

BESTEMMINGSPLAN **BOLAKKER 21** HILVARENBEEK

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Ing. M.J.M. Crijns en M.W.A. van den Heuvel

Vastgesteld: 5 november 2015

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan:	Bolakker 21
IMRO idn.	NL.IMRO.0798.BPBolakker21-VG01
Versie voorontwerp	Februari 2015
Versie ontwerp	Mei 2015
Versie vastgesteld	5 november 2015
Opgesteld door	M.W.A. van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1. INLEIDING	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Plangebied	9
1.3 Doel van het bestemmingsplan	11
1.4 Vigerend bestemmingsplan	11
1.5 Leeswijzer	12
2. BELEIDSKADER	13
2.1 Rijksbeleid	13
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
2.2 Provinciaal beleid	13
2.2.1 Transitie van stad en platteland	13
2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
2.2.3 Verordening ruimte 2014	15
2.2.4 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'	19
2.3 Gemeentelijk beleid	21
2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	21
2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek	21
2.3.3 Bestemmingsplan Gelderakkers	23
3. PROJECTPROFIEL	24
3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	24
3.2 Huidige situatie plangebied	25
3.3 Toekomstige situatie plangebied	26
3.3.1 Ruimtelijke ontwikkeling plangebied	26
3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing	29
3.3.3 Situering nieuwe woningen	29
3.3.4 Landschappelijke inpassing	31
3.4 Bouwvolume en kavelgrootte	33
3.5 Beeldkwaliteit	34
3.5.1 Inleiding	34
3.5.2 Algemene karakteristiek	34
3.5.3 Ruimte voor Ruimte woning zuid	37
3.5.4 Langevelboerderij	38
3.5.5 Ruimte voor Ruimte woning noord	38
3.5.6 Bijgebouwen	39
3.6 Gebruiksfunctie van het project	40
3.7 Ontsluiting & parkeren	40
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	41
4.1 Water	41
4.1.1 Inleiding	41
4.1.2 Beleid	41
4.1.3 Watersysteem	43
4.1.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen	43
4.1.5 Vergunningen	44

4.2	Natuur	44
4.2.1	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	44
4.2.2	Flora- en faunawet	45
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	46
4.3.1	Cultuurhistorie	46
4.3.2	Archeologie	48
4.4	Geurhinder	49
4.4.1	Inleiding	49
4.4.2	Wet geurhinder en veehouderij	50
4.4.3	Activiteitenbesluit	50
4.4.4	Voorgrondbelasting	51
4.4.5	Achtergrondbelasting	52
4.4.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	52
4.5	Geluid	53
4.6	Luchtkwaliteit	54
4.7	Bodemkwaliteit	54
4.8	Externe veiligheid	55
4.9	Woningbouw	56
4.10	Toerisme en recreatie	56
4.11	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	56
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	57
5.1	Inleiding	57
5.2	Algemene toelichting verbeelding	57
5.3	Algemene toelichting regels	57
5.4	Toelichting bestemmingen	58
5.4.1	Agrarisch	58
5.4.2	Wonen	58
5.4.3	Waarde – Archeologie 1	58
5.4.4	Waarde – Archeologie 2	58
5.4.5	Waarde – Cultuurhistorie	58
6.	UITVOERBAARHEID	59
6.1	Economische uitvoerbaarheid	59
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	59
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	60
7.1	Inspraak	60
7.2	Overleg	60
7.3	Procedure	61

Bijlagen:

1. Inrichtingsschets;
2. Invoergegevens achtergrondberekening V Stacks Gebied, mei 2014;
3. Quicksan flora en fauna, Lomans Ecoworks, 24 oktober 2014;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 19 januari 2015;
5. Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht, 22 oktober 2014;
6. Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel, 3 maart 2015;
7. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, 19 maart 2015.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer Van Gestel is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Bolakker 21'. De heer Van Gestel, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van de locatie Bolakker 21 te Hilvarenbeek en exploiteert ter plaatse een intensief veehouderijbedrijf met varkens en koeien. Initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te saneren waarbij circa 1.175 m² stallen worden gesloopt en de bijbehorende milieurechten worden ingeleverd en in samenhang hiermee twee Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied op te richten en wordt de huidige langgevelboerderij gesplitst in twee woonbestemmingen.

Al sinds geruime tijd vinden tussen de gemeente Hilvarenbeek en initiatiefnemer onderhandelingen plaats over de sanering van de geurhindercontour die over de uitbreidingslocatie 'Gelderakkers' is gelegen. Per brief d.d. 23 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek laten weten in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren binnen het plangebied, waarbij tevens de huidige langgevelboerderij gesplitst zal worden in twee woonbestemmingen. Ter compensatie van de sanering van de geurhindercontour worden tevens vier woningen mogelijk gemaakt binnen het plangebied 'Gelderakkers'. Deze ontwikkeling wordt in onderhavig bestemmingsplan niet meegenomen.

Om de Ruimte voor Ruimte woningen en de woningsplitsing aan Bolakker 21 te realiseren, in samenhang met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek te worden herzien.

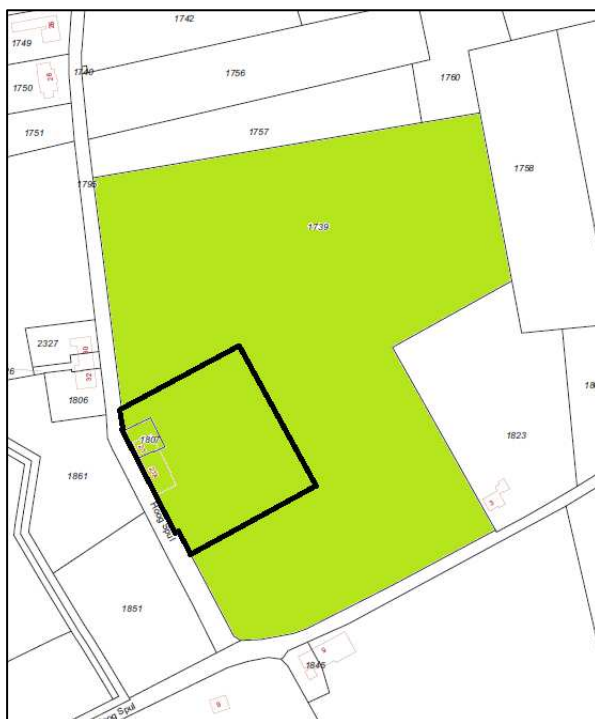
1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Bolakker 21, ten zuiden van de kern Hilvarenbeek in de gelijknamige gemeente. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied

Het plangebied bestaat uit twee percelen, kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 1807 en nummer 1739 (gedeeltelijk). De kadastrale percelen hebben een totale oppervlakte van circa 6 hectare. Slechts een gedeelte van de percelen behoort tot het plangebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kadastrale kaart, waarbij de kadastrale percelen groen zijn gearceerd en het plangebied zwart is omkaderd.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

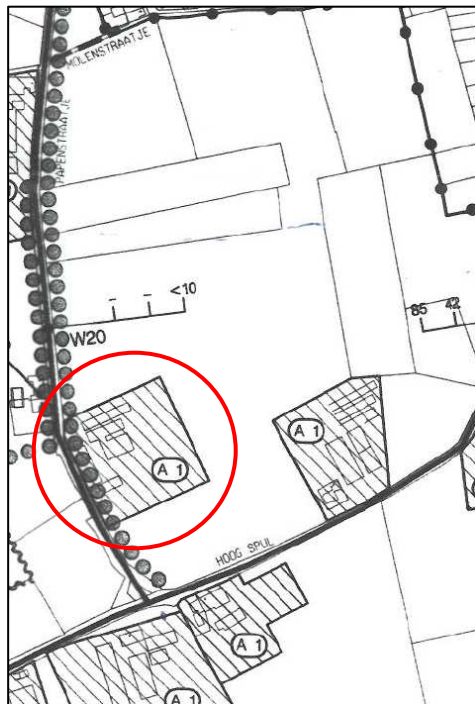
Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van twee woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' en de splitsing in twee woonbestemmingen van de huidige langgevelboerderij en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied ten doel. De agrarische bestemming ten behoeve van de intensieve veehouderij komt te vervallen en er zullen vier woonbestemmingen worden toegekend aan de locatie.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied Bolakker 21 te Hilvarenbeek is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 november 1998 en is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 29 juni 1999. Het plan is op 25 januari 2000 van kracht geworden. Het plangebied is bestemd als 'Agrarisch bouwblok' met één bedrijfswoning.

Op 13 maart 2014 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek' vastgesteld. Het plangebied aan Bolakker 21 is buiten deze herziening van het bestemmingsplan gehouden vanwege onderhavig in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Bolakker 21 Hilvarenbeek'. Derhalve is thans het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 1998 het vigerende bestemmingsplan.

De beoogde herontwikkeling in het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan waarop het plangebied is omcirkeld.



Figuur 3: Aanduiding plangebied in het vigerende bestemmingsplan

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting worden de relevante beleidskaders voor de ontwikkeling nader toegelicht. In hoofdstuk 3 wordt het projectprofiel beschreven. In dit hoofdstuk wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de milieuhygiënische- en planologische aspecten binnen het plangebied. In hoofdstuk 5 komt de juridische vormgeving van het plan aan de orde. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 het overleg, de inspraak en procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en het Rijk werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er zal sprake zijn van een woningsplitsing van de thans aanwezige langgevelboerderij en de oprichting van twee woningen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Transitie van stad en platteland

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door

Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

2.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

2.2.3 Verordening ruimte 2014

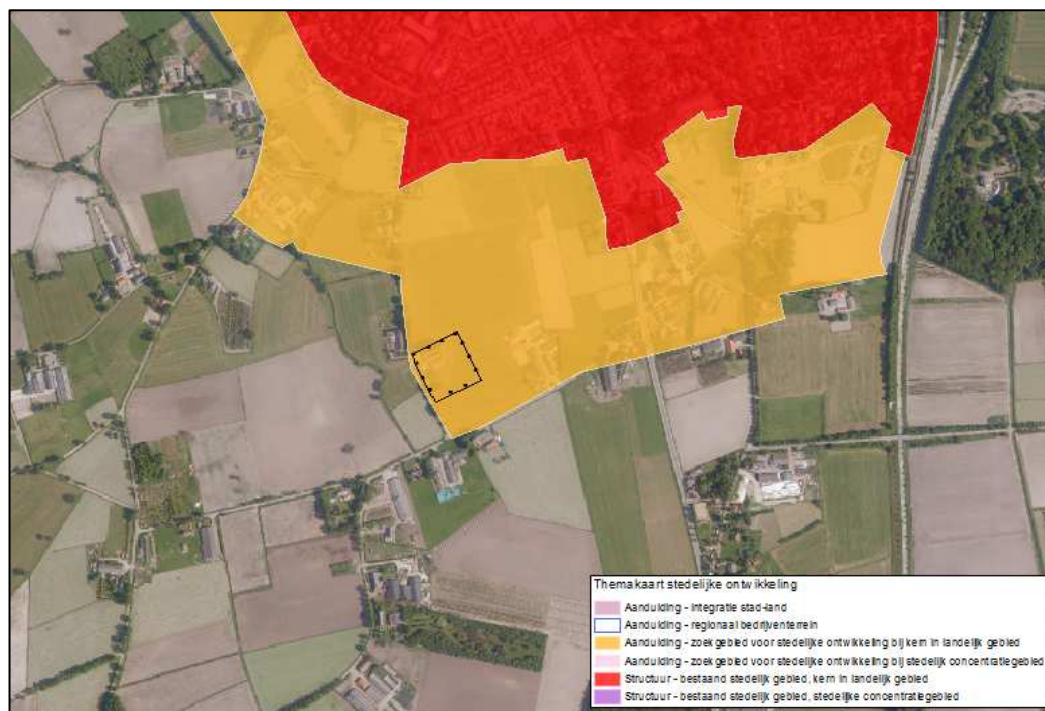
2.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

2.2.3.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuren geven een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte 2014.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied'. De beoogde splitsing van de langgevelboerderij en de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen betreft een passende ontwikkeling in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.



Figuur 5: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd (artikel 7).



Figuur 6: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'cultuurhistorie'

Het plangebied kent in de Verordening ruimte 2014 eveneens de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak'. Een ontwikkeling welke is gelegen in een cultuurhistorisch vlak, dient mede gericht te zijn op het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken ter plaatse. De beoogde herontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden en kenmerken en vormt derhalve geen belemmering voor de ligging binnen een cultuurhistorisch vlak. Middels het behoud van het voormalige agrarische karakter wordt bijgedragen aan het cultuurhistorische uiterlijk van de omgeving.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines, groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

2.2.3.3 Artikel 7.7, derde lid, sub b Splitsing in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7 derde lid, sub b bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken ten behoeve van de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied is beeldbepalend en heeft cultuurhistorische waarden. Het pand is gebouwd in 1902. Het muurwerk en de bouwmasa zijn nog oorspronkelijk. Enkele ramen en deuren zijn in de loop van de tijd vervangen. De gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie stelt dat de langgevelboerderij valt te typeren als zijnde cultuurhistorisch waardevol. Volgens de commissie wordt namelijk voldaan aan de volgende criteria:

- 1a: Het object is een goed voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwtrant;
- 2b: Het object maakt deel uit van een groter historisch geheel;
- 2c: Het object sluit met name in historisch en geomorfologisch opzicht aan bij het landschap;
- 3b: Het object vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.

De gemeente Hilvarenbeek is voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Bolakker 21 te Hilvarenbeek op te nemen op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. Middels onderhavig bestemmingsplan zal aan de langgevelboerderij tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' worden toegekend.

De splitsing van de langgevelboerderij is gezien de permanente bewoning met het daarbij behorende onderhoud van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij derhalve gericht op het behoud en herstel van de woning, waarmee voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in de verordening.

Middels artikel 7.7, derde lid, sub b van de Verordening ruimte 2014 kan worden voorzien in de splitsing in twee wooneenheden in de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij aan Bolakker 21 te Hilvarenbeek.

2.2.3.4 Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte binnen Gemengd landelijk gebied

Artikel 7.8 van de verordening bepaalt dat eveneens kan worden afgeweken van het verbod voor nieuwbouw van woningen binnen het gemengd landelijk gebied, indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is

mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bolakkers' zoals aangeduid in het 'Bestemmingsplan Buitengebied' en de gemeentelijke 'Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek'. In paragraaf 3.3.2 wordt deze visie nader toegelicht. Er vindt geen aanzet tot verstedelijking plaats. In paragraaf 3.2.4 wordt de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte nader toegelicht.

2.2.3.5 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. 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. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Door de regio Hart van Brabant, waar de gemeente Hilvarenbeek deel van uitmaakt, is een notitie opgesteld aangaande werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (definitieve versie: 19 september 2013). De notitie geeft aan hoe de gemeenten binnen de regio toepassing geven aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het doel is om helderheid te bieden over de afspraken voor het grootste gedeelte van de buitenstedelijke ruimtelijke ontwikkeling. In de notitie wordt nader toegelicht of er al dan niet een kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd is. In de notitie wordt gesteld dat planologische ontwikkelingen of gebruiksactiviteiten die bijdragen aan het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden, zoals woningsplitsing binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De splitsing draagt bij aan het behoud en herstel van cultuurhistorische waarden. Met de beoogde herontwikkeling zijn de regels inzake kwaliteitsverbetering derhalve niet van toepassing.

2.2.4 Regeling 'Ruimte voor Ruimte'

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

Ten behoeve van de bouw van de woningen worden op de bedrijfslocatie van initiatiefnemer stallen gesloopt die ten dienste staan van de intensieve veehouderij. Er zal circa 1.175 m² gesloopt worden. Het tekort om te komen tot 2 bouwtitels zal betrokken worden uit de particuliere markt voor bouwtitels, bij voorkeur uit de gemeente Hilvarenbeek.

- 2. De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.**

In de 'Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek' is het plangebied aangewezen als gelegen binnen bebouwingsconcentratie 'Bolakker'. De beoogde woningen worden optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

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

De 'Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek' stelt dat eventuele woningen dienen bij te dragen aan een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De oprichting van twee Ruimte voor Ruimte woningen en de splitsing van de langgevelboerderij aan het einde van de bebouwingsconcentratie draagt bij aan de geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Hilvarenbeek.

- 4. De bouw van een woning in de Ecologische Hoofdstructuur is niet toegestaan.**

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Het plangebied is niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

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

Met de beoogde herontwikkeling worden cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting worden deze aspecten nader toegelicht.

- 6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.**

De Ruimte voor Ruimte woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangen samen met de sloop van circa 1.175 m² stallen en de intrekking van milieurechten. Het tekort om te komen tot 2 bouwtitels zal betrokken worden uit de particuliere markt voor bouwtitels, bij voorkeur uit de gemeente Hilvarenbeek.

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

Bij opstelling van onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect nader toegelicht.

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

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In onderhavige toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

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

De aanwezige bedrijfsgebouwen ter plaatse van Bolakker 21 hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden.

- 10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit op de slooplocatie. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

Vaststelling van het bestemmingsplan vindt plaats nadat is aangetoond dat de bedrijfsgebouwen daadwerkelijk gesloopt zijn. Daartoe zal initiatiefnemer bewijsstukken aanleveren waaruit blijkt dat de stallen inderdaad gesloopt zijn. De doorhaling van de benodigde rechten zal worden aangetoond middels een kennisgeving van Bureau Heffingen en een intrekkingsbeschikking Wet Milieubeheer.

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

De intensieve varkenshouderijtak aan Bolakker 21 zal worden gesaneerd. Ter plaatse zullen twee Ruimte voor Ruimte woningen opgericht worden. De bestaande bedrijfswoning Bolakker 21 wordt

omgezet in twee woonbestemmingen. Zeker zal worden gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij kunnen worden opgericht.

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

In ruil voor de sanering van een intensief veehouderijbedrijf wordt de mogelijkheid geboden Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren. De woningbouwmogelijkheden maken de sanering van de intensieve veehouderij aan Bolakker 21 financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

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

Voorbehoud goedkeuring provincie Noord Brabant.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie alsook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor wonen en de woonomgeving van belang. In de Structuurvisie zijn de kaders uit de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek verwerkt. De gemeente Hilvarenbeek wil zich in de toekomst meer toespitsen op de specifieke doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en starters. Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Hilvarenbeek versterken of minimaal behouden. Dit betreft woningbouw in de vorm van laagbouw en passend binnen het dorpse karakter van de kern. Met de regeling 'Ruimte voor Ruimte' worden woningen ontwikkeld buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. De extra woning als gevolg van de boerderijsplitsing komt wel ten laste van het gemeentelijke woningbouwprogramma. Deze extra woning vloeit voort uit de afspraken die gemeente met initiatiefnemer heeft gemaakt in het kader van een anterieure ontwikkelovereenkomst voor de sanering van het bedrijf Bolakker 21. Het ontwikkelen van twee vrijstaande woningen en de splitsing van de langgevelboerderij is passend binnen de ruimtelijke structuur van het plangebied en de omgeving.

2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 13 maart 2014, een Visie Ruimte voor Ruimte vastgesteld. In deze visie zijn de voorwaarden opgenomen waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties

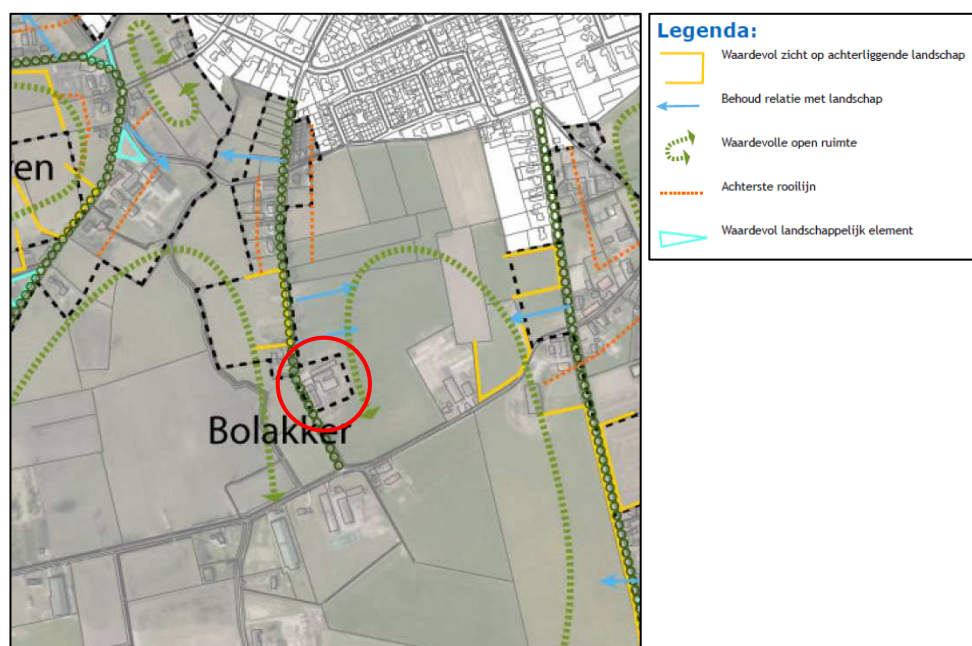
kunnen worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bolakker'.

De Bolakker is gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek. Het bebouwingslint is een uitloper vanuit het centrum van Hilvarenbeek. De bebouwing aan de noordzijde van het lint nabij de kern heeft een moderne uitstaling en kent geen landelijk karakter. Ter plaatse bevindt zich uitsluitend bebouwing met een woonfunctie. Dit is contrasterend met de landelijke openheid aan de overzijde van de weg. Aan de zuidzijde van het lint bevinden zich de agrarische erven. Deze staan op enige afstand van elkaar wat tot een landelijke sfeer leidt. Het bebouwingslint kent een consequente rooilijn. Gesteld wordt dat de concentratie van bebouwing midden in het lint solitair is en weinig samenhang kent met de omgeving.

In de visie zijn de volgende randvoorwaarden voor Ruimte voor Ruimte mogelijkheden opgenomen:

- de recentelijk toegevoegde stroken met lintbebouwing lenen zich niet voor verdere uitbreiding aangezien dit leidt tot een te stedelijk en planmatig bebouwingsbeeld;
- behoud van het zicht op het landschap en de open ruimtes van grotere schaal is van belang voor het ruimtelijk beeld;
- eventuele woningen dienen bij te dragen aan geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied, wat kan door naast de gesloten rijbebouwing een enkele vrijstaande woning toe te staan, omgeven door open ruimte, c.q. doorzichten naar het landschap.

Het plangebied is gelegen in het zuidelijk deel van het lint. Ter plaatse worden twee Ruimte voor Ruimte woningen beoogd, in samenhang met de sanering van het intensief veehouderijbedrijf. De huidige bedrijfswoning wordt daarbij gesplitst in twee woonbestemmingen. De beoogde woningen zullen een landelijk karakter kennen en zullen bijdragen aan het landelijke karakter ter plaatse. Een geleidelijke overgang van stedelijk naar landelijk gebied wordt daarmee mogelijk gemaakt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de 'Visie Ruimte voor Ruimte' met de bebouwingsconcentratie 'Bolakker', waarbij het plangebied is omcirkeld.

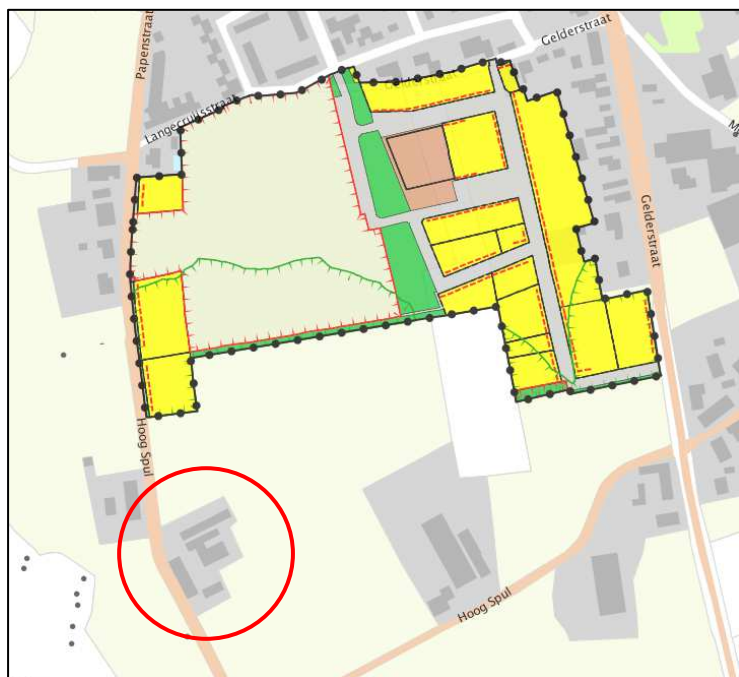


Figuur 7: Uitsnede 'Visie Ruimte voor Ruimte', Bebouwingsconcentratie Bolakker

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' binnenplannen niet. Derhalve is ook op grond van het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied' deze herziening noodzakelijk.

2.3.3 Bestemmingsplan Gelderakkers

Het bestemmingsplan 'Gelderakkers' is op 27 juni 2013 vastgesteld. Het plan geeft invulling aan het uitbreidingsplan Gelderakkers waarbinnen woningbouw en een basisschool ontwikkeld worden. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Gelderakkers', waarbij tevens het plangebied Bolakker 21 is aangeduid.



Figuur 8: Bestemmingsplan 'Gelderakkers' met ten zuiden plangebied Bolakker 21

De ontwikkeling van de woningbouw op het plangebied Bolakker 21 hangt samen met de ontwikkeling van het plan Gelderakkers. Sanering van het intensieve veehouderijbedrijf van initiatiefnemer aan Bolakker 21 en de samenhangende ontwikkeling van woningen, zoals de in dit plan beschreven boerderijsplitsing en de Ruimte voor Ruimtewoningen, maakt onderdeel uit van de afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer d.d. 25 juni 2013.

Het thans open landbouwgebied wordt aan de noordzijde ingevuld met een stedelijke ontwikkeling. Het karakter van het lint Bolakker verandert hierdoor. Aan de oostzijde van het lint worden woningen toegevoegd. Het erf Bolakker 21 behoudt echter een solitaire ligging in een open landbouwgebied. Er blijft sprake van een eigenstandig erf op enige afstand van de stedelijke bebouwing.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek in de bebouwingsconcentratie Bolakker. Het bebouwingslint is een uitloper vanuit het centrum van Hilvarenbeek. De huidige bebouwing aan de westzijde van het lint betreft grote woningen op grote kavels met een moderne enigszins landelijke uitstraling. Zij markeren de overgang van de kern naar het buitengebied. De nieuwe verkaveling aan de oostzijde met naar het zuiden toe een steeds grovere bebouwingskorrel introduceert eveneens het landelijke gebied. De bebouwing in het lint kenmerkt zich door een diversiteit aan architectuur en materialisering. Aan de zuidzijde van het lint bevinden zich de agrarische erven. Deze staan op enige afstand van elkaar met ruime doorzichten naar het achtergelegen open landschap wat tot een landelijke sfeer leidt. Het plangebied vormt een dergelijk erf en kent duidelijk een landelijke uitstraling. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving.



Figuur 9: Luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving (Bron: Bing Maps)

Navolgende figuur betreft een uitsnede van het beoogde verkavelingsplan, opgesteld ten behoeve van het beeldkwaliteitsplan voor het plan 'Gelderakkers'.



Figuur 10: Verkavelingsplan 'Gelderakkers' met ten zuiden het plangebied Bolakker 21

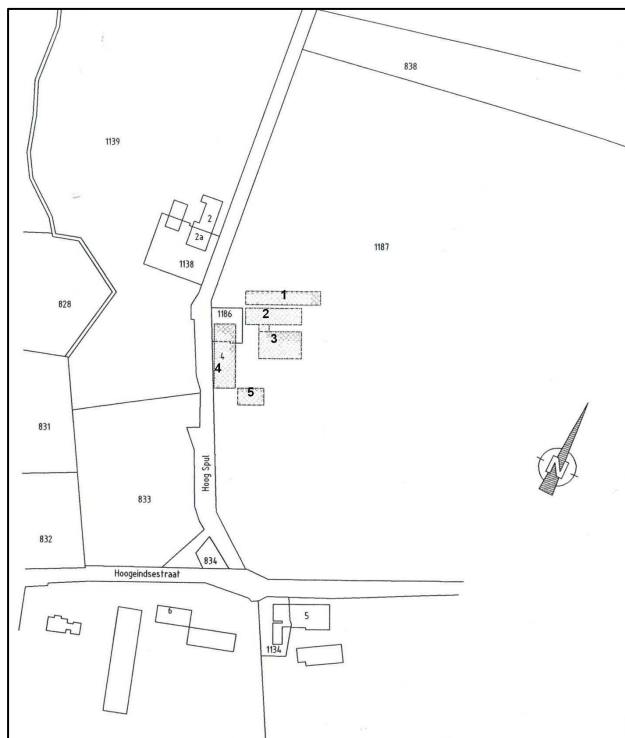
3.2 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is thans in gebruik voor de intensieve veehouderij. Voor Bolakker 21 te Hilvarenbeek is een vergunning verleend voor het houden van 95 stuks vrouwelijk jongvee en 2.113 vleesvarkens. In navolgende figuur is de huidige vergunning weergegeven.

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	95	371	0	24	0	4
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.1.2		bedrijf	0,53	1752	929	1251	77	12088,80	54
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.2		bedrijf	4	361	1444	361	16	8303	55
					Totale	2208	2744	1612	117	20391,80	113

Figuur 11: Vergunning Bolakker 21 Hilvarenbeek (Bron: Web-BVB)

Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig, een viertal stallen en het achterhuis welke in het verleden in gebruik is geweest voor de veehouderij. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige bebouwing van de veehouderij aan Bolakker 21 te Hilvarenbeek.



Figuur 12: Overzicht huidige bebouwing plangebied Bolakker 21

Stal 1 is in gebruik voor biggen en vleesvarkens en kent een oppervlakte van 340 m². In stal 2 bevinden zich enkel vleesvarkens. Deze stal kent een oppervlakte van 305 m². Stal 3 heeft een oppervlakte van circa 385 m² en is in gebruik voor dragende zeugen en vleesvarkens. Stal 4 betreft het achterhuis van de langgevelboerderij en is 300 m² groot en is voornamelijk in gebruik voor dragende zeugen. Het achterhuis blijft met de beoogde herontwikkeling behouden en zal hiermee worden bestemd naar 'Wonen' met de aanduiding 'twee-aaneen'. Stal 5 kent een oppervlakte van ruim 145 m² en is in gebruik voor kraamzeugen. Alle stallen met uitzondering van het staldeel van de langgevelboerderij zijn functioneel gebouwd voor de intensieve veehouderij en kennen geen cultuurhistorische waarde. De bedrijfswoning is wel cultuurhistorisch waardevol en is karakteristiek als langgevelboerderij uit de jaren 30 van de vorige eeuw. Het erf is omzoomd door forse bomenrijen wat het geheel een besloten karakter geeft. Op het erf staan enkele oudere solitaire notenbomen.

3.3 Toekomstige situatie plangebied

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van twee nieuwe woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij. De nieuwe woningen worden gerealiseerd op het agrarische bouwblok van de hier nu aanwezige intensieve veehouderij. Het bestaande agrarische bouwblok wordt gesaneerd. De bestaande langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden.

3.3.1 Ruimtelijke ontwikkeling plangebied

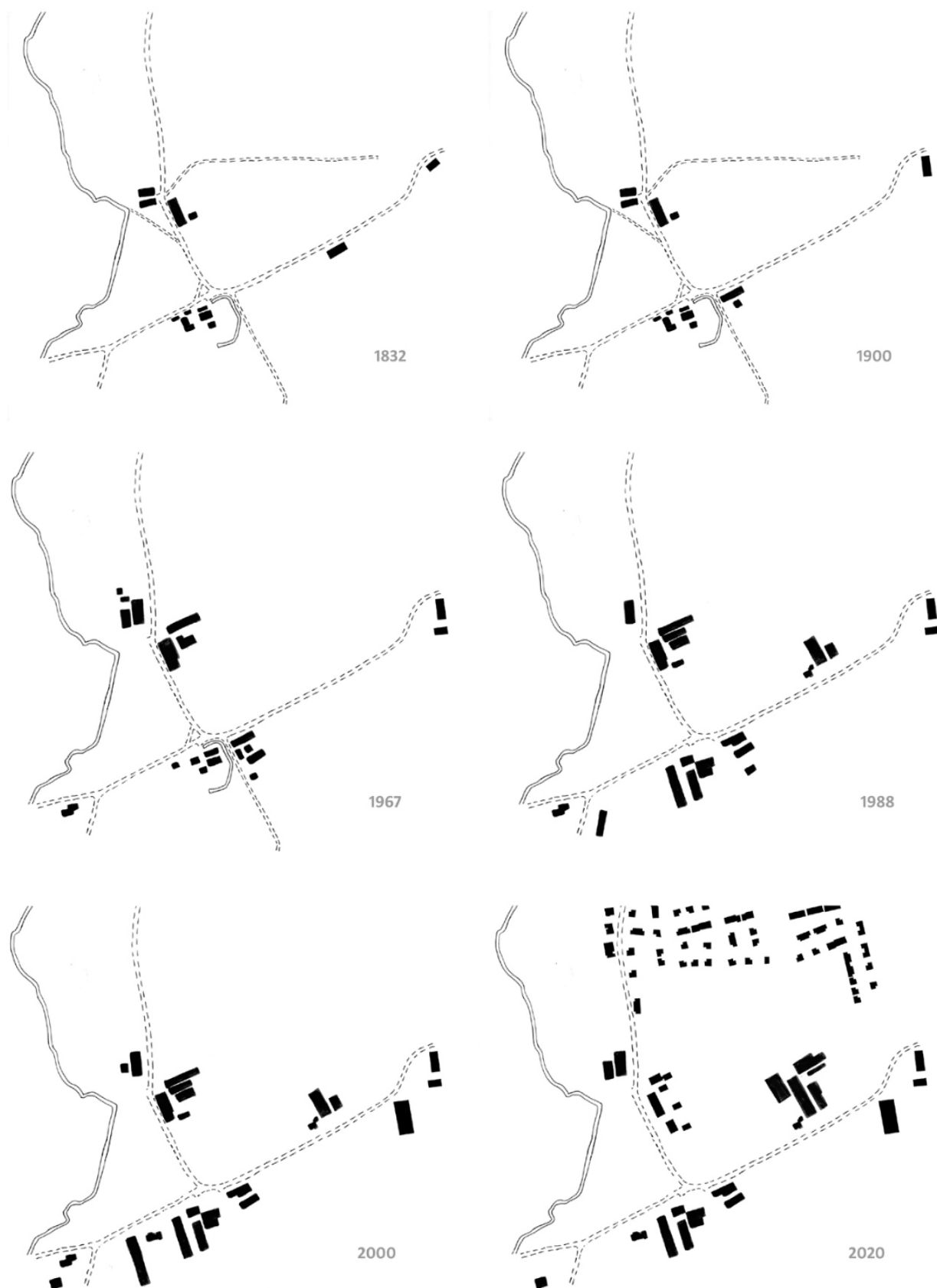
Historisch gezien wordt de kern Hilvarenbeek omgeven door een krans van gehuchten en clusters van boerderijen die telkens aan de rand van een grote bolle akker of op de overgang van akkercomplexen en heidevelden waren gesitueerd. De ligging komt ook vaak tot uiting in de naamgeving. Denk aan de

naam van het gehucht Slibbroek (nabij de beek) of 't Loo (ooit gelegen nabij een bos). Ten zuiden van de min of meer rond Hilvarenbeek gelegen krans van akkers waren de gehuchten Hoog Spul en Laag Spul (voorheen ook als Spel geschreven) gelegen tussen de Elsakkers, Grooten Akker en de Molenakker. Op de oude topografische kaart staat zelfs een eigen gemeenschappelijke weide ingetekend ten zuiden van kasteel Groenendaal (als *aan de Spelsche Gemeente*). Deze situatie met een aansluitend groot akkercomplex wordt herhaald aan de noordzijde van Hilvarenbeek tussen Westerwijk en De Biest. De naamgeving van dit gehucht Spul -dat ooit is gesplitst in een gedeelte hoog Spul en een gedeelte Laag Spul- is onduidelijk al lijkt een naamsbetekenis te moeten worden gezocht in de loo-namen. Een samenstelling van esp [*boomnaam*] + loo [*bos*] lijkt dan het meest aannemelijk (*espelo - espel - spel - speul - spul*).

Na 1900 begint de bebouwing van Hilvarenbeek zich uit te breiden. Ook worden er vanaf deze tijd steeds meer boerderijen bijgebouwd in de bestaande clusters van boerderijen in het buitengebied. Uitbreiding vindt eerst plaats langs bestaande wegen. Pas in de jaren '20 en '30 van de 20e eeuw wordt een begin gemaakt met planmatige aanleg van nieuwe straten. Vanaf de jaren '60 volgt een snelle groei van Hilvarenbeek waarbij planmatige uitbreidingen worden gerealiseerd op de akkers rondom de oude kern. Daarnaast verdicht de bebouwing langs doorgaande wegen zich tot lintbebouwing. Nu, aan het begin van de 21e eeuw, wordt Hilvarenbeek omgeven door een krans van woon- en werkgebieden en breidt de bebouwing zich uit in zuidelijke richting naar het gehucht Hoog Spul met het uitbreidingsplan Gelderakkers.

Met deze planmatige uitbreiding op een oude akker wordt ook het bestaande lint verder uitgebreid en verdicht als begrenzing van de nieuwe woonwijk. Tevens vormt dit zich verdunnende lint een overgang naar het landelijke gebied verder zuidelijk. In dit landelijk gebied neemt als gevolg van allerlei ontwikkelingen overigens de hoeveelheid bebouwing ook toe waardoor er een soort geleidelijke overgang ontstaat langs de straten Groot Loo, Klein Loo, Veldhoven, Bolakker, Gelderstraat en Hoog Spul naar de verspreide bebouwing tussen Hilvarenbeek en het omliggend buitengebied.

Navolgende figuur betreft een overzicht van de ontwikkeling van de bebouwing op en rondom het plangebied aan Bolakker 21. Hierop is duidelijk de geleidelijke uitbreiding van de bebouwing te zien langs oude (veld)wegen. Tevens wordt direct duidelijk dat de ruimtelijke context ingrijpend verandert met de realisatie van het bouwplan Gelderakker.



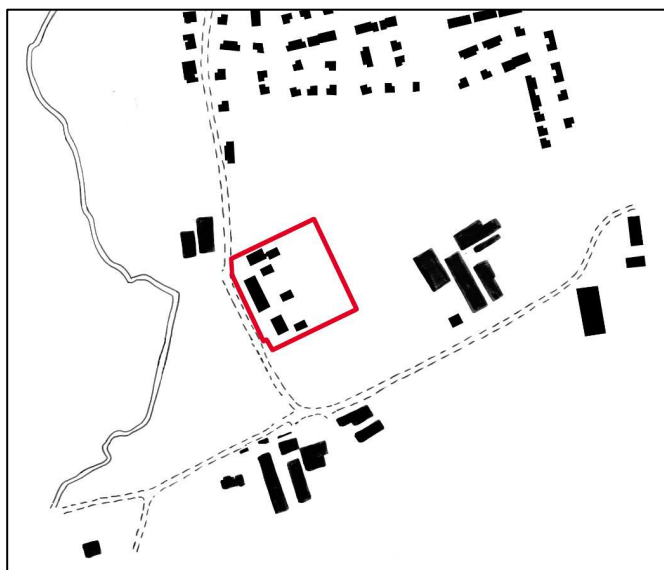
Figuur 13: Overzicht ontwikkeling bebouwing rondom plangebied

3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

Met de ontwikkeling van het bouwplan Gelderakkers verandert de context van de bestaande bebouwing aan de Bolakker 21 ingrijpend. Waar deze cluster van agrarische bebouwing voorheen op enige afstand van Hilvarenbeek midden in het landschap lag als deel van een open bebouwingscluster rondom de kruising Bolakker-Hoog Spul, haakt het plangebied nu aan op de nieuwe lintbebouwing als uitloper van de nieuwe woonwijk aan de noordzijde. De beoogde nieuwbouw ter plaatse van het plangebied gaat daarmee deel uitmaken van het nieuwe lint langs de Bolakker. De nieuwe bebouwing binnen het plangebied is echter losgelegen van het dichte nieuwe lint waardoor deze als overgang naar de meer verspreid gelegen bebouwing langs Hoog Spul functioneert.

De bebouwing in het nieuwe lint aan de noordzijde van de Bolakker kent, doordat het hier een recente en planmatige ontwikkeling betreft, een eigentijds suburbaan karakter. De verspreid gelegen bebouwing langs 't Hoog Spul wordt juist gekenmerkt door een sterk landelijk karakter met bebouwing op duidelijk gedefinieerde erven. Gezien de scharnierfunctie die de nieuwe bebouwing binnen het plangebied heeft, wordt hier ingezet op een cluster van woningen gerelateerd aan de weg als voortzetting van de verder noordelijk gelegen lintbebouwing. Een dergelijk cluster vormt tevens een overgang naar de verder zuidelijk gelegen, verspreide, landelijke erven.

Navolgende figuur betreft een weergave van de ligging van het plangebied op de overgang van een (ver)dicht lint en verspreid gelegen erven. In rood is de grens van het agrarisch bouwblok aangegeven.



Figuur 14: Na herontwikkeling geeft de nieuwbouw ter plaatse van het plangebied vorm aan de overgang tussen de suburbane rand van Hilvarenbeek en de verspreid gelegen bebouwing in het buitengebied

3.3.3 Situering nieuwe woningen

De bestaande bebouwing binnen het plangebied bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing die samenhangt met het (voormalig) gebruik als varkenshouderij. De aanwezige stalgebouwen zullen worden afgebroken. De bestaande bedrijfswoning betreft een zogenoemde langgevelboerderij, een type hallehuis dat een woongedeelte, opslag en een stalling voor de dieren verenigt onder één

doorlopen dak in een langgerekt gebouw parallel aan de naastgelegen ontsluiting. Het gebouw is nu in gebruik als woning en varkensstal en zal gesplitst worden in twee gewone burgerwoningen. De kwaliteit van het gebouw uit 1935 is echter matig. Naast interne aanpassingen om het bestaande gebouw om te vormen naar twee woningen zouden grote delen van de gevel moeten worden vervangen.

Gezien de overgangsligging van de nieuwe woningen binnen het plangebied is gekozen voor een opzet met een losse cluster van 3 bouwvolumes in het verlengde van het verdichte lint. Door te kiezen voor een meer landelijke uitstraling van deze cluster vormen deze gebouwen een soort aankondiging van de landelijke bebouwing verderop. Zo kan een geleidelijke overgang worden vormgegeven van de rand van Hilvarenbeek naar het buitengebied richting Esbeek. Alle nieuwbouwwoningen zullen worden gerealiseerd binnen de grenzen van het bestaande agrarisch bouwvlak.

De situering van de nieuwe woningen is zodanig dat ze zowel aansluiten bij het zo karakteristieke historisch gegroeide patroon van agrarische erven aan 't Hoog Spul als bij de lintbebouwing langs de Bolakker. De historische lijn van de straat Bolakker wordt gevolgd door alle gebouwen op deze smalle weg uit te lijnen. De woningen worden echter niet allemaal op dezelfde rooilijn gebouwd. De twee vrijstaande Ruimte-voor-Ruimte-woningen worden gebouwd aan weerszijden van de langgevelboerderij. De twee Ruimte voor Ruimte woningen mogen op maximaal 10 meter achter de voorgevellijn van de langgevelboerderij worden opgericht. Door te variëren met de afstand tot de weg en de kaprichting ontstaat een opener beeld dat beter past bij de beoogde functie van dit cluster als overgang naar de landelijke erven aan 't Hoog Spul.

De zuidelijke woning zal naast de bestaande (bedrijfs)woning worden gesitueerd, eveneens parallel aan de naastgelegen weg. De noordelijke vrijstaande woning zal juist haaks op de naastgelegen weg worden gebouwd. Daarmee kan maximaal gebruik worden gemaakt van de smallere kavel aan deze zijde. De haakse situering is daarnaast een verwijzing naar de schuurgebouwen die op eenzelfde wijze naast de oude boerderijen aan 't Hoog Spul zijn geplaatst. Bezien vanaf de andere zijde kondigen de twee parallel geplaatste gebouwen juist de verder noordelijke gelegen lintbebouwing aan.

De bijgebouwen -bijvoorbeeld thuishok, garage, paardenstal of opslagruimte- zijn telkens achter de achtergevelrooilijn gelegen. De bijgebouwen bij de parallel geplaatste bebouwing dienen niet vastgebouwd te worden. Bij het haaks geplaatst gebouw is het mogelijk het bijgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk met het hoofdgebouw te verbinden. Het bijgebouw mag hier ook losstaand worden gebouwd.

Navolgende figuur betreft een weergave van het plangebied na herontwikkeling naar een woonlocatie met twee vrijstaande woningen en twee wooneenheden in de bestaande langgevelboerderij. Deze inrichtingsschets is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 15: Inrichtingsschets plangebied na herontwikkeling

De inrichtingsschets is tevens als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

3.3.4 Landschappelijke inpassing

Het bestaande erf is deels verhard en deels groen ingericht. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is dat de kwalitatief goede groenelementen waar mogelijk worden ingepast in de nieuwe opzet. Daarbij is de rechthoekige vorm van het erf omzoomd met beplanting het leidend ordeningsprincipe. Binnen dit kader worden de nieuwe kavelgrenzen getrokken. De te handhaven bomen ondersteunen aldus het insulaire karakter van deze bebouwingscluster binnen de zich in zuidelijke richting steeds opener wordende lintbebouwing langs de Bolakker. Het geheel omzomen van het plangebied is ongewenst vanuit de relatieve openheid van het landschap rondom en wordt ook niet voorgeschreven.

Rondom de nieuwe woongebouwen zal telkens een ruime tuin worden ingericht met aan de voorzijde een inrit. De entree van iedere woning kan zowel aan de voorzijde als aan de zijkant worden gesitueerd. Gezien de grootte van de kavels kan er op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeerruimte. Kwalitatief goede bomen (de rijen eiken aan de noordzijde en de twee notenbomen) worden waar mogelijk gehandhaafd. Nieuwe beplanting wordt toegevoegd om de groene uitstraling op het bebouwingscluster te versterken. De bestaande bomenrij aan de noordzijde wordt daartoe uitgebreid. Deze houtsingel bestaat voornamelijk uit inlandse eik en berk. Er zal een struiklaag worden aangebracht door de aanplant van vlier, meidoorn en hazelaar. Aan de zuidzijde wordt een nieuwe dubbele rij bomen (inlandse eik) aangeplant.

Tevens zijn er brede hagen voorzien op erfafscheidingen tussen de woningen en aan de voorzijde. Waar mogelijk zullen de overige bestaande groene erfafscheidingen (beukenhagen) worden gebruikt of verplant en hergebruikt in de nieuwe situatie. Het oostelijke deel van het plangebied wordt niet bebouwd. Hier blijft de agrarische bestemming gehandhaafd en is ruimte voor de aanleg van bijvoorbeeld een boomgaard of een kleine dierenweide. Tussen de kavels worden gemengde hagen ingeplant. Deze hagen mogen uitgroeien en worden niet in vorm gesnoeid. Het betreft een haag met inheemse soorten zoals beuk, haagbeuk, gele kornoelje, meidoorn en veldesdoorn. Aan de voorzijde dienen lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of ligusterhagen) te worden ingeplant. Eventueel kan in een dergelijke haag een laag hekwerk worden opgenomen. De leilinden aan de voorzijde van de bestaande boerderij worden gehandhaafd. In navolgende figuur is de landschappelijke inpassing uitgelicht.



Figuur 16: Landschappelijke inpassing plangebied

De hoofdgroenstructuur zal worden verankerd in een anterieure overeenkomst.

In navolgende figuur is een voorbeeld weergegeven van de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied.



Figuur 17: Voorbeeld inrichting van de locatie met erfbeplanting in de vorm van een lage haag

3.4 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes aan weerszijden van Bolakker 21 dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving (nieuw en oud) zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat variatie, maar zadeldaken, eventueel met wolfseinden of een laag afgeschild dakeind overheerst. Qua situering staan alle (bedrijfs)woningen op enige afstand van de naastgelegen weg, met uitzondering van de bebouwing van voor 1940 zoals de huidige bedrijfswoning die traditioneel relatief dicht op de weg staat.



Figuur 18: Een blik langs de Bolakker richting het noorden met zicht op de bestaande woning, het groene erf en de achtergelegen gebouwen

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van de bebouwingscluster, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen in een erfopzet. De kavels van de nieuwe woningen zijn respectievelijk 1.350 m² en 2.125 m² groot. De kavels van de te splitsen bedrijfswoning zullen elk circa 1.470 m² bedragen. Slechts een klein deel van de kavel mag echter bebouwd worden. Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels. De maximale inhoud van de beide nieuwe woningen bedraagt 900 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m² per woning. De langgevelboerderij kent in de huidige situatie een inhoud van circa 2.400 m³ en zal na splitsing bestaan uit twee woningen van ieder circa 1.200 m³.

3.5 Beeldkwaliteit

3.5.1 Inleiding

Het verkavelingsplan van Gelderakkers is een uitbreiding aan de zuidelijke rand van Hilvarenbeek. De verkaveling en bebouwing sluiten aan op de bestaande verkaveling en bebouwing ten noorden van deze nieuwbouwwijk en op de linten aan de oost- en westzijde. In het beeldkwaliteitplan voor de wijk Gelderakkers wordt ook onderscheid gemaakt tussen de woningen aan de rand en in het binnengebied van deze nieuwe wijk.

De bebouwingsdichtheid is minder in de randzone van de wijk om daarmee een goede overgang naar het open buitengebied te creëren. In deze randzone staan voornamelijk vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen. In het beeldkwaliteitplan *Woongebied Gelderakkers* (BRO, maart 2013) worden de woningen in de randzone, die zijn gelegen op ruimere kavels, apart benaderd wat betreft beeldkwaliteit. De hogere woonkwaliteit dient ook in de uitstraling van de woning tot uitdrukking te komen. Een landelijke en traditionele uitstraling, die aansluit bij de boerderijen die verderop in het landschap gelegen zijn, wordt als passend voor dit deelgebied gezien.

In de benadering van de beeldkwaliteit van de nieuwe woningen ter plaatse van het plangebied, die gelegen zijn in het verlengde van de nieuwe lintbebouwing aan de Bolakker in de randzone van Gelderakkers, zal aansluiting worden gezocht bij de beeldkwaliteit van de woningen in deze randzone. Omdat de woningen op enkele belangrijke punten afwijken en tevens als overgang fungeren naar de verspreide landelijke bebouwing zal de beeldkwaliteit van de beoogde nieuwe woningen eigen accenten krijgen.

Wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde woningen aan Bolakker 21 is er een duidelijk onderscheid te maken tussen de parallel aan straat gesitueerde woningen (RvR-woning zuid en langgevelboerderij) en aan de noordzijde gelegen haaks gesitueerde woning (RvR-woning noord). In deze beeldkwaliteitsparagraaf zal eerst de algemene karakteristiek worden omschreven en vervolgens zal per woning ingegaan worden op de diverse beeldkwaliteitsaspecten.

3.5.2 Algemene karakteristiek

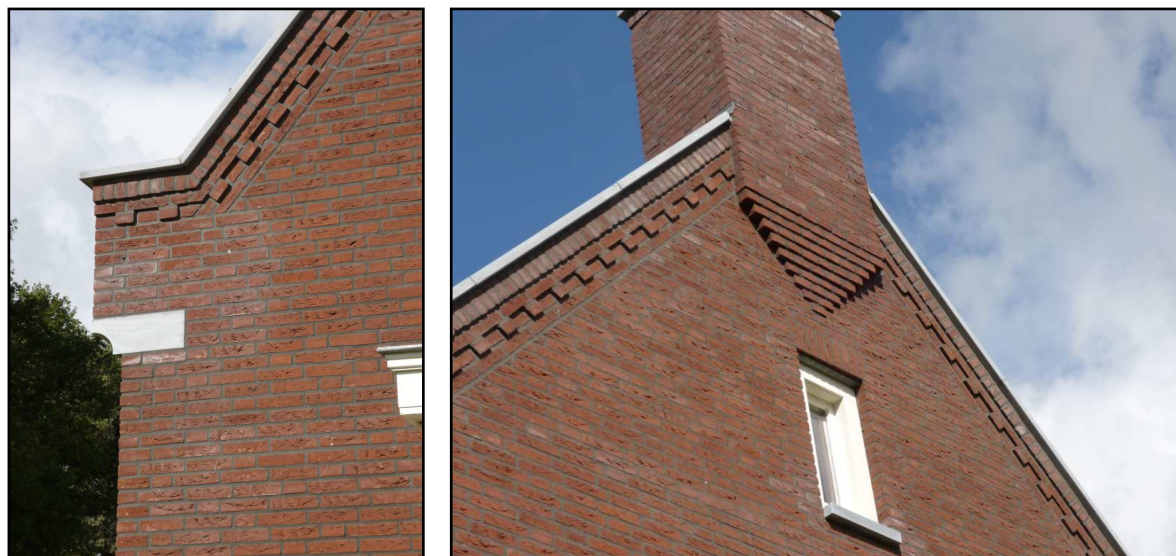
Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande en geplande bebouwing in de omgeving is divers van karakter en varieert van suburbaan met traditionele vormen tot agrarisch gerelateerde bebouwing met een landelijk karakter. De nieuwe

suburbane woningen hebben een zadeldak of een gecombineerd zadeldak (een T-kap). De oude en meer recente landelijke bebouwing kent vooral zadeldaken, al dan niet met afgewolfd of afgeschild dakeind. De kleurstelling van de nieuwbouw is in het kader van het beeldkwaliteitplan *Woongebied Gelderakkers* vastgelegd en aldus gelijksoortig. De kleurstelling van de landelijke bebouwing kent meer variatie, al overheersen hier (bruin)rode baksteengevels en pannendaken in (oranje)rood en antraciet. Op enkele plekken komen ook (deels) rietgedekte daken voor. De bijgebouwen liggen karakteristiek achter het hoofdvolume, meestal haaks op de weg.

De basiskarakteristiek van de beoogde woningen ter plaatse van het plangebied Bolakker 21 sluit hierbij aan en is derhalve te omschrijven als:

- voorgevelrooilijn is vastgelegd per bouwvolume;
- grondplan is rechthoekig (RvR-woningen) tot langgerekt rechthoekig (langgevelboerderij);
- gedekt met een zadeldak;
- geknikt zadeldak (mansarde) of wolfseinden mogelijk;
- kaprichting conform inrichtingsplan parallel of haaks;
- dakhelling > 45°
- 1 tot 1,5 bouwlaag plus kap;
- gevelopbouw asymmetrisch;
- ambachtelijke details;
- kozijnen in hout (FSC) of aluminium: in een lichte kleur;
- gevelmateriaal: baksteen;
- baksteenkleur: (bruin)rood
- dakbedekking: gebakken pannen en/of snijriet;
- kleur dakpannen: antraciet, ongeglazuurd.

Bovenstaande betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopend dakvlak of een eigen steekkap te vallen. Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdvolume of middels een ondergeschikt bouwdeel daaraan gekoppeld te worden.



Figuur 19: Voorbeelden van een ambachtelijke detaillering in metselwerk



Figuur 20: Een koppellement kan ook het onderscheid tussen gebouwdelen benadrukken



Figuur 21: Een voorbeeld van een landelijk woningtype met ambachtelijke details (schoorsteen, ramen, luiken, variatie in gevelopeningen, roedeverdeling in de ramen en bovenlicht bij voordeur)

3.5.3 Ruimte voor Ruimte woning zuid

Dit bouwvolume betreft een gebouw dat analoog aan het overheersende type parallel aan de weg wordt geplaatst met een langskap (nokrichting parallel aan de weg). Voor deze woning gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft een langgerekt volume op een rechthoekige plattegrond van ongeveer 15 meter lengte.
- De op de inrichtingstekening (en verbeelding) opgenomen voorgevelrooilijn is limitatief, in die zin dat het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gesitueerd.
- Het gebouw van een à anderhalve bouwlaag dient te worden gedekt met een zadeldak. Eventueel kunnen de eindén afgewolfd worden of kan er gekozen worden voor een mansardedak.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn toegestaan mits ondergeschikt aan het gehele dakvlak. Dakramen zijn altijd toegestaan. In een mansardedak altijd dakramen toepassen.
- Om de beoogde inhoud te realiseren kan aan de achterzijde een aanbouw worden gerealiseerd onder een lessenaarsdak. Het dak van de aanbouw mag zowel aan de onderzijde als halverwege het achterste dakvlak aansluiten op de hoofdkap.
- Qua detaillering dient het volume aansluiting te zoeken met landelijke woningtypen.



Figuur 22: Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype met bijpassend bijgebouw. Let ook op het subtiele gebruik van hout om de verlenging van het volume aan de achterzijde architectonisch te benadrukken

Het beoogde ambachtelijke en landelijke karakter dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik:

- De nieuwbouwwoning wordt gedekt met een pannendak of (gedeeltelijk) met snijriet.
- De gebakken, ongeglazuurde pannen in de kleur antraciet. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur.
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten in het bruin(rode) kleurenspectrum.

- De materialisering van de gevels rondom bij voorkeur in hetzelfde materiaal. Aanbouwen mogen ook in hout worden uitgevoerd.
- Een plint is niet gebruikelijk in de directe omgeving en wordt derhalve niet voorgeschreven.
- Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd.
- De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling in de ramen aan de straatzijde. Ook de voordeur krijgt bij voorkeur een bovenlicht.
- De voordeur mag niet in een portaal of onder een afdak worden geplaatst.
- Kozijnen van ramen en deuren in hout (FSC) of aluminium.
- Het toepassen van luiken wordt als passend beschouwd.
- Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij met dien verstande dat de kozijnen altijd in een lichte kleur dienen te worden afgewerkt.

3.5.4 Langgevelboerderij

Dit bouwvolume betreft een gebouw analoog aan het overheersende type van het hallehuis of langgevelboerderij. Met de beoogde herontwikkeling wordt de bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Naast interne aanpassingen om het bestaande gebouw om te vormen naar twee woningen zal de buitenzijde van de langgevelboerderij worden gerenoveerd. Het historische karakter met het ambachtelijke en landelijke karakter zal hierbij altijd behouden dienen te blijven.

3.5.5 Ruimte voor Ruimte woning noord

Deze woning is verder teruggelegen ten opzichte van de straat met een haakse nokrichting. De referentie voor dit volume is niet het gekende boerderijtype, maar eerder een schuurachtig gebouw. Er zijn hier wat meer vrijheden betreffende de bouwkundige uitwerking van het volume:

- Het betreft een langgerekt volume van ongeveer 15 meter lengte.
- De op de inrichtingstekening (en verbeelding) opgenomen voorgevelrooilijn is limitatief, in die zin dat het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter achter de voorgevelrooilijn mag worden gesitueerd.
- Het gebouw van een à anderhalve bouwlaag dient te worden gedekt met een zadeldak. Het is voor het beeld wenselijk aan de straatzijde de impressie te wekken van een lager gebouw conform de naastgelegen nieuwe woningen door hier een afgewolfd of afgeschild dakeind toe te passen.
- Lichttoetreding in de kapverdieping vind bij voorkeur plaats middels dakramen. Dakkapellen zijn toegestaan, zolang deze niet met steekkap worden uitgevoerd en ze ondergeschikt zijn aan het totale dakvlak.
- Door aan de achterzijde een ondergeschikt (qua grootte en/of nokhoogte) gebouwdeel aan te bouwen ontstaat flexibiliteit in het gebruik en kan de inhoud van het gebouw gemaximeerd worden.
- Een dergelijk aangebouwd gebouwdeel dient zicht te onderscheiden van het hoofdgebouw. Dit kan door een koppelstuk aan te brengen tussen hoofdgebouw en aanbouw, maar ook door te kiezen voor een afwijkend gevelmateriaal of een afwijkende dakafwerking.

Voor dit gebouw geldt dat een ambachtelijke uitstraling en detaillering hier niet wordt voorgeschreven. De schuurreferentie laat ook nadrukkelijk ruimte voor moderne interpretaties met een eigentijdse

vormgeving. Het afwijkende karakter van dit bouwvolume dient ook tot uiting te komen in het materiaalgebruik:

- De nieuwbouwwoning wordt bij voorkeur gedekt met een pannendak. Eventueel is het toepassen van snijriet of metaal als dakbedekking ook mogelijk, maar alleen bij voldoende kwaliteit van het totaalbeeld.
- De gebakken, ongeglazuurde pannen in de kleur antraciet. Een eventuele nokvorst van een rieten dak eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur.
- De gevel aan de straatzijde wordt uitgevoerd in hout. De gevel aan de noordzijde (richting het Woongebied Gelderakkers) dient eveneens voor ten minste een derde van de lengte worden uitgevoerd in hout. Deze houten gevelbekleding dient in een donkere tint te worden afgewerkt (zwart, donkergrijs, donkerbruin, etc.).
- Het toepassen van lijstwerk in of langs houten geveldelen is toegestaan. Dit lijstwerk kan zowel in dezelfde donkere kleur gelijk de gevelbekleding als in een contrasterende lichte kleur worden afgewerkt.
- De rest van de gevel wordt bij voorkeur opgetrokken in baksteen. De steenkleur dient aan te sluiten bij de overige woningen binnen het plangebied en valt aldus in het bruin(rode) kleurenspectrum.
- Het keimen, schilderen of stucen van de gevel in een lichte kleur (conform Gelderakkers) is bij voldoende kwaliteit van het geheel toegestaan.
- Eveneens conform de beeldkwaliteit voor Woongebied Gelderakkers mogen ondergeschikte bouwdelen worden uitgevoerd in beton, glas, staal en/of hout.
- Kozijnen van ramen en deuren in hout (FSC) of aluminium.
- Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij met dien verstande dat de kozijnen altijd in een lichte kleur dienen te worden afgewerkt.
- De detaillering van de gevels dient sober te zijn met grote vlakken en weinig detaillering. Het toepassen van een gemetselde plint of luiken wordt niet beoogd.

3.5.6 Bijgebouwen

Het bijgebouw is telkens 1 bouwlaag met kap. Bijgebouwen bij alle woongebouwen staan bij voorkeur los van het hoofdgebouw. Indien wordt besloten het bijgebouw vast te bouwen aan het hoofdgebouw dient het bijgebouw duidelijk ondergeschikt te zijn (door een lagere nokhoogte). De verbinding tussen hoofd- en bijgebouw dient te worden vormgegeven als een ondergeschikt koppelstuk. Ieder bijgebouwd dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur. Afgewolfde dakeinden zijn mogelijk. De daken dienen te worden gedekt met gebakken ongeglazuurde pannen in de kleur antraciet. De toepassing van snijriet als dakbedekking is ook mogelijk. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur. Bij de Ruimte voor Ruimte woning noord is een dakbedekking van metaal voor het bijgebouw ook toegestaan.

De gevels van de bijgebouwen dienen te worden uitgevoerd in baksteen of hout, conform de kleurstelling van de hoofdgebouwen. Voor het bijgebouw van de schuurachtige Ruimte voor Ruimte woning noord is het keimen, schilderen of stucen van de gevel in een lichte kleur (conform Gelderakkers) bij voldoende kwaliteit van het geheel toegestaan. De kozijnen van ramen en deuren

worden uitgevoerd in hout (FSC) of aluminium. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij met dien verstande dat de kozijnen altijd in een lichte kleur dienen te worden afgewerkt.



Figuur 23: Enkele kleurvoorbeelden betreffende de gevelafwerking in baksteen en de dakbedekking middels pannen (ontleend aan beeldkwaliteitplan Woongebied Gelderakkers (BRO maart 2013))

3.6 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ('Wonen') voor grondgebonden woningen. De niet binnen deze nieuwe bestemming begrepen gronden krijgen de bestemming 'Agrarisch'. Tevens zal er een dubbelbestemming Archeologische waarden op het gehele plangebied worden gelegd. Het nu nog aanwezige agrarische bouwvlak zal verdwijnen.

3.7 Ontsluiting & parkeren

De beoogde woningen worden ontsloten op de Bolakker.

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garages in bijgebouwen voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inritten geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Garages tellen niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein is er ook behoefte aan bezoekersparkeren. De norm hiervoor bedraagt 0,4 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de inrit. Parkeernorm voor dit gebied is 2,0 parkeerplaats per woning. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van waterschap De Dommel dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

4.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig Water' III is vastgesteld op 16 december 2009 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 21 december 2009. In het Waterbeheerplan is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. In het Waterbeheerplan zijn de navolgende thema's uitgewerkt:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

In het Waterbeheerplan zijn twee prioriteiten gesteld. Dit betreft ten eerste het voorkomen van wateroverlast en ten tweede het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden. Om wateroverlast te voorkomen is in onderhavige toelichting uitgewerkt hoe binnen het plangebied met water dient te worden omgegaan.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is

afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen beiden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

4.1.2.3 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een

toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied afnemen. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Watersysteem

Bodem

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden en betreft lemig, fijn zand. Het plangebied ligt op circa 17,9 meter boven NAP. Indien er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Met de beoogde herontwikkeling zullen er twee woningen worden toegevoegd. In samenhang hiermee wordt de intensieve veehouderij ter plaats gesaneerd. Het totaal verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied zal afnemen. Een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem is dan ook niet benodigd.

Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De afvoer coëfficiënt bedraagt 0,67 l/s/ha. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 centimeter beneden maaiveld. De GLG bedraagt 160-180 centimeter beneden maaiveld.

4.1.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Verhard oppervlak

Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied niet toenemen. Per Ruimte voor Ruimte woning zal het verhard oppervlak toenemen met 350 m², bestaande uit 250 m² daken en 100 m² erfverharding. De langgevelboerderij kent zowel in de huidige als in de toekomstige situatie een oppervlakte van circa 450 m². De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakte	Huidige m ²	Toekomstige m ²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	1.625	950
Terrein erfverharding	515	400
Verhard oppervlak plangebied	2.140	1.350

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

4.1.4.1 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het rioleringssysteem langs de Bolakker.

4.1.4.2 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.1.5 Vergunningen

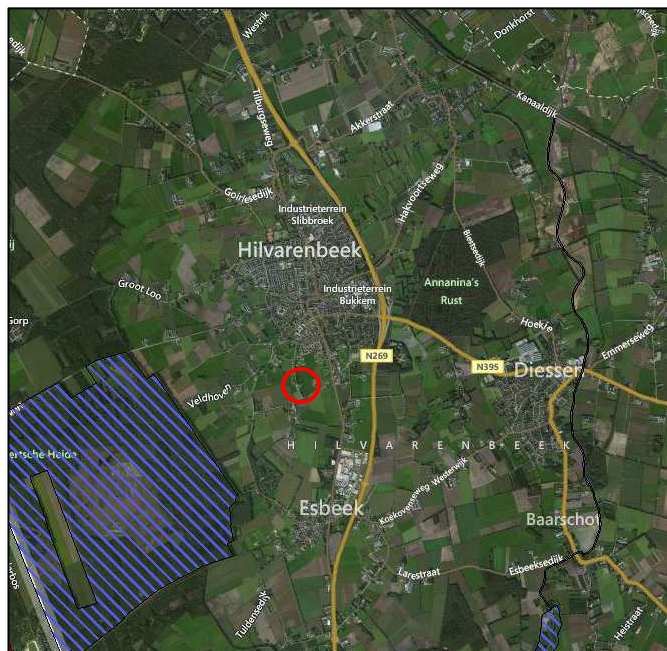
Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur voorwaarden binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. Voor een aantal werkzaamheden binnen deze 5 meter dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van een leggerwatergang. Een vergunning hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.

4.2 Natuur

4.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrictlijngebied betreft het Habitatrictlijngebied ‘Kempenland’ (NL 1000022). Dit gebied is gelegen op een afstand van circa 2.500 meter, ten oosten van het plangebied.

De bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen heeft geen effect op het richtlijngebied. Navolgende figuur betreft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied.



Figuur 24: Habitatrichtlijngebied Kempenland ten opzichte van het plangebied

4.2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In oktober 2014 is door Lomans Ecoworks een veldbezoek gebracht ter plaatse van het plangebied. De 'Quickscan flora en fauna Bolakker 21 en 21a Hilvarenbeek' d.d. 24 oktober 2014 is als bijlage bij onderhavig bestemmingsplan gevoegd.

Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Flora en fauna wet. Voor het plangebied geldt dat alle (in functie zijnde) nesten alleen tijdens de broedperiode zijn beschermd. Voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Flora- en faunawet. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Als richtlijn kan voor het plangebied een broedperiode aangehouden worden van 15 maart tot en met 15 augustus. Het verdient aanbeveling buiten deze periode de werkzaamheden uit te voeren. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet is dan niet noodzakelijk.

De te slopen bedrijfsgebouwen aan Bolakker 21 zijn allen in gebruik ten behoeve van de intensieve veehouderij. In (oudere) varkensstallen kunnen vleermuizen voorkomen. Alle soorten vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet en in het kader van de Habitatrichtlijn. Verblijfplaatsen voor vleermuizen kunnen worden gevonden in spouwmuren, achter betimmering, daklijsten of onder dakpannen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen in de te slopen opstallen kan op basis van de quickscan uitgesloten worden. op basis van de staat waarin de langgevelboerderij verkeert, de constructie en de gebruikte bouwmaterialen, kunnen vaste rust- of verblijfplaatsen uitgesloten worden. Echter is nooit uit te sluiten dat vleermuizen op enig moment gebruik kunnen maken van de langgevelboerderij. Bij de planning van sloop van de intensieve veehouderijlocatie dient derhalve rekening gehouden te worden met de mogelijkheid van aanwezigheid van vleermuizen. Derhalve zijn de meest gunstige tijden voor slopen: van half september tot eind oktober (tijdens een warmere periode) of van eind maart tot en met april (tijdens een warmere periode). Voorafgaand aan de sloop van de stallen kunnen deze stallen onaantrekkelijk gemaakt worden voor vestiging van de vleermuizen voor de winterslaap. Dit gebeurt door het verwijderen van ramen en deuren, waardoor tocht optreedt. De sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren door middel van strippen van het pand. Door het toepassen van deze methode hebben de eventueel aanwezige vleermuizen de kans een ander onderkomen te zoeken.

In de quickscan flora en fauna wordt concluderend gesteld dat:

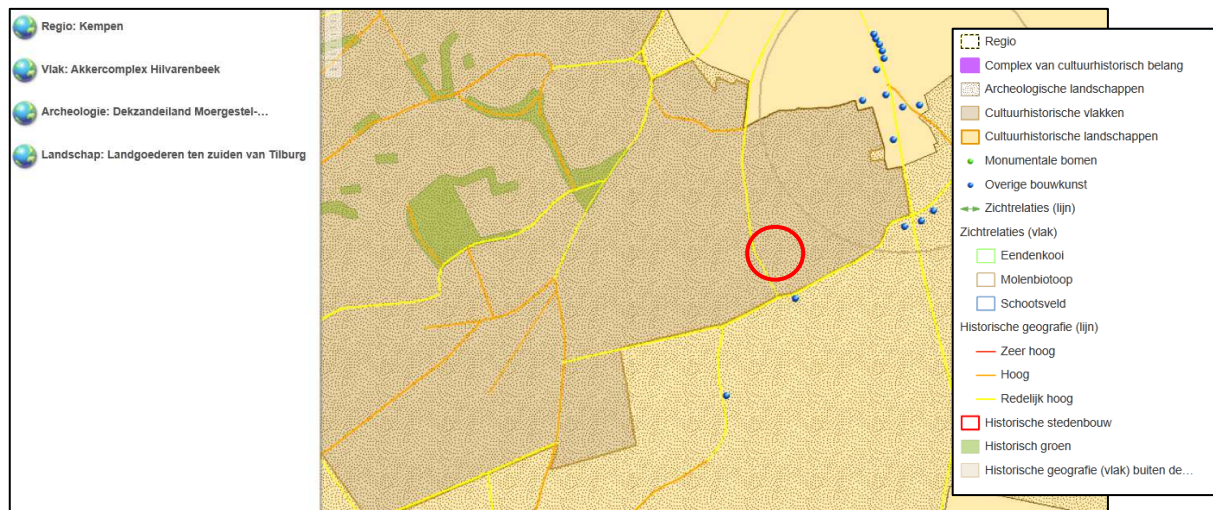
- de herinrichting van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving;
- de aanbevelingen voor lichtbeschermde soorten, vogels en vleermuizen in acht genomen dienen te worden;
- de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;
- nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de plannen niet noodzakelijk is;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

De sloop van de stallen en de sanering van de intensieve veehouderij draagt slechts bij aan de verbetering van het milieu voor levensvatbare soorten.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied is gelegen in een cultuurhistorisch landschap en een cultuurhistorisch vlak. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 25: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 'Provinciaal belang cultuurhistorie' en 'Overige cultuurhistorische informatie: Cultuurhistorie'

Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Het plangebied is gelegen binnen het akkercomplex 'Hilvarenbeek', het cultuurhistorisch landschap 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg' en het archeologisch landschap 'Dekzandeiland Moergestel – Hilvarenbeek'.

In een gebied aangeduid als 'cultuurhistorisch landschap' moeten regels in acht genomen worden met betrekking tot inrichting en behoud van cultuurhistorische elementen. Deze regels schrijven voor:

- het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen;
- het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds;
- het versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen;
- de natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving.

De beoogde herontwikkeling aan Bolakker 21 in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' tast de te behouden waarden niet aan.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Deze langgevelboerderij is thans nog niet als zodanig aangeduid op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. De Adviescommissie Cultuurhistorie van de gemeente Hilvarenbeek is echter van mening dat de langgevelboerderij cultuurhistorische waarden bezit en is dan ook voornemens deze langgevelboerderij op te nemen op de cultuurhistoriekaart. De langgevelboerderij is gebouwd in 1902. Het muurwerk en de bouwmassa zijn oorspronkelijk. Enkele ramen en deuren zijn in de loop van de

wijd vervangen. De commissie beoordeeld het pand als cultuurhistorisch waardevol, naar aanleiding van navolgende beoordelingscriteria:

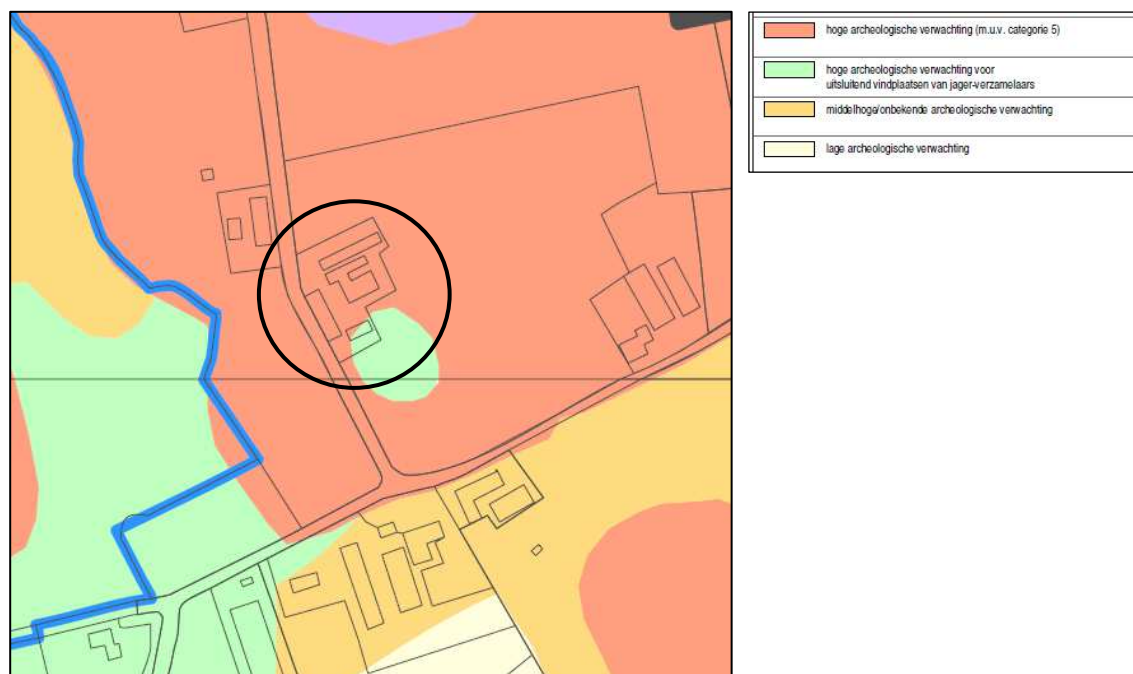
- het object is een goed voorbeeld van een bepaalde stijl of bouwtrant;
- het object maakt deel uit van een groter historisch geheel;
- het object sluit met name in historisch en geomorfologisch opzicht aan bij het landschap;
- het object vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.

Aan de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' worden toegekend, waarmee de cultuurhistorische waarden ter plaatse behouden blijven.

4.3.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

Op 27 september 2012 heeft de gemeenteraad het archeologische beleid voor de gemeente vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart.



Figuur 26: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

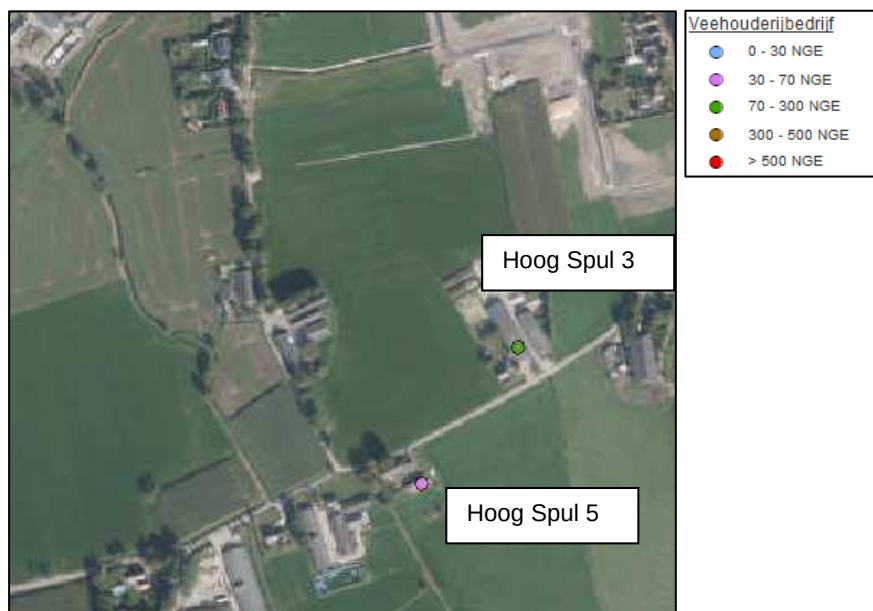
Het plangebied is op de archeologische beleidskaart grotendeels aangeduid als 'hoge verwachting (m.u.v. categorie 5)' en voor een klein deel als 'hoge archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaar'. Voor bodemingrepen ter plaatse van een hoge

verwachtingswaarde geldt dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² dan wel 2.500 m² en dieper dan minimaal 50 centimeter niet mogen plaatsvinden zonder dat middels een archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische resten aanwezig zijn. Middels een omgevingsvergunning kan dan worden afgeweken van het verbod tot het bebouwen van de locatie. In onderhavig bestemmingsplan is dit verankerd middels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' op de verbeelding waarbij alle voorwaarden zijn vastgelegd in de bestemmingsplanregels.

4.4 Geurhinder

4.4.1 Inleiding

In de omgeving van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Deze omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 27: Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn de volgende dieraantallen vergund:

5081 EB, Hoog Spul 3, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 06-03-2007
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	161	1530	0	194	0	19
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	113	441	0	29	0	4
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	2	10	0	3	0	0
Totalen						276	1981	0	226	0	23

Sluit venster

5081 EB, Hoog Spul 5, HILVARENBEEK

Beschikingsdatum: 23-12-2003
RAV-tabelversie: RAV 2003-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	38	361	0	46	0	4
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	65	254	0	16	0	2
Totalen						103	615	0	62	0	6

Sluit venster

4.4.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds. De gemeente Hilvarenbeek heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' vastgesteld. Deze stelt een norm van 2 oue/m³ voor de maximale geurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente en een norm van 7 oue/m³ binnen een extensiveringsgebied overig. Voor het buitengebied van de gemeente blijft de norm gehandhaafd op de wettelijke standaardnorm van 14 oue/m³ en een vaste afstand van 50 meter voor bedrijven met dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld. Voor onderhavig initiatief is deze norm dan ook van toepassing. Het plangebied aan de Bolakker is gelegen binnen een 'invloedsgebied zoekgebied wonen', waarvoor een norm geldt van 7 oue/m³.

Op basis van artikel 14 Wgv geldt echter een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en Ruimte voor Ruimte woningen. Derhalve dient ten opzichte van het plangebied een vaste afstand te worden aangehouden van 50 meter ten opzichte van veehouderijen.

4.4.3 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;

- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en de Wet ammoniak en veehouderij (Wav) zijn voor deze bedrijven niet van toepassing. De eisen uit de Wgv en Wav zijn wel als voorschriften opgenomen in het Activiteitenbesluit. Er zijn echter twee verschillen met de Wgv:

- Als sprake is van een overschrijding van de geurbelasting is de toegestane geurbelasting bij het uitbreiden of wijzigen van de veehouderij het gemiddelde van de bestaande geurbelasting en de norm.
- Voor woningen bij een (voormalige) veehouderij en Ruimte voor Ruimte woningen welke worden gerealiseerd op een kavel die in gebruik was als veehouderij, geldt de minimumafstand van 50 of 100 meter. Dit leidt soms tot meer bescherming voor deze woningen dan tot naastgelegen burgerwoningen waar de norm voor de geurbelasting van toepassing is. Uit artikel 3.116, lid 3 van het Activiteitenbesluit volgt dat als de afstand tot een woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

Bepaalde veehouderijen hebben daarbij tevens een omgevingsvergunning nodig. De Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij zijn, naast het Activiteitenbesluit, tevens van toepassing op deze veehouderijen.

4.4.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Ten aanzien van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied dient een afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden ten opzichte van omliggende veehouderijen. De veehouderijen aan Hoog Spul 3 en Hoog Spul 5 zijn respectievelijk circa 100 meter en circa 125 meter van het plangebied gelegen en vormen hiermee dan ook geen belemmering voor de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt tevens de thans aanwezige langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden, waarmee feitelijk een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen het plangebied. Derhalve dient de voorgrondbelasting voor de nieuwe woonfunctie binnen de langgevelboerderij in kaart te worden gebracht.

Voor de veehouderijen aan Hoog Spul 3 en 5 is geen geuremissiefactor vastgesteld, waarbij dan ook een vaste afstand geldt van 50 meter tot een geurgevoelig object. De veehouderijen aan Hoog Spul 3 en Hoog Spul 5 zijn respectievelijk circa 100 en circa 125 meter van het plangebied gelegen en vormen hiermee dan ook geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied Bolakker 21. Aan de vaste afstand van 50 meter wordt immers voldaan.

4.4.5 Achtergrondbelasting

Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeente Hilvarenbeek ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Deze invoergegevens zijn als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd (daterend mei 2015). De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

Berekende ruwheid: 0,34 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

Rasterpunt linksonder x: 136.112 m

Rasterpunt linksonder y: 385.825 m

Gebied lengte (x): 4.500 m , Aantal gridpunten: 50

Gebied breedte (y): 4.500 m , Aantal gridpunten: 50.

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend			
ReceptID	X-coor	Y-coor	Geurbelasting [OU/m ³]
1001	137440	387581	2.691
1002	137437	387553	2.672
1003	137445	387537	2.647
1004	137469	387516	2.653

Figuur 28: Achtergrondbelasting ter plaatse van plangebied

Ter plaatse van het plangebied aan Bolakker 21 te Hilvarenbeek is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³ sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Herontwikkeling van het plangebied voor woningbouw is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.4.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Op grond van artikel 14 Wgv geldt voor de zogenaamde Ruimte voor

Ruimte woningen en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader. De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woningen. Voor deze woningen geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

- binnen de bebouwde kom 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Deze vaste afstand is van toepassing op de beoogde herontwikkeling, waarbij sprake is van twee Ruimte voor Ruimte woningen en de omzetting van de bedrijfswoning (langgevelboerderij) in twee woonbestemmingen. De beoogde woningen bevinden zich in het buitengebied op een kavel die in gebruik was voor de intensieve veehouderij, waarvoor dan ook in alle gevallen een minimumafstand geldt van 50 meter. Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied is geen veehouderij gelegen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

4.5 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan Bolakker, waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/uur. Derhalve is door Tritium Advies bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen en de te splitsen langgevelboerderij. Navolgende conclusies vloeien voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek:

“Voor de weg Hoog Spul geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de Bolakker geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde enkel op de voorgevel van de door splitsing nieuw ontstane woning overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het ter plaatse van het plangebied aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. De voorgevel van deze langgevelboerderij is namelijk op zeer korte afstand van de rand van de weg gelegen. Een andere mogelijke overdrachtsmaatregel is normaal gesproken het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger. In de onderhavige situatie is dit niet mogelijk aangezien het een boerderijsplitsing betreft. De afstand tot de weg staat derhalve reeds vast.

Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een lengte van 100 meter bedragen deze extra kosten

circa € 30.000,-. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de twee Ruimte voor Ruimte woningen niet hoger is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) hoeft er voor deze woningen geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de voorgevel van de door splitsing nieuw te ontstane woning wel hoger is dan 53 dB dient voor deze woning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er ook in deze woning te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat alle woningen beschikken over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte."

Het uitgevoerde akoestisch onderzoek (Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai (toetsing Wet geluidhinder) Bolakker 21, tritium Advies BV, documentkenmerk 1408/042/RV-01, versie 2, d.d. 19 januari 2015) is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. 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 als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het plan de bouw van twee nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

4.7 Bodemkwaliteit

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van nieuwe woning(en). Indien uit het bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een verontreiniging die het beoogde gebruik niet toestaat, is een sanering noodzakelijk voordat gebouwd kan worden. Ter plaatse is in oktober 2014 door Bodeminzicht een bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen vloeien voort uit het bodemonderzoek:

“Resultaten

In de sporen tot matig baksteen- en puinhoudende bovengrond van de vaste bodem (MM1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijke schone bovengrond van de vaste bodem (MM2 en MM3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijke schone ondergrond van de vaste bodem (MM4 en MM5) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van Pb01 zijn licht verhoogde gehalten aan zink en barium gedetecteerd. In het grondwater ter plaatse van Pb02 is een gehalte barium gemeten boven de streefwaarde. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw van woningen.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.”

Het uitgevoerde bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek Bolakker 21 te Hilvarenbeek, Bodeminzicht, projectnummer B1442, d.d. 22 oktober 2014) is als bijlage bij onderhavige bestemmingsplantoelichting gevoegd.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen.

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object betreft Totall/Autobedrijf De Hilver, gelegen op een afstand van circa 450 meter van het plangebied Bolakker 21. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve is de bouw van de beoogde woning in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

4.9 Woningbouw

De herontwikkeling en daarmee de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied binnen het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek, zal plaatsvinden in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze woningen worden gerealiseerd buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma om. Door de bouw van de ruime vrijstaande woningen kan de doorstroming binnen de gemeente worden bevorderd. De splitsing van de huidige langgevelboerderij is tevens overeengekomen met het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek. In de langgevelboerderij zal een nieuwe woonfunctie worden toegevoegd, welke volgens de gemeente Hilvarenbeek passend is binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

4.10 Toerisme en recreatie

Het plangebied heeft een beperkte toeristisch/recreatieve waarde. Er zijn geen recreatieve objecten in de nabijheid gelegen. In de directe omgeving zijn met name burgerwoningen en agrarische bedrijven gelegen. De realisatie van de woningen binnen het plangebied heeft geen gevolgen voor de toeristisch/recreatieve structuur van de gemeente Hilvarenbeek.

4.11 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Hilvarenbeek. De kern Hilvarenbeek beschikt over een uitgebreid voorzieningenniveau. De herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

5.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken, functie-aanduidingen en bouwvlakken opgenomen.

5.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de antidubbeltelbepaling en algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting per hoofdstuk.

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- 1 bestemmingsomschrijving
- 2 bouwregels
- 3 nadere eisen
- 4 afwijken van de bouwregels
- 5 specifieke gebruiksregels
- 6 afwijken van de gebruiksregels
- 7 omgevingsvergunning voor het bouwen van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
- 8 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in

woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen overzichtelijk is.

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, het behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden en cultuurhistorische en landschappelijke waarden, voor water en waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en voor erfbeplanting. Binnen deze bestemming mag slechts gebouwd worden ten behoeve van erf- en perceelsafschieding, en bouwwerken ten behoeve van extensief, recreatief medegebruik zoals banken, picknicktafels en informatieborden.

5.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het plangebied worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Een Ruimte voor Ruimte woning kent een ruimere inhoud dan reguliere woningen in het buitengebied. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan.

5.4.3 Waarde – Archeologie 1

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de hoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars in bestaand natuurgebied.

5.4.4 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de middelhoge verwachtingswaarde en hoge verwachtingswaarde vanwege vindplaats jager/verzamelaars buiten natuurgebieden.

5.4.5 Waarde – Cultuurhistorie

De voor 'Waarde – Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst met de gemeente Hilvarenbeek gesloten conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Door initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Hilvarenbeek waarin is bepaald dat initiatiefnemer de eventuele planschadekosten voor rekening neemt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventueel ingekomen zienswijzen op het bestemmingsplan, vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Hilvarenbeek heeft bij raadsbesluit van 4 mei 2004 de inspraakverordening vastgesteld. Conform de gemeentelijke inspraakverordening is onderhavig bestemmingsplan voor een termijn van vier weken ter inspraak gelegd. Gedurende deze termijn zijn geen inspraakreacties ingediend op het voorontwerpbestemmingsplan.

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide instanties hebben middels een vooroverlegreacties gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Navolgend worden deze vooroverlegreacties nader toegelicht.

- **Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel**

Per brief d.d. 3 maart 2015 heeft Waterschap De Dommel gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Het waterschap geeft aan in te stemmen met het plan. Wel wordt er op gewezen dat een nieuwe Keur (Keur 2015 met Algemene Regels en Beleidsregels) in werking is getreden. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is onderhavig bestemmingsplan dan ook aangepast en is de waterparagraaf geactualiseerd naar aanleiding van het meest relevante beleid. De vooroverlegreactie van het waterschap niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen van onderhavig bestemmingsplan.

- **Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant**

Per brief d.d. 19 maart 2015 heeft de provincie Noord-Brabant gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. De provincie heeft op een aantal punten strijdigheid geconstateerd met de Verordening ruimte.

Gesteld wordt dat in artikel 7.7 derde lid sub b van de verordening is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing. De provincie stelt in haar vooroverlegreactie dat in het voorontwerpbestemmingsplan nog niet voldoende werd onderbouwd dat sprake is van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, daar de langgevelboerderij niet is aangegeven op een gemeentelijke erfgoedkaart dan wel de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie is advies ingewonnen bij de

gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie. Deze adviescommissie beoordeelt de langgevelboerderij aan Bolakker 21 te Hilvarenbeek als cultuurhistorisch waardevol. De commissie stelt dat het object een goed voorbeeld betreft van een bepaalde stijl of bouwtrant, dat het object deel uitmaakt van een groter historisch geheel, dat het object met name in historisch en geomorfologisch opzicht aansluit bij het landschap en het object vertegenwoordigt volgens de commissie een aspect van de sociale of economische geschiedenis. De gemeente Hilvarenbeek is dan ook voornemens de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij op te nemen op de gemeentelijke cultuurhistoriekaart. Aan de langgevelboerderij zal derhalve tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' worden toegekend.

De provincie geeft in haar vooroverlegreactie tevens aan dat niet voldaan wordt aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Daarmee wordt dan ook niet voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014 voor de toevoeging van de beoogde twee Ruimte voor Ruimte woningen. Na sanering van de stallen zijn de bewijsstukken gereed, waarmee voldaan wordt aan de beleidsregels voor Ruimte voor Ruimte. Deze bewijsstukken worden in het vast te stellen bestemmingsplan als bijlage bijgevoegd.

7.3 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.