, waar hemelwater tijdelijk in kan worden geborgen. Aan de straatzijde wordt een flauw aflopend talud aangebracht, zodat ontwikkelingsmogelijkheden ontstaan voor zowel nattere (riet) als drogere (grassen en kruiden) vegetatie.



Figuur 10. Profiel natuurlijke laagte

Voor deze woonstraat wordt het principe duurzaam veilig toegepast. Er geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. De woonstraat sluit aan de westzijde aan op de Kuikseindseweg. In de huidige situatie betreft het snelheidsregime ter plaatse van de aansluiting 80 km/uur. In verband met deze uitbreiding en de nieuwe aansluiting wordt de verkeerskundige grens van de bebouwde kom echter verplaatst tot een plek ten zuiden van de nieuwe aansluiting. Ter plaatse van de aansluiting zal in de nieuwe situatie dan ook een 50 km/uur regime gelden. De nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd met een verkeersplateau. Dit ter bevordering van de verkeersveiligheid en het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie.

De woonstraat wordt aan de oostzijde beëindigd met een keermogelijkheid. Deze is gedimensioneerd op een kleine vrachtauto, overeenkomstig een vuilniswagen.

Parkeren geschiedt op eigen terrein. Voor alle kavels geldt dat er per kavel minimaal twee parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een eventuele garage wordt daarbij niet meegerekend. In de openbare ruimte worden geen specifieke parkeervoorzieningen aangelegd. Incidenteel parkeren is mogelijk in de berm. Tevens bestaat de mogelijkheid voor bezoekers te parkeren ter plaatse van de keermogelijkheid en de verbreding van de woonstraat aan de westzijde van het plan.

5.3.3 Duurzaam watersysteem

Uitgaande van de uitgangspunten van het waterschap en de locatie specifieke eigenschappen is een duurzaam watersysteem op hoofdlijnen uitgewerkt. Daarbij is uitgegaan van volledige afkoppeling van het hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd en indien nodig tijdelijk in een waterberging opgevangen. Conform de uitgangspunten van het waterschap dient er binnen het plangebied een tijdelijke berging worden gerealiseerd van ten minste 155 m³.

De beoogde ontwikkeling in het plangebied zal geen invloed hebben op het grondwaterregime, zowel ter plaatse als op het regime van de natte natuurparel. Er wordt 'waterneutraal' gebouwd waarbij er geen grondwater wordt onttrokken. Ook de dimensionering van de retentievoorziening is zodanig dat het grondwaterregime niet wordt beïnvloed.

Hemelwater

Het schone hemelwater wordt gescheiden van het vuile water opgevangen. Dit wordt bewerkstelligd door het schone hemelwater afkomstig van de daken (en eventuele terrassen) ondergronds af te voeren naar een infiltratie-transportriool (IT-riool) onder de woonstraat. Vanuit dit IT-riool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het IT-riool volledig is benut voert deze het water af naar een zuidelijk gelegen retentie bassin in de groenzone. Er wordt een overstort niveau gehanteerd van 18,95 m+NAP. In het retentie bassin wordt het water weer zichtbaar aan het oppervlak en in zoveel mogelijk in de ondergrond geïnfiltreerd.

De woonstraat zelf wordt aangelegd 'op één oor'. Hierdoor stroomt het water vanaf de woonstraat naar de ten zuiden gelegen groenzone. Deze groenzone wordt enigszins hol aangelegd zodat het water wordt opgevangen en ter plaatse infiltreert. Indien volledige infiltratie niet mogelijk is, stroomt het naar het westelijk gelegen retentie bassin.

De retentievoorziening heeft een bodemhoogte van circa 18,45 m +NAP. Daarmee is de maximale diepte beneden het toekomstige wegpeil circa 0,85 m. De noodoverstort krijgt een hoogte van circa 18,85 m +NAP waardoor er sprake is van een waking van circa 0,45 m kan er circa 0,40 m water in de voorziening worden geborgen. Dit is ruim voldoende om de benodigde 155 m³ te kunnen bergen. De bodemhoogte ligt ruim boven de voorkomende hoge grondwaterstand (GHG 18,0 m +NAP) waardoor er in geen geval sprake zal zijn van het onttrekken en verdampen van grondwater.

Indien ook de retentievoorziening niet voldoende omvangrijk is om al het regenwater tijdig te verwerken (bij zeer zware regenval $>T=10$), vindt een overstort plaats op het bestaande oppervlaktewater, namelijk op de watergang welke gelegen is aan de westzijde van de Kuikseindseweg.

Vuilwaterafvoer

Het vuilwater afkomstig van de woningen zal via een droogweerafvoer (dwa) riolering worden verzameld onder de woonstraat en worden geloosd in het bestaande rioleringssysteem, namelijk het bestaande riool in de Kaarsemaker.

Voor een nadere uitwerking van het watersysteem en de detaillering van het DWA-stelsel verwijzen wij naar de bijlage "Advies bouwrijp maken en watersysteem".

Beheer leggerwatergang

Het beheer van de leggerwatergang vindt in de huidige situatie plaats vanaf de noord- en zuidzijde van de watergang met een maaitrein. Aan de noordzijde is een strook van minimaal 4 meter in eigendom bij het waterschap en de gemeente Oirschot.

In de nieuwe situatie zal het beheer en onderhoud nog steeds worden uitgevoerd vanaf de noord- en zuidzijde van de watergang met een maaitrein. Echter er dient, volgens de Keur van waterschap de Dommel, enkelzijdig van de leggerwatergang een onderhoudsstrook/calamiteitenstrook van 5 meter vanaf de insteek vrij van obstakels hoger dan 1 meter en binnen 4 meter is het tevens niet toegestaan bouwwerken, hekwerken, opgaande beplanting of boomgroepen aan te brengen. Deze strook zal worden gerealiseerd aan de zuidzijde van de watergang. Aan de noordzijde van de watergang blijft een noodzakelijke strook van 1 meter vrij van obstakels.

5.4 Beeldkwaliteit

De ligging van het plangebied op de overgang van de kern Middelbeers en het landelijk gebied vraagt om zorgvuldigheid en behoudendheid. Om het gewenste ambitieniveau (landelijk en dorps) daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang extra aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit.

Er is separaat aan dit bestemmingsplan een notitie 'Beeldkwaliteitscriteria, Ruimte voor Ruimte Kuikseind' opgesteld voor dit specifieke plangebied. In deze notitie worden verschillende criteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. De notitie 'Beeldkwaliteitscriteria, Ruimte voor Ruimte Kuikseind' wordt vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. De notitie 'Beeldkwaliteitscriteria, Ruimte voor Ruimte Kuikseind' betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

6 Juridische vormgeving

In dit hoofdstuk is uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald in de regels. Het doel van dit bestemmingsplan is een regeling te bieden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling in het plangebied, evenals een regeling voor de bestaande woningen in het westen van het plangebied. Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en regels, vergezeld van een toelichting. De plankaart en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

6.1 Algemeen

6.1.1 Plankaart

De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. De opgenomen verklaring is niet juridisch bindend en is op de plankaart opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de plankaart (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.1.2 Regels

De regels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouw mogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de plankaart en regels.

De regels zijn gebaseerd op het 'Handboek digitale bestemmingsplannen Kempen gemeenten' (vastgesteld 3 januari 2008) en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008, versie december 2007).

De regels zijn onderverdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels (paragraaf 6.2);
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels (paragraaf 6.3);
- Hoofdstuk 3: Algemene regels (paragraaf 6.4);
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels (paragraaf 6.5).

Voor de welstandstoetsing is separaat aan dit bestemmingsplan een notitie "Beeldkwaliteitscriteria, Ruimte voor Ruimte Kuikseind" door de gemeenteraad vastgesteld. Deze bindende beeldkwaliteitscriteria vormen een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

6.2 Inleidende regels

In artikel 1 ('Begrippen') is een omschrijving gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Vervolgens is in artikel 2 ('Wijze van meten') een omschrijving gegeven van de te gebruiken wijze van meten.

6.3 Bestemmingsregels

De regels in verband met de bestemmingen kennen allen een gelijke opbouw (voor zover van toepassing). De bestemmingsomschrijving betreft de centrale bepaling van elke bestemming. Het betreft een omschrijving waarin limitatief de functies worden genoemd, die binnen de bestemming zijn toegestaan.

De bouwregels zijn direct gerelateerd aan de bestemmingsomschrijving. Ook het gebruik van grond en bebouwing is gekoppeld aan de bestemmingsomschrijving. In de bouwregels staan uitsluitend bepalingen die betrekking hebben op het bouwen. Bouwregels zijn dan ook alleen van toepassing bij de toetsing van aanvragen om bouwvergunning. De ontheffing van de bouwregels geven burgemeester en wethouders de bevoegdheid om onder voorwaarden ontheffing te verlenen van een specifieke regel. De specifieke gebruiksregels vormen een nadere concretisering van het toegestane gebruik.

Artikel 3 Groen

De bestemming 'Groen' is gelegd op verschillende plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten binnen het plangebied, die kunnen worden aangemerkt als structureel groen. De gronden zijn ook bestemd voor waterberging, zodat de te bergen hoeveelheid water binnen deze bestemming aangelegd kan worden conform de eisen van en afspraken met het waterschap. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

In deze bestemming zijn de gronden opgenomen die bestemd zijn als tuin die behoren bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen. Op deze terreinen kunnen parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd. Er mogen in principe geen gebouwen worden gebouwd. Via ontheffing zijn wel aan- en uitbouwen toegestaan, zoals erkers en entreepartijen. In artikel 4 zijn hiervoor voorwaarden opgenomen waaraan dan voldaan moet worden. Per bouwperceel dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Naar keuze vindt realisatie van de parkeerplaatsen plaats binnen de bestemming 'Tuin' en/of de bestemming 'Wonen'.

In het plangebied bevindt zich ter plaatse van de aanduiding '(bk)' momenteel nog een schuur. In de regels is met behulp van een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat geen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder voorafgaand een milieukundig bodemonderzoek ter plaatse te laten uitvoeren.

Artikel 5 Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en rijwielpaden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan. De maximale afmetingen hiervan zijn de bouwregels opgenomen.

In het plangebied bevindt zich ter plaatse van de aanduiding '(bk)' momenteel nog een schuur. In de regels is met behulp van een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat geen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder voorafgaand een milieukundig bodemonderzoek ter plaatse te laten uitvoeren.

Artikel 6 Water

De binnen het plangebied gelegen waterlopen en oevers zijn als 'Water' bestemd. Het betreft in dit specifieke geval een aanvulling op de direct ten noorden gelegen leggerwatergang met de vigerende bestemming 'Water'.

Artikel 7 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen. Aanvullend op het wonen worden ook rechtstreeks aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor bij de woning behorende aan-, uit- en bijgebouwen en overkappingen, tuinen en erven en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Als hoofdgebouw mogen woningen worden opgericht uitsluitend binnen de op de plankaart opgenomen bouwvlakken. Er wordt onderscheid gemaakt in twee typen, vrijstaand en twee-aaneen. Op de plankaart is met een aanduiding (respectievelijk [vrij] en [tae]) aangegeven welk woningtype waar is toegelaten. Daarnaast is een onderscheid gemaakt in nokrichtingen, haaks of evenwijdig aan de gevellijn. Wederom is op de plankaart met een aanduiding (respectievelijk [nr1] en [nr2]) aangegeven welke nokrichting waar is toegelaten. De maximaal toegestane goothoogte bedraagt 4,5 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt respectievelijk 7,5 en 9,5 meter voor het woningtype twee-aaneen en vrijstaand.

Aan-, uit- en bijgebouwen mogen bij vrijstaande woningen uitsluitend in het bouwvlak worden gebouwd op een minimale afstand van 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw. Bij het woningtype twee-aaneen mogen aan-, uit- en bijgebouwen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd, eveneens op een minimale afstand van 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw. Voor het bouwen van aan-, uit- en bijgebouwen gelden regels, ten aanzien van onder andere de ligging, oppervlakte en hoogte. Deze regels zijn opgenomen in artikel 7.2.2.

Voorts is een regeling specifiek voor carports opgenomen. Deze mogen onder voorwaarden worden opgericht op het zijerf, in of achter het verlengde van de voorgevellijn van het hoofdgebouw.

Daarnaast mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht. De maximale hoogte hiervan is opgenomen in artikel 7.2.3.

Burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd om ten aanzien van een aantal nader genoemde aspecten nader eisen te stellen.

In de bestemming is een ontheffingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om ontheffing te verlenen voor een hogere goothoogte van een hoofdgebouw en om de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen bij een hoofdgebouw te vergroten tot maximaal 80 m².

De bestemming heeft tevens als doel om ruimte te bieden aan het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Per bouwperceel dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld. Naar keuze vindt realisatie van de parkeerplaatsen plaats binnen de bestemming 'Tuin' en/of de bestemming 'Wonen'.

Binnen de bestemming zijn aan-huis-verbonden beroepen toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden welke zijn opgenomen in artikel 7.5.2.

In artikel 7.5 is eveneens een tweetal specifieke gebruiksverboden opgenomen. Het betreft het verbod tot gebruik van bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte en het verbod tot gebruik van gronden en bebouwing ten behoeve van een seksinrichting. Onder voorwaarden is het via ontheffing van burgemeester en wethouders mogelijk om bijgebouwen te gebruiken als afhankelijke woonruimte.

In het plangebied bevindt zich ter plaatse van de aanduiding '(bk)' momenteel nog een schuur. In de regels is met behulp van een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat geen werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd zonder voorafgaand een milieukundig bodemonderzoek ter plaatse te laten uitvoeren.

6.4 Algemene regels

In hoofdstuk 3 van de voorschriften is een aantal standaardregelingen opgenomen te weten, de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene ontheffingsregels, algemene wijzigingsregels en de algemene procedureregels.

Artikel 8 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling is 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.

Artikel 9 Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

In de bestemming 'Wonen' is een regel opgenomen dat ondergrondse bouwen is toegestaan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 8. In artikel 8 is aangegeven onder welke voorwaarden ondergronds bouwen mogelijk is.

Uitsluitende aanvullende werking bouwverordening

In deze bepaling wordt, bij de toepassing van bepalingen van het bestemmingsplan, de aanvullende werking van de bouwverordening uitgesloten. Verder wordt in deze bepaling een opsomming gegeven van onderwerpen, waarop de bouwverordening wel van toepassing is.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel is een verbod opgenomen om de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de bestemming. Via de zogenaamde 'toverformule' is ontheffing van het genoemde verbod mogelijk, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 11 Algemene ontheffingsregels

In dit artikel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om ontheffingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

In artikel 12 is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om gebruik te maken van een bestemmingswijziging. Hierbij gaat het om een wijzigingsbevoegdheid die geldt voor alle bestemmingen in het plan.

Artikel 13 Algemene procedureregels

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan de procedure die gehanteerd wordt bij het verlenen van een binnenplanse ontheffing en het stellen van nadere eisen en het gebruiken van een wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 14 Strafregel

In dit artikel is een verwijzing gegeven naar de Wet op de economische delicten indien overtreding plaatsvindt van een tweetal bepalingen.

6.5 Overgangs- en slotregels

In het laatste hoofdstuk van de voorschriften is het overgangsrecht en de slotregel opgenomen.

Artikel 15 Overgangsrecht

In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Artikel 16 Slotregel

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie.

Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatieve sfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgens procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbaar gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ORR.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

7.2 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Procedure

Inleiding

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Allereerst is een voorontwerp bestemmingsplan opgesteld dat in het kader van de inspraak voor een ieder ter inzage ligt. Daarnaast vindt in dit stadium het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is onderhavig voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan in ieder geval de VROM-inspecties Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Tevens zijn andere diensten van Rijk en provincie aangeschreven die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn (zie paragraaf 8.2).

Inspraak

Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Inspraak heeft plaatsgevonden volgens de in de gemeentelijke inspraakverordening opgenomen procedure (zie paragraaf 8.2).

Procedure

Met de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht.

De schriftelijk of mondeling ingediende zienswijzen worden aan de betrokken raadscommissie voorgelegd. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingebracht schriftelijk of mondelinge bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kan een ieder bedenkingen bij Gedeputeerde Staten indienen.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 22 augustus tot en met 2 oktober 2007. Er zijn 6 inspraakreacties ingediend. Tevens is het plan aan diverse instanties toegezonden op basis van artikel 10 Besluit ruimtelijke ordening. In het kader van het vooroverleg zijn 5 reacties ontvangen.

Als bijlage bij deze toelichting is het verslag gevoegd waarin de vooroverlegreacties en inspraakreacties zijn samengevat en beantwoord. Tevens is een lijst met ambtshalve wijzigingen in het verslag opgenomen.

8.3 Vaststelling

Te zijner tijd zal hier het resultaat van de procedure ter vaststelling van het plan worden opgenomen.

Bijlage 1

Inspraakverslag

Inspiraakverslag voorontwerp bestemmingsplan Kuikseind Middelbeers

Inspiraak

In het kader van de ontwikkeling van 10 Ruimte voor Ruimte-kavels voor lokatie 'Kuikseind' te Middelbeers is een bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de wettelijke inspraakprocedure gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder schriftelijk zijn reactie omtrent de aanvraag kenbaar maken. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan een aantal instanties voorgelegd. Van de volgende personen en/of instanties is een reactie ontvangen:

Nr	Naam	Adres	Onderdeel
1	Vereniging 'Vrij Uitzicht Watergang BZ140'	Kaarsenmaker 12 tm 32 Middelbeers	inspraak
	J.A.R.M. van Zon		
2	Dhr. J.A.R.M. van Zon (als particulier)	Kaarsenmaker 26, 5091 GS Middelbeers	inspraak
3	Stichting Rechtsbijstand	Postbus 10100, 5000 JC Tilburg	inspraak
	Mw. Mr. G.H. Blom namens:		
	Dhr. C.A..E.M. Sengers	Kaarsenmaker 14, 5091 GS Middelbeers	
	Dhr. A.M.A. Berben	Kaarsenmaker 16, 5091 GS Middelbeers	
	Dhr. P.L.M. Dieker	Kaarsenmaker 18, 5091 GS Middelbeers	
	Dhr. A.T.A. Vennix	Kaarsenmaker 32, 5091 GS Middelbeers	
Vooroverleg			
4	Waterschap de Dommel	Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel	vooroverleg
5	Provincie Noord Brabant	Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch	vooroverleg
6	Provinciale Planologische Commissie	Postbus 90151, 5200 MC 's Hertogenbosch	vooroverleg
7	Rijkswaterstaat	Postbus 90157, 5200 MJ 's Hertogenbosch	vooroverleg
8	SRE	Postbus 985, 5600 AZ Eindhoven	vooroverleg

Ontvankelijkheid

De inspraakreacties zijn allen binnen de gestelde termijn ontvangen.

Inhoudelijke beoordeling

De ingediende reacties zijn hierna kort samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat de elementen die niet expliciet zijn vermeld, niet in de beoordeling zijn betrokken.

Verder merkt de gemeente op dat enkele reacties overeenkomen met eerder ingediende reacties/gestelde vragen en voor de beantwoording daarvan wordt aangesloten bij eerder gegeven antwoorden.

Naam	Inhoud reactie	Beantwoording
1 Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140"		<u>Algemeen:</u> De gemeente Oirschot heeft op 21 maart 2002, net als andere Brabantse gemeenten, de intenties van Ruimte voor Ruimte mede-ondertekend. De hoofddoelstelling van Ruimte voor Ruimte is het terugdringen van verstening van het buitengebied door het slopen van stallen. De sloop wordt gefinancierd uit de opbrengst van kavels voor Ruimte voor Ruimte-woningen op daarvoor geschikte kavels. Primaire doelstelling is het bereiken van een kwalitatieve verbetering van het buitengebied. Dit wordt bereikt door woningbouw toe te staan op plekken in de bebouwde kom, in kernrandzones en bebouwingsclusters (lintbebouwing). Het gemeentebestuur heeft een weloverwogen afweging gemaakt bij het verlenen van medewerking aan het RvR- initiatief aan de Kuikeindseweg te Middelbeers. Ondanks afspraken in het verleden is hier sprake van een agrarisch bedrijf met vee- en ammoniakrechten en een agrarisch bouwblok. Wij zijn van mening dat het initiatief van RvR voor het bouwen van kwalitatief hoogwaardige woningen op ruime kavels in ruil voor het saneren en slopen van agrarische opstallen, leidt tot een duurzame en kwalitatieve verbetering van het buitengebied.
Dhr. J.A.R.M. van Zon	<u>1. StructuurvisiePlus:</u> De Watergang BZ140 is in deze door de Raad vastgestelde visie als gave kernrand aangemerkt en als duurzame bebouwingsgrens. Het RvR initiatief is een gekunstelde oplossing en geen versterking zoals §2.3 en 4.1. suggereren. De dorpsrand is nu prima. De nieuwe dorpsrand is verscholen achter een hoveniersbedrijf. Locatie Kuikeindseweg behoort niet tot de locaties die in de SV+ worden aangedragen voor RvR. Locatie Kuikeindseweg komt niet voor in de onlangs ter visie gelegde gebiedsvisie. <u>2. Streekplan en Reconstructieplan:</u> Door de RvR-plannen worden de aanwezige waarden op het aangrenzende gebied (bolle akker) aangetast (zie §2,2, 4.1 en 4.3) Het RvR plan is gelegen in een "beschermingszone natte natuurparel". Om die reden zouden geen activiteiten mogen plaatsvinden, die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater (§ 2.2) <u>3 Plan voldoet niet aan Randvoorwaarden en uitgangspunten (§ 4.1 en 5.3)</u> plan voorziet niet in een evenwichtige groene overgang en ook niet in een betere afronding van kern Middelbeers dan in de SV+	De gemeenteraad heeft in 2004 de StructuurvisiePlus vastgesteld. Een Structuurvisie heeft geen wettelijke status en is niet gericht op enig rechtsgevolg. Met andere woorden er kunnen geen rechten aan worden ontleend. Een gemeentebestuur legt in deze visie haar ambities vast en de ruimtelijke kaders waarbinnen deze ambities dienen te worden gerealiseerd. De Structuurvisie-Plus is wel beleidsmatig bindend, dat wil zeggen dat projecten die zichtbaar haaks staan op de vastgestelde visie worden afgewezen. Indien een project niet past in de lijn van de structuurvisie, maar toch de voorkeur verdient, wordt gemotiveerd waarom afwijken van de structuurvisie in dat geval beter is dan het volgen van de algemene vastgestelde lijn. Op dit moment is er sprake van achterkanten naar het landschap en verspreide agrarische opstallen, voederopslag en landbouwwerktuigen. In het nieuwe plan is er sprake van passende woningbouw in een groene setting. Het plan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals deze door de provincie, de gemeente en het Waterschap worden gesteld. Zie ook de reactie van de Provincie Noord Brabant onder 5.1 De dorpsrand was nu reeds van een goede kwaliteit. Echter met dit initiatief wordt getracht de dorpsrand nog verder te verbeteren. De karakteristiek van het lint "Kuikeindseweg" is juist dat deze transparant is en overal doorzichten kent. Zie ook antwoord 1.1 De ontwikkelingsmaatschappij initieert de meeste locaties in Noord-Brabant. De in de SV+ genoemde locaties hebben om uiteenlopende redenen niet geleid tot een RvR-ontwikkeling. Voortschrijdend inzicht heeft geleid tot onderhavige locatie. De gebiedsvisie is een gevolg van de provinciale beleidsnota Buitengebied In Ontwikkeling en loopt vooruit op de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Met het bestemmingsplan Kuikseind wordt het plangebied onderdeel van het stedelijk gebied. Gemeente, Provincie en Waterschap zijn van mening dat de aanwezige waarden niet door het plan worden aangetast. Uitgangspunt is een duurzaam watersysteem. Het hemelwater wordt in het plan geïnfilterd. Het plan heeft geen negatieve invloed op het grondwaterregime van de natte natuurparel 'het beekdal van de Kleine Beerze'. Over het plan is en wordt nog intensief overleg gevoerd met het Waterschap. Het Waterschap dient op dit onderdeel voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, schriftelijk goedkeuring te geven. zie beantwoording 1.1

Naam	Inhoud reactie	Beantwoording
	RvR-plannen mogen niet leiden tot nieuwe stedelijke uitbreidingen ("afronden van kernrandzones en linten") de nieuwe bebouwing wordt een vanzelfsprekend onderdeel van het dorpsilhouet, terwijl dit verscholen blijft achter een hoveniersbedrijf met hagen op de erfafscheiding. In de huidige dorpsrand is reeds sprake van variatie in architectuur. De term duurzaam veilig is niet van toepassing vanwege het bezoekersparkeren op de smalle straat, en de onoverzichtelijke/gevaarlijke situatie die de nieuwe ontsluiting op de Kuikeindseweg opleverd vanwege o.a. de snelheid waarmee vanuit Vessem gereden wordt. 4. <u>Maatschappelijke weerstand</u>: Het agrarisch bedrijf op Kuikeindseweg 17a is in het verleden ontmanteld ten behoeve van woonwijk De Hille. De huidige situatie is in strijd met gemeentelijk beleid ontstaan. Ook de lokale politiek heeft aangegeven moeite te hebben met de situatie. Bij de kavelluitgifte wordt geen voorrang verleend aan eigen inwoners, waardoor geen doorstroming ontstaat in de lokale huizenmarkt. 5. <u>Diversen</u>: De vooronderzoeken zijn uitgevoerd door Grontmij. Grontmij is betrokken bij RvR en dus niet onafhankelijk. (§ 1.5) Wat wordt bedoeld met de randvoorwaarden mbt de Leggerwatergang (§4.1). In juni 2005 geeft het waterschap aan geen veranderingen te verwachten. Het college werkt mee omwille van bestuurlijke continuïteit. Het college is bevoegd om op basis van gewijzigd inzicht terug te komen op eerdere stappen.	Onderhavig plan voorziet in een duurzame afronding en is geen opmaat naar een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Middelbeers. De gemeente Oirschot is wel begonnen met de voorbereidingen voor een duurzame afronding van woonwijk de Hille aan de oostzijde. zie beantwoording 1.1 De huidige dorpsrand is met de achterkant naar het landschap gericht. Het aanzicht bestaat uit de leggerwatergang, maar ook uit bijgebouwen, tuinen en erfafscheidingen van diverse kwaliteit. In het nieuwe plan wordt gestreefd naar afwisselende bebouwing met lage goten, variatie in architectuur en groen. De nieuwe straat wordt ingericht volgens de principes van duurzaam veilig. Er geldt een snelheidsregiem van 30 km/uur. De woonstraat sluit aan de westzijde aan op de Kuikseindseweg. In de huidige situatie betreft het snelheidsregiem ter plaatse van de aansluiting 80 km/uur. In verband met deze uitbreiding en de nieuwe aansluiting wordt de verkeerskundige grens van de bebouwde kom echter verplaatst tot een plek ten zuiden van de nieuwe aansluiting. Ter plaatse van de aansluiting zal in de nieuwe situatie dan ook een 50 km/uur regiem gelden. De nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd met een verkeersplateau. Dit ter bevordering van de verkeersveiligheid en het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie. Per kavel zullen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Hierbij wordt de garage niet meegeteld. De berm zal incidenteel worden gebruikt voor bezoekers parkeren. De gemeente heeft op enig moment een melding ontvangen in het kader van het oude Besluit Melkrundveehouderijen milieubeheer (dossiernummer 45-2001). Het bedrijf is inmiddels van rechtswege onder het nieuwe Besluit Landbouw komen te vallen en beschikt over een vergunning voor 422,9 kg NH3 en 43,58 mve. Bij de inventarisatie voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied eind jaren '90 heeft men moeten vaststellen dat er een agrarisch bedrijf op de locatie Kuikseindseweg 17A aanwezig was en heeft Van Aaken een agrarisch bouwblok toegekend gekregen. Zie ook memo bij Raadsbesluit 26 juni 2007. Op 26 juni 2007 heeft de Gemeenteraad besloten verder te gaan met het plan onder de strikte voorwaarden dat alle agrarische activiteiten die verband houden met Kuikeindseweg 17a (alsnog) worden beëindigd en vergunningen schriftelijk worden ingetrokken voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan. Gelet op deze directe koppeling is het voorstel om de agrarische bestemming op 17a in dit plan te vervangen door een woonbestemming. In de praktijk worden de meeste RvR-kavels (ca. 80%) verkocht aan lokale woningzoekenden. Dit heeft een positieve invloed op de lokale woningmarkt. Grontmij is een groot Europees Ingenieurs- en adviesbureau, dat integriteit en onafhankelijkheid hoog in haar vaandel heeft staan. Alle onderzoeken voldoen aan de vakinhoudelijke normen en richtlijnen, die hiervoor gelden. Onze gemeentelijke organisatie, maar ook Provincie en Rijk zien er op toe dat de onderzoeken aan deze eisen voldoen. Het uitgangspunt is een "waterneutraal" systeem. Dit betekent dat het plangebied geen invloed mag hebben op het oppervlaktewater of het grondwater. Het hemelwater wordt in het plangebied geïnfiltreerd. Het watersysteem wordt in § 5.3.3 van de toelichting uitvoerig toegelicht. De gemeente kent in principe elke 4 jaar een nieuw bestuur. Ruimtelijke ontwikkelingen duren vaak veel langer dan deze periode. Het gemeentebestuur respecteert de afspraken die het vorige college met RvR heeft gemaakt. Overigens is er volgens het huidige college ook geen sprake van gewijzigde inzichten. Zie ook raadsbesluit 26 juni 2007.
2 Dhr. J.A.R.M. van Zon (als particulier)	Idem als 1a.	

Naam	Inhoud reactie	Beantwoording
3 Stichting Rechtsbijstand (Mw. Mr. G.H. Blom namens:)		
a Dhr. C.A.E.M. Sengers	<u>1. Maatschappelijke Weerstand.</u> idem als 1.a.4 en 5. <u>2. Aanleiding:</u> Appelant vraagt zich af wat de gemeentelijke financiële voordelen zouden kunnen zijn. <u>3. Structuurvisieplus, Streekplan en Reconstructieplan:</u> idem als 1.a.1 en 2 <u>4. financiële haalbaarheid:</u> De gemeente heeft de financiële haalbaarheid onvoldoende onderzocht. Er zijn twijfels over de vraag naar dure vrijstaande kavels. <u>5. Toename verkeersbewegingen:</u> De nieuwe woningen leiden tot een toename van het verkeer. Deze worden onvoldoende opgevangen door de ontsluitingsmogelijkheden die in het plan zijn voorzien. <u>6. Aantasting woongenot:</u> Het bouwplan zal leiden tot een aantasting van de privacy van appelant als gevolg van inkijk in tuin en woning vanuit de nieuwe woningen. Het huidige vrije uitzicht over het agrarisch gebied en de watergang zal door de enorme bouwmassa's worden aangetast. De bouwplannen zullen veel geluidsoverlast veroorzaken waardoor de huidige rust zal worden verstoord. Als gevolg van het bouwplan zal de waarde van de huidige woning dalen.	beantwoording idem 1.a.4 en 5 Onderhavige ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelingsmaatschappij RvR. Indirecte voordelen voor de gemeente bestaan uit OZB, leges, provinciale subsidie Buitengebied als gevolg van RvR-plannen, etc. Uit een recent kwalitatief woningmarktonderzoek van het SRE blijkt ook in onze gemeente behoefte aan zelfbouw kavels in alle prijsklassen. De toename op het bestaande verkeerssysteem als gevolg van 10 nieuwe woningen is marginaal. Het gemeentebestuur begrijpt, dat de ontwikkeling door omwonenden als belemmerend wordt ervaren. Toch is het gemeentebestuur van mening dat als het gaat om privacyverlies, geluidsoverlast en inkijk, de gevolgen van dit bestemmingsplan beperkt zullen zijn. De nieuwe woningen moeten in de rooilijn worden gebouwd en zijn in aantal, breedte en hoogte beperkt. De nieuwe woningen komen op 40 m1 of meer van de bestaande woningen aan de Kaarsenmaker. Erkend wordt, dat er voor een deel van de bewoners aan de Kaarsenmaker sprake zal zijn van verlies van uitzicht. Echter ook in de huidige situatie wordt het vrije uitzicht veelal beperkt door bijgebouwen en erfafscheidingen. Bovendien kan in een druk land als Nederland niemand zich beroepen op een recht op vrij uitzicht. Voozover insprekers van mening zijn, dat zij schade leiden wordt gewezen op de mogelijkheid om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, planschade ex art 49 WRO te claimen. zie beantwoording 3.a.6. zie beantwoording 3.a.6. zie beantwoording 3.a.6. zie beantwoording 3.a. zie beantwoording 3.a. zie beantwoording 3.a.
b Dhr. A.M.A. Berben	Idem als 3a	zie beantwoording 3.a.
c Dhr. P.L.M. Dieker	Idem als 3a	zie beantwoording 3.a.
d Dhr. A.T.A. Vennix	Idem als 3a	zie beantwoording 3.a.

	Naam	Inhoud reactie	Beantwoording
	VOOROVERLEGREACTIES		
4.	Waterschap De Dommel		
a	F.J.A.M. van Dongen	Het bestemmingsplan stelt dat de GHG in het plangebied op 17,88 +NAP ligt. Dit dient nog nader te worden onderbouwd. (§5.3.3) Het plan gaat er vanuit dat het beheer van de Leggerwatergang plaats kan vinden vanuit de onderhoudsstrook aan de noordzijde. Als de gemeente kan garanderen dat deze strook obstakel vrij blijft kan voldaan worden met een obstakelvrije strook van 1m aan de zuidzijde. in artikel 6 van de voorschriften ontbreekt een verwijzing naar de Keur van het Waterschap De Dommel.	Het grondwaterpeil is nader onderzocht. Uit deze onderzoeken blijkt de 17,88 +NAP te kloppen. Het onderzoek zal in het bestemmingsplan worden verwerkt. Hierover zal afzonderlijk met het Waterschap worden gecommuniceerd. De onderhoudsstrook aan de noordzijde is deels in eigendom van het Waterschap zelf en deels in eigendom van de gemeente. Het onderhoud en beheer van de watergang dient vanuit de noordzijde plaats te vinden. De gemeente doet momenteel onderzoek naar de (illegale) ingebruikname van deze strook. Deze verwijzing zal alsnog worden opgenomen.
5.	Provincie Noord-Brabant (directieadvies)		
	Drs. G.H. Zimmermann	<u>1. toets vigerend beleid:</u> Het plangebied sluit aan op de bestaande kern en ligt in de aanduiding transformatie afweegbaar van het Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant 2005. Het plan past goed in de ruimtelijke structuur en ruimtelijke kwaliteit op deze duurzame roodgroene grens. In de SV+ is de Kuikeindseweg aangegeven als een bebouwingslint met historische structuur en wordt ingezet op conservering van de kernrand en versterking door middel van groene elementen. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen bij te dragen aan deze beoogde conservering en versterking van de kernrand. De directie is van mening dat met de randvoorwaarden en uitgangspunten die de gemeenteraad stelt in het bestemmingsplan en de separate notitie Beeldkwaliteitscriteria voldaan wordt aan een goede landschappelijke en architectonische inpassing. Het advies is om dit beeldkwaliteitsplan aan het bestemmingsplan te koppelen. <u>2. Milieu- en wateraspecten</u> In § 3.3 ligt de inpasbaarheid van het bedrijf aan Kuikeindseweg 17b toe aan de hand van het Besluit akkerbouwbedrijven en milieubeheer. Dit zegt echter niets over de hindercontouren van het bedrijf. In het bestemmingsplan moet inzichtelijk gemaakt worden wat de consequenties zijn van het bedrijf als gevolg van de geplande woningen. Ook moet worden aangetoond dat in de nieuwe woningen een aanvaardbaar woon/leefklimaat ontstaat. In § 3.5.1 wordt aangegeven dat het Waterschap bij het planproces is betrokken. Bij het vastgestelde plan dient een schriftelijke akkoordverklaring van het Waterschap gevoegd te worden. indien aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan kan het college van Burgemeester en Wethouders gebruikmaken van de vrijstellingsmogelijkheid art. 19.2 uit de Wet op de Ruimtelijke Ordening.	In het bestemmingsplan wordt reeds verwezen naar het Beeldkwaliteitsplan (§5.4). De gemeenteraad zal dit plan in het kader van haar Welstandsbeleid parallel aan het bestemmingsplan vaststellen conform artikel 12a van de Woningwet. Het plan zal als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd worden. PM (Ton Cornelisen, Roosendaal zsm) De communicatie met het Waterschap zal bij het bestemmingsplan gevoegd worden. Dit nemen wij voor kennisgeving aan.
6.	Provinciale Plannologische Commissie Noord-Brabant		
	Dhr. R.C. Heesen	Conform directieadvies	
7.	Rijkswaterstaat		
	Drs. J.J. Kila	Geen opmerkingen.	
8.	SRE		
	J.P. Kroese	Geen opmerkingen.	

	Naam	Inhoud reactie	Beantwoording
13	interne AMBTELIJKE REACTIES:		
14	Ingrid Spapens:		
15		huisnummering klopt niet:17 moet zijn 17a	check en aanpassen
16		noordpijl ontbreekt op plankaart	aanpassen
17		wat betekent "fixatiepunt" op plankaart	check en aanpassen
18		17a heeft nog agrarische bestemming en dus ook hindercirkel van 25m	vergunning dient voor vaststelling van het bestemmingsplan door de raad te worden ingetrokken
19		koppeling bouwblok Heiakkerweg	idem
20		wijze van meten bij oppervlakteberekening voor leek niet te volgen	aanpassen standaardvoorschriften gemeente
21		milieuhinder als gevolg van cummulatie geen probleem, echter nieuwe geurwet van kracht...	Nu de raad de geurverordening op 18 december 2007 heeft vastgesteld, wordt hiernaar opnieuw gekeken.
22		idem Besluit Luchtkwaliteit	Hier wordt opnieuw naar gekeken (sinds 15 november 2007: Wet tot wijziging van de Wet Milieubeheer)
23		bijgebouw 30m² niet in verhouding standaard gemeente 60-80m²	standaard gemeente volgen, echter ambitie is compact en transparant bouwen...relatie met maximale bebouwings%..
	Rob namens RB	§ 352 vraagt zich af of er voldoende waterberging is.	Dit heeft aandacht in het kader van de gemaakte opmerkingen door het Waterschap
25		heeft enkele vragen/opmerkingen bij § 5.3.1 planbeschrijving:	check Grontmij, doornemen met Cornelia!
26		profiel woonstraat 375, zou incl goten 440 moeten zijn..? Hoe omgaan met vuilniswagen, die auto moet passeren? Wat betekent dit voor parkeren in berm?	Check, volgens mij geen goot aan zijde infiltratiezone, parkeren in berm is incidenteel dus geen probleem. Check civiel
27		§ 532 spreekt van plateau op Kuikeindseweg en "aansluiting" op Kaarsemaker: opnemen in plan, ook voor wat betreft rioleringsaansluiting Kaarsemaker.	misschien opnemen in SOK, in ieder geval in bestektekening, die met gemeente wordt besproken
28		Opmerkingen over bergingscapaciteit	check L&W
29		art. 5 Verkeer en verblijf spreekt van groen- en speelvoorziening, hiervoor is geen ruimte.	schrappen, afhankelijk van handboek gemeente
30		enkele opmerkingen bij voorschriften	aanpassen aan digitale handboek gemeente
31	Ineke Roordink	plaatje op kaft en in toelichting wijkt af van rooilijn in plan	check en aanpassen
32		regeling voor mantelzorg ontbreekt	aanpassen aan digitale handboek gemeente
33		volgorde voorschriften onlogisch	aanpassen aan digitale handboek gemeente
34		check plankaartnummer	
35		div opmerkingen artikelsgewijs	aanpassen aan digitale handboek gemeente
36	Welstandszorg Noord-Brabant heeft op 9-1'06 gereageerd op het beeldkwaliteitsplan	de welstandscie is van mening dat het in het plan beschreven doel onvoldoende tot uiting komt in de beeldkwaliteitscriteria, de begeleidende woningbeelden, de architectonische verschijningsvorm. O.a door het niet uitsluiten van traditionele roederamen in kunststof, en geglazuurde hoogglanspannen	
37		aan- en bijbouwen moeten ondergeschikt zijn lijkt in strijd met voorbeeld op pag. 13, bovendien zijn hierin gevelopeningen opgenomen, die niet als "kleinschalig" aan te merken zijn.	
38		er wordt gesproken over zorgvuldige detaillering, de voorbeelden van nep-luiken en roeden zo breed als raamhout zijn hiermee instrijd.	

Bijlage 2

Nota van zienswijzen



Nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan “Kuikseind Middelbeers”

Ingebrachte zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan “Kuikseind Middelbeers”

Naam	Adres
1. Vereniging Vrij Uitzicht Watergang BZ140 (Voorzitter: J.A.R.M. van Zon)	Kaarsenmaker 12 t/m 32, 5091 GS Middelbeers
2. M.W.F. Becx	Kaarsenmaker 12, 5091 GS Middelbeers
3. C. en E. van de Schoot	Kaarsenmaker 24, 5091 GS Middelbeers
4. J.A.R.M. van Zon (privé)	Kaarsenmaker 26, 5091 GS Middelbeers
5. R.A. Brondijk en J. Brondijk – Van der Zwan	Kaarsenmaker 28, 5091 GS Middelbeers
6. J.A.G.M. van Bijsterveldt	Kaarsenmaker 30, 5091 GS Middelbeers
7. A.F.J.M van den Berg	Kaarsenmaker 33, 5091 GS Middelbeers
Onder juridische begeleiding van Stichting Achmea Rechtsbijstand (Mw. Mr. G.H. Blom):	Postbus 10100, 5000 JC Tilburg
8. C.A.E.M. Sengers	Kaarsenmaker 14, 5091 GS Middelbeers
9. A.M.A. Berben	Kaarsenmaker 16, 5091 GS Middelbeers
10. P.L.M. Dieker	Kaarsenmaker 18, 5091 GS Middelbeers
11. A.T.A. Vennix	Kaarsenmaker 32, 5091 GS Middelbeers
12. W.A.M. Vennix-Gosens	Kaarsenmaker 32, 5091 GS Middelbeers
Onder juridische begeleiding van ARAG Rechtsbijstand (Mw. Mr. K. Siemeling)	Postbus 230, 3830 AE Leusden
13. C.C.H.M. Smulders	Kaarsenmaker 20, 5091 GS Middelbeers
14. Nagekomen inspraakreactie Waterschap De Dommel	Postbus 10001, 5280 DA Boxtel

- Vereniging Vrij Uitzicht Watergang BZ140 (1 t/m 7); verstuurd 12-10-2008, ingekomen 15-10-2008

A. StructuurvisiePlus:

- a) *De Watergang BZ140 is in de door de Raad vastgestelde StructuurvisiePlus (SV+) als gave kernrand en als duurzame bebouwingsgrens aangemerkt.*

Reactie:

De gemeenteraad heeft in 2004 de SV+ vastgesteld. Een Structuurvisie bevat ruimtelijk beleid op hoofdlijnen. Dit houdt in dat per geval gemotiveerd beoordeeld zal moeten worden of afwijken van de beleidsregel, in de gegeven omstandigheden, wenselijk is. In §2.3 is

gemotiveerd waarom er wordt afgeweken van het in de SV+ vastgestelde beleid. Uit een ruimtelijke verkenning is namelijk gebleken dat een extensieve uitbreiding zoals ruimte voor ruimte mogelijkheden biedt om de kernrand te versterken. Bestuurlijk heeft de gemeente Oirschot dan ook met deze specifieke ontwikkeling van het plangebied ingestemd. Daaraan zijn wel een aantal randvoorwaarden en uitgangspunten verbonden. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk 4.

b) Het RvR-initiatief is een gekunstelde oplossing en geen versterking zoals §2.3 en 4.1 suggereren.

Reactie:

Op dit moment is er sprake van een situatie met achterkanten naar het landschap en verspreide agrarische opstallen, voederopslag en landbouwwerktuigen. In het nieuwe plan is er sprake van passende woningbouw in een groene setting. Het plan voldoet aan de randvoorwaarden en uitgangspunten zoals deze door de provincie, de gemeente en het Waterschap worden gesteld.

c) De dorpsrand is nu prima. De nieuwe dorpsrand is verscholen achter een hoveniersbedrijf.

Reactie:

Dat is afhankelijk van waaruit het plan benaderd wordt. Bovendien is de karakteristiek van het lint "Kuikseindseweg" juist dat deze transparant is en overal doorzichten kent.

d) Locatie Kuikseindseweg behoort niet tot de locaties die in de SV+ worden aangedragen voor RvR.

Reactie:

In de SV+ worden de mogelijkheden voor nieuwe woningbouwlocaties aangegeven, grondeigenaren moeten bereid zijn aan een RvR-ontwikkeling mee te werken. Dit is op de meeste locaties die in de SV+ worden genoemd niet het geval. RvR-woningen gaan niet ten laste van het beschikbare woningbouwcontingent. Sinds 2005 is Kuikseind als RvR-project onderdeel van het gemeentelijke woningbouwbeleid.

B. Streekplan en Reconstructieplan:

a) Door de RvR-plannen worden de aanwezige cultuurhistorische waarden op het aangrenzende gebied (bolle akker) aangetast (zie §2,2, 4.1)

Reactie:

De gemeente, de Provincie en het Waterschap zijn van mening dat de aanwezige waarden niet door het plan worden beïnvloed.

b) Het RvR plan is gelegen in een "beschermingszone natte natuurparel". Om die reden zouden geen activiteiten mogen plaatsvinden, die een negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater (§ 2.2).

Reactie:

Het plangebied is gelegen ten westen van een 'natte natuurparel' ('Kleine Beerze'). De 'natte natuurparel' staat de ontwikkeling van Kuikseind dus niet in de weg. Uitgangspunt is om een duurzaam watersysteem in stand te houden. Het hemelwater wordt in het plan geïnfiltreerd. Het plan heeft geen negatieve invloed op het grondwaterregime van de natte natuurparel 'het beekdal van de Kleine Beerze'. Grontmij heeft nog aanvullend onderzoek gedaan naar de waterstand. Het Waterschap deelt de conclusie die hieruit voort is gekomen dat het niet noodzakelijk is om ontwerppeilen aan te passen.

C. Plan voldoet niet aan Randvoorwaarden en uitgangspunten (§ 4.1 en 5.3):

- a) *Het plan voorziet niet in een evenwichtige groene overgang en ook niet in een betere afronding van kern Middelbeers dan in de SV+.*

Reactie:

Zie beantwoording eerdere zienswijze A onder a).

- b) *RvR-plannen mogen niet leiden tot nieuwe stedelijke uitbreidingen ("afronden van kernrandzones en linten")*

Reactie:

Onderhavig plan voorziet in een duurzame afronding en is geen opmaat naar een nieuwe woonwijk aan de zuidzijde van Middelbeers.

- c) *De nieuwe bebouwing wordt een vanzelfsprekend onderdeel van het dorpsilhouet, terwijl dit verscholen blijft achter een hoveniersbedrijf met hagen op de erfafscheiding.*

Reactie:

Zie beantwoording eerdere zienswijze A onder b).

- d) *In de huidige dorpsrand is reeds sprake van variatie in architectuur.*

Reactie:

De huidige dorpsrand is met de achterkant naar het landschap gericht. Het aanzicht bestaat vooral uit bijgebouwen, tuinen en erfafscheidingen van diverse kwaliteit. In het nieuwe plan wordt gestreefd naar afwisselende bebouwing met lage goten en variatie in architectuur.

- e) *De term duurzaam veilig is niet van toepassing vanwege het bezoekersparkeren op de smalle straat, en de onoverzichtelijke/gevaarlijke situatie die de nieuwe ontsluiting op de Kuikseindseweg oplevert vanwege o.a. de snelheid waarmee vanuit Vesseem gereden wordt.*

Reactie:

De nieuwe straat wordt ingericht volgens de principes van Duurzaam Veilig. Voor de nieuwe weg geldt een snelheidsregiem van 30 km/uur. Deze woonstraat sluit aan de westzijde aan op de Kuikseindseweg. In de huidige situatie betreft het snelheidsregiem ter plaatse van de

aansluiting 80 km/uur. In verband met deze uitbreiding en de nieuwe aansluiting wordt de verkeerskundige grens van de bebouwde kom echter verplaatst tot een plek ten zuiden van de nieuwe aansluiting. Ter plaatse van de aansluiting zal in de nieuwe situatie dan ook een 50 km/uur regiem gelden. De nieuwe aansluiting wordt gerealiseerd met een verkeersplateau. Dit ter bevordering van de verkeersveiligheid en het creëren van een overzichtelijke verkeerssituatie. Per kavel zullen minimaal twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd. Hierbij wordt de garage niet meegeteld. De berm zal incidenteel worden gebruikt voor parkeren voor bezoekers.

f) Er is een uilenkoppel aanwezig in een van de te slopen stallen. Hiermee moet rekening worden gehouden (Zie Toelichting § 3.7).

Reactie:

Uit de Flora- en faunascan van 14 december 2005 blijkt dat in de te slopen bebouwing mogelijk vleermuizen aanwezig zijn. Naar nu schijnt zijn er ook uilen aanwezig op de betreffende locatie. Er wordt daarom in het voorjaar van 2009 wederom onderzoek uitgevoerd. Als hieruit blijkt dat de beschermde soorten negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen ontwikkeling wordt een ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd alvorens overgegaan wordt tot de sloop van de bebouwing. De ontheffing kan verleend worden op basis van het compensatiebeginsel.

Verder zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- het uitwerken van het compensatiebeginsel voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen in de directe nabijheid van een "natuurontwikkelingsgebied" in de GHS-landbouw;
- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli).

g) Woningbouw binnen 100 meter van het bedrijf aan de Kuikseindseweg 22 is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet toelaatbaar

Reactie:

In de huidige beschrijving van de geurparagraaf en de bijdrage aan het geuronderzoek van het SRE zitten onvolkomenheden. Bij de vaststelling van het plan wordt dit aangepast. De afstand van het bouwblok van het agrarische bedrijf aan de Kuikseindseweg 22 bevindt zich op circa 135 meter van de geprojecteerde woningen. De ontwikkeling van woningen op de locatie Kuikseind is daarom acceptabel.

D. Maatschappelijke weerstand:

a) Het agrarisch bedrijf op Kuikseindseweg 17a is in het verleden ontmanteld ten behoeve van woonwijk De Hille. De huidige situatie is in strijd met gemeentelijk beleid ontstaan.

Reactie:

De gemeente heeft op enig moment een melding ontvangen in het kader van het oude Besluit Melkrundveehouderijen milieubeheer (dossiernummer 45-2001). Het bedrijf is inmiddels van rechtswege onder het nieuwe Besluit Landbouw komen te vallen en beschikt over een

vergunning voor 422,9 kg NH₃ en 43,58 mve. Bij de inventarisatie voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied eind jaren '90 heeft men moeten vaststellen dat er een agrarisch bedrijf op de locatie Kuikseindseweg 17A aanwezig was en heeft Van Aaken een agrarisch bouwblok toegekend gekregen.

b) Ook de lokale politiek heeft aangegeven moeite te hebben met de situatie.

Reactie:

a. Op 26 juni 2007 heeft de Gemeenteraad besloten dat voor de lokatie Kuikseindseweg 17A en de daaraan gekoppelde lokatie Heiakkerweg ongenummerd (kadastraal bekend MDB F 00146) de activiteiten die vallen onder het Inrichtingen- en vergunningenbesluit en aldus meldingsplichtig danwel vergunningsplichtig zijn, worden beëindigd minimaal 6 weken voordat de gemeenteraad het bestemmingsplan Ruimte voor Ruimte Kuikseind al dan niet gewijzigd vaststelt;

c) Bij de kaveluitgifte wordt geen voorrang verleend aan eigen inwoners, waardoor geen doorstroming ontstaat in de lokale huizenmarkt.

Reactie:

Op basis van de Huisvestingswet mag er bij de verkoop van woningen geen voorrang aan eigen inwoners worden verleend. In de praktijk worden de meeste RvR-kavels (ca. 85%) verkocht aan lokale woningzoekenden. Dit heeft een positieve invloed op de lokale woningmarkt. RvR conformeert zich aan de uitgifteregels die de gemeente hanteert. Dat wil zeggen dat mensen die bij de gemeente staan ingeschreven voorrang krijgen bij de uitgifte van kavels. De verwachting is dat op deze wijze wel degelijk een positieve bijdrage wordt geleverd aan de lokale situatie op de woningmarkt.

E. Diversen:

a) De vooronderzoeken zijn uitgevoerd door Grontmij. Grontmij is betrokken bij RvR en dus niet onafhankelijk. (§ 1.5).

Reactie:

Grontmij is een groot Europees ingenieurs- en adviesbureau, dat integriteit en onafhankelijkheid hoog in haar vaandel heeft staan. Alle onderzoeken voldoen aan de vakinhoudelijke normen en richtlijnen, die hiervoor gelden. Onze gemeentelijke organisatie, alsmede de betrokken instanties (provincie, SRE en het Waterschap) zien er op toe dat de onderzoeken aan deze eisen voldoen.

b) In de passage over het beheer van de leggerwatergang (zie § 5.3.3 6^e alinea) staat vermeld dat aan de zuidzijde van BZ 140 een onderhoudsstrook van 5 meter wordt gereserveerd. Deze strook is niet terug te vinden op de plankaart.

Reactie:

Één van de wijzigingen ten opzichte van het conceptplan betreft het beheer van de leggerwatergang BZ 140. Op grond van de Keur van het Waterschap en de afspraken gemaakt met het Waterschap is besloten om 5 meter aan de zuidzijde van de watergang vrij te houden van bebouwing. Op basis van de bebouwingsvoorschriften kan hier niet worden gebouwd. RvR zal in de verkoop van de kavels op laten nemen dat er beperkingen gelden voor deze strook als gevolg van de Keur (zie § 3.5.1). De afstanden zijn niet op kaart weergegeven.

- c) *Het college werkt mee omwille van bestuurlijke continuïteit. Het college is bevoegd om op basis van gewijzigd inzicht terug te komen op eerdere stappen.*

Reactie:

De gemeente kent in principe elke vier jaar een nieuw bestuur. Ruimtelijke ontwikkelingen duren vaak veel langer dan deze periode. Het gemeentebestuur respecteert de afspraken die het vorige college met RvR heeft gemaakt. Overigens is er volgens het huidige college ook geen sprake van gewijzigde inzichten. Het huidige gemeentebestuur (college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad) heeft onder voorwaarden diverse malen aangegeven mee te werken aan het initiatief van RvR. Aan deze voorwaarden wordt voldaan.

- Stichting Achmea Rechtsbijstand (8 t/m 11); verstuurd 14-10-2008, ingekomen 14-10-2008

A. Aanleiding:

- a) *Appellant vraagt zich af wat de gemeentelijke financiële voordelen zouden kunnen zijn van de beschreven ontwikkeling.*

Reactie:

Onderhavige ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelingsmaatschappij RvR en heeft derhalve geen directe financiële consequenties voor de gemeente.

B. Maatschappelijke Weerstand.

- a) Zienswijzen met betrekking tot 'Maatschappelijke weerstand' komen overeen met zienswijzen Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140".

Reacties: zie reactie op zienswijzen Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140".

C. Structuurvisieplus, Streekplan en Reconstructieplan:

- a) *De ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie en het in stand houden van de natte natuurparel en de cultuurhistorische elementen op een locatie lijkt onmogelijk. Deze ambities spreken elkaar tegen.*

Reactie: zie reactie op zienswijzen Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140".

- b) *Overige zienswijzen met betrekking tot dit onderwerp komen overeen met zienswijzen Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140".*

Reacties: zie reactie op zienswijzen Vereniging “Vrij Uitzicht Watergang BZ140”.

D. Wet geurhinder en Veehouderij:

- a) *Woningbouw binnen 100 meter van het bedrijf aan de Kuikseindseweg 22 is in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij niet toelaatbaar*

Reactie: zie reactie op zienswijze Vereniging “Vrij Uitzicht Watergang BZ140”.

E. Financiële haalbaarheid:

- a) *De gemeente heeft de financiële haalbaarheid onvoldoende onderzocht. Er zijn twijfels over de vraag naar dure vrijstaande kavels.*

Reactie:

Vanuit de lokale en regionale markt van kernen van vergelijkbare omvang bestaat een grote behoefte aan ‘zelfbouwkavels’. De ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de Ontwikkelingsmaatschappij RvR.

F. Parkeren:

- a) *Parkeren mag niet beeldbepalend zijn, maar er worden geen parkeervakken voorzien.*

Reactie:

Het bestemmingsplan geeft aan dat er op eigen terrein, per woning, minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm. In de openbare ruimte wordt, door het niet aanleggen van parkeerplaatsen, parkeren niet gestimuleerd. Incidenteel parkeren in de berm is mogelijk.

G. Toename verkeersbewegingen:

- a) *De nieuwe woningen leiden tot een toename van het verkeer. Deze worden onvoldoende opgevangen door de ontsluitingsmogelijkheden die in het plan zijn voorzien.*

Reactie:

De toename op het bestaande verkeerssysteem als gevolg van 10 nieuwe woningen is marginaal.

- b) *De snelheidsremmende ‘grembocht’ verliest zijn functie door de ontsluiting van het nieuwe plangebied. De verlegging van de komgrens lost hierbij niets op.*

Reactie:

De ‘grembocht’ zal zijn functie als snelheidsremmer van het wegverkeer niet verliezen. Als extra snelheidsremmende maatregel wordt aan ter hoogte van de inrit voor de toegang van de nieuwe kavels een plateau aangebracht.

H. Aantasting woongenot:

- a) *Het bouwplan zal leiden tot een aantasting van de privacy van appellanten als gevolg van inkijk in tuin en woning vanuit de nieuwe woningen.
Het huidige vrije uitzicht over het agrarisch gebied en de watergang zal door de enorme bouwmassa's worden aangetast.
De bouwplannen zullen veel geluidsoverlast veroorzaken waardoor de huidige rust zal worden verstoord.
Als gevolg van het bouwplan zal de waarde van de huidige woning dalen.*

Reactie:

Er bestaat begrip voor het feit dat de ontwikkeling door omwonenden als negatief wordt ervaren. Toch is het gemeentebestuur van mening dat als het gaat om privacyverlies, geluidsoverlast en inkijk, de gevolgen van dit bestemmingsplan beperkt zullen zijn. De nieuwe woningen moeten in de rooilijn worden gebouwd en is in aantal, breedte en hoogte beperkt. De nieuwe woning komt op minimaal 40m afstand van de bestaande woningen aan de Kaarsenmaker. Erkend wordt, dat er sprake zal zijn van verlies van uitzicht. Echter ook in de huidige situatie wordt het vrije uitzicht veelal beperkt door bijgebouwen en erfafscheidingen. Voor zover insprekers van mening zijn dat zij schade lijden wordt gewezen op de mogelijkheid om, na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, een verzoek om planschadevergoeding ex art 6.1 e.v. Wro in te dienen.

- W.A.M. Vennix-Gosens (12); verstuurd 14-10-2008, ingekomen 14-10-2008

- a) *Het geplande pad voor langzaam verkeer, dat vanaf kavel nr. 10 dwars over watergang BZ140 en midden door de bestaande groenstrook loopt nodigt uit tot ongewenst bezoek (inbrekers) dat via schouwpaden en de onderhoudsstrook eenvoudig achter alle huizen kan komen.*

Reactie:

Er verandert nauwelijks iets aan de situatie. Ook nu al is er sprake van een schouwstrook. Door de nieuwe woningen wordt de sociale controle vergroot.

- ARAG Rechtsbijstand (13); verstuurd 15-10-2008, ingekomen 15-10-2008

- a) *Deze zienswijze is exact dezelfde als de zienswijze van Achmea Rechtsbijstand.*

Reactie: zie reactie op zienswijze Achmea Rechtsbijstand.

- Nagekomen inspraakreactie Waterschap De Dommel (14); verstuurd 06-10-2008, ingekomen 07-10-2008

- a) *In paragraaf 5.3.3 staat aangegeven dat naast de leggerwatergang aan de noordzijde een calamiteiten/onderhoudsstrook van 1 meter, en aan de zuidzijde een strook van 5 meter vrij zal worden gehouden. Om het onderhoud van de watergang in de toekomst met een maaitrein voort te kunnen zetten moet de onderhoudsstrook aan de noordzijde geen 1 meter, maar 2 meter breed zijn.*

Reactie:

In paragraaf 5.3.3 staat inderdaad dat aan de noordzijde van de watergang een noodzakelijke strook van 1 meter vrij van obstakels blijft. Dit passen we aan in 2 meter.

- b) *Verzocht wordt om invulling te geven aan de planbeschrijving en de strook aan de zuidzijde op de plankaart zó te bestemmen dat er in de toekomst geen besplanting, objecten en obstakels mogen worden geplaatst. De regels bij de bestemming wonen geven namelijk aan dat binnen deze bestemming aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. Dit zorgt voor een conflicterende situatie met de onderhoudsstrook.*

Reactie:

In de planregels staat in artikel 7.2.2 dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd. De onderhoudsstrook is géén onderdeel van het bouwvlak, dus er ontstaat geen conflicterende situatie.

Toch nemen we in de bestemming Water op dat het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, enkel mogelijk is na verlenen vrijstelling/ontheffing en er moet hiervoor advies worden ingewonnen bij Waterschap De Dommel. Om te voorkomen dat er beplanting wordt aangebracht op de onderhoudsstrook wordt een privaatrechtelijke overeenkomst met de toekomstige eigenaren gesloten (met kettingbeding).

Bijlage 3

Raadsvoorstel en besluit B. en W.



Raadsvoorstel B. en W.

Datum voorstel: 7 april 2009
 Vergaderdatum: 21 april 2009
 Uiterste datum collegebehandeling: 21 april 2009
 Uiterste datum raad: 26 mei 2009
 Naam opsteller: Sander van Kollenburg
 Naam afdeling/team:
 Naam portefeuillehouder:

Ambtelijke routing		d.d.	akk.
☒	Teamcoördinator		
☐	Projectleider (projecten binnen de afdeling)		
☐	Projectleider (projecten binnen de programma's)		
☒	Afdelingshoofden (projecten binnen de afdeling, wettelijke- en reguliere taken)		
☐	Programmamanager (programma's)		
☐	Algemeen Directeur		
Bestuurlijke routing		d.d.	akk.
☒	Secretaris		
☒	Burgemeester		
☐			
☐			
☐			
Bevoegdheid			
☒	Raad (collegevoorstel in de vorm van "raadsvoorstel B&W bev. raad")		
☐	College		
☐	☐ Protocol actieve informatieplicht van toepassing (collegevoorstel inrichten in de vorm van "raadsvoorstel B&W college protocol") ☐ Protocol actieve informatieplicht niet van toepassing (collegevoorstel inrichten in de vorm van "collegevoorstel B&W", evt. raadsinformatiebrief toevoegen)		
☐	Discussienotitie		
Openbaarheid			
☒	Openbaar		
☐	Geheim (alléén besluiten die vallen onder artikel 10 Wob)		
☐	Vertrouwelijk (interne personele aangelegenheden)		
Communicatie			
☒	Openbare bekendmaking Weekjournaal / internet		
☐	Redactioneel artikel Weekjournaal / internet		
☐	Persbericht		
☒	Anders, namelijk:		
Opmerkingen college/secretaris			

Onderwerp

Voorstel/besluit

De raad voor te stellen:

1. over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Kuikseind Middelbeers";
2. de ingediende zienswijzen ontvanke-lijk te verklaren;
3. de zienswijzen ongegrond te verkla-
ren;
4. in te stemmen met de "nota van
zienswijzen";
5. het bestemmingsplan "Kuikseind
Middelbeers" gewijzigd vast te stel-
len, overeenkomstig de bij dit besluit
behorende en als zodanig gewaar-
merkte bescheiden.





Raadsvoorstel

Bevoegdheid Raad

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 26 mei 2009
Registratienummer: 2009/9
Agendapunt nummer:

Onderwerp

Bestemmingsplan Kuikseind Middelbeers

Inleiding/aanleiding

De Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) wil met behulp van de “Ruimte voor Ruimte”-regeling een aantal nieuwe woningen realiseren aan de zuidoostzijde van de kern Middelbeers. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Daarom heeft Grontmij een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsplan heeft eveneens betrekking op de bestaande woningen aan de Kuikseindseweg. Deze woningen blijven behouden. Enkel de agrarische functie van deze woningen zal verdwijnen.

Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Middelbeers. De oppervlakte van het plangebied beslaat circa 1,8 hectare en is in de huidige situatie in gebruik als agrarisch gebied en voor woondoeleinden. De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- Aan de westzijde de Kuikseindseweg;
- Aan de noordzijde de watergang grenzend aan de woonwijk de Hille;
- Aan de oostzijde een landbouwperceel;
- Aan de zuidzijde het perceel van Kuikseindseweg 17B.

Vanaf 4 september 2008 heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter visie gelegen. Iedereen heeft de mogelijkheid gehad om binnen genoemde termijn een zienswijze in te dienen. Er zijn 13 zienswijzen ingediend.

Voorstel

1. over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan “Kuikseind Middelbeers”;
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de “nota van zienswijzen”;
5. het bestemmingsplan “Kuikseind Middelbeers” gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.



Argumenten

1.1 Tot het moment van vaststellen van het bestemmingsplan kunnen door de gemeenteraad ambtshalve wijzigingen worden ingebracht.

De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om tot het moment van de vaststelling van het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen door te voeren. Als bijlage bij dit raadsvoorstel hebben we de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

2.1 De zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

De volgende personen/instanties hebben hun zienswijze kenbaar gemaakt:

1. Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140" (Voorzitter: J.A.R.M. van Zon), Kaarsenmaker 12 t/m 32, 5091 GS Middelbeers;
2. M.W.F. Becx, Kaarsenmaker 12, 5091 GS Middelbeers;
3. C. en E. van de Schoot, Kaarsenmaker 24, 5091 GS Middelbeers;
4. J.A.R.M. van Zon (privé), Kaarsenmaker 26, 5091 GS Middelbeers;
5. R.A. Brondijk en J. Brondijk – Van der Zwan, Kaarsenmaker 28, 5091 GS Middelbeers;
6. J.A.G.M. van Bijsterveldt, Kaarsenmaker 30, 5091 GS Middelbeers;
7. A.F.J.M. van den Berg, Kaarsenmaker 33, 5091 GS Middelbeers;
8. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens C.A.E.M. Sengers, Kaarsenmaker 14, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
9. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens A.M.A. Berben, Kaarsenmaker 16, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
10. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens P.L.M. Dieker, Kaarsenmaker 18, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
11. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens A.T.A. Vennix, Kaarsenmaker 32, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
12. Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens W.A.M. Vennix-Gosens, Kaarsenmaker 32, Postbus 10100, 5000 JC Tilburg;
13. ARAG Rechtsbijstand, namens C.C.H.M. Smulders, Kaarsenmaker 20, Postbus 230, 3830 AE Leusden.

Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend.

3.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De zienswijzen zijn ongegrond. Voor de uitgebreide motivering verwijzen wij naar de bijlage: "nota van zienswijzen".

De Vereniging "Vrij Uitzicht Watergang BZ140" heeft per brief een alternatief voorstel gedaan voor de huidige waterloop en de aangrenzende percelen. De Vereniging reageert hiermee op een gesprek d.d. 18-11-2008 met wethouder Van de Loo. In deze brief stelt de Vereniging voor om de sloot te overkluizen of te verplaatsen. Hiervoor heeft RvR overleg gevoerd met het Waterschap en met de andere belanghebbenden (fam. Van Aaken en fam. Van Hal). De conclusie hiervan is dat het voorstel van de Vereniging niet haalbaar is. Fam. Van Hal heeft namelijk aangegeven bezwaar te hebben tegen de verplaatsing van de watergang, het Waterschap benoemt veel knelpunten en de Vereniging houdt vast aan een "compensatie van 8,5 m voor een symbolisch bedrag". Dit verkleint de haalbaarheid van het plan aanzienlijk. Voor de uitgebreide motivering verwijzen wij naar de bijlage: "memo RvR onderzoek alternatief Watergang BZ140".



4.1 In de “nota van zienswijzen” hebben we de zienswijzen samengevat en beantwoord.

Voor de beantwoording van de ingediende zienswijzen hebben we een nota van zienswijzen opgesteld. Hierin hebben we de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook hebben we per zienswijze de gevolgen voor het bestemmingsplan in beeld gebracht. Deze nota hebben we als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd. In totaal zijn 13 zienswijzen tegen het bestemmingsplan ingediend. Alle zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn van 6 weken ingediend.

5.1 De gemeenteraad moet het bestemmingsplan vaststellen.

De wettelijke basis hiervoor is gelegen in artikel 3.8, lid 1, sub e Wro. Hierin staat dat de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft geen fatale termijn.

Op 26 juni 2007 heeft de raad per amendement kaders geformuleerd waaraan moet worden voldaan, alvorens ze medewerking wilt verlenen aan het plan. Voor de motivatie van de kaders verwijzen wij u naar de bijlage: “memo kaders raad RvR Kuikseind”.

5.2 Het college heeft ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst.

Het college is op 3 maart 2009 akkoord gegaan met de samenwerkingsovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Deze overeenkomst ligt ter ondertekening aan beide partijen voor. De weg is nu vrij voor de raad om het plan vast te stellen.

Kantttekeningen

N.v.t.

Kosten en dekking

Aan de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie. Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatieve sfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgens procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbaar gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de ORR. Uitgangspunt voor de gemeente is hierbij in ieder geval kosten neutraal.

Draagvlak en Communicatie

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 22 augustus 2007 voor 6 weken ter visie gelegen. Destijds hebben 11 personen/instellingen een reactie ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 september 2008 voor 6 weken ter visie gelegen. Hierop hebben 13 personen/instellingen een zienswijze ingediend.

Er hebben gesprekken plaatsgevonden tussen de Vereniging “Vrij Uitzicht Watergang BZ140” en de gemeente. Naar aanleiding hiervan heeft de Vereniging een alternatief voorstel ingediend



voor de huidige waterloop en de aangrenzende percelen. De gemeente en de ORR zijn hier uiteindelijk niet mee akkoord gegaan, zie bijgevoegde memo.

Degenen die zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, stellen wij per brief op de hoogte van het raadsbesluit over hun zienswijze. Het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan publiceren wij in het Oirschots Weekjournaal, Staatscourant, en op de gemeentelijke website.

Procedures, Planning en Uitvoering

Binnen 4 weken na vaststelling van het bestemmingsplan leggen wij het gewijzigde bestemmingsplan voor een ieder ter inzage gedurende 6 weken. Tijdens deze termijn kunnen diegenen die tijdig een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar hebben gemaakt of een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijze niet in staat is geweest zijn zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar te maken, een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA in 's-Gravenhage.

Tegelijkertijd kunnen belanghebbenden, binnen de beroepstermijn, naast het beroepschrift, een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de voorzitter van de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State. Daarnaast kan een ieder tijdens deze termijn een beroepschrift indienen tegen wijzigen die wij in het bestemmingsplan hebben doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Uitgifte van de kavels vindt plaats via de gemeentelijke inschrijflijst voor bouwkavels en nieuw-bouwwoningen.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan “Kuikseind Middelbeers” bestaande uit een toelichting met bijlagen, voorschriften en een plankaart;
- Nota van zienswijzen;
- Ambtshalve wijzigingen.
- Memo RvR onderzoek alternatief Watergang BZ140
- Memo kaders raad RvR Kuikseind

Oirschot, 21 april 2009

burgemeester en wethouders,

Paula Perriëns,
secretaris

Ruud Severijns,
burgemeester



Raadsbesluit

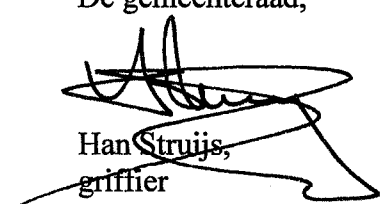
Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 12 mei 2009
Registratienummer: 2009/9

De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2009;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 27 april 2009;

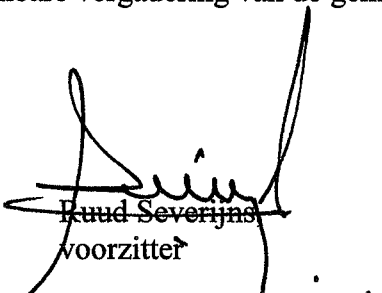
besluit:

1. over te gaan tot het verwerken van de ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan "Kuikseind Middelbeers";
2. de ingediende zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. de zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. in te stemmen met de "nota van zienswijzen";
5. het bestemmingsplan "Kuikseind Middelbeers" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 12 mei 2009,
De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Ruud Severijns
voorzitter

Bijlage 4

Raadsbesluit Beeldkwaliteitscriteria



Raadsbesluit

Vergadering: Gemeenteraad Oirschot
Vergaderdatum: 12 mei 2009
Registratienummer: 2009/11

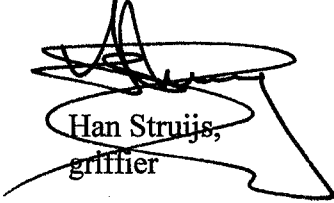
De raad der gemeente Oirschot;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 april 2009;
gegeven de agendering door het Presidium d.d. 27 april 2009;

besluit:

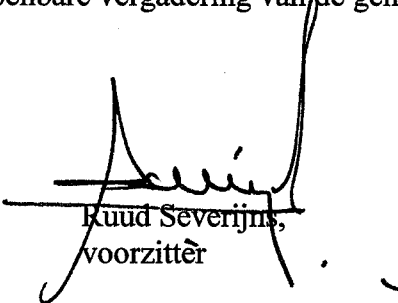
1. Met inachtneming van de nota van zienswijzen Beeldkwaliteitscriteria "Kuikseind" het beeldkwaliteitplan voor het project "Ruimte voor Ruimte Kuikseind Middelbeers" volgens artikel 12a lid 1 Woningwet vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke Welstandsnota;
2. Te bepalen dat het beeldkwaliteitplan daags na bekendmaking in werking treedt.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oirschot
van 12 mei 2009,

De gemeenteraad,



Han Struijs,
griffier



Ruud Severijns,
voorzitter