

Vastgesteld

**Gemeente Oirschot**

**Bestemmingsplan Hertog Janstraat 30**



# **Bestemmingsplan Hertog Janstraat 30**

Datum: 29 maart 2017

Plancode: NL.IMRO.0823.BPMIHJANSTRAAT30-VAST

Status: Vastgesteld



# Inhoudsopgave

## TOELICHTING

### **HOOFDSTUK 1 INLEIDING ..... 9**

1.1	AANLEIDING.....	9
1.2	PLANGEBIED .....	9
1.3	DOEL .....	9
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN .....	10
1.5	LEESWIJZER.....	10

### **HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE ..... 11**

2.1	RUIMTELIJKE STRUCTUUR .....	11
2.2	FUNCTIONELE STRUCTUUR .....	11

### **HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING ..... 13**

3.1	UITGANGSPUNTEN/BESTAANDE SITUATIE.....	13
3.2	NIEUWE ONTWIKKELING/STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING.....	14

### **HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER..... 25**

4.1	RIJKSBELEID .....	25
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	26
4.3	GEMEENTELIJK BELEID .....	30

### **HOOFDSTUK 5 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN 33**

5.1	INLEIDING .....	33
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING .....	33
5.3	WATER .....	33
5.4	NATUUR.....	37
5.5	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE .....	40
5.6	MILIEUZONERING .....	41
5.7	GELUID .....	43
5.8	LUCHTKWALITEIT .....	44
5.9	BODEMKWALITEIT .....	45
5.10	EXTERNE VEILIGHEID .....	46
5.11	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR .....	47
5.12	DUURZAAMHEID .....	47
5.13	TOTAALBEELD ASPECTEN.....	47

### **HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING ..... 48**

6.1	HOOFDOPZET.....	48
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING.....	48
6.3	ALGEMENE TOELICHTING REGELS .....	48
6.4	TOELICHTING BESTEMMINGEN .....	48

<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>	<b>50</b>
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>PROCEDURE .....</b>	<b>52</b>
8.1	VOOROVERLEG.....	52
8.2	PROCEDURE .....	52
	<b>SEPARATE BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>	<b>54</b>

**REGELS**

**VERBEELDING**

## TOELICHTING





# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Hertog Janstraat te Middelbeers is een woningbouwplan opgesteld dat voorziet in een afgewogen mix van woningen dat op een goede manier voorziet in de behoefte van Middelbeers. De planvorming is met veel zorg en aandacht voor de omgeving tot stand gekomen. De basis voor de plannen is gelegen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden van 9 november 2010. Deze randvoorwaarden zijn door de gemeenteraad als leidraad voor de planuitwerking vastgesteld. De plannen zijn zodanig uitgewerkt en de behoefte aan nieuwe, voor de gewenste doelgroepen woningen is zodanig groot dat de woningen gebouwd kunnen gaan worden. De bestemming van het gehele terrein is de bestemming “wonen”, echter er is slechts één woning toegestaan. Deze woning is nu reeds aanwezig. Om meer woningen toe te staan dient dit nieuwe bestemmingsplan. Ook heeft de dialoog met de omwonenden ertoe geleid dat een deel van de bestaande bestemming “wonen” gewijzigd zal worden naar onder andere de bestemming “groen” en “verkeer en verblijf”. Ook om deze reden is dit nieuwe bestemmingsplan bedoeld.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Oirschot, aan de oostzijde van het dorp Middelbeers. Het plangebied ligt aan de Hertog Janstraat 30. Het gebied bestaat uit het eigendom, kadastraal bekend gemeente Oost- West Middelbeers sectie G, nummer 2584.



*Figuur 1: Luchtfoto Middelbeers en de Hertog Janstraat 30; bron: Ruimtelijkeplannen.nl*

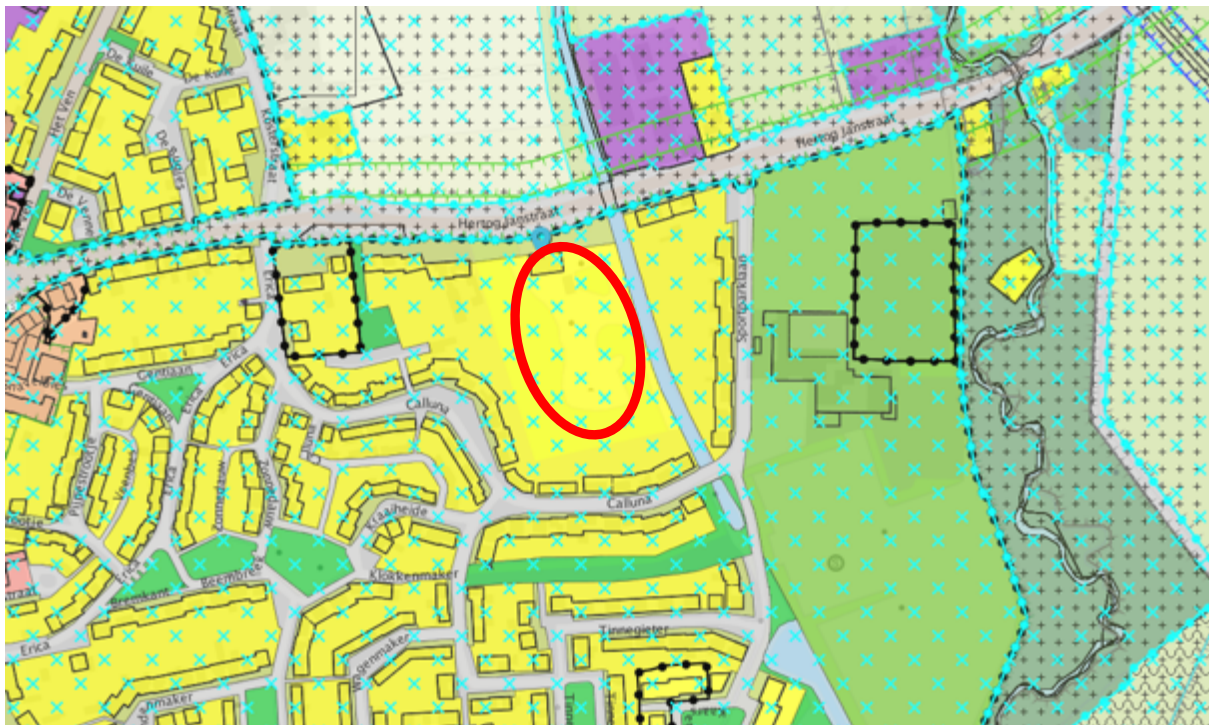
## 1.3 Doel

Het doel van het bestemmingsplan is het tot stand brengen van een planologische regeling die de voorwaarden schept voor de realisatie van het bouwplan voor de locatie aan de Hertog Janstraat 30 te Middelbeers.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Middelbeers dat op 23 juni 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot is vastgesteld. De bestemming van het perceel is "Wonen". Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak waar één woning – de reeds aanwezige woning- is gelegen. Het gehele perceel is omgeven door andere woonbestemmingen en woningen. Verderop en aan de overzijde van de weg zijn andere stedelijke functies gelegen zoals een sportveld en enkele bedrijfsbestemmingen. De Hertog Janstraat is een belangrijke invalsweg voor Middelbeers en is de provinciale weg N395. De locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied en is daarmee een inbreidingslocatie.

Dit nieuwe bestemmingsplan toont onder andere aan dat het wijzigen van de bestemming naar onder andere de bestemming "groen" en het toestaan van extra woningen met bouwvlakken voldoet aan alle relevante wet- en regelgeving.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Kom Middelbeers" met in rood omcirkeld de projectlocatie; bron: ruimtelijkeplannen.nl

## 1.5 Leeswijzer

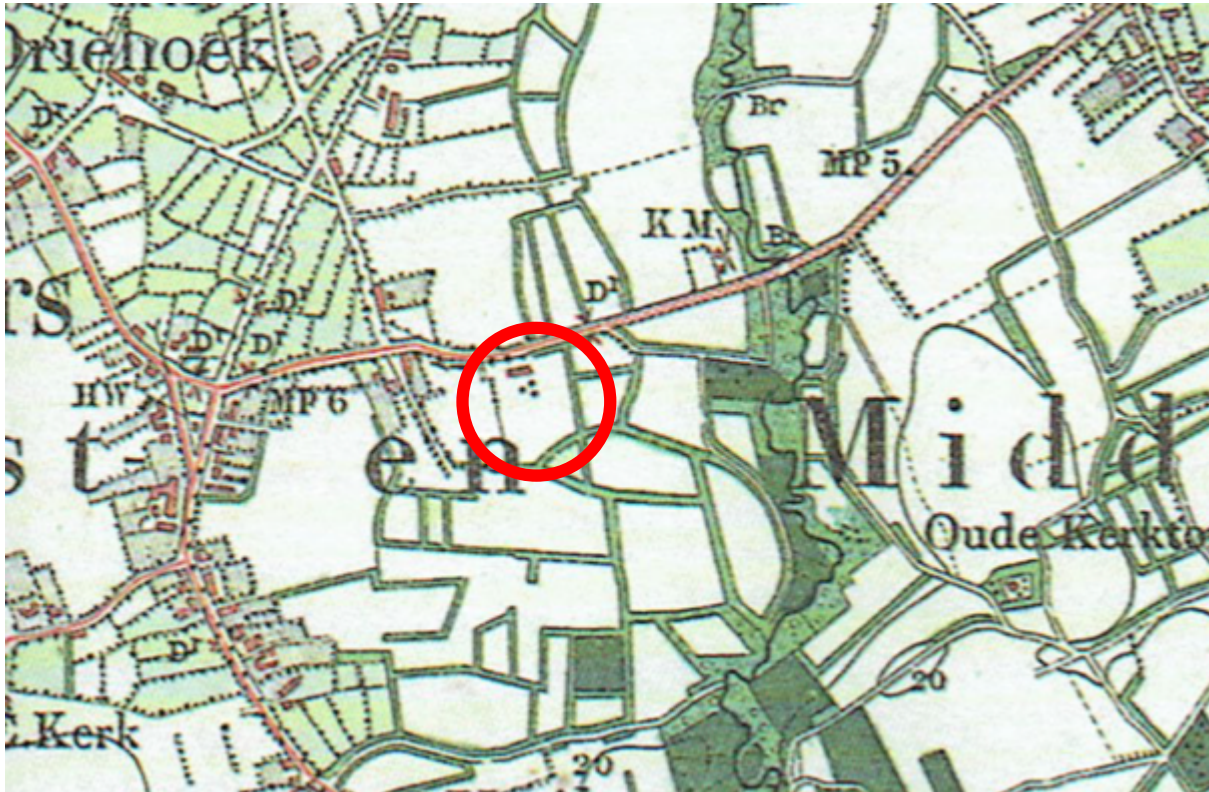
Voorliggende toelichting bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van het beoogde bestemmingsplan "Hertog Janstraat 30".

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieu hygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied aan de Hertog Janstraat is reeds lange tijd een woonef. Op kaarten uit 1900 was reeds te zien dat de huidige bebouwing aanwezig was. Ook was de vorm van het erf zoals dat vandaag de dag nog is al goed zichtbaar. Met de groei van Middelbeers en de aanleg van het ten opzichte van de locatie zuidelijk gelegen woongebied is de projectlocatie geen onderdeel geworden van dit woongebied. Hoewel het gezien de ligging aan de N 395 wellicht voor de hand lag om ook de projectlocatie deel te laten zijn van deze woonwijk is dat destijds niet gebeurd. Gezien de hogere ligging van het gebied was het heel gebruikelijk geweest de locatie destijds al te bebouwen. Dat dit niet gebeurd is ligt in het feit dat het terrein van oorsprong al privéterrein was. Deze private woonstatus heeft ervoor gezorgd dat de woongebieden als het ware om de projectlocatie heen zijn gebouwd.



Figuur 3: Historische kaart met plangebied omstreeks 1905; bron: Grote Historische Atlas

### 2.2 Functionele structuur

De omgeving van het plangebied wordt aan de west-, oost-, en zuidzijde omsloten door de woonfunctie. Omdat de Hertog Janstraat een belangrijke invalsweg voor Middelbeers is kent deze weg een veelzijdigheid aan functies en bestemmingen. Oostelijk van de projectlocatie is een sportaccommodatie gelegen. Vanuit functioneel oogpunt ligt het voor de hand de locatie met de woonfunctie te intensiveren.



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

De locatie betreft een bomenrijk woningbouwperceel aan de Hertog Janstraat 30 te Middelbeers waarop een villa met oprijlaan is gesitueerd. Deze plek is aan de noordzijde begrensd door de Hertog Janstraat die Oostelbeers verbindt met Middelbeers. De andere zijdes zijn omgeven door woningbouw. Aan de oostzijde treffen we eerst het Omleidingkanaal van de Kleine Beerze aan. De Kleine Beerze zelf bevindt zich op enige afstand hiervan, ten oosten van het sportpark.

Het terrein bestaat voor een groot deel uit een open grasveld omzoomd met bomen. Het bestaande groen dat op een duurzame manier kon worden ingepast en welke (nog) een zekere ruimtelijke en ecologische waarde heeft, is in het stedenbouwkundig plan ingepast.



*Figuur 4: Foto huidige toestand perceel.*



Figuur 5: Foto bestaande en te handhaven woning aan de Hertog Janstraat, gezien vanaf het plangebied (achterzijde woning)

### 3.2 Nieuwe ontwikkeling/stedenbouwkundige inpassing

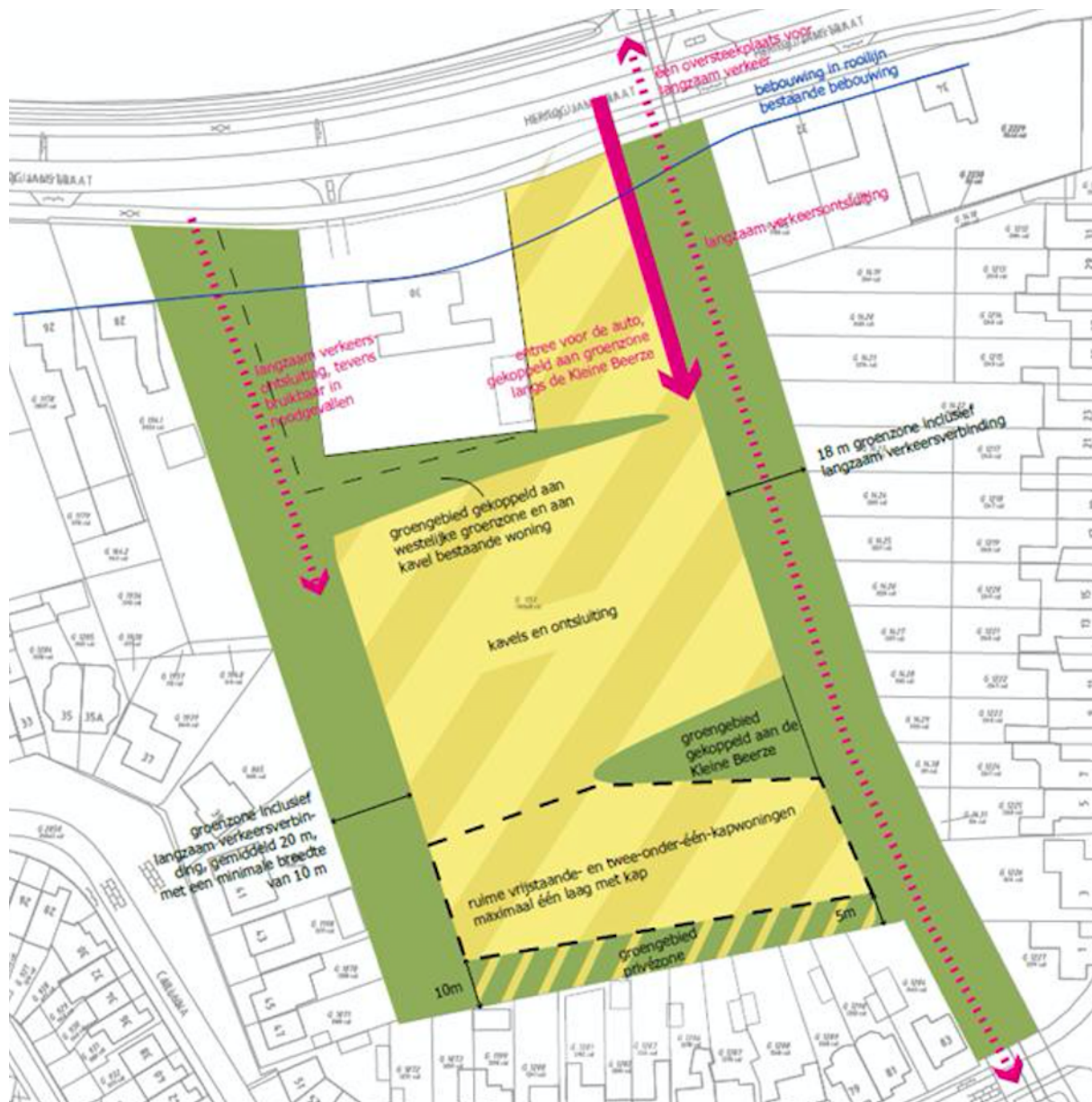
De woningbouwplannen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot zijn vastgesteld. Deze randvoorwaarden luiden als volgt;

*“Om te komen tot het gewenste beeld van een groen woongebied met een dorps karakter en een optimale inbedding in het omliggende dorp, zijn onderstaande randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden vormen het ruimtelijk kader waarbinnen het stedenbouwkundig plan en het inrichtingsplan opgesteld kan worden.*

#### Randvoorwaarden

- Een groenzone met een breedte van minimaal 18 meter langs de oostzijde van het plangebied, gemeten vanaf de perceelgrenzen van de woningen ten oosten van het plangebied. Deze zone is ingericht als groenstrook met een ontsluiting voor langzaam verkeer ten westen van het Omleidingskanaal waarbij de populieren behouden blijven;
- Een groenzone met een breedte van gemiddeld 20 meter langs de Westzijde van het plangebied. De breedte is minimaal 10 meter. Deze groenzone is hoogwaardig ingericht met een ontsluiting voor langzaam verkeer. Uitgangspunt is om het huidige beeld zoveel mogelijk te handhaven. Louter waar het vanuit ecologisch oogpunt noodzakelijk is, is het kappen van bomen toegestaan;
- De entree voor auto's accentueren op een dorpse groene wijze, door deze te koppelen aan de groenstrook langs het Omleidingskanaal. Deze ontsluitingsweg ligt buiten de groenzone;
- Een langzaam verkeersontsluiting op de Hertog Janstraat ligt ten westen van de bestaande woning op nummer 30. Deze ontsluiting is tevens bruikbaar in noodgevallen;

- *Mogelijkheid voor langzaam verkeer om de Hertog Janstraat over te steken, gekoppeld aan de entree voor auto's;*
- *Vanuit zowel de westelijke groenstrook als vanuit de oostelijke groenstrook prikt een groengebied de buurt in. Het groengebied vanuit de westelijk groenstrook is gekoppeld aan de achtertuin van de bestaande woning aan de Hertog Janstraat 30;*
- *Zoveel mogelijk woningen worden gunstig georiënteerd ten opzichte van de zon;*
- *Minimaal 80% van de woningen zijn met de voor- en/of zijgevel gericht op de groengebieden;*
- *Verspringende en gedraaide voorgevelrooilijnen;*
- *Wisselende kapvormen en –richtingen;*
- *Nadruk op starterswoningen en seniorenwoningen. Samen vormen zij minimaal 50% van het totale aantal woningen. Minimaal 25% van het totale aantal woningen zijn starterswoningen die voldoen aan de SRE grens van goedkope koopwoningen;*
- *Bouwhoogtes van één a twee lagen met een forse kap;*
- *Aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de woningen aan Calluna, komen ruime vrijstaande- en twee-onder-één-kapwoningen van maximaal één laag met kap en met achtertuinen georiënteerd op het zuiden;*
- *Ten oosten van de bestaande woning aan de Hertog Janstraat zijn vrijstaande woningen, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen van maximaal één laag met een kap toegestaan. Direct aan de Hertog Janstraat is louter een vrijstaande woning toegestaan die georiënteerd is op zowel de Hertog Janstraat als de nieuwe entree. De voorgevelrooilijn van deze vrijstaande woning ligt in lijn met de huidige bebouwing aan de Hertog Janstraat;*
- *Alle woningen zijn grondgebonden;*
- *Voldoende parkeerplaatsen (norm 2,0 parkeerplaats per woning);*
- *Waar achter- en zijtuinen grenzen aan openbaar gebied, dan wel bestaande tuinen, dienen hoogwaardige groene erfafscheidingen te worden gerealiseerd.”*



Figuur 6: Tekening randvoorwaarden; bron stedenbouwkundige randvoorwaarden Hertog Janstraat 30 Middelbeers SAB 9 november 2010

Geheel in lijn met de hierboven genoemde randvoorwaarden is vormgegeven aan het bouwplan voor het nieuwe woongebied. Hierbij spelen de volgende ontwerpprincipes<sup>1</sup>;

### **Stedenbouwkundig concept**

Het uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is maximaal behoud van de aanwezige groenbeleving. De nieuwe buurt wordt rechtstreeks ontsloten middels een rijbaan aan de oostzijde op het perceel. Langs het Omleidingkanaal komt tevens een langzaam verkeersroute te liggen. Deze vormt onderdeel van een wandelroute en doet tevens dienst als binnendoor route van de achter het plangebied gelegen straat Calluna. Westelijk op het perceel zal een pad zich slingerend een weg banen tussen de bomen. Bij benadering door voetgangers en langzaam verkeer zal enigszins verscholen in het groen de bebouwing langzaam zichtbaar worden. Dit pad zal eveneens geschikt zijn als ontsluiting bij calamiteiten.

<sup>1</sup> De ontwerpprincipes en illustraties in deze paragraaf zijn van Jos Franken BV





Bij de benadering van het terrein gaat op enig moment op de open plaats in het groen de bebouwing zichtbaar worden. Deze bebouwing is driezijdig omsloten door opgaand groen. De bebouwing aan de oostkant is gelegen aan een minder gesloten groengebied aan het water. Zuidelijk in het plangebied bestaat de bebouwing uit meer vrijstaande woningen op ruimere kavels in een landelijke stijl.

Het centrale gedeelte vormt met -de in stijl van de woningen ontworpen- terreinafscheiding een uniform geheel. Alle woningen grenzen aan een groengebied waarin tevens de speelvoorzieningen zijn opgenomen; Enerzijds een geborgen plek voor kinderen met speeltoestellen en natuurlijke speelmogelijkheden, anderzijds een meer open plek met een speelplaats/trapveld. Tevens worden hier bankjes voorzien voor passerende wandelaars en buurtbewoners.

De bebouwing krijgt een natuurlijk karakter (zie architectuur). De zichtbare infrastructuur wordt tot een minimum beperkt. Door de wegen deels maar in een richting toe te staan voor gemotoriseerd verkeer, kan het profiel beperkt blijven. Het stroompje wordt zichtbaar bij het gebied betrokken.

Voor de 30 woningen zullen 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zullen voor 26 woningen, één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein dus bij de woning worden aangelegd. Voor de vrijstaande woningen zullen 2 parkeerplaatsen op eigen erf beschikbaar zijn. In het openbaar gebied worden de overige parkeerplaatsen in het groen gerealiseerd. Het terrein behoudt het groene karakter zoals we dat nu kennen. Hergebruik van bouwmaterialen wordt, zoveel mogelijk ingezet vanuit de gedachte van een gesloten cyclus.





*Figuur 7: Tekening stedenbouwkundig principe en vertaling van de randvoorwaarden; bron Jos Franken BV*

### **Doelgroep en woningtypes**

In eerste instantie zal er gericht gekeken worden om jongeren en senioren uit de gemeente te huisvesten. Het grondaandeel van de woningen is afgestemd op de doelgroepen. De woningen zijn ten hoogste twee bouwlagen met kap, er wordt geen inbreuk gedaan op het bestaande stedenbouwkundige plan. Diversiteit en toekomstbestendigheid staat voorop waardoor de bewoners lang in dezelfde woning kan blijven wonen.

Ten westen van de entree naar het woongebied zal een vrijstaande woning komen in de aard van de bebouwing aan de Hertog Janstraat. Achter deze woning verschijnt een bouwblok met een lage goot en grote kap waarin drie woningen zijn ondergebracht. Dit bouwvolume zal in schaal en massa vergelijkbaar zijn met de vrijstaande woning.

De woningen in het middengebied bestaan uit twee bouwlagen met kap. De hoeken krijgen een

verbijzondering in de gevel, andere woningen door middel van een optionele uitbouw aan de straat (erker/portaal). De achterzijde is op diverse wijzen uit te breiden. Op de vele hoekkavels worden de woningen meteen geschikt gemaakt voor senioren. De beukmaat van de woning is zodanig dat de bestaande verdieping door middel van een rolstoellift kan worden bereikt, waarbij zowel de slaapkamer als de badkamer voldoende maat heeft.



Op de kavels aan de zuidrand zullen in de losse bebouwing vrijstaande en twee onder een kap woningen verschijnen. De woningen krijgen een kloeke kap met een lage goot. Duidelijke bouwmassa's met een zadel of schildkap. Ze worden als vrije kavels verkocht met de mogelijkheid hierop projectmatig een woning te laten bouwen.

### **Parkeren en ontsluiting**

Het uitgangspunt van het voorliggende stedenbouwkundig plan is maximaal behoud van de aanwezige groenbeleving. Voor de 30 woningen zullen 67 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiervan zullen voor 26 woningen, één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein dus bij de woning worden aangelegd. Voor de vrijstaande woningen zullen 2 parkeerplaatsen op eigen erf beschikbaar zijn. De overige plaatsen zullen in het openbaar gebied worden aangelegd.



Parkeren kan tussen de bomen op half of onverhard terrein. De wegen krijgen een smal profiel en zullen op gerecycled materiaal worden aangelegd. Regenwater zal door de begroeiing later op de grond vallen. Door de beperkte verharding dringt het meeste water meteen de bodem in. Fietsers en voetgangers bereiken via meerdere paden het gebied.

Ondergrondse infra zal aan de oostzijde het plangebied worden ingebracht. Daarmee blijven de wortels van de bomen ontzien.

De meeste woningen parkeren op eigen terrein. Senioren kunnen daardoor allemaal gemakkelijk hun huis bereiken.

### **Architectuur**

Het uitgangspunt van het voorliggende stedenbouwkundig plan is zoals reeds beschreven het maximaal behoud van de aanwezige groenbeleving.

Komend vanaf de hoofdweg ontdekt men tussen de bomen op een open plek de oplichtende bebouwing. De metafoor van een "hoeve" omgeven door "dienstgebouwen" zou hier kunnen gelden. Horizontale en verticale geleiding van de gebouwen verfijnd de massa evenals het lichte kleurgebruik. De woningen worden in een grote variëteit aangeboden. Bovenop deze variëteit kunnen de woningen worden uitgebreid met diverse uitbouwen, zoals erkers, entreeportalen, zijdelingse en achter uitbreidingen, dakkapellen. Een aantal van deze opties zal op vooraf geselecteerde posities meteen aangeboden worden. Dit betreft de markante punten in het plan, waaronder de koppen op de hoeken van de straat

In de "dienstgebouwen" komen de grotere woningen en twee onder een kap. De nieuwe percelen die grenzen aan bestaande percelen krijgen bebouwing met een lage goot tot 4 meter hoogte. In het middengebied, waar de percelen minimaal door een weg en groenzone is gescheiden van de omgeving kan een goothoogte van 6 meter gerealiseerd worden. In de planvorming worden hier tevens woningen met een goothoogte van 4 meter aangeboden. Het aandeel van de kap in de beleving zal groot zijn door de wens van een volwaardige slaapverdieping en de toepassing van een lage goot en grote overstekken. Aan en bijgebouwen zijn nadrukkelijk ondergeschikt gemaakt en in de basis mee ontworpen. De woningen krijgen aan de achterzijde veel glas in de woonruimtes, de straatzijde zal middels kleinere ramen de privacy waarborgen.



De woningen worden in natuurlijke materialen opgetrokken, waarbij lichte kleuren voor de gevels de voorkeur genieten in dit groene gebied. In het middengebied zal het materiaal en kleurstelling identiek zijn, in de randen afwijkend, maar afgestemd op het middengebied.

### **Materiaal en kleur**

De centraal gelegen gebouwen krijgen een genuanceerd gele dikformaat baksteen gevel uit verschillende sorteringen, waarbij de openbare zijde smalle gevelopeningen krijgt zonder lateien. De kozijnen zijn achter het buitenblad geplaatst om nog meer het idee van gaten in een muur te versterken. Het dak bestaat uit natuurrode romaanse dakpannen voorzien van een duurzame matte toplaag. Grote gevelopeningen aan de achterzijde krijgen een donkerbruine houten balk als latei. Het metselwerk wordt relatief rauw uitgevoerd met crèmekleurig geborstelde metselmortel. De aanbouwen aan de achterzijde van de woningen kunnen met plat dak, kap of balkon uitgevoerd worden. Het middengebied zal in materiaal en kleurstelling gedefinieerd zijn. De randgebieden sluiten aan op dit materiaal en kleurgebruik, maar krijgen de mogelijkheid te kiezen uit deze selectie. Hiermee ontstaat een doorbreking van het projectmatige wat veel inbreidingswijken vaak typeert.

De gevels van de bouwvolumes van de losse gebouwen zijn in de afzonderlijke sorteringen van het hoofdblok opgetrokken. De muren bestaan dan uit overwegend donkergrijs genuanceerd of geel-brons genuanceerd metselwerk. Daarnaast kan de gevel in een lichte kleur keimwerk worden afgewerkt. De bouwvolumes zullen hoofdzakelijk een heldere gloed in de schaduwrijke omgeving moeten geven. De kloeke zadeldaken van de losse woningen krijgen verschillende materialen dakbedekking. Dit varieert van riet tot gebakken dakpannen in de kleur rood of grijs gesmoord.

Goten en hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in metaal. De muren worden naar de goot uitgemetseld.

Het stedenbouwkundig plan en de gekozen ontwerpprincipes voldoen aan de door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

## Landschapsplan

In overleg en in samenspraak met enkele omwonenden is een landschapsplan opgesteld. In dit landschapsplan is ontworpen aan de groene inpassing van de ontwikkeling. In het bijzonder is ook in overleg vormgegeven aan de zuidelijke groenzone tussen het bouwplan en de achtergelegen bestaande woningen. Uitgangspunt voor het inrichtingsplan is behoud en versterking van de beeld- en omgevingskwaliteit van het plangebied met als thema wonen in het groen.

Bij de inpassing van de woonwijk Den Beerschen Hof is dan ook zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij het besloten karakter van het plangebied in combinatie met de bestaande groenstructuur. De groene uitstraling van de woonwijk naar de huidige omgeving blijft behouden.

De woonwijk wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Hertog Janstraat. In de woonwijk is het mogelijk in een lus rond te rijden. Langzaam verkeer kan ook via het calamiteitenpad de woonwijk bereiken.

De woonwijk is voor voetgangers doorwaadbaar. Een informeel pad langs Omleidingskanaal Kleine Beerze brengt de voetgangers van de Hertog Janstraat naar de achterliggende woonwijk.

De woonwijk krijgt een rustig, groen straatprofiel. De materialisatie van de weg zal zich voegen naar de gewenste uitstraling van een weg met een landelijk karakter. De bermen zijn groen (gras en bomen), waarbij locaties zijn aangegeven waar geparkeerd kan worden. Het parkeren gebeurt op grasstenen waardoor het groene beeld van het profiel in tact blijft. De openbare parkeerplaatsen zijn opgenomen langs de rijbaan. Daarnaast hebben de meeste kavels de mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren.

De erfafscheidingen tussen de percelen en naar de openbare ruimte worden ingeplant met een beukenhaag. Zo wordt het zachte groene karakter van de wijk versterkt.

De huidige randen van het plangebied blijven herkenbaar en worden waar nodig aangepast en versterkt. In de groene buffer aan de zuidrand worden zo veel mogelijk bomen ter hoogte van de erfgrans van de bestaande kavels behouden. Hierdoor zal de huidige groene uitstraling, met als doel het zicht tussen de bestaande woningen en de nieuwe woningen te ontnemen, worden gewaarborgd. Op plaatsen waar geen erfafscheiding aanwezig is, zal de kavelgrens worden voorzien van een hekwerk met hедера.

De groene buffer aan de westzijde is een half open zone met verschillende boomgroepen. In deze zone zullen zo veel mogelijk bomen behouden blijven. Natuurlijke speelplekken worden opgenomen in de groenstructuur waardoor er een speelbos ontstaat voor de kinderen.

De groenstructuur langs het Omleidingskanaal Kleine Beerze wordt vernieuwd, waardoor het beeld van de bomensingel langs het water blijft bestaan. Om deze rand te verweven met de woonwijk opent de bomensingel zich ter hoogte van een open groene locatie in de woonwijk.

Op deze open groene plek, is een waterberging gesitueerd. Deze waterberging heeft een landschappelijke uitstraling, waardoor de wadi zich uitstekend voegt naar de groene omgeving.

De rand aan de Hertog Janstraat blijft een uitstraling houden van een groene wand. Een opening in de wand zal de entree van de woonwijk accentueren.

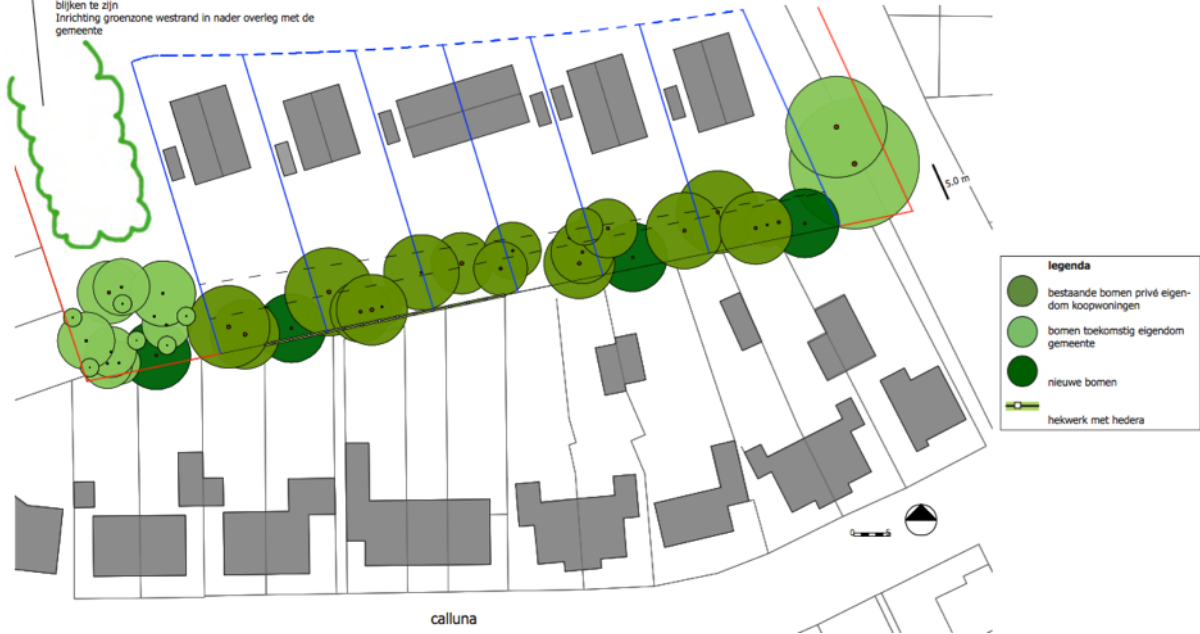


*Figuur 8: Tekening landschapsplan; bron: EK stedenbouw en landschap*

Voor de zuidelijke rand zal middels dit bestemmingsplan een regeling worden gemaakt om deze groene rand te realiseren en op een duurzame manier in stand te houden. Deze rand wordt gevormd door de reeds aanwezige begroeiing aangevuld met nieuwe bomen. De volgende afbeelding geeft weer wat de positie van de huidige en de nieuwe bomen is. In de regels is deze tekening ook opgenomen en is aangegeven welke beplanting er is of zal worden gerealiseerd.

**zuidrand den beerschen hof - nieuwe zuidrand**

Intentie om zoveel mogelijk bomen te behouden direct langs de perceelsgrens van de bestaande woningen  
Waarbij opgemerkt dat het huidige maaivelddniveau moet passen bij het maaivelddniveau van het toekomstige inrichtingsplan en dat de bomen bij een nadere inspectie gezond blijken te zijn  
Inrichting groenzone westrand in nader overleg met de gemeente



*Figuur 9: Beplanting van de zuidelijke rand; bron: EK stedenbouw en landschap*



# Hoofdstuk 4 Beleidskader

## 4.1 Rijksbeleid

### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten het de komende jaren wil investeren. Provincies en gemeentes krijgen meer bevoegdheden bij ruimtelijke ordening. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals verbetering van de bereikbaarheid. Op 13 maart 2012 is de SVIR in werking getreden.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

De structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is tot nu toe gedeeltelijk vertaald in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro omvat alle ruimtelijke rijksbelangen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen. Het gaat om kaders voor onder meer het bundelen van verstedelijking, de bufferzones, nationale landschappen, de Ecologische Hoofdstructuur, de kust, grote rivieren, militaire terreinen, mainportontwikkeling van Rotterdam en de Waddenzee. Met het Barro maakt het Rijk proactief duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

De beoogde ontwikkeling valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

De realisatie van extra woningen en het deels wijzigen van de vigerende bestemming naar de bestemming “groen” is een lokale aangelegenheid. Er zijn geen nationale belangen in het geding. In de SVIR worden geen uitspraken op dit schaalniveau gedaan. De ontwikkeling van het perceel aan de Hertog Janstraat door het vergroten van het aantal woningen en het wijzigen van de bestemming “wonen” naar “groen” is daarom passend binnen het rijksbeleid.

### Ladder voor duurzame verstedelijking (SVIR/Bro)

De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Artikel 3.1.6 van het Bro luidt als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a) Trede 1; er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b) Trede 2; indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;

- c) Trede 3; indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

De ontwikkeling van het terrein betreft een woningbouwlocatie voor 30 woningen en is daarmee een “stedelijke ontwikkeling”. Middels het rapport opgesteld door STEC Groep (STEC rapport “Laddertoets woningbouw Hertog Janstraat 30 Middelbeers dd februari 2016) is onder andere onderzoek gedaan naar de actuele regionale behoefte. Het rapport is als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

*“Essentie: Hertog Janstraat 30 voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In de marktregio is behoefte aan circa 275 woningen - waarvan circa 85 grondgebonden koopwoningen - in de periode 2016- 2026. Het woningbouwplan voor de Hertog Janstraat 30 voorziet met 30 woningen in deze behoefte en voldoet daarmee aan trede 1. Daarbij ligt de Hertog Janstraat 30 binnen bestaand stedelijk gebied waarmee het voldoet aan trede 2 van de Ladder. Trede 3 van de Ladder is daarmee feitelijk overbodig. Desalniettemin taxeren wij dat de locatie prima ontsloten is met verschillende middelen van vervoer.”*

Voor de volledige onderbouwing is het rapport opgenomen als bijlage bij deze toelichting. De ontwikkeling van het perceel aan de Hertog Janstraat is daarom passend binnen het rijksbeleid.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit 2 delen (A en B) en een uitwerking.

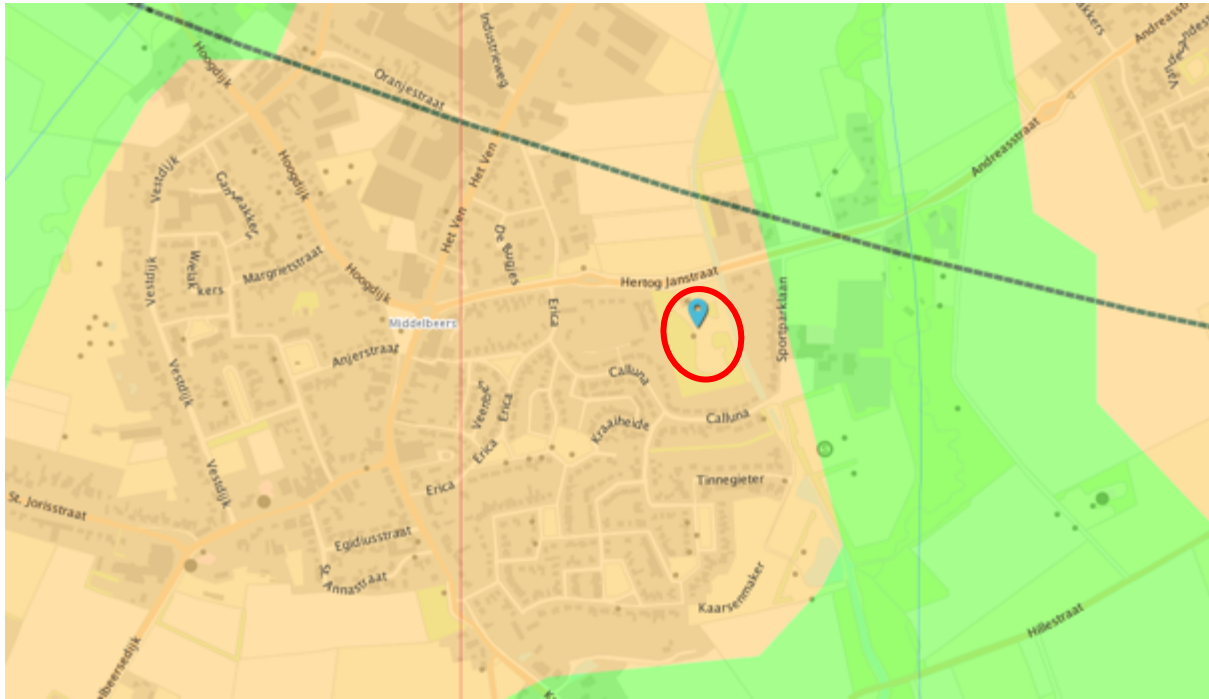
Deel A: bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B: beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft haar visie op het landschap vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Er zijn ook deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

In de structurenkaart van de Structuurvisie 2010 is de locatie opgenomen in het structuurvisie gebied “kernen in het landelijk gebied” en “stedelijk concentratiegebied”.



Figuur 10: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie ruimtelijke ordening; bron: ruimtelijkeplannen.nl

In de stedelijke structuur heeft de Provincie de volgende doelen;

1. Concentratie van verstedelijking
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen
3. Zorgvuldig ruimtegebruik
4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur
6. Versterking van de economische clusters

De provincie ziet in dit kader twee perspectieven namelijk het “stedelijk concentratiegebied” en de kernen in het landelijk gebied”. De “kernen in het landelijk gebied” voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Het woningbouwplan aan de Hertog Janstraat 30 voorziet in de lokale behoefte.

De hierboven genoemde doelen worden bereikt door:

#### Zorgvuldig ruimtegebruik

Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. Dit geldt zowel op strategisch niveau (programmering en locatieafweging) als op operationeel niveau, zoals bij ruimtelijke besluiten en uitgifte. Voor die gevallen waar het hanteren van de ladder leidt tot de keuze voor uitbreiding van verstedelijkingsruimte zijn in de Verordening ruimte zoekgebieden voor verstedelijking aangegeven. De provincie zet hierbij in op een zorgvuldige regionale afstemming.

De ontwikkeling van de woningen aan de hertog Janstraat hebben de “Ladder voor duurzame verstedelijking” doorlopen (zie paragraaf 4.1).

De ontwikkeling aan de hertog Janstraat past derhalve bij de uitgangspunten en doelen zoals genoemd in de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie.

## **Verordening ruimte 2014**

In de Verordening ruimte 2014, welke is vastgesteld op 10 juli 2015, staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

In de Verordening ruimte wordt gesteld dat het plangebied is gelegen in het “bestaand stedelijk gebied” (zie figuur 10). De Verordening heeft op grond van artikel 4.3 van de verordening het volgende bepaald;

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
  - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;*
  - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*
2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
  - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en*
  - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt*

Het plan voorziet in een vergroting van de harde plancapaciteit met 30 woningen. Het bouwplan voldoet echter aan het gestelde in de gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (zie verder paragraaf 4.3).

De verordening heeft ten aanzien van de locatie verder bepaald dat voldaan moet worden aan de algemene beginselen ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Het bouwplan is gepland binnen bestaand stedelijk gebied. Ten aanzien van artikel 3.1 uit de verordening is door de provincie de volgende toelichting gegeven:

*“Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. Het gaat om de aard, schaal en functie van de bebouwing. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau.”*

Hierbij ligt het provinciaal belang vooral in het landelijk gebied. De ontwikkeling is stedenbouwkundig inpasbaar en realiseert een perceelgrootte die aansluit bij de bestaande ruimtelijke structuur. Van het bouwplan is gevonden dat het past binnen de omgeving.

Verder heeft de verordening ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit nog het volgende bepaald;

*“De provincie vraagt gemeenten om het principe van **zorgvuldig ruimtegebruik** toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten”.*

Het bouwplan is gelegen binnen bestaand bebouwd gebied van Middelbeers. Er zal geen ontwikkeling plaatsvinden in het landelijk gebied. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.



## 4.3 Gemeentelijk beleid

### Volkshuisvesting, de Nieuwe Woonvisie

De gemeente Oirschot heeft haar ambities en uitgangspunten voor wat betreft haar woonbeleid zeer recent nieuw elan gegeven door het vaststellen (26 april 2016) van haar "Nieuwe Woonvisie, De inwoner centraal". De kern van deze visie luidt als volgt:

*"Het voor de huidige en toekomstige bewoners voorzien in een passende, toekomstbestendige woningvoorraad met ruimte voor initiatieven en oog voor het monumentale en groene karakter van de gemeente"*

De ambities bij deze visie zijn de volgende:

1. Voldoende woningen voor de huidige en toekomstige doelgroepen;
2. Aantrekkelijk als woongemeente behouden en waar mogelijk vergroten;
3. Herbestemming, transformatie en herstructurering van bestaande gebouwen en locaties;
4. Bieden van innovatieve en experimenteeruimte;
5. Ruimte bieden aan initiatieven vanuit de bevolking;
6. Voorzien in een toekomstbestendige woningvoorraad.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van een bestaande locatie, is gericht op een verschillende doelgroepen waardoor voorzien wordt in een toekomstbestendige woningvoorraad en voldoende woningen voor de huidige en toekomstige doelgroepen. Het bouwplan is bovendien gebaseerd op een weldoordacht stedenbouwkundig plan en bijbehorende randvoorwaarden die ervoor zorgen dat Oirschot en in dit geval Middelbeers in het bijzonder een aantrekkelijke woongemeente blijft.

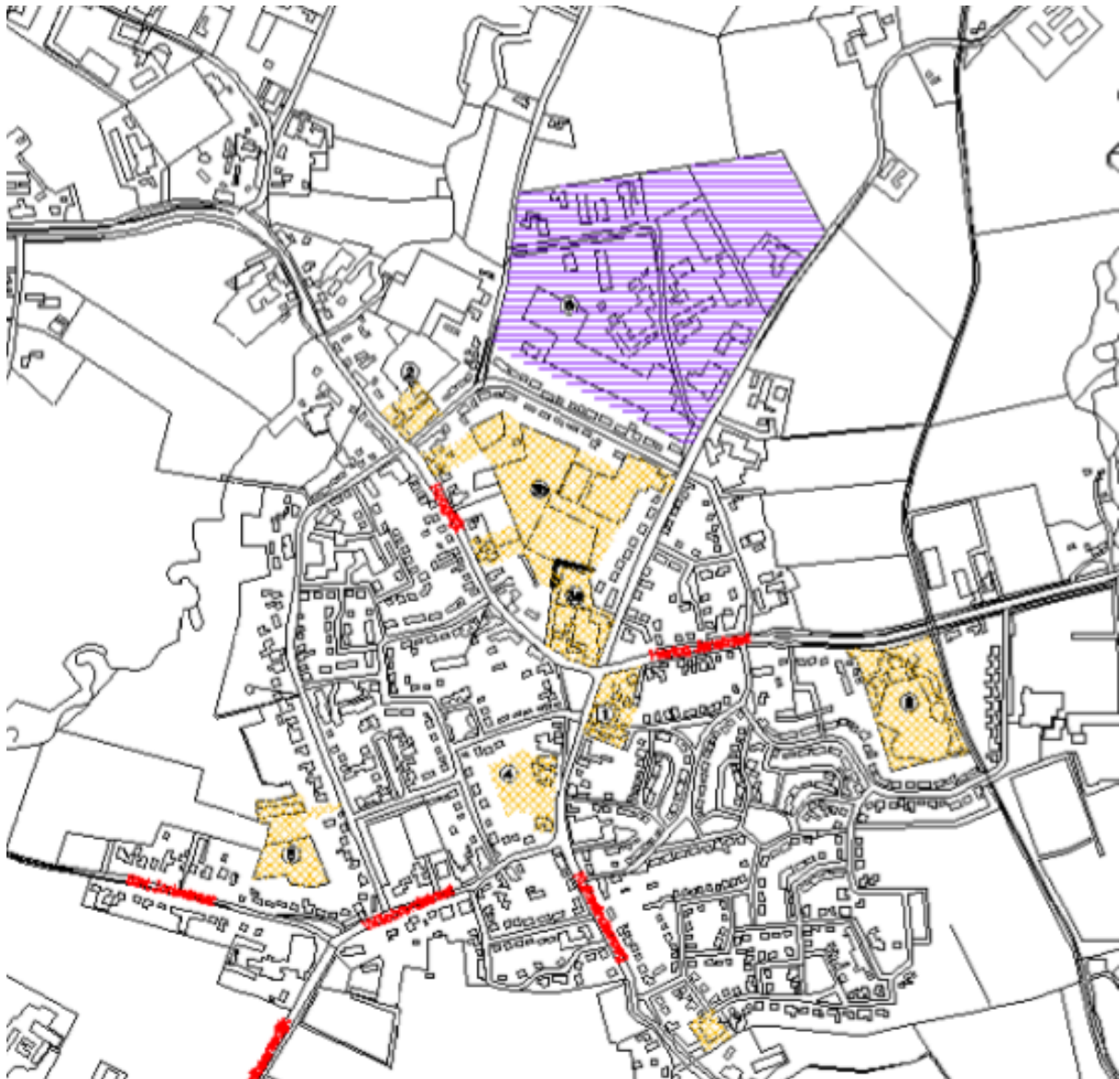
Het bouwplan geeft vorm aan de visie en ambities zoals vastgelegd in de Woonvisie van de gemeente.

### StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 heeft de gemeenteraad de StructuurvisiePlus vastgesteld. De structuurvisiePlus geeft op hoofdlijnen aan wat het ruimtelijke beleid is van de gemeente Oirschot. Een structuurvisie is 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. Voor de structuurvisiePlus geldt voorts dat het hier zuiver gaat om ruimtelijk beleid en om hoofdlijnen. Discussies over leefbaarheid, de invulling van locaties, de detaillering van aantallen en beeldkwaliteit, voorzieningen, variaties van en alternatieven voor de verkeersstructuur blijven mogelijk binnen de nu opgeschreven strategie.

In de StructuurvisiePlus is op basis van het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) bepaald op welke manier en op welke plaatsen ruimte kan worden geboden om het benodigd programma voor onder andere de functie wonen op te vangen. Voor Middelbeers is naast de destijds geplande uitbreidingswijk "De Hille" een aantal inbreidingslocaties aangewezen. Één daarvan is het plangebied aan de Hertog Janstraat 30. De StructuurvisiePlus beschrijft dit als volgt;

*"De binnen de duurzame ruimtelijke structuur mogelijke inbreidingslocaties kunnen tezamen met de uitbreiding de Hille het overgrote deel herbergen van de indicatieve woningbehoefte van 146 woningen tot aan 2015. Er resteert een behoefte aan 16 woningen die wellicht op termijn op een nieuwe inbreidingslocatie kunnen worden gerealiseerd."*



Figuur 12: Uitsnede Herontwikkelingslocaties overige kernen StructuurvisiePlus; bron: gemeente Oirschot

De locatie aan de Hertog Janstraat 30 is een nog niet ingevulde inbreidingslocatie die op basis van het ruimtelijke beleid uit de Structuurvisie Plus ontwikkeld kan worden.

### **Toekomstvisie Oirschot 2030**

Op 26 april 2011 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie Oirschot 2030 vastgesteld. Om te komen tot een toekomstvisie is er een interactieve dialoog geweest met de samenleving. Er is een aantal thema-avonden georganiseerd, zoals bijvoorbeeld Dynamisch Oirschot, Sociaal Maatschappelijk Oirschot en Cultuurhistorisch Landschappelijk Oirschot. Daarnaast is er een aantal inwonersavonden georganiseerd om ook in de verschillende kernen van de gemeente Oirschot te horen wat mensen belangrijk vinden voor de toekomst van hun dorp.

Dit proces heeft geleid tot een aantal ambities voor de toekomst. Met betrekking tot wonen betekent dit het volgende;

*“Woningbouw: Oirschot voorziet in voldoende, kwalitatief goede woningen die aansluiten bij de behoeften van de bevolking. Dit draagt bij aan de vitaliteit van Oirschot. Jongeren (jongere gezinnen)*

*en ouderen zijn in woningbouwontwikkeling specifieke doelgroepen. Levensloopbestendig en duurzaam bouwen is standaard geworden.”*

Met het bouwplan voor het plangebied voor de Hertog Janstraat 30 wordt ingestoken op verschillende doelgroepen. Ook de de specifieke doelgroepen zoals benoemd in de toekomstvisie krijgen een plek in in het programma. De woningen worden zoveel mogelijk energiezuinig gebouwd en levensloopbestendig vormgegeven.

### **Bestemmingsplan**

Het vigerend bestemmingsplan is het bestemmingsplan Kom Middelbeers dat op 23 juni 2008 door de gemeenteraad van de gemeente Oirschot is vastgesteld. De bestemming van het perceel is “Wonen”. Binnen het bestemmingsvlak is een bouwvlak waar één woning – de reeds aanwezige woning- is gelegen. De 30 nieuwe woningen voldoen niet aan het toegestaan aantal woningen en vallen buiten het bestaande bouwvlak.



# Hoofdstuk 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

## 5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksrapportages zijn indien van toepassing separate bijlagen bij de toelichting op het bestemmingsplan. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

## 5.2 Parkeren en ontsluiting

Voor de 30 woningen zullen minimaal 67 parkeerplaatsen (2 per woning) worden gerealiseerd. Hiervan zullen voor 26 van de 30 woningen één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein dus bij de woning worden aangelegd. Voor de vrijstaande woningen zal ruimte zijn voor 2 parkeerplaatsen op eigen erf. In het openbaar gebied is plaats voor de overige parkeerplaatsen.

Parkeren kan tussen de bomen op half of onverhard terrein. De wegen krijgen een smal profiel en zullen op gerecycled materiaal worden aangelegd.

Het plangebied zal worden ontsloten op de Hertog Janstraat. De toegangsweg is gelegen ten oosten van de bestaande woning. Voor het langzaam verkeer is een tweede mogelijkheid gecreëerd aan de westzijde van de bestaande woning. Dit pad is ook bedoeld voor de doorgang van hulpverleners in het geval van calamiteiten.

Ten aanzien van de aansluiting van het plangebied op de Hertog Janstraat zal conform de eisen die door de provincie worden gesteld een veilige ontsluiting worden aangelegd. Bij het ontwerp zal ook rekening worden gehouden met fietsers.

## 5.3 Water

### Inleiding

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20<sup>e</sup> eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om hem vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. Op basis van de waterparagraaf is het waterschap in de plannen gekend.

Door AGEL adviseurs is een volledige waterparagraaf opgesteld en is afstemming gezocht met het Waterschap. (AGEL; Waterparagraaf Hertog Janstraat 30 te Middelbeers dd 07 november 2016). Dit rapport is als geheel als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Op 20 oktober 2016 heeft het waterschap per email gereageerd op de plannen. Deze reactie is als bijlage opgenomen aan het onderzoek. Deze reactie is verwerkt in de watertoets.

In de waterparagraaf is aandacht besteed aan de huidige situatie en is beschreven wat de toekomstige ontwikkeling betekent voor de waterhuishouding. Het rapport beschrijft dit als volgt;

### *1.4 Toekomstige situatie*

#### *1.4.1 Planontwikkeling*

*De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een nieuwe woonwijk met 30 kavels aan de Hertog Janstraat te Middelbeers. Het betreft vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en*

rijtjeswoningen. Verspreid langs de woonstraat is het haaksparkeren. Het gehele plangebied beslaat een oppervlakte van 15.810 m<sup>2</sup> en is in de huidige situatie volledig onverhard. In bijlage 3 is een oppervlakte bepaling opgenomen van de toekomstige situatie. De verdeling van de oppervlaktes ten opzichte van de huidige en toekomstige situatie zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Tabel 1.4.1: Oppervlakteverdeling.

Oppervlaktes	Huidig m <sup>2</sup>	Toekomstig m <sup>2</sup>
Dakoppervlak	0	1.723
Tuinen:		
- Onverhard (50%)	0	2.634
- Verhard (50%)	0	2.635
Openbare verharding	0	2.584
Verharding in groen	0	825
Parkeervakken	0	486
Onverhard terrein / groen	15.810	4.923
<b>Totaal</b>	<b>15.810</b>	<b>15.810</b>

De verharding in het groen zal op één oor worden gelegd, waar het ter plaatsen kan infiltreren. Dit verhard oppervlak (825 m<sup>2</sup>) kan dan ook als onverhard worden beschouwd. Op basis van deze gegevens wordt in totaal 7.428 m<sup>2</sup> aan nieuwe verharding aangelegd.

#### 1.4.2 Waterbezwaar

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen hebben de drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hun keuren geharmoniseerd, Keur 2015. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. De grenswaarden waaraan getoetst wordt, zijn; minder dan 2.000 m<sup>2</sup>, tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met een verhardingstoename van 7.428 m<sup>2</sup> valt de planontwikkeling onder de grenswaarde van 10.000 m<sup>2</sup>, waardoor er geen waterhuishoudkundig onderzoek benodigd is. Voor een dergelijke verhardingstoename is de rekenregel uit de Algemene Regel van toepassing. In formulevorm luidt deze regel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06 \text{ (in m)}$$

Voor het plangebied is de volgende rekensom te maken:  $7.428 \text{ m}^2 * 0,06 \text{ m} = 446 \text{ m}^3$  **benodigde berging.**

#### 1.4.3 Advies behandeling regenwater (RWA)

Voor de behandeling van het regenwater dienen de afwegingsstappen; 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' te worden doorlopen. Regenwater kan bij hergebruik niet gebruikt worden als drinkwater, maar hooguit als spoelwater. Het hergebruiken van regenwater (bijv. doorspoelen toilet) wordt gezien de volksgezondheidsrisico's niet geadviseerd. Het risico op foutieve aansluitingen in de installaties is groot, zo is gebleken in de praktijk.

In het zuidelijk deel van het plangebied is tegen het Omleidingskanaal Kleine Beerze een groenzone opgenomen. In deze groenzone zal een wadivoorziening (bijlage 3) worden gerealiseerd met een gedoseerde lozing en een noodoverlaat (verlaging in het maaiveld) op het Omleidingskanaal. De overige verharding in het groen infiltreert ter plaatse. In het plangebied zal een RWA-stelsel worden gerealiseerd welke loost door middel van een overstortput op de wadivoorziening.

Ter hoogte van de wadi is in het geohydrologisch een peilbuis geplaatst (bijlage 1, peilbuis B-03). Voor peilbuis B-03 is aan de hand van de korrelverdelingsanalyse een *k*-waarde geanalyseerd van 1,4 m/dag. De doorlatendheidsmeting in de verzadigde zone in deze peilbuis geeft een *k*-waarde van 3,4 m/dag. De gemeten *k*-waarde geeft altijd een beter inzicht in de doorlatendheid dan een geanalyseerde *k*-waarde. Voor de benodigde wadi-omvang wordt uitgegaan van kleinste *k*-waarde van 1,40 m/dag. Omdat de doorlatendheid in de tijd afneemt omdat de voorziening dichtslibt dient conform de ontwerprichtlijnen van de stichting RIONED een veiligheidsfactor te worden gehanteerd van 0,5. Voor de bepaling/berekening van de omvang van de wadi dient een *k*-waarde worden gehanteerd van 0,7 m/dag.

Ter plaatse van de toekomstige wadivoorziening is het laagst gelegen maaiveld in de huidige situatie 18,70 m +N.A.P. Uitgaande van een GHG van 17,63 m + N.A.P is 1,07 meter ruimte beschikbaar om een wadivoorziening boven de GHG te realiseren. Deze beschikbare ruimte is gelegen binnen de marge van de aanwezige grondwatertrap van VII (GHG 0,80-1,40 m-mv).

De omvang van de wadi is gebaseerd op basis van de ontwerprichtlijnen van de stichting RIONED (wadi's: aanbevelingen voor ontwerp, aanleg en beheer, februari 2006). Hierbij zijn de volgende belangrijkste uitgangspunten gehanteerd:

- Waterdiepte in wadi: 0,35 m;
- Overstortniveau: 0,10 m –mv;
- Filterlaag dikte: 0,30 m;
- Talud: 1:3;

In tabel 1.4.3 is de bergingscapaciteit van de wadi berekend. De wadi heeft een bergingscapaciteit van 155 m<sup>3</sup>, de resterende bergingsopgave van 291 m<sup>3</sup> infiltreert binnen 24 uur in de ondergrond. Omdat de totaal benodigde waterberging van 446 m<sup>3</sup> niet kan worden vastgehouden in de wadi, wordt er afgeweken van de algemene regels in de Keur. Dit betekent dat voor de aanleg van de wadi een watervergunning aangevraagd moet worden.

Voor het verkrijgen van een watervergunning is een waterhuishoudkundig- rioleringsplan benodigd. Hierin geldt het uitgangspunt dat de veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden in principe geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de omgeving van het plan. De richtlijnen voor het waterhuishoudkundig plan staan beschreven paragraaf 4.6 van "hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen d.d. 9 december 2014". Het waterhuishoudkundig- rioleringsplan dient minimaal antwoord te geven op de volgende vragen:

- Er moet duidelijk gemaakt worden hoe de overloop (gedoseerde lozing) op het omleidingskanaal er uit ziet en functioneert.
- Door middel van berekeningen moet worden aangetoond welke veranderingen in waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden als gevolg van het plan optreden in de omgeving van het plan. Hierbij moet worden gekeken naar gemiddeld hoogste grondwaterstanden, oppervlaktewaterstanden bij maatgevende (jaarlijkse) afvoer en inundatiekans extreme afvoersituaties (T10 tot en met T100);
- Er moet aannemelijk gemaakt worden dat de effecten van de gekozen oplossing geen nadelige gevolgen hebben voor het plangebied en de omgeving van het plan;
- Vanwege het teruglopen van de infiltratiecapaciteit (*k*-waarde) dient aangetoond te worden dat met de aard en de frequentie van het benodigde onderhoud van de infiltratieberging rekening is gehouden om dit te voorkomen.

Tabel 1.4.3: Bergingsberekening wadi.

Gegevens wadi	Waarde	Eenheid	Oorsprong
<b>Gebiedskenmerken</b>			
Regenduurlijn T=100 (u)	60,0	mm	
Landelijke afvoernorm behorende bij regenduurlijn	24	uur	
Aangesloten verhard oppervlak (O)	0,00	l/s/ha	Let op te hanteren factor
Te verwerken regenwater (Q)	7428	m <sup>2</sup>	
Gemeten infiltratiecapaciteit (k)	445,7	m <sup>3</sup>	(O*(u/1000))
	0,70	m/dag	(Als(k/v < K <sub>nodemz</sub> ; K <sub>nodemz</sub> ; k/v))
<b>Kenmerken wadi</b>			
Afmetingen: - Max waterpeil (M)	0,35	m	
- Bodemlengte (L)		m	
- Bodembreedte (B)		m	
of bodemoppervlak	397,00	m <sup>2</sup>	
- Bodemontrek (L <sub>o</sub> )	90,23	m	
Talud (T)	3,0		
<b>Berekening</b>			
Bergingscapaciteit: - Bodem (B <sup>b</sup> )	138,95	m <sup>3</sup>	(Q/N)
- Talud (B <sup>t</sup> )	16,58	m <sup>3</sup>	
- Totaal (B <sup>t</sup> )	155,53	m <sup>3</sup>	
Infiltratiecapaciteit wadi (k <sup>w</sup> )	305,86	m <sup>3</sup> /dag	(0,4*L <sub>o</sub> *((√(T*M <sup>2</sup> )+(M <sup>2</sup> ))+i*k <sub>ver</sub> ))
	305,86	m <sup>3</sup> /regenduur	
Geknepen afvoer (a)	0,00	m <sup>3</sup> /u	
	0,00	m <sup>3</sup> /regenduur	
Bergingscapaciteit totaal (Q <sub>t</sub> )	461,39	m <sup>3</sup>	(B <sup>t</sup> + k <sup>w</sup> + a)
Getal voor doelzoeken	-15,71	m <sup>3</sup>	(Q-B <sup>t</sup> -k <sup>w</sup> -a)

In de verdere planuitwerking (waterhuishoudkundig- rioleringsplan) dient aanvullend op de gemeente Oirschot het waterschap De Dommel te worden betrokken.

Afsluitend wordt geadviseerd om in de verdere uitwerking van het plan te onderzoeken welke aanvullende maatregelen m.b.t. waterberging en klimaatadaptatie te vinden zijn op eigen terrein en in/aan de nieuw te bouwen woningen. De ervaring leert dat ook kleinere ingrepen en maatregelen bij kunnen dragen aan het verminderen van het risico op wateroverlast als gevolg van klimaatverandering. Daarnaast kunnen deze maatregelen een positieve bijdrage leveren aan onder andere het vergroten van de kwaliteit van de woonomgeving, hittestress bestrijding, duurzaamheid en het zichtbaar maken van water.

#### 1.4.4 Waterkwaliteit

Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Het hemelwater dat afkomstig is van daken en kavelverhardingen kan worden gezien als schoon. Voor deze oppervlakken is het toepassen van een zogenaamde zuiverende voorziening niet nodig.

Binnen het plangebied komen ook rijbanen/parkeerplaatsen te liggen. Dit zijn potentieel verontreinigde oppervlakken, waarvoor het toepassen van een zuiverende voorziening, eventueel noodzakelijk is. Het regenwater van de rijbanen/parkeerplaatsen zal via een RWA- stelsel lozen in de wadivoorziening. Een wadivoorziening werkt als zuiverende voorziening, conform het principe van een zandfilter.

#### 1.4.5 Advies behandeling vuilwater (DWA)

In het plangebied zullen 30 woonkavels worden gerealiseerd. Er wordt gemiddeld 120 liter vuilwater per dag geproduceerd per inwoner en afgevoerd naar het rioolstelsel. Per woning (woonkavel) wordt

uitgegaan van een gemiddelde woningbezetting van 2,5 bewoners. Dit betekent dat er dus 30 x 2,5 x 120 liter = 9000 liter per dag vanuit het plangebied wordt “geproduceerd”.

Binnen het plangebied komt een vrijerval afvalwaterriolering te liggen die wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel ter plaatse van het plangebied. Bij de nadere uitwerking van het plan wordt ook de afvalwaterriolering nader uitgewerkt, zoals de structuur van de riolering en het aansluitpunt op het bestaande rioleringsstelsel. De verdere uitwerking hiervan dient eveneens in samenspraak met de gemeente Oirschot te worden uitgevoerd.

#### 1.4.6 Ontwatering planlocatie

Om grondwateroverlast te voorkomen, wordt gestreefd naar een bepaalde minimale ontwateringsdiepte bij de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Deze waarden zijn per type stedelijk gebied weergegeven in tabel 1.4.7, zoals opgenomen in de Leidraad Riolering (C1000).

Tabel 1.4.7: Functies en bijhorende ontwateringsdiepte bebouwd gebied (bron: VGRP 2009-2013 & Leidraad Riolering C1000).

Functie stedelijk gebied:	Toelaatbare grondwaterstand
Woningen met kruipruimte*	0.70 m – kruin weg
Woningen zonder kruipruimte*	0.30 m – kruin weg
Tuinen en openbare groenvoorziening	0.50 m – maaiveld
Primaire wegen	0.90 – 1.00 m – kruin weg
Secundaire wegen + woonstraten	0.70 m – kruin weg

\* Uitgangspunt: vloerpeil van woningen +0.2 tot +0.3 m maaiveld.

De maatgevende ontwateringsdiepte voor het plangebied bedraagt 0,70 m – kruin weg (woningen met kruipruimte & woonstraten). Voor het plangebied is een GHG bepaald van 17,63 m +N.A.P.. De minimale maaiveld hoogte bedraagt hierdoor 18,33 m +N.A.P. Het huidige maaiveldniveau in het plangebied varieert van 18,43 tot 19,07 m +N.A.P. en voldoet voor woningbouw aan de ontwateringsnorm. Hiermee zijn geen maatregelen, zoals het ophogen van het gebied, nodig om voldoende ontwatering te hebben.

Omdat de totaal benodigde waterberging (446 kubieke meter) niet zal worden aangelegd, vanwege de aftrek van infiltratie, dient voor de aanleg van de wadivoorziening een watervergunning te worden aangevraagd. Voor het verkrijgen van een watervergunning is een waterhuishoudkundig-rioleringsplan benodigd. Hierin geldt het uitgangspunt dat de veranderingen van waterstanden, afvoeren en grondwaterstanden in principe geen nadelige gevolgen mogen hebben voor de omgeving van het plan. De richtlijnen voor het waterhuishoudkundig plan staan beschreven paragraaf 4.6 van “hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen d.d. 9 december 2014”.

Ter verzekering van de belangen uit het beleid van het waterschap is een voorwaardelijke gebruiksbepaling aan de regels toegevoegd.

## 5.4 Natuur

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Ter beoordeling hiervan heeft een onderzoek plaatsgevonden (AGEL; Quickscan Flora- en Faunawet “Hertog Janstraat 30 te Middelbeers dd 17 maart 2016). Deze quickscan is in zijn geheel als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. De conclusie van deze quick scan luidt als volgt;

### “5 CONCLUSIE/AANBEVELINGEN

#### 5.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich op een afstand van 1,8 kilometer van een gebied dat is aangewezen in het kader van de natuurbeschermingswet 1998. Dit Natura 2000-gebied ligt ten zuiden van het plangebied en betreft het Natura 2000-gebied "Kempenland-West". Het Natura 2000-gebied is aangewezen als een habitatrichtlijngebied. Het plangebied is gelegen binnen de mogelijke effectenafstand voor stikstofdepositie. Als gevolg van de ontwikkeling zijn significant negatieve effecten door stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied niet uit te sluiten, dit dient onderzocht te worden. Andere versturende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met de voorgenomen planontwikkeling niet van toepassing.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk. Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot het NNN betreft de meanderende affakking van de Kleine Beerze ten oosten van het plangebied. Hier ter plaatsen zijn de NNN typen: 'Dennen-, eiken- en beukenbos (15.02) en Beek en Bron (N03.01) toegekend. Met de voorgenomen planontwikkeling is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het beoogde plan geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN, geen verbindende functie vervult en gezien het toekomstige gebruik zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuur Netwerk is geen sprake.

## 5.2 Soortenbescherming

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd en voor alle soorten, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

Binnen het plangebied zijn geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor strikt beschermde (vaat)planten aanwezig. Strikt beschermde (vaat)planten worden dan ook niet binnen het plangebied verwacht. Aangeplante of gezaaide exemplaren van beschermde soorten zijn niet beschermd in de Flora- en faunawet, omdat het geen natuurlijke groeiplaatsen betreft. Een ontheffing van de Flora- en faunawet en/of compensatie is daarom niet noodzakelijk.

In het plangebied is een konijnenburcht (tabel 1 van de flora en faunawet) aangetroffen en een konijn waargenomen. Voor de soorten van tabel 1 geldt een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Er hoeven zodoende voor deze soorten geen mitigerende maatregelen te worden getroffen. Verder zijn er tijdens het oriënterende veldbezoek geen andere zoogdieren waargenomen, wel zijn er eekhoornnesten waargenomen. De eekhoorn is opgenomen in tabel 2 van de Flora- en faunawet, de nesten zijn alleen beschermd als deze in gebruik zijn. In de te rooien bomen zijn nesten van de eekhoorn aangetroffen. Er dient door middel van nader onderzoek naar de eekhoorn te worden beoordeeld of de nesten nog in gebruik zijn en welke eventuele vervolgstappen er genomen dienen te worden. Daarnaast wordt verwacht dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten (tabel 1) zoals de mol, egel en een aantal algemene muissoorten (bos- en huisspitsmuis en veldmuis (tabel 1)) voor kunnen komen binnen de onderzoekslocatie.

Tijdens het veldbezoek zijn mogelijke rust- en verblijfplaatsen van boom- en gebouwbewonende vleermuizen, op basis van de checklist inschatting vooronderzoek vleermuizen (vleermuisprotocol), onderzocht. Door de afwezigheid van bebouwing binnen de plangrenzen is het eventueel aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende soorten niet aan de orde.

In het plangebied staat meerdere dode bomen in verschillende stadia van aftakeling. Sommige bomen hebben loshangende schors en veel aftakelende bomen hebben spechtengaten. Met betrekking tot mogelijk aanwezige verblijfplaatsen geldt dat vleermuizen de spechtengaten en loshangende schors in het plangebied kunnen benutten als verblijfplaats. De bosschage kan gebruikt worden als vliegroute of foerageergebied. Met de realisatie van de 30 woningen zullen er veel bomen gerooid worden, waarbij ook bomen met de spechtengaten. Voor het rooien van de bomen dient er nader onderzoek naar verblijfplaatsen in holtebomen en de eventuele functie van de groene lijnelementen als vliegroute en foerageergebied plaats te vinden.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (half maart tot en half juli) indien concrete

broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Het aanwezige groen in het plangebied kon goed worden geïnspecteerd gedurende het veldbezoek, doordat er nog geen bladeren aan de bomen zaten. Nesten (of nesten van voorgaande jaren) van in bomen broedende jaarrond beschermde (roof)vogels zijn ten tijde van het oriënterend veldbezoek niet waargenomen. Het plangebied biedt potentie (ligging tegen bebouwde kom) om als onderdeel te fungeren van het leefgebied van de roofvogels welke conform de Quickscanhulp zijn waargenomen. De functie van het plangebied voor roofvogels zal met de planontwikkeling niet wijzigen. In de huidige situatie is er sprake van weinig ruigte en met de realisatie van de woningen zal dit niet wijzigen. Het plangebied voorziet eveneens niet in een kleinschalige agrarische functie, waardoor er geen potentieel habitat bijvoorbeeld de steenuil aanwezig is. Gezien de impact van de ontwikkeling en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de bredere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten.

Door de afwezigheid van bebouwing binnen het plangebied, kunnen nesten van de huismus of gierzwaluw worden uitgesloten. Ook gebouwbewonende jaarrond beschermde vogelsoorten (zoals uilen) kunnen binnen het plangebied worden uitgesloten. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten.

Het plangebied vormt een zeer marginaal leefgebied voor algemeen voorkomende amfibieën gezien de afwezigheid van een geschikt waterhabitat. Algemeen voorkomende amfibiesoorten als gewone pad of groene kikker zijn licht beschermde soorten uit tabel 1 Flora- en faunawet waarbij bij ruimtelijke ingrepen een algehele vrijstelling voor het overtreden van enkele verbodsbepalingen geldt. Met de voorgenomen planontwikkeling zal er geen oppervlaktewater worden gedempt. Negatieve effecten zijn niet te verwachten.

Het groen in het plangebied kende tot voor kort een hoge onderhoudsfrequentie en de natuurlijke onderbegroeiing duidt op verstoorde en een verrijkte bodem. Gezien de terreingesteldheid van het plangebied, het gebruik en de directe omgeving is niet te verwachten dat het plangebied een cruciale rol vervult voor reptielen. Het is niet aannemelijk dat er in het plangebied beschermde ongewervelde voorkomen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waardoor er geen sprake is van het aantasten van beschermde vissoorten. Het mogelijk aantasten van de leefomgeving van deze soortgroepen is met de voorgenomen planontwikkeling niet aan de orde.”

Een nader onderzoek naar vleermuizen en eekhoorns uitgevoerd (Nader onderzoek fauna, EKOZA 19 oktober 2016). Dit rapport is als separate bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van dit nader onderzoek luidt als volgt;

#### “6. Conclusies en aanbevelingen

Aan de hand van het voorgaande kan een aantal conclusies worden getrokken en worden aanbevelingen gegeven voor de te nemen vervolgstappen.

##### 6.1 Soortbescherming

De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Niet alleen de instandhouding van verblijfplaatsen is hiervoor van belang, maar ook de instandhouding van het leefgebied. Te allen tijde dient men de zorgplicht in acht te nemen. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet en onafhankelijk van een ontheffing die is verleend.

###### 6.1.1 Vleermuizen

Er bevinden zich 2 zomerverblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Een van een ruige dwergvleermuis en een van een gewone dwergvleermuis. Daarnaast wordt er door gewone dwergvleermuizen en soms en laatvliegers gevoerd binnen het plangebied. Het plangebied is geen essentieel foerageergebied, er is nog voldoende alternatief foerageergelegenheid in de omgeving aanwezig. Het plangebied is nu geen onderdeel van vliegroute maar vormt wel een

*ontsluiting tot de omgeving. Raadzaam is daarom om enige lijnvormige (groene) elementen in de planvorming op te nemen om geleiding te houden tussen verblijfplaatsen van vleermuizen en foerageergebieden in de omgeving.*

*Bij geplande werkzaamheden ontstaat er een negatief effect op in het plangebied verblijvende en voorkomende vleermuizen. Daarmee wordt de Flora- en faunawet overtreden en is een ontheffing noodzakelijk.*

#### 6.1.2 Eekhoorn

*Er bevindt zich een verblijfplaats van een eekhoorn binnen het plangebied. Eekhoorns en hun verblijfplaatsen zijn beschermd volgens tabel 2 van de Flora- en faunawet. Indien tabel 2 soorten in een plangebied aanwezig zijn kunnen werkzaamheden doorgang vinden, mits gewerkt kan worden volgens een door het ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode. Indien dit niet mogelijk is, dient een ontheffing aangevraagd te worden.*

#### 6.1.3 Vogels

*Vogels mogen in de broedtijd niet verstoord worden. De werkzaamheden zullen daarom bij voorkeur ruim buiten het broedseizoen (globaal van half maart tot half augustus) worden uitgevoerd.*

*Er zijn geen jaarrond beschermde nesten uit categorie 1 t/m 4 aangetroffen in het plangebied. Er komen wel enkele soorten in het gebied voor wiens nesten behoren tot categorie 5 van jaarrond beschermde nesten (grote bonte specht, bosuil en zwarte kraai).*

*Bij de geplande werkzaamheden zal nestgelegenheid voor deze soorten verdwijnen. Voor deze soorten is echter voldoende alternatieve nestgelegenheid in de omgeving aanwezig. Een ontheffing is dan ook niet noodzakelijk."*

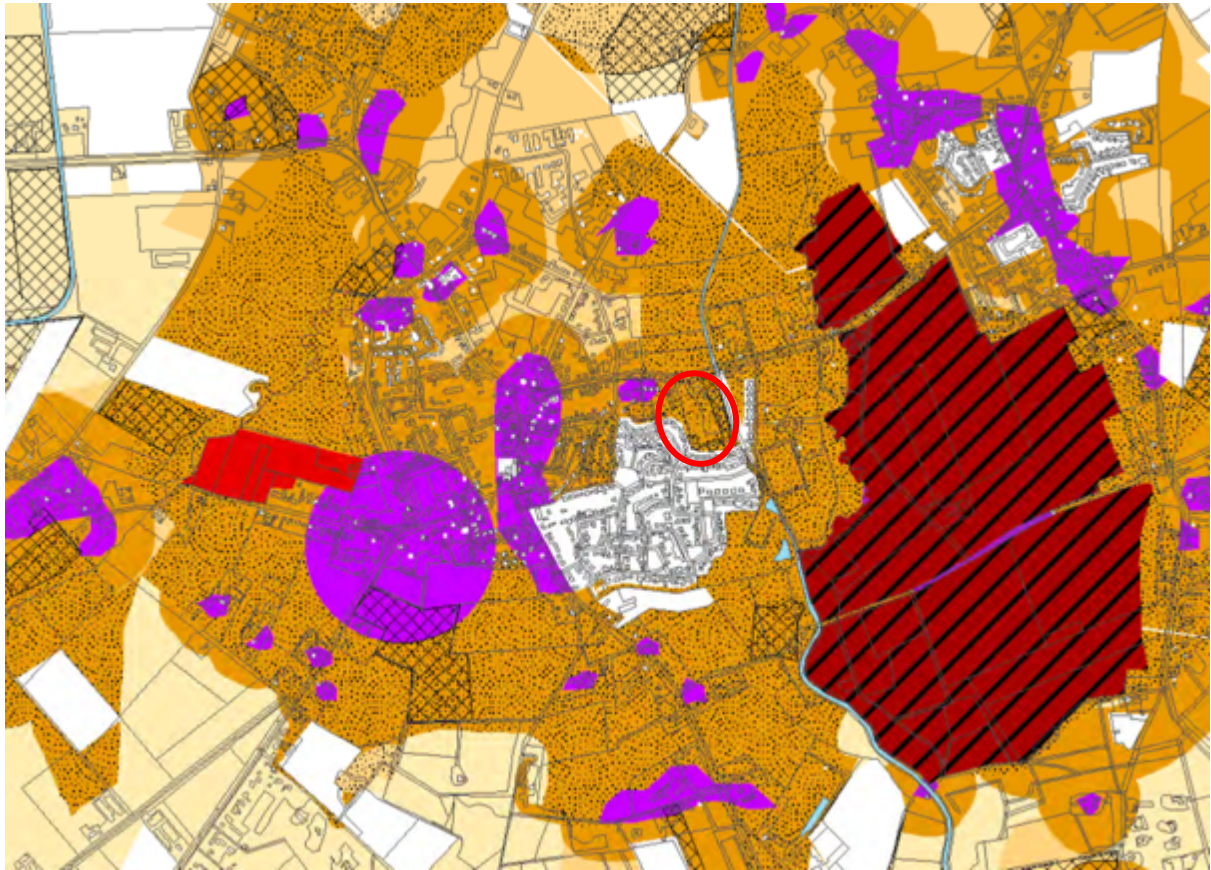
Bij bouwactiviteiten is de bouwer altijd gehouden te handelen naar de richtlijnen en kaders van de Flora en faunawet. De ontwikkelaar zal de noodzakelijke stappen zetten om hieraan te voldoen.

## **5.5 Archeologie en cultuurhistorie**

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op basis van de Erfgoedkaart van de gemeente Oirschot kent het terrein een hoge verwachting. Dit betekent dat er een grote kans is op het voorkomen van archeologische waarden.





Figuur 13: Uitsnede Verwachtingenkaart; Bron: Erfgoedkaart Oirschot

Om meer inzicht te hebben in deze verwachting is reeds op 20 december 2005 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd (Bilan-rapport Archeologisch vooronderzoek dd 20 december 2005). Dit rapport had het volgende advies;

*“Aangezien in het plangebied een esdek met ABC-profielen voorkomt, blijft de hoge archeologische verwachting voor het plangebied bestaan en wordt een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd. Dit vervolgonderzoek dient uiteraard uitgevoerd te worden op basis van een door het bevoegd gezag geaccordeerd Programma van Eisen.”*

Op basis van dit advies zal er een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. Dit onderzoek zal voor verlening van de omgevingsvergunning zijn uitgevoerd. Ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden is aan de regels een dubbelbestemming toegevoegd die de verplichting van een onderzoek vastlegt. De dubbelbestemming is overeenkomstig de gronden die direct gelegen zijn aan de overkant van de Hertog Janstraat. Deze gronden hebben op basis van de Erfgoedkaart Oirschot een zelfde verwachtingswaarde en zijn in het bestemmingsplan Buitengebied middels de waarde – Archeologie 4 beschermd. Eventuele archeologische waarden in het plangebied worden in de regels op een gelijke wijze beschermd.

De locatie en het bestaande, reeds aanwezige pand kent geen cultuurhistorische of monumentale waarden.

## 5.6 Milieuzonering

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende voorkomende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure

'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden zijn afhankelijk van het omgevingstype waarbinnen de milieugevoelige bestemming is gelegen. De VNG publicatie gaat uit van het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied of van een gemengd gebied. Een rustige woonwijk/rustig buitengebied kan aangemerkt worden als een gebied zonder functiemenging en een minimale invloed van invloeden van wegverkeer. Bij een gemengd gebied is sprake van een functiemenging tussen wonen en milieubelastende activiteiten, van wonen langs drukke gebiedsontsluitingswegen of bij lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden genoemd in de VNG publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied. Voor het omgevingstype gemengd gebied kunnen deze richtafstanden met één stap worden verlaagd. De richtafstandenlijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Voor het aspect gevaar wordt hierbij wel de kanttekening geplaatst dat mogelijke specifieke regelgeving van toepassing kan zijn zoals het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of het Vuurwerkbesluit.

Op basis van het bestemmingsplan is in de nabijheid een aantal bedrijven of inrichtingen toegestaan. Zo is aan de overzijde een handelsbedrijf toegestaan met een toegestaan bebouwingsoppervlakte van 2.725 m<sup>2</sup>. Het betreft een Zeilmakerij. Op basis van de VNG-brochure betreft het, op basis van de in het bestemmingsplan toegestane activiteiten een "Overige groothandel", SBI-code; 466, 469. Een dergelijk bedrijf kent een richtafstand van 30 meter. Op basis van de beschrijving in de brochure is het gebied, omdat het is gelegen langs een drukke ontsluitingsweg te beschouwen als een "gemengd gebied". Om die reden is de richtafstand met 1 stap ter reduceren tot 10 meter. De afstand tussen het bedrijf en de projectlocatie kent een afstand die groter is. Bovendien zijn er reeds woningen die dichterbij het bedrijf zijn gelegen dan de projectlocatie. Het is daarom aannemelijk dat de belangen van het bedrijf met de ontwikkeling niet worden geschaad en dat er sprake is van een aanvaardbaar woon,- en leefklimaat. In de directe omgeving zijn geen andere relevante bedrijven aanwezig.



*Figuur 14: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met daarin zichtbaar het relevante bedrijf aan de overzijde van de Hertog Janstraat; bron: ruimtelijkeplannen.nl*

Het aspect "Milieuzonering" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Geluid

Normen met betrekking tot geluid worden thans in Nederland gebaseerd op de “regels op het gebied van het voorkomen of beperken van geluidhinder” (Wet geluidhinder). Krachtens deze wet worden zones aangegeven aan weerszijden van wegen, spoorwegen, de luchtvaart en industrielawaai.

### Wegverkeerslawaai

Binnen de zones van wegen wordt geëist, dat de geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de betreffende weg ter plaatse van de gevels van woningen of andere geluidsgevoelige bestemmingen een zekere maximale waarde niet overschrijdt. Buiten de zones worden geen geluidseisen gesteld met betrekking tot wegverkeerslawaai. Op 18 oktober 2016 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting als gevolg van het wegverkeerslawaai (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, AGEL adviseurs dd 18 oktober 2016). Dit rapport is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De conclusie luidt als volgt;

*“In het kader van de RO procedure voor een ruimtelijke ontwikkeling dient een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd. Het plangebied is gelegen aan de Hertog Janstraat 30 te Middelbeers en bestaat uit het realiseren van 30 woningen. SB&O B.V. te Hilvarenbeek heeft aan AGEL adviseurs opdracht verstrekt om het akoestisch onderzoek uit te voeren.*

*Doel van het onderzoek is het bepalen van de geluidbelasting op de geluidgevoelige functies binnen de ruimtelijke ontwikkeling als gevolg van het wegverkeer en deze te toetsen aan het wettelijk kader. Tevens kunnen de onderzoeksresultaten dienen voor de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

*Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer een woning of een geluidgevoelig gebouw gelegen is binnen een door deze wet aangewezen geluidzone. De ruimtelijke ontwikkeling bevindt zich binnen de geluidzone van de Hertog Janstraat. Daarnaast dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting te worden beoordeeld als gevolg van cumulatie van alle geluidsbronnen. In dit verband zijn ook de niet gezoneerde 30 km wegen in het plangebied bij het onderzoek betrokken.*

*Voor de verkeersgegevens is uitgegaan van de website kaartbank.Brabant.nl in combinatie met informatie van de gemeente Oirschot.*

*De geluidsbelastingen zijn berekend met de Standaardrekenmethode II van bijlage III van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. De berekeningen zijn uitgevoerd met het programma Geomilieu V3.11.*

*Uit de rekenresultaten blijkt dat de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB als gevolg van de Hertog Janstraat ter plaatse van 4 woningen wordt overschreden. De overschrijdingen vinden plaats bij de woningen op de kavels 7, 8/9 en 26 (overschrijding maximaal 13 dB, 5 dB respectievelijk 1 dB). De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.*

*Conform de Wgh zijn de mogelijkheden om de geluidbelasting te reduceren m.b.t. stedenbouwkundige, bron- en overdrachtsmaatregelen nader onderzocht. Uit dit onderzoek blijkt dat maatregelen om de geluidbelasting te verlagen niet doelmatig zijn. Omdat geluidbeperkende maatregelen als niet doelmatig aangemerkt kunnen worden kan bij burgemeester en wethouders van de gemeente Oirschot een verzoek hogere waarde worden ingediend.*

*Omdat in dit stadium van het plan geen gedetailleerde gegevens omtrent de gevelindeling beschikbaar zijn valt een toetsing van de karakteristieke geluidwering buiten het kader van dit onderzoek. Op grond van de hoogte van de geluidbelastingen kan er van worden uitgegaan dat het voldoen aan de vereiste karakteristieke geluidwering technisch mogelijk is. Dit onderzoek kan daarom worden uitgevoerd in het kader van de aanvraag om een omgevingsvergunning activiteit bouw.*

*Omdat sprake is van een nieuwe geluidgevoelige ontwikkeling is op grond van de Wro het akoestische klimaat ter plaatse van de ontwikkeling inzichtelijk gemaakt en beoordeeld. Uit deze beoordeling blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.”*

### **Spoorweglawaai**

Dit aspect is niet aan de orde

### **Industrielawaai**

Dit aspect is niet aan de orde

### **Vliegverkeer**

Dit aspect is niet aan de orde

Er zal een hogere grenswaardeprocedure worden doorlopen voor het toestaan van een hogere waarde op de in het rapport genoemde punten voor wat betreft wegverkeerslawaai. Het aspect "Geluid" is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.8 Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de plannen:

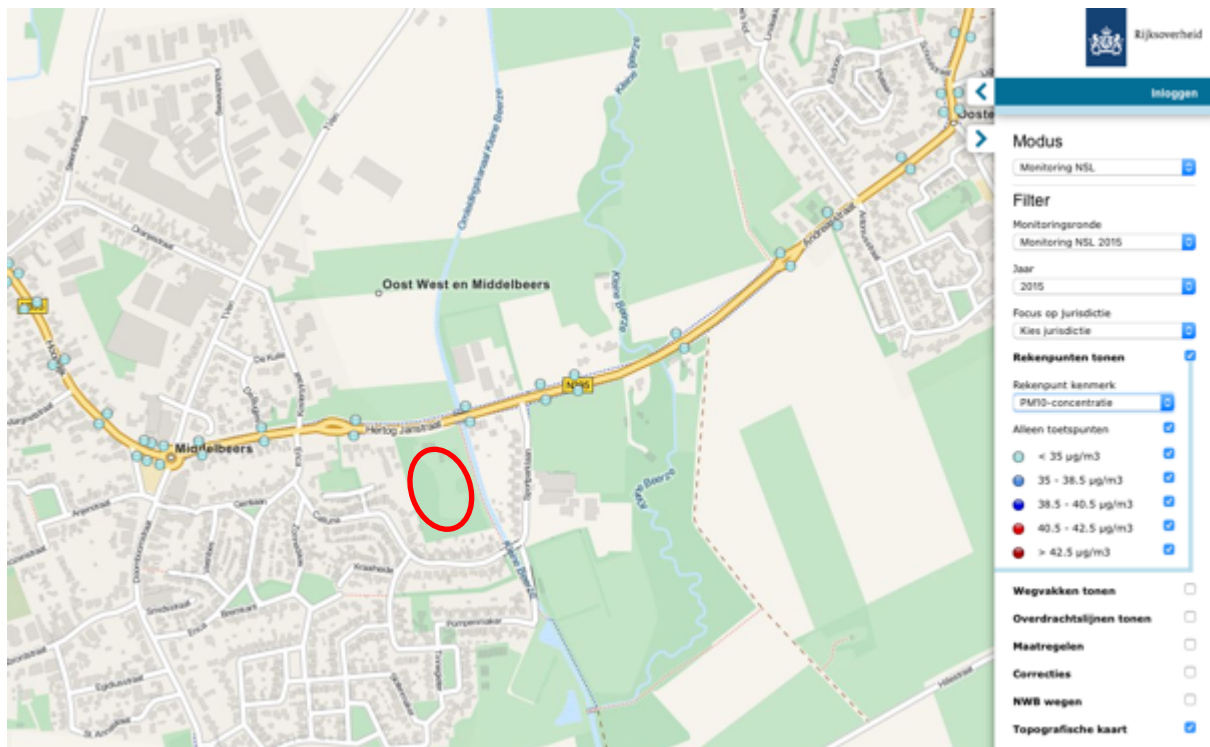
- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt "niet in betekenende mate" (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een ruimtelijke ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekenende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

### **Toetsing initiatief aan "goede ruimtelijke ordening"**

Naast de toetsing of het bouwplan een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). Ter plaatse van de bouwlocatie is een meetpunt gelegen aan de Hertog Janstraat. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: 60 µg/m<sup>3</sup> en fijn stof : 40 µg/m<sup>3</sup>). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en 35 µg/m<sup>3</sup> en voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 25 en 35 µg/m<sup>3</sup>. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen.



Figuur 15: Uitsnede uit de NSL-viewer; bron NSLmonitoring.nl

Er is geen sprake van industriële emissies. Ook is eventuele stankhinder als gevolg van de Wet Geurhinder en Veehouderijen niet aan de orde.

## 5.9 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Ten behoeve van de voorgestane bouw van een extra woning wordt de bestemming en de toegestane gebruiksvormen van het perceel gewijzigd. Een toetsing van de bodemkwaliteit is derhalve uitgevoerd. Voor het perceel is een bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Hertog Janstraat te Middelbeers, AGEL Adviseurs, 19 oktober 2015). Dit onderzoek is geheel als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt;

### “CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- Bij het zintuiglijk onderzoek zijn er geen bodemvreemde materialen of andere kenmerken die duiden op een bodemverontreiniging aangetroffen. Voor zover zintuiglijk waarneembaar zijn er bij de indicatieve inspectie geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.
- Zowel in de boven- als in de ondergrond zijn geen van de geanalyseerde parameters verhoogd aangetoond.
- In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, nikkel en cadmium aangetoond. De oorzaak van deze verhogingen is naar alle waarschijnlijkheid het gevolg van een verhoogde achtergrondwaarde ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. De betreffende metalen worden regionaal vaker zonder aanwijsbare bron in het grondwater aangetoond.
- De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vormt redelijkerwijs geen bezwaar voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van de locatie.
- De resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek geven geen aanleiding voor

*het verrichten van een nader bodemonderzoek naar de aard, omvang en risico's van de tijdens onderhavig onderzoek aangetoonde verontreinigingen.*

*Indien bij de voorgenomen bouwactiviteiten grond van de locatie vrijkomt, dient er rekening te worden gehouden met beperkingen ten aanzien van hergebruik en afzet van de grond. De grond afkomstig van de onderzoekslocatie heeft een kwaliteit die indicatief voldoet aan de Achtergrondwaarde 2000 en daarmee in principe (milieuhygiënisch gezien) geschikt is voor de functie moes-/volkstuinten, landbouw & natuur. Opgemerkt wordt dat dit onderzoek geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit voor toepassing van grond elders. Voor de definitieve kwaliteitsbepaling van grond die vrijkomt van de onderzoekslocatie kan afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond een partijkeuring noodzakelijk zijn (AP04). De gemeente is bevoegd gezag inzake grondverzet en toepassing van grond binnen de restricties en voorwaarden van de bodemkwaliteitskaart. Hiervoor geldt een meldingsprocedure.”*

Het aspect “bodemkwaliteit” is geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

## **5.10 Externe Veiligheid**

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten leggen beperkingen op aan de omgeving. Door voldoende afstand tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en Externe veiligheid betreft het risico dat aan activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Het beleid en de regels ten aanzien van externe veiligheid zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), Structuurvisie buisleidingen, het Basisnet en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak minimale afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat het plangebied niet in de risicocontouren (invloedsgebieden, PAG en/of PR 10-6 contouren) van inrichtingen, transportroutes (weg, spoor of water) en (buis- en/of hoogspannings) leidingen ligt. Nader onderzoek naar het aspect externe veiligheid is dus niet noodzakelijk.



Figuur 16: Uitsnede uit de Risicokaart; bron: risicokaart.nl

## 5.11 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het bestemmingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstreek van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen.

In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

## 5.12 Duurzaamheid

Bij de vormgeving en bouw van de woningen wordt gestuurd op de realisatie van energiezuinige woningen.

## 5.13 Totaalbeeld aspecten

Gezien het bovenstaande zijn er geen milieutechnische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling aan de Hertog Janstraat 30 in Middelbeers.

## Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

### 6.1 Hoofdopzet

Het bestemmingsplan geeft een juridisch-planologisch kader voor de realisering van extra woningen en het wijzigen van de bestemming op het perceel aan de Hertog Janstraat 30. Het bestemmingsplan bestaat uit geometrisch bepaalde bestemmingen, weergegeven op de verbeelding en uit regels voor het gebruik van de gronden en de daarop te realiseren opstallen, voor zover die regels in verband met de bestemming nodig zijn. Tevens gaat het bestemmingsplan vergezeld van deze toelichting, waarin vervat de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en onderzoeken, de uitkomsten van het overleg (ex artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening) en een rapportering van de inspraak en zienswijzen. De regels en verbeelding vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridische status.

### 6.2 Algemene toelichting verbeelding

Voor het opstellen van de verbeelding heeft een op Rijksdriehoekcoördinaten gebaseerde GBKN-kaart als onderlegger gediend. Daarnaast is de begrenzing van de bestemmings- en bouwvlakken gebaseerd op kadastrale gegevens. Door een combinatie van codering, arcering en kleur is op de geometrische plaatsbepaling de bestemmingsregeling aangegeven.

### 6.3 Algemene toelichting regels

De regels bevatten bepalingen omtrent het gebruik van de gronden, omtrent de toegelaten bebouwing en bepalingen betreffende het gebruik van op te richten bouwwerken. De regels worden, conform de SVBP 2008, onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Hieronder worden de hoofdstukken en onderliggende artikelen nader toegelicht.

#### Inleidende regels

In het hoofdstuk “Inleidende regels” wordt een aantal begrippen verklaard en wordt aangegeven hoe, bij toepassing van de regels, dient te worden gemeten. Dit om zoveel mogelijk uit te sluiten dat de regels verkeerd worden geïnterpreteerd.

#### Bestemmingsregels

Het hoofdstuk “Bestemmingsregels” bevat de regels waarin de materiële inhoud van de gegeven bestemmingen is opgenomen, waaronder het gebruik van de opstallen en de gronden en de toegestane maatvoering.

### 6.4 Toelichting bestemmingen

Hieronder wordt per bestemming een korte toelichting gegeven.

#### Groen

Een aanzienlijk deel van het plangebied heeft de bestemming “Groen” gekregen. Binnen deze bestemming kunnen de reeds aanwezige en geplande groenvoorzieningen bestaan. Dit bestemming “Groen” is openbaar groen. Binnen deze bestemming is een aanduiding “parkeerterrein” opgenomen. Alleen binnen deze zone is de aanleg van parkeervoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan. Op deze manier wordt geborgd dat het stallen van auto’s ook elders binnen het groen gaat worden geregeld. Aan de zuidzijde van het plangebied is middels een aanduiding “specifieke vorm van groen-1” geregeld dat de woningen direct gelegen aan deze groenzone pas in gebruik mogen worden genomen als de groene omzoming aan deze zuidzijde is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.



### **Verkeer**

Binnen deze bestemming is het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van de ontsluiting van de woningen.

### **Wonen**

Binnen deze bestemming is de woonfunctie en de bouw van woningen toegestaan. In de regeling bij de bestemming "Wonen" is aangesloten op het vigerend bestemmingsplan (Kom Middelbeers). Binnen de bouwvlakken zijn de hoofdgebouwen toegestaan. Binnen de bestemmingsvlakken en bouwvlakken mag bebouwing ten dienste van de bestemming worden opgericht. Buiten het bouwvlak is de bouw van hoofdgebouwen niet toegestaan.

Hierbij dient te worden opgemerkt dat er op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), naast het bestemmingsplan, wel het een en ander vergunningsvrij mag worden gebouwd. Dit wordt in het bestemmingsplan niet expliciet benoemd.

Op de verbeelding is aangeduid wat de maximale nok-, en bouwhoogten per bouwvlak zijn. In de verbeelding is ook het aantal woningen bepaald dat binnen het bestemmingsvlak mag worden gebouwd. Ook is aangegeven wat het woningtype is dat in een zone is toegestaan. Aan de zuidzijde van het plangebied is middels een aanduiding "specifieke vorm van groen-1" geregeld dat de woningen die zijn gelegen in hetzelfde bestemmingsvlak als waarin deze aanduiding is gelegen pas in gebruik mogen worden genomen als de groene omzoming aan deze zuidzijde is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

### **Algemene regels**

In het hoofdstuk "Algemene regels" wordt in de artikelen 'Antidubbelregel', 'Algemene afwijkingsregels' een aantal algemene bepalingen verwoord die onder meer de flexibiliteit van het plan vergroten. De 'Antidubbelregel' bepaalt dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft. In de 'Algemene afwijkingsregels' worden enkele afwijkingsbevoegdheden aan burgemeester en wethouders toegekend die geringe afwijkingen mogelijk maken van hetgeen in het wijzigingsplan is bepaald. Het gaat bijvoorbeeld om het in geringe mate afwijken van het plan en bepalingen omtrent ondergronds bouwen.

### **Overgangs- en slotregels**

Tot slot worden de overgangs- en slotregels geformuleerd. In het artikel 'Overgangsrecht' worden regels bepaald omtrent bouwwerken, die in de bestaande situatie aanwezig zijn of mogen worden gebouwd. In de 'Slotregel' tenslotte wordt aangegeven onder welke naam de regels kunnen worden aangehaald.

## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De grond is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De grond is al in eigendom van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer draagt de kosten voor de bouw, en de procedurele kosten. Eventuele kosten voor de gemeente als gevolg van deze wijziging zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1

Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het bestemmingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen



## Hoofdstuk 8 Procedure

### 8.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het ontwerp bestemmingsplan "Hertog Janstraat 30" aan diverse instanties voorgelegd. Deze wettelijke overlegpartners worden gedurende de inspraaktermijn in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven. Het vooroverleg is geweest en delen van het plan (waterparagraaf en geluid) zijn naar aanleiding hiervan aangepast

### 8.2 Procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpbestemmingsplan is gedurende zes weken van 24 november 2016 tot en met 4 januari 2017 ter inzage gelegen. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. De tegen het plan ingediende zienswijzen zijn geen aanleiding geweest het plan te wijzigen. De "Nota zienswijzen" is hieronder toegevoegd.





## Nota zienswijzen bestemmingsplan Hertog Janstraat 30

Met ingang van 24 november 2016 heeft het ontwerpbestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is op 23 november 2016 gepubliceerd in het Oirschots weekjournaal, de Staatscourant en de gemeentelijke website.

### Zienswijzen

Tijdens deze termijn van terinzagelegging zijn bij de gemeenteraad 7 schriftelijke zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Eén zienswijze is ondertekend door 32 personen: een aantal van deze personen heeft daarnaast zelf een zienswijze ingediend. De zienswijzen worden onderstaand samengevat waarbij de essentie wordt weergegeven. Vervolgens wordt de zienswijze beantwoord waarbij de gehele zienswijze in ogenschouw is genomen.

#### Zienswijze 1

Ingekomen: 30 december 2016

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Het plan dient aan te sluiten bij het karakter van de omgeving.	De woningbouwplannen zijn gebaseerd op de stedenbouwkundige randvoorwaarden die door het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld. Deze voorwaarden staan in de toelichting van het bestemmingsplan en zijn opgesteld om te komen tot het gewenste beeld van een groen woongebied met een dorps karakter en een optimale inbedding in het omliggende dorp.
2. Door het plan vind er in ernstige mate aantasting van het woon- en leefklimaat plaats, omdat het bestaande uitzicht op het landschap verloren gaat.	De nieuwe woningen zijn uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Dit komt mede door de ligging van het plangebied tussen de bestaande woningen. Het bestaande uitzicht biedt geen garanties, hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Ook bestaat er de beleidsvrijheid om de bestemming te wijzigen binnen de gestelde kaders. De plannen voor het gebied zijn gecommuniceerd met de omwonenden en naar aanleiding daarvan zijn er aanpassingen in het plan doorgevoerd. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is steeds behoud van de groenbeleving geweest. Hiervoor zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.

<p>3. De gronden moeten worden aangemerkt als waardevol landschap en bosgebied. Door de ontwikkeling wordt dit landschap onherstelbaar aangetast.</p>	<p>In het geldende bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Wonen'. De eigenaar mag zijn perceel naar eigen wens inrichten zolang dit maar binnen de bestemming past. Omwonenden kunnen hier geen rechten aan ontlennen.</p>
<p>4. Door verlies aan groen komt er een onbelemmerde toegang tot aan de achterzijde van het perceel. Dit is van invloed op hun veiligheid en die van hun goederen.</p>	<p>Op plaatsen waar geen erfafscheiding aanwezig is, zal de kavelgrens worden voorzien van een hekwerk met hедера.</p>
<p>5. De woning zal aanzienlijk in waarde dalen bij realisering van het bouwplan.</p>	<p>Wanneer de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat het de reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.</p>

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

**Zienswijze 2**

Ingekomen: 5 januari 2017

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
<p>1. Het plan voorziet in woningen met een hoogte tot 9 meter. Hierdoor kan men in de nieuwe situatie in zowel de tuin als woning van de reclamant kijken waardoor de privacy ernstig wordt aangetast.</p>	<p>De woning die het dichtst tegen de tuin van reclamant is gepland, staat op ongeveer 20 meter afstand van de tuin en ongeveer 35 meter afstand van de woning. Deze afstand is dusdanig groot dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de privacy. De woning van de reclamant ligt in bestaand bebouwd gebied, waarbij vanuit meerdere richtingen al in de tuin gekeken kan worden. Wanneer dit volgens reclamant leidt tot planschade, dan staat het vrij om een verzoek tegemoetkoming planschade in te dienen.</p>
<p>2. Door het plan vind er in ernstige mate aantasting van het woon- en leefklimaat plaats, omdat het bestaande uitzicht op het landschap verloren gaat.</p>	<p>De nieuwe woningen zijn uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar. Dit komt mede door de ligging van het plangebied tussen de bestaande woningen. Het bestaande uitzicht biedt geen garanties, hieraan kunnen dan ook geen rechten</p>

	<p>worden ontleend. Ook bestaat er de beleidsvrijheid om de bestemming te wijzigen binnen de gestelde kaders. De plannen voor het gebied zijn gecommuniceerd met de omwonenden en naar aanleiding daarvan zijn er aanpassingen in het plan doorgevoerd. Uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is steeds behoud van de groenbeleving geweest. Hiervoor zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.</p>
<p>3. Het plan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving waardoor lichthinder ontstaat.</p>	<p>Het plan ligt in het structuurgebied 'kernen in het landelijk gebied' waardoor er in de omgeving al sprake is van omgevingslicht door woningen en openbare verlichting. Dit is inherent aan de aard van de omgeving. Daarnaast betreft het plangebied een inbreidingslocatie waardoor een woningbouwlocatie hier te verwachten is.</p>
<p>4. De ontsluiting van het plangebied zal plaatsvinden op de provinciale weg. In de toelichting staat beschreven dat dit nog ingepast dient te worden. Echter kan dit niet bepaald worden zonder te passen in de nog door de provincie op te stellen plannen voor de N395. Het plan in procedure brengen zonder een goede verkeersveilige ontsluiting is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er dient dus eerst overeenstemming met de provincie plaats te vinden.</p>	<p>Er heeft met de provincie overleg plaatsgevonden ten aanzien van de aansluiting van het plangebied op de Hertog Janstraat. De provincie heeft in dat kader aangegeven deze aansluiting geen probleem te vinden. Daarnaast heeft er het verplichte wettelijk vooroverleg plaatsgevonden en is het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie toegezonden. Zij hebben geen zienswijze tegen het plan ingediend, zodat daaruit de conclusie mag worden getrokken dat zij met het plan en dus ook met de ontsluiting van het plangebied kunnen instemmen. Wanneer de aanvraag voor een verkeersbesluit bij de provincie wordt ingediend, worden vanuit de provincie eventuele eisen aan de aansluiting kenbaar gemaakt waaraan voldaan zal worden.</p>
<p>5. Er is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. En er dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Het is nu onduidelijk of het plan leegstand tot gevolg zal hebben. Er zijn nog (bijna) geen kavels verkocht en het is</p>	<p>De vraag of het bestemmingsplan financieel-economische uitvoerbaar is, hangt samen met de vraag of er behoefte bestaat aan de in het plan voorziene woningen. De verplichte Laddertoets is door de initiatiefnemer uitgewerkt. Uit de provinciale woningvoorraadprognose volgt dat er tussen 2016 en 2026 ongeveer 645 woningen gerealiseerd moeten worden om in de woningbehoefte van de gemeente</p>



onzeker of de woningen gerealiseerd gaan worden.	Oirschot te kunnen voorzien. De totale harde plancapaciteit ligt op circa 370 woningen. Na de vraag-aanbodconfrontatie resteert een behoefte van circa 275 woningen voor de periode 2016-2026. Dit betekent dat er voldoende Ladderruimte is voor het woningbouwplan. Met de verwijzing naar de met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst in hoofdstuk 7 van de toelichting wordt de financieel economische uitvoerbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt.
6. De woning zal aanzienlijk in waarde dalen bij realisering van het bouwplan.	Wanneer de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat het de reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.
7. Er is niet onderzocht of de woningen elders gebouwd hadden kunnen worden.	De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend. Bij de beoordeling wordt er bepaald of de gevraagde ontwikkeling ter plaatse wenselijk is. Hierbij wordt alleen de betreffende locatie behandeld, andere locaties blijven buiten beschouwing.

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

**Zienswijze 3**

Ingekomen: 2 januari 2017

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Er kan niet overal voldaan worden aan een groenzone van minimaal 10 m breed in verband met de ontsluiting. Vooraf overleg over de ligging en inrichting van de ontsluiting van langzaam verkeer is gewenst.	De groenbestemming aan de westzijde moet minimaal 10 m breed zijn. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor paden en parkeervoorzieningen. De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming, waaronder de ontsluiting voor langzaam verkeer, mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.

<p>2. Vooraf overleg over de hoogwaardige inrichting is gewenst.</p>	<p>De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.</p>
<p>3. De ontsluiting voor langzaam verkeer zou alleen toegankelijk moeten kunnen zijn voor fietsers en voetgangers. Al het overige gemotoriseerd verkeer kan gebruik maken van de andere ontsluitingsweg. Dit komt zowel de veiligheid als de beleving van een rustig en groen straatprofiel ten goede.</p>	<p>De langzaam verkeer ontsluiting wordt vorm gegeven door een pad waar voetgangers en fietsers gebruik van kunnen maken. Deze ontsluiting kan daarnaast gebruikt worden in noodgevallen (calamiteitenontsluiting). Al het overige gemotoriseerd verkeer moet gebruik maken van de nieuw aan te leggen ontsluitingsweg aan de oostzijde van het plangebied.</p>
<p>4. Het is onduidelijk hoe er gewaarborgd wordt dat er geen onnodige kap gaat plaatsvinden en dat het huidige beeld zoveel mogelijk blijft gehandhaafd. Vooraf overleg is hierbij gewenst.</p>	<p>Het uitgangspunt is om het huidige beeld zoveel mogelijk te handhaven. Alleen waar het vanuit ecologisch oogpunt en bouwtechnisch noodzakelijk is, is het kappen van bomen toegestaan. De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming, waaronder het behoud en kap van bomen, mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.</p>
<p>5. Er dienen hoogwaardige erfafscheidingen gerealiseerd te worden. Het is echter niet gedefinieerd in het plan wat daarmee wordt bedoeld. Daarnaast dient deze afscheiding geplaatst te worden voordat de bouwwerkzaamheden beginnen. Vooraf overleg over inrichting en planning is daarom zeer gewenst.</p>	<p>Op plaatsen waar geen erfafscheiding aanwezig is, zal de kavelgrens worden voorzien van een hekwerk met hедера. De erfafscheidingen tussen de percelen en naar de openbare ruimte worden ingeplant met een beukenhaag. Het inrichtingsplan van de initiatiefnemer zal worden gecommuniceerd met de gemeente en omwonenden voordat wordt begonnen met de werkzaamheden.</p>
<p>6. De speelbossen zijn zodanig gesitueerd dat er geen direct zicht mogelijk is. Dit is geen gewenste situatie wanneer kinderen daar spelen en nodigt in de avonden juist ongewenste activiteiten uit door het gebrek aan toezicht.</p>	<p>De speelbossen zoals zijn weergegeven in het landschapsplan zijn ter indicatie. In het huidige bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' zijn sport- en speelvoorzieningen ook mogelijk in de omliggende groenbestemmingen. De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming, waaronder de natuurlijke speelplekken, mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.</p>

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

**Zienswijze 4**

Ingekomen: 30 december 2016

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Op 24 september 2002 is door de gemeenteraad een groenstrook van 25 meter toegewezen.	In het betreffende raadsbesluit is te lezen dat er is gevraagd om een groenstrook van 25 m. Omdat invulling van het terrein niet aan de orde was, is de zienswijze destijds ongegrond verklaard en daardoor is er geen toezegging gedaan. Door het college zijn op 16 november 2010 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld waar het plan aan dient te voldoen. Op 21 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verwerpen van de kaders uit 2009. Hierdoor zijn de randvoorwaarden uit 2010 geldend geworden. Deze zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
2. Wanneer er aan de achterzijde van de bestaande woonpercelen een woonwijk gerealiseerd wordt, is de kans groter op een onveilige situatie. Een hoge afrastering is daarom gewenst.	Op plaatsen waar geen erfafscheiding aanwezig is, zal de kavelgrens worden voorzien van een hekwerk met hedera.
3. Het is gewenst om in overleg te gaan wanneer er bomen gekapt dienen te worden.	Het uitgangspunt is om het huidige beeld zoveel mogelijk te handhaven. Alleen waar het vanuit ecologisch oogpunt en bouwtechnisch noodzakelijk is, is het kappen van bomen toegestaan. De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming, waaronder het behoud en kap van bomen, mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.
4. Parkeerplaatsen in lengte richting plaatsen tussen weg en voetpad.	Op de tekening van het landschapsplan in de toelichting is te zien dat een gedeelte van de parkeerplaatsen al in de lengte richting zijn

	weergegeven. De initiatiefnemer kan hier zoveel mogelijk rekening mee houden, maar het uitgangspunt is dat de parkeernorm gehaald moet worden.
5. Reclamanten overwegen om een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in te dienen.	Het staat de reclamanten vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

**Zienswijze 5**

Ingekomen: 3 januari 2017

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De groenstrook grenzend aan het perceel Calluna 69 is te smal ingetekend. Aan de andere kant van het plangebied is dit veel breder. Om de negatieve gevolgen voor het uitzicht en de privacy te beperken dient de groenstrook aan het perceel Calluna 69 ook breder te worden ingetekend.	De minimale breedte van de groenstrook aan zowel de oost- als westzijde van het plangebied zijn opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de zuidzijde zijn geen randvoorwaarden gesteld. In het landschapsplan is te zien dat een strook bomen aan de zuidzijde gehandhaafd blijft en wordt versterkt met enkele nieuwe bomen en dat waar nodig een erfafscheiding wordt geplaatst. Dit is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels bij de bestemming 'Wonen'. De gevolgen voor het uitzicht en de privacy worden hiermee op een aanvaardbare wijze beperkt.
2. De woning zal aanzienlijk in waarde dalen bij realisering van het bouwplan. Reclamant overweegt dan ook om een verzoek tot tegemoetkoming in de planschade in te dienen.	Wanneer de onherroepelijke vaststelling van het bestemmingsplan leidt tot waardevermindering van de woning, dan staat het de reclamant vrij een verzoek om tegemoetkoming planschade in te dienen.

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

## Zienswijze 6

Ingekomen: 3 januari 2017

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. De groenstrook grenzend aan het perceel Calluna 71 is te smal ingetekend. Aan de andere kant van het plangebied is dit veel breder (15 m). Een bredere groenstrook houdt meer de beleving van wonen in het groen in stand en waarborgt meer privacy. De groenstrook dient overal even breed te zijn.	De minimale breedte van de groenstrook aan zowel de oost- als westzijde van het plangebied zijn opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de zuidzijde zijn geen randvoorwaarden gesteld. In het landschapsplan is te zien dat een strook bomen aan de zuidzijde gehandhaafd blijft en wordt versterkt met enkele nieuwe bomen en dat waar nodig een erfafscheiding wordt geplaatst. Dit is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels bij de bestemming 'Wonen'. De gevolgen voor het uitzicht en de privacy worden hiermee op een aanvaardbare wijze beperkt.
2. De huidige opzet van de groenstrook is dat deze niet groenblijvend is en dit is wel van groot belang. De in het bestemmingsplan opgenomen positieve verplichting dient te worden uitgebreid zodat extra bomen aangeplant worden en ook de boomsoort is hierbij belangrijk.	De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.

### **Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

### **Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen

## Zienswijze 7, door 32 personen ondertekend

Ingekomen: 4 januari 2016

<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Reactie gemeente</i>
1. Afspraken met omwonenden zijn niet nagekomen en de beoordeling over woningbouwplannen op het perceel Hertog Janstraat 30 is met de jaren veranderd.	Na veelvuldig overleg zijn er in 2009 door de gemeenteraad kaders vastgesteld. Hierna zijn meerdere plannen voorgesteld waarbij geprobeerd is zowel de raadskaders als de wens van de omgeving in acht te nemen. Dit heeft niet tot haalbare en gedragen plannen geleid. Door het

	<p>college zijn op 16 november 2010 gewijzigde stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Op 21 juni 2011 heeft de gemeenteraad ingestemd met het verwerpen van de kaders uit 2009. Hierdoor zijn de randvoorwaarden uit 2010 geldend geworden. Wij vinden met deze kaders het plan ruimtelijk aanvaardbaar.</p>
<p>2. De ladder is niet juist doorlopen en niet met de juiste informatie. Het plangebied betreft namelijk geen stedelijke locatie, er zit een verschil in harde plancapaciteit zoals deze in december 2016 in het RRO Zuid-Oost-Brabant zijn afgesproken en de werkelijke harde plancapaciteit per 01-01-2017. En het is onduidelijk of er een concreet woningbehoefte onderzoek is uitgevoerd als onderlegger van de 'ladder' en wat daar het resultaat van is.</p>	<p>Er is door de Stec Groep, een onafhankelijke en deskundige partij, een volledige Laddertoets voor de beoogde ontwikkeling opgesteld. Deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierin wordt beschreven dat het om stedelijk gebied gaat. De locatie Hertog Janstraat 30 ligt namelijk in de kom Middelbeers en wordt door de provincie aangeduid als stedelijk concentratiegebied. Het woningbouwproject is opgenomen in het vastgesteld woningbouwprogramma en afgestemd met de provincie. Hiermee voldoet de gemeente aan de regionale afspraken. De harde plancapaciteit wordt onder andere aangepast wanneer een plan in procedure wordt gebracht.</p>
<p>3. Er zijn voldoende alternatieve locaties. Deze zijn niet benoemd en hier is ook geen rekening mee gehouden bij de vraag of de locatie Hertog Janstraat 30 geschikt is.</p>	<p>De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend. Bij de beoordeling wordt er bepaald of de gevraagde ontwikkeling ter plaatse wenselijk is. Hierbij wordt alleen de betreffende locatie behandeld, andere locaties blijven buiten beschouwing.</p>
<p>4. De aansluiting op de provinciale weg N395 is bij het ontwerpbestemmingsplan in het geheel niet meegenomen en/of meegewogen, terwijl dit juist van belang is. Nergens in het plan is de veiligheid van deze aansluiting of de doorstroming van het verkeer terug te vinden. Daarnaast staat de huidige verkeersproblematiek omtrent de N395 de realisatie van een extra aansluiting juist in de weg. Het zou de plannen van</p>	<p>Er heeft met de provincie overleg plaatsgevonden ten aanzien van de aansluiting van het plangebied op de Hertog Janstraat. De provincie heeft in dat kader aangegeven deze aansluiting geen probleem te vinden. Daarnaast heeft er het verplichte wettelijk vooroverleg plaatsgevonden en is het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie toegezonden. Zij hebben geen zienswijze tegen het plan ingediend, zodat daaruit de conclusie mag worden getrokken dat zij met het plan en dus ook met de ontsluiting van het plangebied kunnen</p>

de provincie ernstig doorkruisen.	instemmen. Wanneer de aanvraag voor een verkeersbesluit bij de provincie wordt ingediend, worden vanuit de provincie eventuele eisen aan de aansluiting kenbaar gemaakt waaraan voldaan zal worden.
5. De beoogde groenvoorzieningen zijn niet voldoende. Een gedetailleerd beplantingsplan c.q. beplantingsplan ontbreekt. Parkeren, onderdeel van de bestemming groen, moet plaatsvinden op onverhard terrein. En het onderhoud en de instandhouding zijn niet in het bestemmingsplan gewaarborgd.	De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden. De inrichting van het openbaar gebied wordt door de initiatiefnemer gerealiseerd. Het openbaar gebied wordt daarna overgedragen aan de gemeente. Hierdoor komt het onderhoud en dus de instandhouding bij de gemeente te liggen.
6. De instandhoudingsverplichting, welke alleen geldt voor de bomen, die de nieuwe eigenaren krijgen opgelegd is niet opgenomen in het bestemmingsplan of in de bijlagen daarvan en kan daardoor aan de aandacht ontglippen. Daarnaast kan deze verplichting nauwelijks juridisch worden afgedwongen.	In de regels van het bestemmingsplan is onder de bestemming 'Wonen' hierover een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is opgenomen dat de woningen pas in gebruik mogen worden genomen indien ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - 1' het landschapsplan zoals opgenomen in bijlage 1 van de regels is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
7. Uit de onderbouwing blijkt niet waar een speelplaats gerealiseerd gaat worden en hoe deze eruit komt te zien. Zo is niet in te schatten wat de gevolgen zijn voor de veiligheid van omwonenden.	De speelbossen zoals zijn weergegeven in het landschapsplan zijn ter indicatie. In het huidige bestemmingsplan 'Kom Middelbeers' zijn sport- en speelvoorzieningen ook mogelijk in de omliggende groenbestemmingen. De initiatiefnemer neemt de inrichting van de groenbestemming, waaronder de natuurlijke speelplekken, mee in een inrichtingsplan dat gecommuniceerd zal worden met gemeente en omwonenden.
8. Wordt er rekening gehouden met wortelzone en gesteldheid van huidige bomen (veiligheid omwonenden).	Ieder grondwerk en hovenierswerk wordt door gecertificeerde bedrijven uitgevoerd met inachtneming van de (veiligheid)regels.
9. Er is een zorg omtrent de veiligheid van het afwateringskanaal.	De waterparagraaf is ter beoordeling aan waterschap De Dommel voorgelegd waarbij alle aspecten betreffende de waterhuishouding, inclusief veiligheidsrisico's, aan de orde komen.

	Het waterschap is akkoord met de waterparagraaf en deze is als bijlage aan het bestemmingsplan toegevoegd.
10. Woningen met 3 verdiepingen zijn in dit gebied niet gepast.	In de randvoorwaarden is opgenomen dat bouwhoogtes van één a twee lagen met een forse kap zijn toegestaan. In de omgeving zijn vergelijkbare goot- en bouwhoogtes mogelijk. Er is bewust voor deze afmetingen gekozen om aansluiting te vinden bij de bestaande bebouwing. In de omgeving zijn ook woningen met 3 verdiepingen toegestaan.
11. De beschrijving van de huidige en toekomstige situatie in de onderbouwing is niet realistisch.	De toelichting beschrijft de huidige situatie conform bestemmingsplan en feitelijke omstandigheden. Daarnaast omschrijft de toekomstige situatie het plan zoals veelvuldig is voorgesteld aan de omgeving. De afbeeldingen in de toelichting zijn ter indicatie. De ruimtelijke kwaliteit borgen wij in het bestemmingsplan, welke bestaat uit de regels en de verbeelding.
12. De planregels komen niet overeen met de uitgangspunten voor de vorm van de woningen.	De randvoorwaarden voor de vorm van de woningen zijn terug te vinden in het stedenbouwkundig plan en zijn daarbij ook vertaald in de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierin valt geen inconsistentie te ontdekken.

**Besluit:**

De zienswijze is ontvankelijk en ongegrond.

**Wijzigingen in het bestemmingsplan:**

Geen



## **Separate bijlagen bij de toelichting**

- STEC rapport "Laddertoets woningbouw Hertog Janstraat 30 Middelbeers dd februari 2016
- AGEL rapport; Waterparagraaf Hertog Janstraat 30 te Middelbeers, dd 7 november 2016
- AGEL; Quicksan Flora- en Faunawet "Hertog Janstraat 30 te Middelbeers dd 17 maart 2016
- Nader onderzoek fauna, EKOZA 19 oktober 2016:
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, AGEL adviseurs dd 18 oktober 2016
- Verkennend bodemonderzoek Hertog Janstraat te Middelbeers, AGEL Adviseurs, 19 oktober 2015