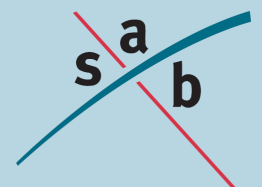


Bestemmingsplan

Baarschotsestraat 8, Baarschot

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 10 mei 2012
Projectnummer: 120106
ID: NL.IMRO.0798.BPBaarschotsestr8-VA01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Het plan	4
1.4	Economische uitvoerbaarheid en planschade	6
2	Beleid	7
2.1	Rijksbeleid	7
2.2	Provinciaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
3	Ruimtelijke aspecten	11
3.1	Flora en fauna	11
3.2	Cultuurhistorie en archeologie	13
3.3	Mobiliteit en parkeren	14
3.4	Technische infrastructuur	15
4	Milieu aspecten	16
4.1	Bodem	16
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Geurhinder	18
4.6	Waterparagraaf	20
5	Afwegingen	24
6	Juridische planbeschrijving	25
6.1	Inleiding	25
6.2	Algemene toelichting op de verbeelding	25
6.3	Algemene toelichting op de regels	25
6.4	Toelichting bestemmingen	26
7	Procedure	27
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	27
7.2	Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	27

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemonderzoek
- Bijlage 2: Natuurwaardenonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek horecalawaai
- Bijlage 4: Geuronderzoek
- Bijlage 5: Schetsplan

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Baarschotsestraat 8 in Baarschot is een (voormalig) rundveehouderijbedrijf gevestigd. Functioneel is het bedrijf niet meer actief maar het beschikt nog wel over een milieuvergunning en een agrarisch bouwblok. Het bedrijf ligt in de bebouwde kom van Baarschot en de locatie is daarom niet geschikt om agrarisch verder te ontwikkelen. De initiatiefnemer is bereid om het bedrijf te ontmantelen. Om deze sanering te kunnen realiseren wil de initiatiefnemer het perceel herinrichten. Deze herinrichting heeft betrekking op de sloop van alle overtollige bedrijfsgebouwen en de herbouw van de bestaande boerderijwoning. Deze boerderijwoning verkeert in een bouwkundig zeer slechte staat. Ook maakt herbouw een betere indeling van het perceel mogelijk. Om de sanering van de agrarische bedrijfslocatie haalbaar te maken wil de initiatiefnemer een bouwkaavel realiseren. Deze bouwkaavel wordt aan de Heikant aan de zuidzijde van het perceel gerealiseerd. Deze locatie is kadastraal bekend als voormalige gemeente Diessen, sectie C nummer 4428 en 4429.

Door middel van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat de herbouw van de boerderijwoning en de bouw van een nieuwe woning aan de Heikant ruimtelijk aanvaardbaar is en dat er geen waarden of belangen van derden onevenredig worden aangetast.

1.2 Huidige situatie

Het plangebied is gesitueerd in het bebouwingslint van de kern Baarschot. Dit dorpje bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen en verschillende vormen van lichte bedrijvigheid. Tegenover het plangebied ligt een café-restaurant met feestzaal. Ten westen van het plangebied ligt hoofdzakelijk agrarische cultuurgrond. Het plangebied ligt aan de Baarschotseweg, een doorgaande weg tussen Diessen en Westelbeers.

Het plangebied is altijd in gebruik geweest als agrarisch bedrijfsperceel voor een rundveehouderij. Op de locatie is een boerderijwoning aanwezig en zijn ook de agrarische opstallen nog aanwezig. Er is circa 750 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van veestallen en opslag- en stallingsruimte. De boerderijwoning is van het type langgevelboerderij die in het algemeen als een karakteristieke boerderijvorm wordt gekenmerkt. De woning verkeert echter in een bouwkundig zeer slechte staat.

Het perceel wordt omzoomd door erfbeplanting in de vorm van bomen en struiken. Aan de noordzijde ligt een pad, met daaraan gesitueerd een monumentaal kapelletje, de Mariakapel.



Figuur 1: Situering plangebied

1.3 Het plan

De planontwikkeling ziet op drie onderdelen die in onderlinge samenhang ontwikkeld worden:

- sanering van het agrarisch bedrijf;
- herbouw van de boerderijwoning;
- nieuwbouw woning.

Sanering agrarisch bedrijf

De initiatiefnemer is voornemens om het agrarische bedrijf binnen de bebouwde kom van Baarschot definitief te beëindigen. Dit betekent dat de milieuvergunning ingetrokken wordt en alle overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Met deze herziening van het bestemmingsplan komt ook het agrarische bouwvlak te vervallen. Het gehele perceel zal van een woonbestemming worden voorzien. Het ontwikkelingsperspectief voor een agrarisch bedrijf op deze locatie is niet aanwezig. Met de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering wordt het woon- en leefklimaat in het dorp verbeterd door het vervallen van de geurcontour die over een deel van het dorp valt. Het bedrijf had een omvang van 45 melkkoeien en 20 stuks jongvee.

Herbouw boerderijwoning

De bestaande boerderijwoning is van het type langgevelboerderij. Een karakteristieke bouwvorm voor agrarische bedrijven in deze regio. De boerderij verkeert bouwkundig echter in zeer slechte staat.

Met het vervallen van de agrarische functie is wonen de meest logische vervolgfunctie. Om de woning aan moderne wooneisen te laten voldoen is herbouw de meest praktische oplossing. Tegelijkertijd wordt de situering van de woning aangepast, zodanig dat het perceel in de nieuwe situatie logischer ingedeeld wordt, met oriëntatie van de woning die meer gericht is op de Baarschotseweg. Daarmee wordt beter aangesloten op de bestaande ruimtelijke structuur waarbij het hoofdgebouw als zodanig duidelijk herkenbaar is op het perceel.

Om de karakteristieke bouwvorm te behouden zal de boerderijwoning in een vergelijkbare bouwvorm (boerderijtype) worden herbouwd. Het woongedeelte dient voldoende afstand te houden ten opzichte van de tegenover gelegen horecavestiging om deze niet te belemmeren in haar bedrijfsvoering. De bestaande boerderijwoning wordt gesloopt en de bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning hebben een maximale oppervlakte van 120m². Dit gebeurt in de vorm van een vlaamse schuur en aanbouw van een schuurgedeelte aan de nieuwe woning.

Nieuwe woning

Na sloop van de bedrijfsgebouwen en herbouw van de boerderijwoning is op het perceel ruimte voor de bouw van een extra woning. Gezien de ligging in stedelijk gebied is een dergelijke stedelijke ontwikkeling aanvaardbaar. Ook voor deze woning geldt dat deze niet belemmerend mag werken voor de bedrijfsvoering van de tegenover gelegen horecavestiging. De realisering van een extra woning dient mede als compensatie voor de sanering van de agrarische functie.

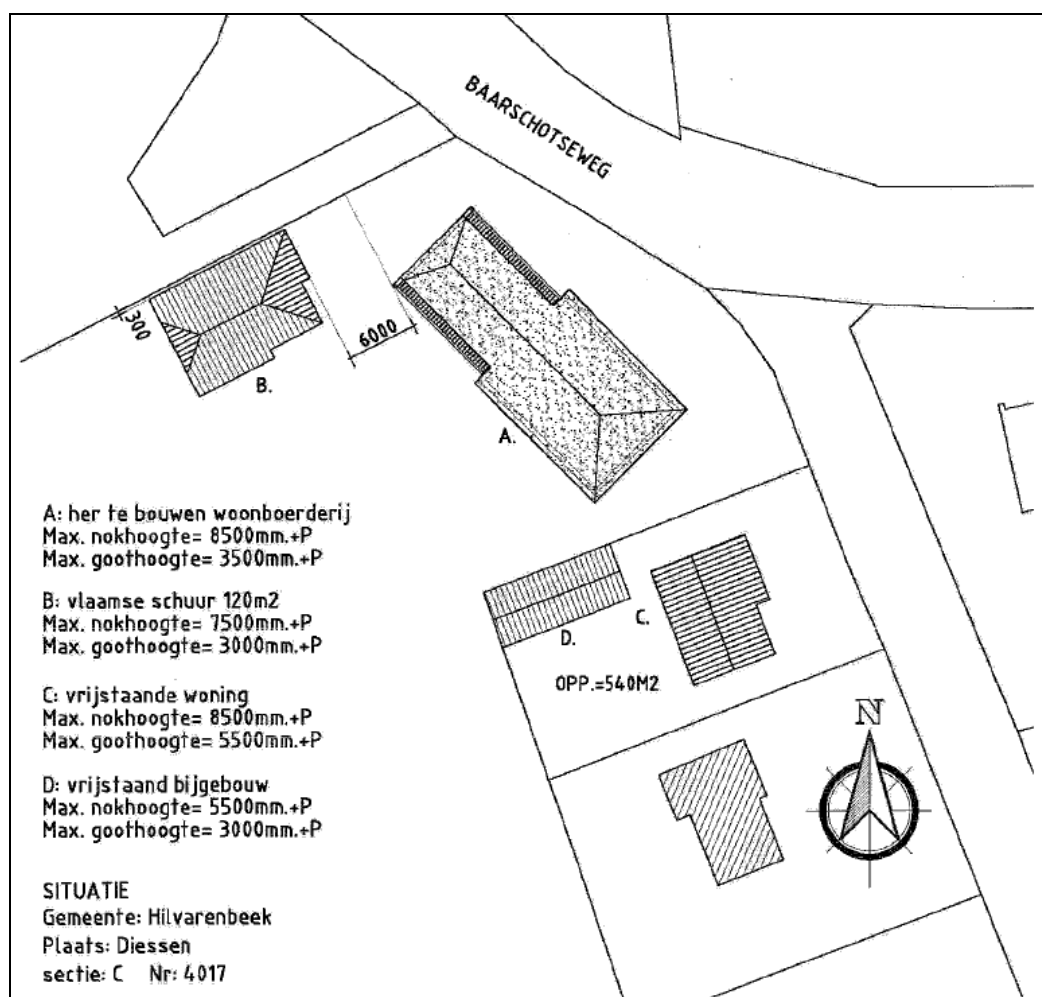
De nieuwe woning kan als vrijstaande woning gerealiseerd worden op het zuidelijk deel van het perceel. Hier wordt een bouwperceel gerealiseerd van circa 540 m², met een frontbreedte van circa 17 meter. De nieuwe woning sluit aan op de bestaande bebouwingsstructuur van de Heikant met vrijstaande woningen op ruime percelen. De woning krijgt een eigen inrit via de Heikant. Voor de bouwregels zijn de bouwregels uit het bestemmingsplan Kern Baarschot van toepassing. Deze houden onder meer in:

- oriëntatie van de nieuwe woning op de Heikant;
- diepte van het hoofdgebouw maximaal 13 meter;
- inhoud van het hoofdgebouw ten minste 350 m³;
- vrijstaande hoofdgebouwen op ten minste 2,5 meter van de zijdelingse perceelgrens;
- maximaal oppervlak van 100 m² voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

Stedenbouwkundig zijn de plannen inpasbaar doordat de bestaande ruimtelijke structuur niet verstoord wordt. Er ontstaan geen grote schaalverschillen in bouwmassa, hoogte, gevelindeling of architect vorm.

Functioneel voorziet het plan in de beëindiging van de agrarische functie ter plaatse. Deze wordt vervangen door een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in een burgerwoning en één nieuwe woning aan de Heikant gebouwd. De locatie is gelegen binnen een stedelijk gebied. Binnen deze gebieden is de functiewijziging van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar op grond van provinciaal en gemeentelijk beleid.

Voor de nieuwe situatie wordt verwezen naar de bijgevoegde schets in figuur 2.



Figuur 2: Gewenste situatie

1.4 Economische uitvoerbaarheid en planschade

Het plan zal geheel in particuliere handen worden uitgevoerd. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden. Realisering zal marktconform plaatsvinden.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente wordt een zogenaamde anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin wordt de verrekening van de kosten met betrekking tot de plankosten, planschade en aanverwante kosten vastgelegd. Met een dergelijke anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. De woning wordt op eigen grond gerealiseerd.

2 Beleid

2.1 Rijksbeleid

Het Rijk heeft haar ruimtelijk beleid geïntegreerd tot één Nota Ruimte. Deze Nota Ruimte ziet op de formulering van het nationaal ruimtelijk beleid en de nationale ruimtelijke belangen. Centraal motto in de nota is het beleidsuitgangspunt ‘decentraal wat kan, centraal wat moet’. Daarbij wordt het accent verschoven van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. Het daarbij behorende ruimtelijke beleid is gericht op ontwikkeling en bevat een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk, provincie en gemeente.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteiten van steden en dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

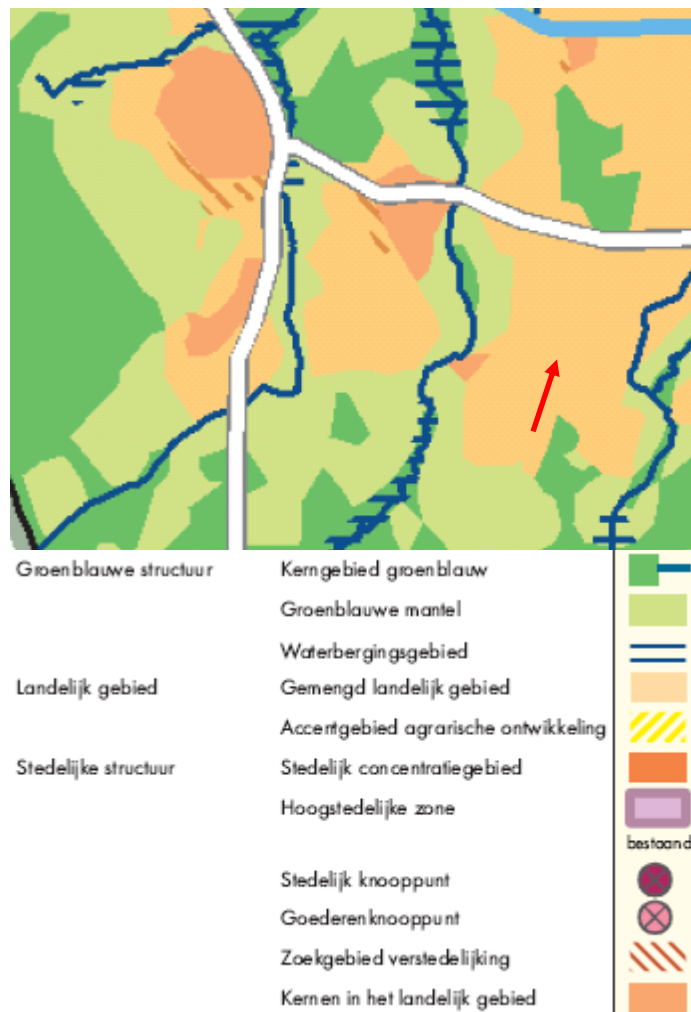
- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke waarden;
- borging van veiligheid.

Met name de tweede pijler heeft betekenis voor dit plan. Door te bouwen op een open plek binnen het bestaande stedelijke gebied wordt daar met dit plan invulling aan gegeven. De locatie betreft een inbreidingslocatie waarbij sprake is van een herstructurering van het gebied.

2.2 Provinciaal beleid

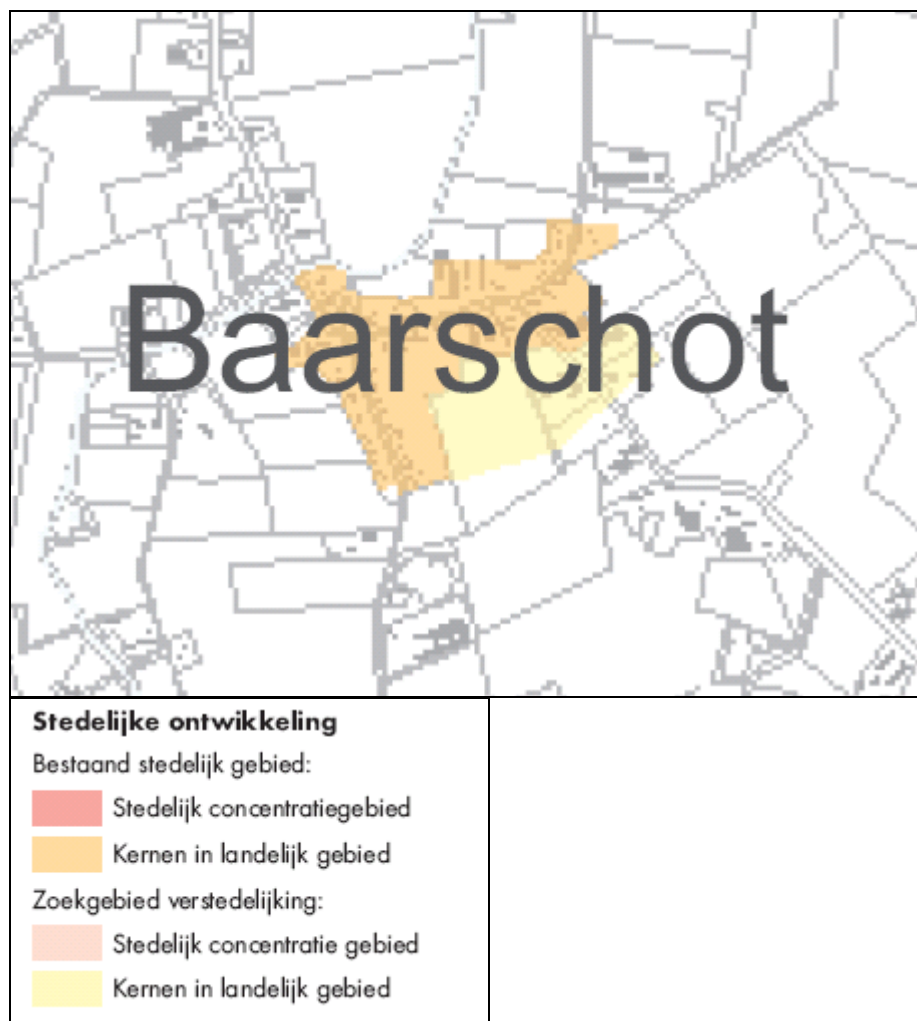
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant vormt samen met de Verordening Ruimte het ruimtelijk beleidskader van de provincie Noord-Brabant. Het ruimtelijk beleid is geformuleerd in de Structuurvisie, welke per 1 januari 2011 in werking is getreden. Baarschot maakt in de Structuurvisie deel uit van de stedelijke structuur, als kern in het landelijke gebied. Het plangebied is aangemerkt als bestaand stedelijk gebied. Alleen binnen bestaand stedelijk gebied zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals wonen, toegestaan.

Het omringende buitengebied ten westen van Baarschot maakt deel uit van de Groenblauwe structuur (groenblauwe mantel). Het buitengebied ten oosten van Baarschot maakt deel uit van het Landelijk gebied (gemengd landelijk gebied). Deze gebieden worden gekenmerkt door gemengd agrarisch gebruik met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water.



Figuur 3: Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant, uitsnede Structurenkaart met aanduiding plangebied (rode pijl).

De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant draagt bij aan het realiseren van de provinciale ruimtelijke belangen en doelen zoals die geformuleerd zijn in de Structuurvisie en geeft hiervoor regels en instructies. Met betrekking tot de nieuwbouw van woningen dienen gemeentes bij het opstellen van ruimtelijke plannen en de ontwikkeling van woningbouwlocaties, rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionale planningsoverleg. In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding en herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd. Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Op grond van artikel 3.2 van de Verordening mag alleen in bestaand stedelijk gebied voorzien worden in nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals wonen. Het plan past binnen dit beleid. Met dit plan wordt bijgedragen aan het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteitswinst wordt geboekt door het saneren van een agrarische bedrijfslocatie binnen bestaand stedelijk gebied.

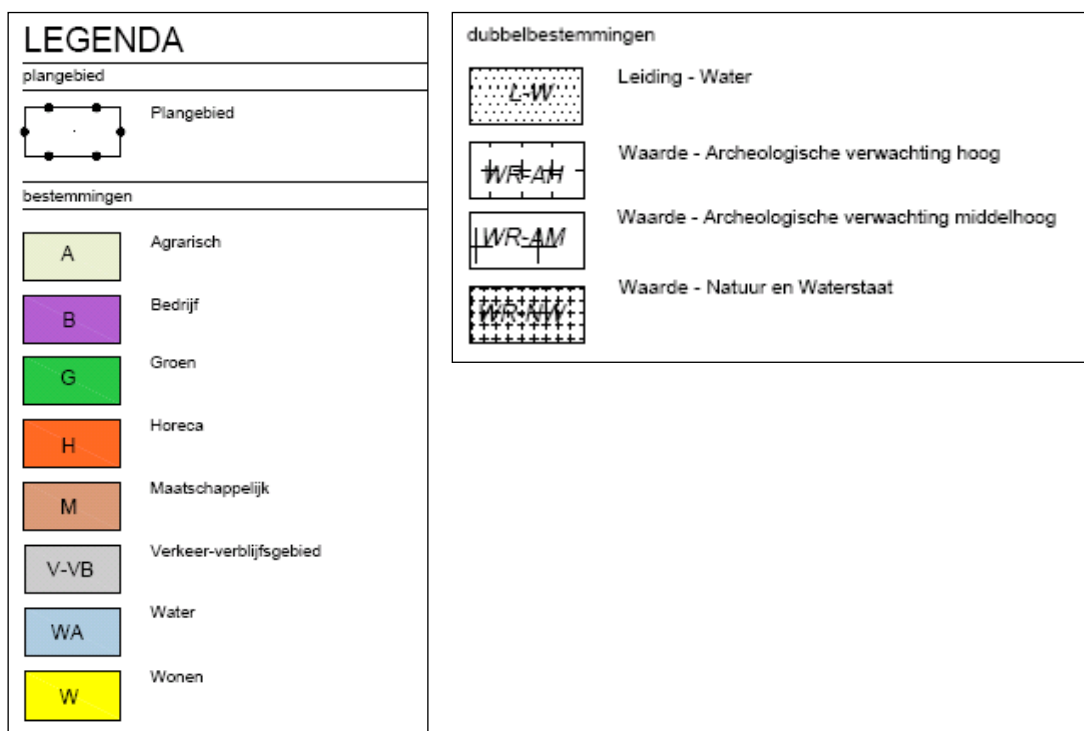


Figuur 4: Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Hilvarenbeek beschikt over een Structuurvisie. Een van de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie is de beëindiging van agrarische bedrijven binnen de bestaande kernen. Agrarische bedrijven hebben binnen de bestaande kernen onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden. Daarbij zorgen agrarische bedrijven binnen de kernen voor een bepaalde mate van hinder (geur, geluid, stof en verkeer) voor de omgeving en zijn ze een belemmering voor bepaalde ontwikkelingen zoals woningbouw. Door het saneren van het agrarische bedrijf wordt een betere ruimtelijke en milieuplanologische situatie gerealiseerd in de kern Baarschot.

Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan 'Kern Baarschot' uit 2009. Hierin is het bestemd als 'agrarisch' en voorzien van een bouwvlak. Het toevoegen van een nieuwe woning en/of het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is binnen dit plan niet toegestaan. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



SAB

3 Ruimtelijke aspecten

3.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Het meest nabij gelegen beschermde gebied is Kempenland-West op een afstand van circa 550 meter. Gezien de aard van het plan (extensivering van het gebruik), zijn er voor dit beschermd gebied en andere gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.

beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.

beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

De locatie ligt in het agrarische buitengebied. Het plangebied is momenteel in agrarisch gebruik als cultuurgrond. Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 140-385). Uit deze gegevens blijkt het volgende.

Vaatplanten: Uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er drie beschermde plantensoorten voorkomen in het betreffende kilometervak die beschermd zijn volgens beschermingsniveau 1 en beschermingsniveau 2 of 3. Aangezien de gronden waar een woning gewenst is intensief agrarisch worden gebruikt kan er vanuit gegaan worden dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden vanwege het ontbreken van geschikte biotopen.

Zoogdieren: In het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Binnen het kilometervak komen een soort voor welke beschermd zijn volgens beschermingsniveau 2 of 3.

Rapportage voor kilometerhok X:140 / Y:385								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2	1		1	1	goed	-	1991-2007
Mossen						redelijk		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	2	1		1		slecht	0%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						goed		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 6: Rapportage Natuurloket

Tevens heeft een veldbezoek en –inventarisatie plaats gevonden. Uit dit onderzoek blijkt (zie bijlage) dat er geen beschermde soorten aanwezig of te verwachten zijn, waarmee met de planontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het slopen en oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-half juli) uitgevoerd te worden;

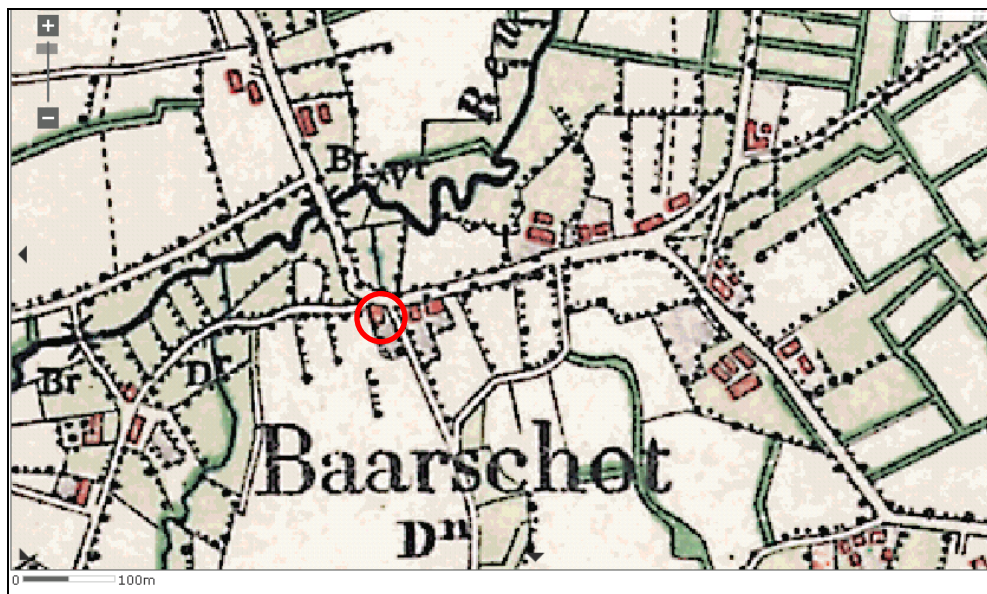
mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;

voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

3.2 Cultuurhistorie en archeologie

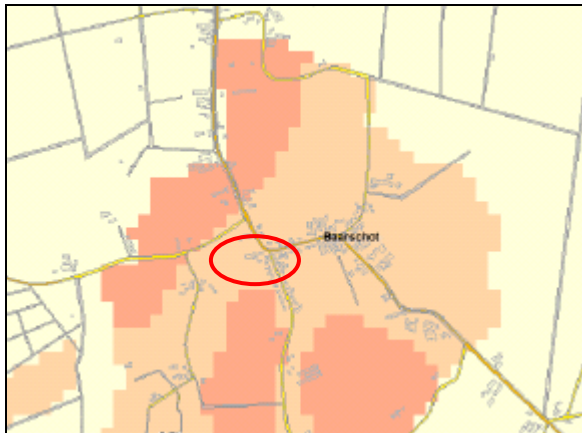
De omgeving is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant niet gelegen binnen een gebied met historisch-geografische waarden. Baarschot heeft zich ontwikkeld als een lintdorp aan de slingerende Baarschotsedijk, met enkele zijstraten. De bebouwing bestond oorspronkelijk enkel uit langgevelboerderijen. Na de Tweede Wereldoorlog is het lint verder verdicht en is Baarschot gegroeid tot een klein lintdorp. Op de historisch topografische kaart is het oorspronkelijke beeld goed zichtbaar, daarbij is ook het plangebied herkenbaar. De boerderijwoning is een typerende langgevelboerderij maar heeft verder geen beschermde status. Vanwege de slechte bouwkundige staat wordt deze gesloopt en zal naar verschijningsvorm herbouwd worden in een vergelijkbaar boerderijtype dat past binnen het ruimtelijk beeld van de omgeving. In de omgeving is een gemeentelijk monument aanwezig, dit betreft de Mariakapel aan de Baarschotsestraat.



Figuur 7: Baarschot in de periode 1900-1909

De bescherming van het archeologisch erfgoed is op Europees niveau vastgelegd in het Verdrag van Valetta. Hierin is onder meer bepaald dat archeologische waarden tijdig worden betrokken bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het verdrag is op nationaal niveau vertaald in de Wet op de archeologische monumentenzorg in de Monumentenwet 1988. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden kent de omgeving van het plangebied een middelhoge tot hoge indicatieve archeologische verwachtings-

waarde. In de omgeving liggen geen beschermde archeologische monumenten. Het plangebied zelf ligt in een gebied met een middelhoge verwachtingswaarde.



Figuur 8: Uitsnede Indicatieve Kaart Archeologische Waarden met aanduiding plangebied (rood)

In het bestemmingsplan Kern Baarschot is een regeling opgenomen dat bij bouwen of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd er een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. In gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde gaat het om gebouwen dan wel werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m beneden maaiveld.

In dit geval wordt een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk geacht aangezien de bouw van de nieuwe woning een ruimtebeslag kent van circa 250 m². De herbouw van de boerderijwoning vindt plaats op een locatie waar de bodem reeds verstoord is. Hier bevindt zich momenteel reeds bebouwing die gesloopt gaat worden. Ook worden de woningen niet onderkelderd en zal de ondergrond niet verder verstoord worden.

Mochten er tijdens de werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen dan moet dit op grond van de Monumentenwet gemeld worden bij de overheid. Te overwegen is tevens om de lokale Heemkundekring aanwezig te laten zijn bij het uitvoeren van de grondwerkzaamheden.

Het Monumentenhuis heeft geadviseerd geen vervolgonderzoek in te stellen. Wel zal er archeologische begeleiding plaatsvinden tijdens de graafwerkzaamheden.

3.3 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Baarschotsestraat en de Heikant. Dit zijn beide erftoegangswegen zonder stroomfunctie. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. De hele kern van Baarschot is aangemerkt als een 30 kilometergebied. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsfunctie aan de Baarschotsestraat 8 zal ook het hiermee samenhangende transport en verkeersbewegingen komen te vervallen. In de nieuwe situatie zal er in de omgeving een aanmerkelijke vermindering van het aantal verkeersbewegingen optreden.

Op eigen terrein moet voorzien worden in de parkeerbehoefte. Voor vrijstaande woningen geldt op basis van de CROW normen een parkeerbehoefte van twee parkeerplaatsen per woning in niet-stedelijk gebied. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren, in de vorm van een oprit of een garage. Er is geen overlast te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

3.4 Technische infrastructuur

Er is sprake van een nieuwe woning. Deze locatie zal aangesloten dienen te worden op alle gangbare technische infrastructuur zoals rioleringen en nutsvoorzieningen (gas, water en elektra). De woningen in de directe nabijheid van het plangebied zijn aangesloten op deze gangbare technische infrastructuur. De capaciteit hiervan is voldoende en er hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden om de nieuwe woning hierop aan te sluiten.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

4 Milieu aspecten

4.1 Bodem

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet gemotiveerd worden of de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Bij gronden die altijd als landbouwgrond gebruikt zijn en onbebouwd zijn, is er meestal sprake van een onverdachte situatie. Afhankelijk van hetgeen er op die locatie gebouwd wordt, is dan nog een bodemonderzoek nodig. Dat is niet aan de orde wanneer er gebouwen worden opgericht waar geen mensen verblijven.

Een bodemonderzoek is wel aan de orde als er bebouwing wordt opgericht (bijvoorbeeld een woning, kantine of kantoorruimte) waar met grote waarschijnlijkheid mensen langer dan 2 uur per dag verblijven. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie. In dit geval gaat het om de wens tot het oprichten van een woning. Hiervoor zal een bodemonderzoek verricht moeten worden, aangezien een dergelijk gebouw primair gericht is op het verblijf van mensen.

Er is bodemonderzoek (zie bijlage) uitgevoerd naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Uit dit onderzoek blijkt dat er milieuhygiënisch geen belemmeringen zijn voor het plan in relatie tot de bodemkwaliteit.

4.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient er onderzoek verricht te worden naar (spoor)wegverkeerslawaaï en industrielawaai als er sprake is van nieuwe geluidgevoelige objecten. Het plan voorziet in de oprichting van nieuw geluidgevoelig object, namelijk het oprichten van een woning. Aangezien het plangebied deel uitmaakt van een 30 kilometer zone (hele bebouwde kom van Baarschot) is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk. Dergelijke gebieden zijn namelijk vrijgesteld van akoestisch onderzoek.

Geluid is wel van belang in verband met de aanwezigheid van een café/zaal aan de Baarschotsestraat 10 (Herberg De Schuur). Dit om te voorkomen dat dit bedrijf belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering en dat de nieuwe woningen overlast ervaren van het geluid dat door dit bedrijf wordt geproduceerd. In de bijlage is de verantwoording hiervan opgenomen. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie de woning Heikant 2 maatgevend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden, aan deze zijde van het bedrijf. Deze woning ligt op een afstand van 30 meter van de zaal en hier wordt juist voldaan aan de geluidnormen. Dit geldt echter niet voor de bestaande woningen Heikant 1 en Baarschotsestraat 7 en 9. Om de nieuwe woning aan de Heikant te kunnen realiseren dient één van de volgende maatregelen genomen te worden:
de voorgevel wordt als zogenaamde dove gevel uitgevoerd;
de nieuwe woning wordt op meer dan 30 meter van het horecabedrijf gesitueerd.

Stedenbouwkundig wordt een situering van de nieuwe woning op meer dan 30 meter van het horecabedrijf niet wenselijk geacht gelet op het beschikbare perceel. Dit zou betekenen dat de woning ver van de weg af komt te liggen en niet aansluit op de bestaande rooilijn aan de Heikant. Dit betekent derhalve dat de nieuwe woning met een dove voorgevel uitgevoerd moet worden.

4.3 Luchtkwaliteit

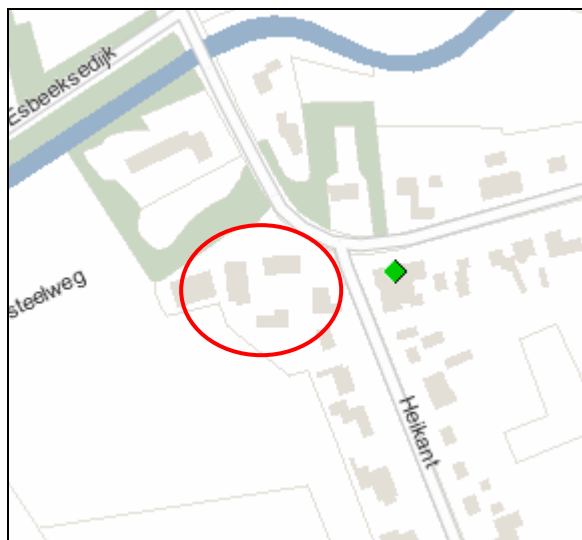
De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) niet wordt overschreden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. In het kader van de zogenaamde NIBM regeling is een aantal categorieën van inrichtingen aangewezen die in elk geval niet in betekende mate bijdragen. Ook de toevoeging van één woning valt in de categorie NIBM. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de hiermee samenhangende verkeersbewegingen zal er ten aanzien van de luchtkwaliteit sprake zijn van een verbetering.

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.



Figuur 9: uitsnede Risicokaart met aanduiding plangebied (rood).

4.5 Geurhinder

Aangezien er sprake is van de oprichting van een nieuw geurgevoelig object dient onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij. Daarbij is van belang dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven. Hierbij geldt dat voor veehouderijen met dieren waarvoor een omrekenfactor geldt, de voorgrondbelasting op het plangebied niet meer mag bedragen dan 2 OU/m³. Deze norm is vastgelegd in de gemeentelijke Gebiedsvisie Wet geurhinder en veehouderij uit 2008. Voor bedrijven met een vaste afstand geldt dat deze op meer dan 100 meter gelegen moeten zijn ten opzichte van geurgevoelige objecten in de bebouwde kom. Anderzijds dient ter plaatse van de nieuwe woning ook sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de zogenaamde omgekeerde werking).

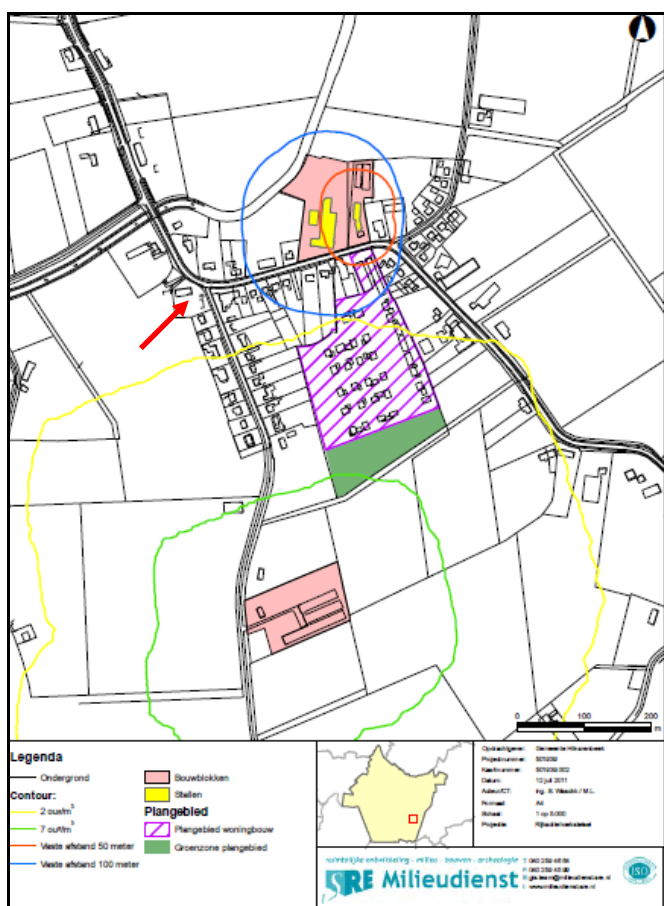
In het kader van de ontwikkeling van het plan Brouwershof in Baarschot is er een geuronderzoek uitgevoerd door het SRE (5 oktober 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat de woning niet opgericht wordt binnen de invloedsfeer van agrarische bedrijven, deze zijn allen op grotere afstand van het plangebied gelegen. De woning vormt daarmee geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven.

In het onderzoek is geen rekening gehouden met de 2 OU/m³ geurcontour van het bedrijf Tongerloseweg 16. Daartoe is een aanvullende geurberekening gemaakt voor dit bedrijf. Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf Tongerloseweg 16 op het plangebied 2,5 OU/m³ bedraagt. Daarmee wordt de 2 OU/m³ norm overschreden. Het betreffende bedrijf wordt echter niet in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd:

het plangebied betreft een voormalige veehouderij, hiervoor geldt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij dat nieuwe geurgevoelige objecten gelijkgesteld worden aan een bedrijfswoning behorende bij een veehouderij. In het buitengebied dient daartoe een vaste afstand van 50 meter in acht te worden genomen tussen beide objecten en in de bebouwde kom een vaste afstand van 100 meter. Aan deze afstand wordt voldaan, de afstand tussen het bedrijf Tongerloseweg 16 en het plangebied bedraagt ruim 400 meter;

er bevinden zich reeds andere bestaande burgerwoningen dicht bij het bedrijf Tongerloseweg 16 dan de woningen in het plangebied, die dit bedrijf in haar ontwikkeling belemmeren. Het gaat om de woningen Baarschotsestraat 2, 1, 3 en 5 en de woningen Tongerloseweg 18 en 20.

Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe woning in het plangebied geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven in de omgeving.



Figuur 10: geurcontouren onderzoek SRE (2011) met aanduiding plangebied (rode pijl).

Daarnaast dient beoordeeld te worden of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de beoordelingstabel zoals die door het RIVM is opgesteld. Voor het plangebied is een berekening gemaakt van de achtergrondbelasting ter plaatse. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting tussen de 11 en 15 OU/m³ ligt. Het leefklimaat wordt daarmee overwegend als redelijk goed beoordeeld.

Voor de voorgrondbelasting van 2,5 OU/m³ wordt het leefklimaat als goed beoordeeld. Hiermee kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. De gemeente neemt daarbij in haar afwegingen mee dat door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf zelf, zal het aantal geurgehinderden in het dorp afnemen. Deze ontwikkeling past in het provinciale en gemeentelijke beleid om het aantal geurgehinderden terug te dringen.

Voorgrondbelasting (ouE/m ³)	Achtergrondbelasting (ouE/m ³)	Geurgehinderden [%]	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3,5	3 - 7	5 - 10	Goed
3,5 - 6,5	7 - 13	10 - 15	Redelijk goed
6,5 - 10	13 - 20	15 - 20	Matig
10 - 14	20 - 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 19	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: beoordeling leefklimaat (RIVM)

4.6 Waterparagraaf

4.6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap De Dommel, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en rioleering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Baarschot is in handen van het Waterschap De Dommel.

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap onder andere de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

- doorlopen van afwegingsstappen 'vasthouden-bergen-afvoeren';
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

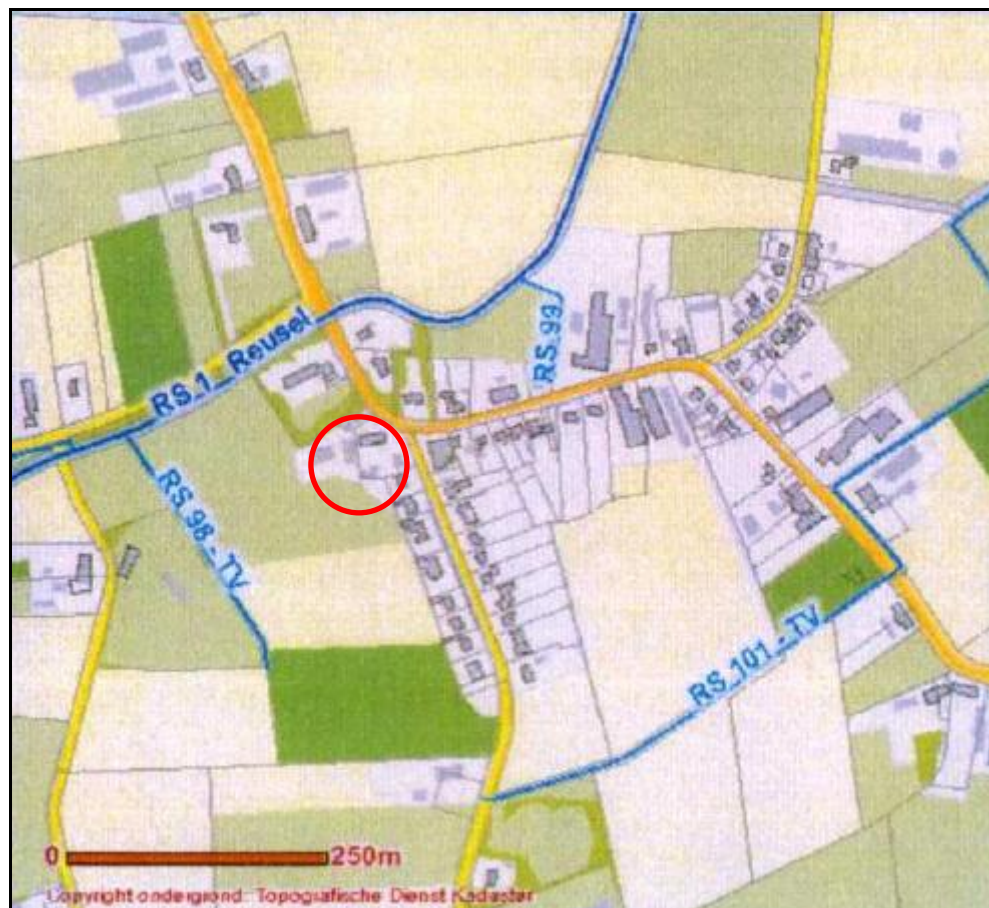
De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woning dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleiduitgangspunten van het waterschap.

4.6.2 Waterhuishoudkundige situatie omgeving

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied Beerze-Reusel. Ten noorden en westen van het plangebied loopt de Reusel. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. In de nabije omgeving van het perceel liggen bermsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel.

De bodem in het plangebied bestaat uit eerdgronden (zandgronden, type zEZ21) met grondwatertrap VI. Hierbij hoort een redelijk hoge grondwaterstand (GHG tussen 0,4 m en 0,6 m –mv). Voor de bouw van de woning is er daarmee voldoende drooglegging.



Figuur 11: situering oppervlaktewater met aanduiding plangebied (rood).

4.6.3 Waterhuishoudkundige situatie plangebied

Verhard oppervlak

Momenteel is het plangebied grotendeels bebouwd met bedrijfsgebouwen en erfverharding. In de nieuwe situatie zal er een behoorlijke reductie van verhard oppervlak plaatsvinden doordat de stallen gesloopt worden. De omvang van de nieuwe woningen met bijgebouwen (samen circa 570 m²) bedraagt namelijk minder dan de huidige bebouwing (1000 m²). Ook zal er erfverharding verdwijnen.

	Bestaande verharding in m ²	Nieuwe verharding in m ²	Saldo afname in m ²
gebouwen	1000	570	
erfverharding	400	100	
onbebouwd	2600	3330	
Totaal	4000	4000	730

Tabel 2: bestaande en nieuwe verharding.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie zal aangesloten worden op het drukrioleringsstelsel, een gemengd systeem. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Het schone hemelwater moet afgekoppeld worden en mag niet geloosd worden op het rioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen, dan wel af te voeren.

Hergebruik-infiltreren-bergen-afvoeren:

Hergebruik van schoon hemelwater bij woningen is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld beregening van de tuin. Hiervoor kan een vijver worden aangelegd of regentonnen worden geplaatst. Gelet op het kleinschalige karakter van het plan zal het schone hemelwater voor het merendeel op de grond vallen en ter plekke infiltreren of afvloeien naar de bermsloten op de randen van het perceel. Dit is een waterhuishoudkundig aanvaardbare situatie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO een normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Indien er echter sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m² worden vanuit waterschap de Dommel geen bergingseisen gesteld. In dit geval neemt de hoeveelheid oppervlakteverharding af met circa 730 m² en hoeft er geen extra bergingscapaciteit gerealiseerd te worden. In de nieuwe situatie zal de afvoer derhalve minder bedragen dan in de bestaande situatie.

Voorkomen vervuiling

Het is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Waterschapsbelangen

Op de locatie zijn geen verdere waterschapsbelangen in het geding, zo leert de Keurkaart van het Waterschap De Dommel. Voorzover er voor werken een Keurontheffing noodzakelijk is, zal deze aangevraagd worden bij het Waterschap.

4.6.4 Conclusie

Met het plan voor de aanpassing van het bouwvlak kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap de Dommel voor duurzaam omgaan met water.

5 Afwegingen

Aan de hand van de analyse van het project, de omgeving waarin dit project gesitueerd is en de relevante beleidskaders, kan de volgende afweging gemaakt worden omtrent de bestemmingswijziging van de locatie Baarschotsestraat 8 van agrarisch naar wonen:

- Beleidsmatig past de ontwikkeling in het provinciale en gemeentelijke beleid voor bestaand stedelijk gebied. Alleen hier zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals woningbouw, toegestaan.
- Met de sanering van de agrarische bedrijfslocatie wordt er ruimtelijke kwaliteitswinst behaald door de sloop van de agrarische opstallen en milieuwinst door het vervallen van de geurcontour van het bedrijf over een deel van het dorp.;
- Het plan heeft vanwege het kleinschalige karakter geen significante effecten op beschermde gebieden (Natuurbeschermingswet) of soorten in het kader van de Flora- en faunawet.
- Er zijn geen cultuurhistorische of archeologische waarden in het geding die als gevolg van de bestemmingswijziging onevenredige schade oplopen.
- Het initiatief leidt niet tot ongewenste verkeerseffecten en past binnen het verkeersbeeld ter plaatse.
- Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur.
- Agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.
- Milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de bestemmingswijziging. Voldaan kan worden aan de randvoorwaarden vanuit geurhinder, luchtkwaliteit en geluidhinder.
- Betreft waterhuishouding treden er geen relevante effecten op omdat de aanpassing plaats kan vinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater.

Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat het plan ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 2 woningen en bijgebouwen aan de Baarschotsestraat 8 mogelijk. Het plan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels en deze toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel. De verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De regels en verbeelding zijn opgesteld op basis van de landelijk geldende standaarden (SVBP2008) en de gemeentelijke standaarden.

6.2 Algemene toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben alleen een juridische betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Een aantal aanduidingen heeft juridisch gezien geen betekenis en is uitsluitend opgenomen ten behoeve van de leesbaarheid van de verbeelding (bijvoorbeeld topografische gegevens).

6.3 Algemene toelichting op de regels

De regels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat inleidende regels. Deze bepalingen beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen.
- Hoofdstuk 2 bevat de regels in verband met de bestemmingen. Per op de verbeelding aangegeven bestemming bevat dit hoofdstuk bouw- en gebruiksregels, welke specifiek voor die bestemming gelden.
- Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. Het gaat daarbij om bouwregels en afwijkingsregels die op alle bestemmingen betrekking hebben. Tevens is in dit hoofdstuk een anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regel regelt dat grond, die reeds eerder bij een verleende vergunning is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op vergunningaanvragen die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een vergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een vergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.
- Hoofdstuk 4 bevat 2 artikelen, het overgangsrecht en de slotregel.
 - 1 Overgangsrecht: hierin staan het overgangsrecht voor bestaande bouwwerken en bestaande gebruiksactiviteiten die afwijken van de bestemmingen en/of de regels in het bestemmingsplan.
 - 2 Slotregel: deze regel bevat de citeertitel van de regels.

6.4 Toelichting bestemmingen

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, te weten “Wonen”. Daarnaast zijn er een aantal dubbelbestemmingen opgenomen.

6.4.1 *Wonen*

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd vrijstaande woningen met die verstande dat het maximum aantal woningen niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’ aangegeven aantal.

Daarnaast zijn de gronden onder voorwaarden bestemd voor aan-huis-verbonden beroepen en voor bij de woning behorende parkeervoorzieningen, aan- uit- en bijgebouwen, tuinen, erven, overkappingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.4.2 *Waarde- Archeologische verwachting hoog*

Voor zover aan gronden de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting hoog” is toegekend, zijn de gronden tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

6.4.3 *Waarde- Archeologische verwachting middelhoog*

Voor zover aan gronden de dubbelbestemming “Waarde - Archeologische verwachting middelhoog” is toegekend, zijn de gronden tevens aangewezen voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is het ontwerpbestemmingsplan “Baarschotsestraat 8, Baarschot” verzonden naar een aantal instanties.
Er zijn geen reacties ingediend.

7.2 Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

Conform artikel 1.3.1. Bro heeft het bestuursorgaan dat voornemens is een bestemmingsplan voor te bereiden hier kenbaarheid aan gegeven. Dit met toepassing van artikel 3.12 eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en tevens langs elektronische weg.

7.3 Procedure ontwerp bestemmingsplan

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb heeft burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 3 februari 2012 tot en met 15 maart 2012 voor een ieder ter visie gelegen.

Er zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend.

Bijlage 1: Bodemonderzoek

Bijlage 2: Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek horecalawaai

Bijlage 4: Geuronderzoek

Bijlage 5: Schetsplan