

Bestemmingsplan

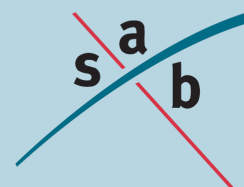
# Brouwershof

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 10 mei 2012

Projectnummer: 60373.01

ID: NL.IMRO.0798.BPBrouwershof-VG01





# Toelichting

## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Ligging van het plangebied	3
1.2	Vigerend bestemmingsplan	4
1.3	Opzet van dit bestemmingsplan	4
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>5</b>
2.1	Algemeen	5
2.2	Beeldkwaliteit	8
2.3	Volkshuisvesting	9
2.4	Politiekeurmerk veilig wonen	10
2.5	Duurzaam bouwen	10
<b>3</b>	<b>Planologisch relevante aspecten</b>	<b>11</b>
3.1	Beleidskader	11
3.2	Archeologie	21
3.3	Flora en fauna	22
3.4	Geluid	24
3.5	Luchtkwaliteit	25
3.6	Bodem	25
3.7	Water	26
3.8	Hinder omliggende bedrijven	32
3.9	Externe veiligheid	36
3.10	Economische uitvoerbaarheid	36
<b>4</b>	<b>Juridische aspecten</b>	<b>37</b>
4.1	Juridische planopzet	37
4.2	Bestemmingen	37
<b>5</b>	<b>Procedure</b>	<b>40</b>
5.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	40
5.2	Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening	40
5.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	40

### Bijlagen

Bijlage 1: quick scan flora en fauna

Bijlage 2: akoestisch onderzoek

Bijlage 3: advies waterschap

Bijlage 4: zienswijzen tabel

### **Separate bijlagen**

- **Archeologisch vooronderzoek**
- **Archeologisch proefsleuvenonderzoek**
- **Onderzoek geurhinder**
- **Bodemonderzoek**
- **Watertoets**
- **Onderzoek geluidhinder bedrijven**
- **Onderbouwde indicatie geluidbelasting R.J.A.J.M. de Wit**
- **Van Dun Advies, advies Baarschotsestraat 28**

# 1 Inleiding

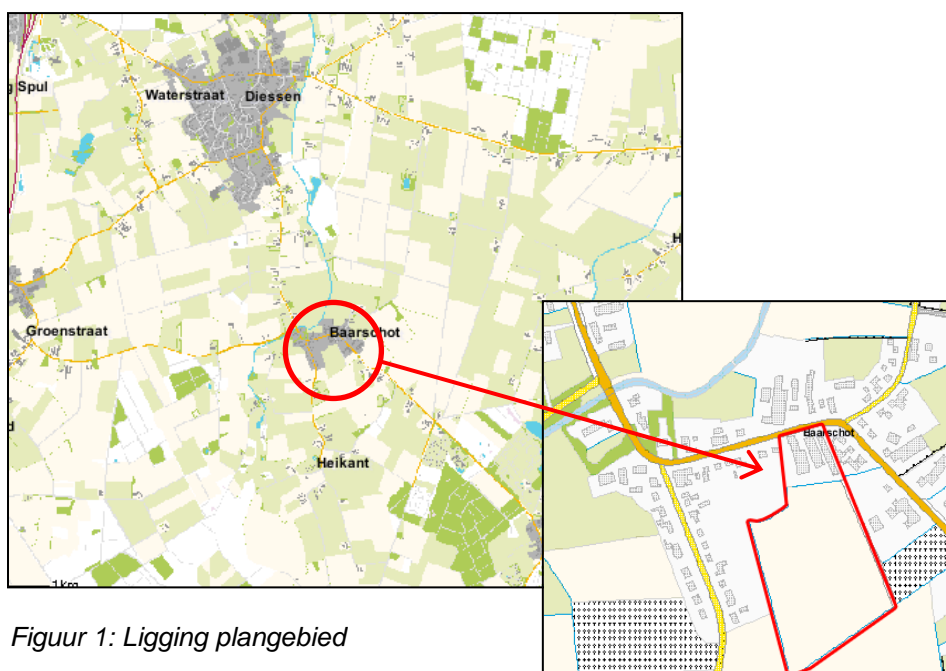
Binnen de gemeente Hilvarenbeek is een behoefte aan woningen en dit speelt het sterkst in de kleine kernen, waaronder Baarschot. Naar aanleiding van de voorgenomen sanering van de intensieve veehouderij aan de Baarschotsestraat bestaan er mogelijkheden voor woningbouw in Baarschot. De kern heeft vanwege de geurhinderproblematiek van intensieve veehouderijen op slot gezeten.

Door de sanering van de intensieve veehouderij aan de Baarschotsestraat 28 ontstaat een belangrijke positieve impuls aan de leefbaarheid voor de kern Baarschot. Tevens wordt hiermee een reconstructiedoel gediend. Tot op heden zijn er voor de kern Baarschot nauwelijks tot geen mogelijkheden geweest voor woningbouw ontwikkeling ten behoeve van doelgroepen.

De genoemde sanering maakt de ontwikkeling van deze locatie en het achterliggende terrein, dat ligt ingeklemd tussen de Baarschotsestraat en de Heikant, mogelijk. Gezien deze ligging kan met recht gesproken worden over een uitbreiding in een binnengebied.

## 1.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in de kern Baarschot, aan de Baarschotsestraat. Figuur 1 geeft de locatie van het plangebied weer.



*Figuur 1: Ligging plangebied*

Het plangebied grenst aan de noordzijde aan de Baarschotsestraat. Aan de westzijde grenst het plangebied aan de achterkant van de percelen aan de Heikant. De oostzijde van het plangebied grenst aan de achterzijde van de percelen aan de Baarschotsestraat. Ten zuiden van het plangebied begint het buitengebied van Hilvarenbeek.

## **1.2 Vigerend bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan vervangt, nadat het van kracht geworden is, het vigerend bestemmingsplan. Tot op dat moment geldt voor het plangebied dus hetgeen planologisch is geregeld in dit bestemmingsplan:

Bestemmingsplan “Kom Baarschot”, vastgesteld door de gemeenteraad 25 juni 1991.

Gedeputeerde Staten hebben niet op tijd beslist op het bestemmingsplan en vervolgens het ‘onherroepelijk van rechtswege’ onthouden. De gemeente Hilvarenbeek heeft daartegen beroep ingesteld. Naar aanleiding van de beroepsprocedure heeft de Kroon het plan goedgekeurd en is het bestemmingsplan “Kom Baarschot” van kracht geworden op 10 juli 1995.

## **1.3 Opzet van dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (voorheen: plankaart), regels (voorheen: voorschriften) en deze toelichting. Verbeelding en regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het stedenbouwkundig plan beschreven. Hoofdstuk 3 beschrijft de planologisch relevante aspecten. In hoofdstuk 4 komt de economische haalbaarheid van het plan aan de orde en hoofdstuk 5 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 6 ten slotte, wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Algemeen

#### 2.1.1 Relatie met de omgeving

Het woningbouwplan is omsloten door de Baarschotsestraat en Heikant. De bebouwing aan de Baarschotsestraat is in de loop van de tijd ontstaan door ontginning van het landelijk gebied. Het individueel karakter van de bebouwing is goed zichtbaar door de variatie in bouwrichting en rooilijn. De bebouwing aan Heikant is recenter maar sluit aan bij het individueel karakter van de bebouwing van de Baarschotsestraat. Het woningbouwplan is het eerste planmatig woningbouwproject van de kern waarmee de geleidelijke groei van de bebouwing van Baarschot zal worden gestopt. Aan de zuidzijde van het projectgebied is het open landelijk gebied gelegen.

#### 2.1.2 Visie op hoofdlijnen, organisch en planmatig

Met het woningbouwplan dient in het bijzonder een antwoord geformuleerd te worden op de vraag hoe in stedenbouwkundige zin gereageerd moet worden op de van oorsprong organische groei van Baarschot. Projectmatige woningbouw is dat per definitie niet. Dit in samenhang met de centrale ligging van het woningbouwplan. Met dit plan is ervoor gekozen het verschil tussen oorspronkelijke, organische groei enerzijds en het planmatig karakter van projectmatige planvorming anderzijds in te zetten om de kwaliteiten van beide te laten excelleren. Er is om die reden gekozen het contrast tussen beiden te respecteren, waardoor de oorspronkelijke opzet en opbouw van Baarschot herkenbaar blijven. Op hetzelfde moment is het individueel karakter van woningen aan de Baarschotsestraat als dorpse kwaliteit benoemd en gebruikt in het plan.

#### 2.1.3 Stedenbouwkundig plan

De woningen aan de Baarschotsestraat vormen gezamenlijk de lintstructuur van Baarschot. Deze lintstructuur is kenmerkend. Met de invoeging van het woningbouwplan is bewust gekozen voor een structuur die afwijkt van de lintstructuur van de Baarschotsestraat. De positie van de woningen aan de Baarschotsestraat is gevarieerd en geeft de woningen en percelen een individueel karakter. De onbebouwde ruimten tussen de woningen hebben hierdoor een willekeurige vorm.

In het woningbouwplan is dit ruimtelijk kenmerk van Baarschot gebruikt. De woningen hebben een gevarieerde positie ten opzichte van de openbare ruimte. De openbare ruimte heeft een ogenschijnlijk willekeurige vorm, en heeft een groene duurzame uitstraling. In het meest noordelijke groene gebied wordt een speelvoorziening opgenomen.

Een belangrijk uitgangspunt in het plan is de bestaande visuele relatie van een kern als Baarschot met het landschap. In het plan zijn op twee punten zichtlijnen met het landschap vormgegeven. De belangrijkste is reeds gelegen bij de entree van het woongebiedje. Vanaf dit punt is in één oogopslag een blik op het landschap mogelijk.

Het stedenbouwkundige plan voorziet in de bouw van 47 woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning aan de noordkant van het plangebied behouden. Deze woning is niet meegenomen in de stedenbouwkundige schets.



*Figuur 2: Analyse opbouw Baarschotsestraat, diversiteit in positie en vorming van ruimten*



*Figuur 3: Stedenbouwkundig plan*



#### 2.1.4 Verkeer en parkeren

Het woningbouwplan is direct ontsloten op de Baarschotsestraat. Aan de zuidzijde is een tweede ontsluiting op de Baarschotsestraat gepland. Deze is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en is te gebruiken voor hulpdiensten in geval van een calamiteit. Binnen het plan is een hoge parkeernorm aangehouden (zie paragraaf 2.3). De parkeervoorzieningen zijn op een onopvallende manier opgenomen in het wegprofiel en de openbare ruimte.

Het woningbouwplan voorziet in 47 woningen. Verdeeld over drie doelgroepen. De verdeling in doelgroepen is overeenkomstig de WoonZorgvisie van de Gemeente Hilvarenbeek, 45% starters, 25% doorstromers en 30% senioren.



Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen, is uitgegaan van de normen in de ASVV 2004. Bij dure woningen wordt daarom een parkeernorm gehanteerd van 2,1 parkeerplaats per woning, bij middeldure woningen een norm van 1,9 per woning en bij goedkope woningen een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning (uitgaande van een matig stedelijk gebied).

De woningen in de categorie “duur” en “middelduur” krijgen allen een parkeerplaats/ garage op eigen terrein. Het gaat hierbij om 34 woningen. Dit houdt in dat in de openbare ruimte nog 58 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. In het huidige plan zijn 60 parkeerplaatsen gepland. Daarmee wordt voldaan aan de norm uit de ASVV 2004. In onderstaande tabel is de uitwerking weergegeven.

Woningtype	Aantal woningen	Parkeer-norm	Totaal aantal parkeer-plaatsen benodigd	Aantal parkeer-plaatsen op eigen terrein	Aantal parkeer-plaatsen in openbare ruimte
Duur	26	2,1	55	26	29
Middelduur	8	1,9	15	8	7
Goedkoop	13	1,7	22	-	22

Totaal			92	34	58
--------	--	--	----	----	----

### 2.1.5 Fasering

Zoals hierboven reeds is beschreven is dit woningbouwplan het eerste planmatige woningbouwplan voor Baarschot. In de eerste fase worden 30 woningen ontwikkeld. Vervolgens zal met enkele woningen per jaar de rest van het plangebied worden ontwikkeld. Dit wordt mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid.

Deze temporisering voorkomt dat de woningbouw in de toekomst voor de gehele kern stil komt te liggen. Tevens wordt voorkomen dat de sociale cohesie van Baarschot onder druk komt te staan. Fasering voorkomt tevens de druk op de contingentering. Met een fasering is het mogelijk in te spelen op de actuele, toekomstige woningbehoefte op het moment dat deze is gewijzigd ten opzichte van de huidige kaders. Daarom is ook binnen de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde opgenomen dat de toepassing hiervan wel passend moet zijn binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.



## 2.2 Beeldkwaliteit

Voor het woningbouwplan in Baarschot is gekozen voor een opzet die uitgaat van het concept dorps bouwen. In stedenbouwkundig opzicht is gekozen het dorps bouwen te beschouwen als kwaliteitsnorm voor het plan. Binnen dit concept is het van groot belang een zekere individualiteit aan de woningen mee te geven en tegelijkertijd één gemeenschappelijk karakter aan het buurtje te geven.

Op stedenbouwkundig vlak is de individualiteit zichtbaar in wisselende rooilijnen en bouwrichtingen. Het gemeenschappelijk karakter wordt gevormd door een hoog kwaliteitsniveau van de openbare ruimte, zowel in materialisatie als in vormgeving. In dit bestemmingsplan worden bovengenoemde uitgangspunten voor het grootste deel vastgelegd. Zaken als materialisatie en uitstraling van de woningen en de openbare ruimte zullen worden vastgelegd in het beeldkwaliteitplan.

De belangrijkste keuzes uit het beeldkwaliteitplan zijn de volgende:

- 1 een eigentijdse invulling die refereert aan de oorspronkelijke landelijke bebouwing;

- 2 variërende rooilijnen;
- 3 kaprichting en bouwrichtingen zullen variëren;
- 4 aan-, en bijgebouwen zullen ondergeschikt zijn aan de hoofdgebouwen;
- 5 de positie van de aan-, en bijgebouwen is 3 meter achter de rooilijn;
- 6 het kiezen van één signatuur in architectuur, die veel vrijheid in bouwvorm en materiaalkeuze combineert met de subtiliteit, eerlijkheid en eenvoud van het dorps bouwen;
- 7 de materiaalkeus voor de openbare ruimte bestaat uit een gebakken klinker in verschillende kleurnuances om rijbanen, voetpaden en parkeervoorzieningen van elkaar te scheiden. De beplanting zal bestaan uit gebiedseigen soorten, bijvoorbeeld beuken;
- 8 voor de erfafscheidingen is de ontwikkelaar bereid eisen op te nemen in de koopovereenkomst. Een manier waarop de kwaliteit van de erfafscheidingen gewaarborgd kan blijven is het vastleggen van de plicht een natuurlijke afscheiding te realiseren.

Op basis van deze uitgangspunten is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Het beeldkwaliteitplan zal worden vastgesteld als welstandsnota voor het plangebied.



## 2.3 Volkshuisvesting

Het aantal en typen woningen die gerealiseerd worden, zijn afgestemd op de Woonzorgvisie van de gemeente Hilvarenbeek (zie paragraaf 3.1.3). Een enquête naar de woningbehoefte onder inwoners van de gemeente heeft uitgewezen dat de behoefte aan starterswoningen overeenkomt met de Woonzorgvisie. De behoefte aan doorstroomwoningen en seniorenwoningen wijkt af van de Woonzorgvisie (het percentage doorstroomwoningen valt in de enquête hoger uit, het percentage seniorenwoningen juist lager dan in de Woonzorgvisie).

Doordat het plan zal worden uitgevoerd in twee fasen, kan in de toekomst eventueel op zo'n afwijking worden geanticipeerd. In de eerste fase worden 30 woningen mogelijk gemaakt middels een directe bouwtitel. Binnen het plangebied ligt ook een bestaande bedrijfswoning, deze blijft gehandhaafd. Daarnaast wordt één woning wordt middels een bestemming Wonen-Uit te werken mogelijk gemaakt. De overige 16 woningen kunnen middels een wijzigingsbevoegdheid gerealiseerd worden, waarbij rekening gehouden dient te worden met het gemeentelijk woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en

behoefteprognose. Hiermee ontstaat flexibiliteit in het woningprogramma en kunnen de woningtypen afgestemd worden op de heersende woningbehoefte.

## **2.4 Politiekeurmerk veilig wonen**

Het Politiekeurmerk veilig wonen (PKVW) is een integraal veiligheidsinstrument. Het is niet slechts een middel tegen inbraken. Het is ook een instrument dat andere vormen van criminaliteit tegengaat, zoals fietsendiefstal en vandalisme. Aanpassingen in en rond de wijk en afspraken over het beheer van een buurt zorgen ervoor dat mensen in een veilige, leefbare buurt wonen. De woningbouwlocatie zal voldoen aan het PKVW.

## **2.5 Duurzaam bouwen**

De gemeente streeft bij nieuwe bouwplannen naar "duurzaam bouwen". "Duurzaam bouwen" betekent dat het volledige bouwproces zodanig wordt ingericht, dat de directe en indirecte schadelijke gevolgen voor het milieu zo beperkt mogelijk blijven. Voorts betekent het, dat de mogelijkheden voor milieusparende activiteiten zo breed mogelijk blijven. Duurzaamheid betekent ook dat een bouwplan voldoende ruimte biedt om - ook op de langere termijn - met geringe aanpassingen ook geschikt zijn om tegemoet te komen aan eventuele toekomstige woonwensen. De woningbouwlocatie zal voldoen aan de principes van duurzaam bouwen.

## 3 Planologisch relevante aspecten

### 3.1 Beleidskader

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### ***Nota Ruimte***

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto "decentraal wat kan, centraal wat moet".

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het kabinet richt zich op:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het rijk uit van de bundelingstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk voert het bundelingbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Onderhavig bestemmingsplan maakt woningbouwontwikkeling mogelijk in en aan de rand van het bestaand bebouwd gebied dat benoemd kan worden als een uitbreiding in een binnengebied. Er wordt daarmee optimaal gebruik gemaakt van ruimte in het bestaand bebouwd gebied.

### **Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte**

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte, ook wel de AMvB Ruimte genoemd, heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen.

De AMvB Ruimte is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Ook kan in zo'n AMvB aan de provincie worden opgedragen om ter behartiging van nationale ruimtelijke belangen, maar waar toch maatwerk is vereist, de regels uit de AMvB in een provinciale verordening verder uit te werken. Deze algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2011. In de AMvB zijn niet alle rijksbelangen opgenomen. De AMvB is slechts één instrument uit een grotere instrumentenset die dient ter realisering van de nationale ruimtelijke belangen. De AMvB bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermt kunnen worden.

De AMvB-bevoegdheid wordt slechts in een beperkt aantal gevallen ingezet. Daarbij is scherp gekeken of er geen sprake is van onnodige dubbeling met sectorale wet- en regelgeving. Daar waar sprake is van beleidsdoelen die gelijkwaardig worden geborgd is hiervoor gekozen. Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één AMvB Ruimte. Daarbij wordt ingezet op zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Een aantal onderwerpen die daarin naar verwachting aan de orde komen zijn:

- de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- het kustfundament;
- de grote rivieren;
- de ecologische hoofdstructuur;
- de nationale landschappen inclusief de werelderfgoedgebieden Stelling van Amsterdam en de Beemster;

### *Conclusie*

Het bestemmingsplan 'Brouwershof' past binnen de AMvB Ruimte, omdat het plan voldoet aan 'Bundeling van verstedelijking'. Onder 'bundeling van verstedelijking' wordt verstaan: een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied, regime voor nieuwbouw in het buitengebied (inclusief uitzonderingsbepaling voor recreatiecomplexen) en locatiebeleid voor bedrijven, voorzieningen en detailhandel. Het plan 'Brouwershof' grenst zowel aan het bestaand bebouwd gebied van Baarschot voldoet daarom aan de optimale benutting van bestaand bebouwd gebied.

#### 3.1.2 Provinciaal beleid

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn;

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven genoemde trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied ligt in het landelijk gebied, in het 'gemengd landelijk gebied' en gedeeltelijk in de stedelijke structuur in 'kernen in het landelijk gebied' (zie onderstaande figuur).

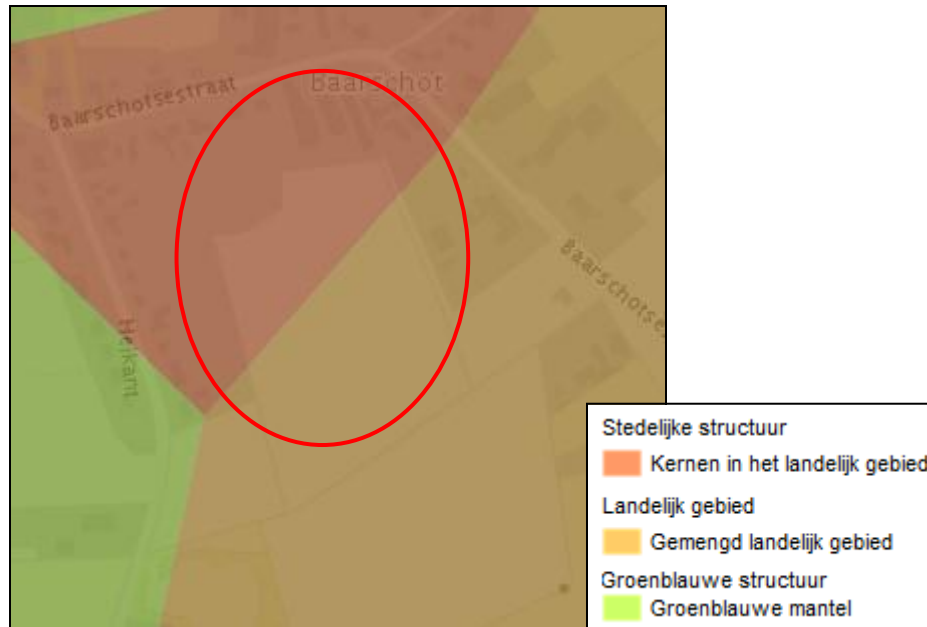
In het landelijk gebied wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- 2 ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- 3 een duurzame land- en tuinbouw;
- 4 versterking van het landschap.

Het gemengd landelijk gebied is een multifunctionele gebruikruimte. Ontwikkelingen zoals wonen, werken, landgoederen, recreatie en toerisme, moeten qua aard, schaal en functie bij de omgeving passen. Ook moet er rekening worden gehouden met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- 1 concentratie van verstedelijking;
- 2 zorgvuldig ruimtegebruik;
- 3 meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- 4 betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- 5 versterking van de economische kennisclusters.



*Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met globale aanduiding plangebied (rood).*

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In de kernen in het landelijke gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpogave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern).

#### *Conclusie*

Het plangebied Brouwershof ligt gedeeltelijk in het landelijk gebied in het Gemengd landelijk gebied en gedeeltelijk in de stedelijke structuur in Kernen in het landelijk gebied. Binnen deze gebieden is woningbouw mogelijk mits de ontwikkeling past



bij de maat en schaal van de omgeving en er moet rekening worden gehouden met de omgevingskwaliteiten.

De woningen aan de Baarschotsestraat vormen gezamenlijk de lintstructuur van Baarschot. Deze lintstructuur is kenmerkend voor Baarschot. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de kern Baarschot. Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In dit beeldkwaliteitplan wordt de kwaliteit van de openbare ruimte en de omgeving gewaarborgd. Daarmee past onderhavig plan binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

### **Verordening Ruimte**

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zoneringsintensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte.

De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 8 maart 2011 in werking getreden.

Aangaande nieuwbouw van woningen verwacht de provincie van gemeenten dat zij bij de ontwikkeling van woningbouwlocaties en het opstellen van ruimtelijke plannen rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg. In artikel 12.7.3 van de Verordening Ruimte is deze ambitie geconcretiseerd in regels over de verantwoording bij bestemmingsplannen en andere planologische besluiten.

Het vereiste van regionale afstemming is gebaseerd op de constatering dat wezenlijke processen met betrekking tot het wonen zich meer en meer afspelen op het regionale schaalniveau. Het wonen moet dan ook steeds meer als een regionale opgave worden gezien en de noodzaak om met betrekking tot de woningbouw tot (meer en betere) regionale afstemming te komen en ook regionale afspraken te maken wordt alleen maar groter. In lijn hiermee voorziet de Verordening Ruimte erin dat, op basis van de door de provincie opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose, in regionaal verband bestuurlijke afspraken worden gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogramma's in samenhang met de gemeentelijke plancapaciteit voor woningbouw.

In de Verordening Ruimte wordt ook het belang van de mogelijkheden om het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik genoemd.



Figuur 5: Uitsnede kaart Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied (rood).

#### Conclusie

Het plangebied ligt in het bestaand stedelijk gebied in de kernen in landelijk gebied en gedeeltelijk in het zoekgebied voor verstedelijking in de kernen in landelijk gebied. Woningbouw is mogelijk binnen dit gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Verordening Ruimte.

#### 3.1.3 Gemeentelijk beleid

##### **Structuurvisie Hilvarenbeek**

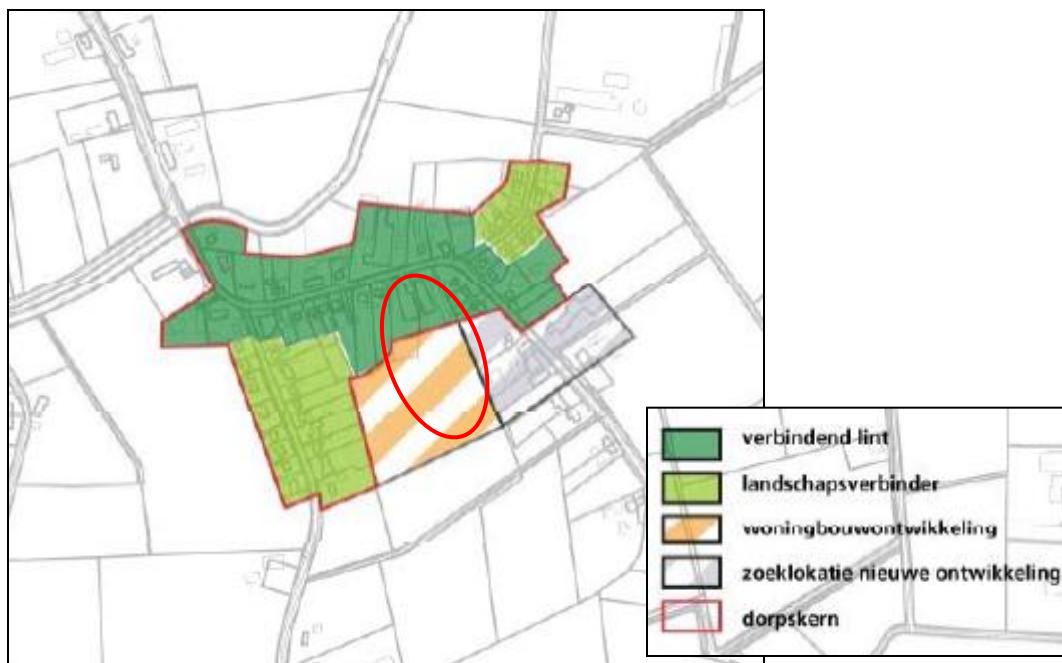
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld.

In de structuurvisie geeft de gemeente haar visie op de toekomst op het gebied van de ruimtelijke ordening. De structuurvisie is daarmee een belangrijke onderlegger voor nieuwe bestemmingsplannen.

Nieuwe aanvragen of plannen die niet in het bestemmingsplan passen, zal de gemeente beoordelen aan de hand van de structuurvisie. Kortom, een belangrijk stuk voor iedereen.

Baarschot is de kleinste kern in de gemeente Hilvarenbeek. De kern bestaat vooral uit de Baarschotsestraat. Aan deze straat is een oude monumentale bierbrouwerij en enkele achttiende-eeuwse langgevelboerderijen gelegen. Vroeger was vooral landbouw een belangrijke bron van bestaan. Het agrarisch karakter is nog steeds goed zichtbaar. Tegenwoordig speelt ook de recreatie en toerisme een belangrijke rol. De hoofdstructuur bestaat vooral uit het verbindend lint van de Baarschotsestraat. Heikant en Van Dijkklaan verbinden de Baarschotsestraat met het landschap. In de oksel van Baarschotsestraat en Heikant is het nieuwe woningbouwplan Brouwershof gepland. Met de ontwikkeling van dit woningbouwplan zal Baarschot van een lint uitgroeien tot een kern.

Zoals op onderstaande kaart weergegeven is het plangebied aangeduid als 'woningbouwontwikkeling'.



Figuur 6: Zonering Baarschot met globale aanduiding plangebied .

#### Conclusie

De nieuwbouwontwikkeling Brouwershof is opgenomen in de Structuurvisie. Met de ontwikkeling van dit woningbouwplan zal Baarschot van een lint uitgroeien tot een kern. De ontwikkeling past daarmee binnen het beleid van de Structuurvisie Hilvarenbeek.

#### **Dorpsontwikkelingsplan Baarschot**

De gemeente Hilvarenbeek heeft voor haar verschillende kernen dorpsvisies opgesteld, die met name een maatschappelijke en een sociaal-economische invalshoek hebben. De dorpsontwikkelingsplannen zijn onder meer opgesteld, omdat er vanuit de bevolking een gevoel bestond dat in het reconstructieproces onvoldoende rekening werd gehouden met de leefbaarheid van de verschillende kernen. De leefbaarheid van de kernen is in de dorpsontwikkelingsplannen op een drietal pijlers gefundeerd: een economische - , een maatschappelijke - en in mindere mate een ruimtelijke pijler. In de dorpsontwikkelingsplannen zijn problemen gesignaleerd en worden voor iedere pijler per kern oplossingen aangedragen.

De problemen in het kader van de leefbaarheid van de kern Baarschot worden volgens het dorpsontwikkelingsplan voor een groot deel veroorzaakt door een beperkte en niet juist afgestemde woningbouw samen met de versraling van het economisch draagvlak, doordat de intensieve veehouderij steeds meer onder druk komt te staan. Dit heeft tot gevolg dat de jongeren wegtrekken, waardoor het voorzieningenniveau, en dus de leefbaarheid, onder druk komt te staan.

Onderhavig plan omvat een gedifferentieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen in de kern Baarschot. Hierbij wordt nog enige flexibiliteit in de typen woningen gehouden. Hiermee kan de woningbouw afgestemd worden op de vraag. Het

gebied zal gefaseerd bebouwd worden, zodat ook het tempo afgestemd kan worden op de woningbehoefte.

### **Woonzorgvisie**

Met het bestuursakkoord 2003-2007 van de provincie Noord-Brabant geldt voor de landelijke regio's het uitgangspunt bouwen voor migratiesaldo-nul. Binnen dit beleidskader bouwt elke gemeente zoveel woningen als ten minste nodig zijn voor de opvang van de natuurlijke bevolkingsgroei, een en ander te beoordelen op basis van een goed onderbouwd volkshuisvestingsplan (lees: Woonzorgvisie). De provincie gaat er vanuit dat er 400 woningen verdeeld over de diverse kernen benodigd zijn.

Op 21 december 2006 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de Woonzorgvisie vastgesteld. Hierin wordt onderbouwd dat boven de 400 nog 100 extra woningen nodig zijn.

Belangrijke doelgroepen van de Woonzorgvisie zijn ouderen en starters en dan met name hun positie op de woningmarkt in de kleine kernen van het landelijke gebied. Daarnaast bestaan er ideeën omtrent collectief particulier opdrachtgeverschap van veelal jongeren in enkele kernen van de gemeente.

Verder is er het streven naar vitale kernen en wordt met het oog op de vergrijzing de relatie wonen en zorg steeds belangrijker.

Om de kleine kernen vitaal te houden is het belangrijk om een gelijkmatig verdeeld woningbouwkader op de kernen te projecteren. Alle kernen hebben ruimte nodig om te bouwen voor vitaliteit. Het is ook belangrijk om accenten te kunnen leggen; de kernen zijn immers niet identiek en kansen doen zich niet overal gelijktijdig en gelijkmatig voor.

De Woonzorgvisie van de gemeente hanteert een verdeling in doelgroepen: 45% van het aantal woningen is voor starters, 45% voor senioren en 10% voor doorstromers.

De plancapaciteit van dit bestemmingsplan is afgeleid uit de woonzorgvisie en past dus ook deze verdeling toe. Middels dit bestemmingsplan worden in totaal 47 woningen mogelijk gemaakt. Omdat het project gefaseerd uitgevoerd zal worden, is het bouwtempo aan te passen aan de vraag. Met het bestemmingsplan worden 30 woningen direct mogelijk gemaakt. Uit een behoeftepeiling onder de inwoners van Baarschot in 2006, is namelijk gebleken dat 23 inwoners op korte termijn interesse hebben in een woning in Baarschot. Verwacht werd toen, dat op langere termijn een extra vraag van buiten de kern komt.

Eén woning wordt mogelijk gemaakt middels de bestemming Wonen - Uit te werken. De fasering van het initiatief wordt in dit bestemmingsplan juridisch geregeld middels een wijzigingsbevoegdheid, waarbij Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen, waardoor maximaal 16 woningen in een later stadium gebouwd kunnen worden. Hierbij geldt onder meer als voorwaarde dat de wijziging passend moet zijn binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en behoefteprognose. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid zijn alle woningtypen mogelijk. Hiermee kan in de tweede fase voldaan worden aan een eventueel afwijkende actuele behoefte.

## **Woonvisie**

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 10 december 2009 de 'Woonvisie gemeente Hilvarenbeek' vastgesteld.

De woonvisie blikt terug op de demografische ontwikkelingen en de ontwikkeling van de woningvoorraad vanaf 1997. Aan de hand van prognoses en kengetallen rond de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de bevolkingsopbouw is de hoeveelheid en het type woningen bepaald die in de periode 2010 tot 2030 voor elke doelgroep aan de woningvoorraad toegevoegd zouden moeten worden. Dit leidt tot een woningbouwprogramma, onderverdeeld naar doelgroepen en woningtypen. Dat programma geeft richting aan de woningbouw voor de toekomstige jaren.

### *Kwantitatieve woningbouwopgave*

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave van 2010-2030 komt dat het aantal inwoners voor de komende 20 jaar nagenoeg gelijk blijft. Daarnaast is er geen sprake van krimp, maar van stabilisatie. De gemiddelde woningbezetting neemt tot en met 2030 af.

*Tabel: Kwantitatief woningbouwprogramma 2010-2030 scenario Trend.*

	woningvoor- raad 2009	toevoegen in 2010-2019 bij scenario Trend	toevoegen 2020-2030 bij scenario Trend	totaal 2010- 2030 bij sce- nario Trend
<b>gemeente Hilvaren- beek</b>	5.804	363	404	770
<b>kern Hilvarenbeek</b>	3.419	82	229	312
<b>kern Esbeek</b>	424	67	32	100
<b>kern Biest-Houtakker</b>	300	52	23	75
<b>kern Diessen</b>	1.368	110	97	208
<b>kern Haghorst</b>	293	52	23	75

Bron: gemeente Hilvarenbeek cijfers 2009, provincie Noord-Brabant, bewerking BRO

Indien uitgegaan wordt van het scenario trend voor de afname van de gemiddelde woningbezetting, zoals in bovenstaande tabel weergegeven, dienen in de periode 2010-2030 ongeveer 770 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd te worden om de gevolgen van de huishoudenverduunning bij een gelijkblijvend aantal inwoners op te vangen. Voor de kern Hilvarenbeek geldt een aantal woningen van 312.

### *Kwalitatieve woningbouwopgave*

Uit de kwantitatieve woningbouwopgave blijkt dat bij een gelijkblijvend aantal inwoners het bouwen van woningen toch nog aan de orde is. Hierbij moet het aanbod van de nieuwe woningen wel meer specifiek op een doelgroep zijn gericht.

De komende 20 jaar komt de toename van de vraag naar woningen met name van de groep 65 jaar en ouder. Deze groep is de groeimarkt. Een deel van deze groep vraagt om een specifieke ouderenwoning.

Uit de kwalitatieve woningbouwopgave blijkt dan ook dat de opgave voor specifieke ouderenwoningen voor de periode 2010-2030 circa 210 woningen bedraagt.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan omvat een gedifferentieerd aanbod aan nieuwbouwwoningen in de kern Baarschot. Hierbij wordt nog enige flexibiliteit in de typen woningen gehouden. Hiermee kan de woningbouw afgestemd worden op de vraag. Het gebied zal gefaseerd bebouwd worden, zodat ook het tempo afgestemd kan worden op de woningbehoefte.

#### **Gemeentelijke geurverordening**

Op 29 juni 2011 heeft de Raad van State het bestemmingsplan Brouwershof vernietigd vanwege een hiaat in de geurverordening vernietigd. In deze uitspraak is hetvolgende aangegeven: 'In de geurverordening noch in de verordeningskaart is aangegeven dat het deel dat is aangeduid met "zoekgebieden" een verbijzondering is van het gebied dat het extensiveringsgebied met primaat wonen omsluit.

Hieruit volgt dat artikel 3 van de geurverordening niet van toepassing is op de gronden waarop het plangebied is gelegen. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is ten onrechte uitgegaan van een geurcontour 7 ou/m<sup>3</sup> en is het plan vastgesteld in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid.'

Dit betekent dat de huidige verordening een hiaat bevat. Zowel de 'zoekgebieden' als de 'sportvelden' (na nader onderzoek) hebben geen juiste (tekstuele) verwijzing in de verordening waaruit blijkt dat voor deze gebieden de norm 7 geldt. Het beleid (de Gebiedsvisie) ziet hier wel op toe. Daarom werd beoogd dit hiaat te repareren en het toetsingsdocument (de verordening en de kaart) in overeenstemming te brengen met uw Gebiedsvisie.

De in 2008 vastgestelde Geurverordening heeft conform bijbehorende Gebiedsvisie en kaartbeeld beoogd voor vier deelgebieden een afwijkende norm voor de geurbelasting te hanteren om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen in de kernen en beoogde woningbouwgebieden.

In de reparatie van de Geurverordening worden deze vier gebieden benoemd in artikel 2, en in artikel 3 wordt de afwijkende geurbelasting opgenomen. Aan deze artikelen worden middels de reparatie sub-artikelen en een verordeningskaart toegevoegd aan de Verordening geurhinder en veehouderij (Geurverordening). Het (directe) gevolg van deze reparatie is dat de lopende woningbouwplannen in dergelijke 'zoekgebieden' doorgang kunnen vinden.

#### *Fase 1; reparatie*

Ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij onder artikel 6, eerste lid, onder a, kan bij gemeentelijke geurverordening worden bepaald dat binnen een deel van het grondgebied van de gemeente een andere waarde van toepassing is dan de desbetreffende waarde, genoemd in artikel 3, eerste lid (wettelijke norm concentratiegebied 3 (woongebied) en 14 (buitengebied)). Op basis van uw Gebiedsvisie behorende bij de Geurverordening is gebleken dat het vaststellen van een afwijkende norm wenselijk is. De afwijkende norm (vastgesteld op 7 in de Gebiedsvisie), wordt door deze reparatie ook opgenomen in de verordening, hetgeen noodzakelijk is om hier aan te kunnen toetsen.

De Gebiedsvisie heeft het uitgangspunt dat er rond de woonkernen een zone 'vrij' wordt gehouden voor mogelijke woningbouwplannen. Deze worden aangeduid als 'zoekgebieden wonen'. Zonder wijziging van de Geurverordening zullen de huidige en toekomstige woningbouwplannen binnen deze zoekgebieden op het geuraspect vastlopen (zoals Brouwershof en Gelderakkers).

De reparatie van de Geurverordening blijft beperkt tot het toevoegen van de sub artikelen c en d aan artikel 2 en de subartikelen d en e aan artikel 3 van de gemeentelijke Geurverordening zoals deze is vastgesteld op 15 mei 2008.

#### *Fase 2; evaluatie/actualisatie*

Als gevolg van de projecten 'intrekken milieuvergunningen', 'afwaartse beweging' en de autonome ontwikkelingen (groot aantal stoppers) naar aanleiding van de AMvB Huisvesting en provinciale Verordening Ruimte, dient de Geurverordening geëvalueerd en geactualiseerd te worden. In de evaluatie wordt de regievoering van de gemeente op nieuwe ontwikkelingen en achtergrondbelasting meegenomen. De intentie is om fase 2 in 2012 uit te voeren. Omdat de evaluatie van de geurverordening veel tijd vraagt en lopende procedures onnodig vertraagd, is er voor gekozen de reparatie van de Geurverordening snel op te pakken en de evaluatie van de Geurverordening in een tweede fase aan de orde te stellen.

## **3.2 Archeologie**

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, 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<sup>1</sup> bewaard blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarde op de locatie te behouden. Indien dit niet mogelijk is, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ<sup>2</sup> worden bewaard. Het Verdrag van Valetta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De projectlocatie heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden ([www.kich.nl](http://www.kich.nl)) een (middel)hoge trefkans. Daarom heeft Bilan een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd voor het plangebied<sup>3</sup>. Dit onderzoek bestond uit een bureauonderzoek aangevuld met een karterend booronderzoek. Voorafgaand aan het veldonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Het veldonderzoek is uitgevoerd op 1 november 2005.

In het plangebied werden geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen. In het noordelijke deel van het plangebied was het oorspronkelijke bodemprofiel door ploegen in het esdek opgenomen. Dit esdek is in het noordelijke deel van het plangebied ook grotendeels verstoord. Voor dit deel van het plangebied wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

---

<sup>1</sup> in situ = in de bodem [bewaren].

<sup>2</sup> ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren].

<sup>3</sup> Bilan, Hilvarenbeek – Baarschot (NB), Baarschotsestraat, archeologisch vooronderzoek, Rapport 2006/02, 5 januari 2006

In het zuidoostelijke deel van het plangebied werden onder het esdek nog restanten van het oorspronkelijke bodemprofiel aangetroffen. Als er in een plangebied vastgesteld wordt dat restanten van het oorspronkelijke bodemprofiel bewaard zijn, moet in een gebied met esdekken een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd. In het aangrenzende zuidwestelijke deel van het plangebied was het oorspronkelijke podzolprofiel in het esdek opgenomen. Hier waren echter geen aanwijzingen voor recente verstoringen. Archeologisch onderzoek in het verleden heeft meermaals uitgewezen dat hoge zwarte enkeerdgronden archeologische vindplaatsen hebben afgedekt. Op basis hiervan wordt voor het zuidelijk deel van het plangebied een vervolgonderzoek door middel van proefsleuven geadviseerd.

Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd door ADC ArcheoProjecten<sup>4</sup>. Uit dit onderzoek is gebleken dat de vindplaats ruimtelijk slecht bewaard is gebleven. Het deel met sporen is van onvoldoende omvang om van een representatief deel van een nederzetting te spreken. De conservering van de rondsporen is slecht. Het terrein is grotendeels verstoord door landbouwwerkzaamheden, waardoor eventuele archeologische resten verdwenen zijn. De enkele sporen en vondsten kunnen niet nader worden gedateerd en geïnterpreteerd. Zodoende kan gesteld worden dat de vindplaats op grond van dit onderzoek geen aantoonbare archeologische waarde heeft. Er wordt daarom geconcludeerd dat de vindplaats niet behoudenswaardig is en niet verder onderzocht hoeft te worden.

Mochten er tijdens graaf- of sloopwerkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan dient dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet 1988 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te worden gemeld.

### **3.3 Flora en fauna**

Om het gewenste plan te kunnen realiseren, moeten grondwerkzaamheden plaatsvinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie.

Ruimtelijke ontwikkelingen worden getoetst aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>5</sup>.

#### *Gebiedsbescherming*

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS en beschermde natuurgebieden en tussenliggende reeds verstorende elementen, zijn negatieve effecten op deze gebieden niet te

---

<sup>4</sup> ADC ArcheoProjecten, Baarschot, Baarschotsestraat (gem. Hilvarenbeek), rapport 600, oktober 2006.

<sup>5</sup> SAB, quick scan flora en fauna Baarschotseweg, Baarschot, 20 oktober 2011.



verwachten. Voor de plannen is geen vergunning in het kader van de NB-wet nodig.

### *Soortenbescherming*

De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied. Voor het uitvoeren van de werkzaamheden is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

### *Zorgplicht*

Een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet is altijd van toepassing:

- 1 in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren;
- 2 op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
  - het beperken van verlichting tijdens de avonden in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

### *Aanbevelingen*

Bij de uitvoering van de voorgenomen ingrepen zijn geen vervolgwerkzaamheden in het kader van de natuurwetgeving noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen de toekomstige bebouwing geschikt te maken voor de Huismus en Gierzwaluw. Deze soorten verliezen steeds meer nestgelegenheden. Geschikt maken kan door vogelvides, neststenen of nestpannen toe te passen.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het

gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstrend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

### 3.4 Geluid

Bij nieuw te bouwen woningen moet rekening worden gehouden met geluidshinder afkomstig van het wegverkeer. In het onderhavige geval is het wegverkeerslawaaï van de Baarschotsestraat, Van Dijkklaan en de Heikant relevant voor de nieuw te bouwen woningen. Deze drie wegen hebben geen onderzoekszone en zijn daarmee niet onderzoeksplichtig<sup>6</sup> voor de Wet geluidhinder (Wgh). Toch is in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel akoestisch onderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd naar de geluidshinder afkomstig van deze wegen.

Voor woningen mag de gevelbelasting in principe niet hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde volgens de Wgh. De voorkeursgrenswaarde is voor wegverkeer vastgesteld op 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. Om de ligging van de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, te bepalen is gebruikgemaakt van de standaardrekenmethode I-berekening uit het "Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006".

#### ***Nieuwe woningen***

Uit het onderzoek naar de geluidscontouren blijkt dat de nieuwe woningen buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Baarschotsestraat, Van Dijkklaan en de Heikant liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoen de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De nieuwe woningen liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

#### ***Bedrijfswoning***

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij bedrijfswoning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Baarschotsestraat bedraagt 59 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding.

---

<sup>6</sup> Conform artikel 74 lid 2 van de Wgh is voor 30 km/uur-wegen geen onderzoeksplicht, echter op 3 september 2003 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitgesproken (nr. 200203751/1: Abcoude), dat in een dergelijk geval nog niet geconcludeerd kan worden dat het plan aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke onderbouwing (goed woon- en leefklimaat, zoals opgenomen in het Bouwbesluit). Derhalve dient ook bij 30 km-zones steeds onderzocht te worden of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB of de maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de gevel.

Om een aanvaardbaar woonmilieu te creëren, geldt volgens de Wet geluidhinder en het Bouwbesluit namelijk dat de geluidsbelasting in een geluidsgevoelige ruimte maximaal 33 dB mag bedragen. Voor de berekening van de binnenwaarde mag voor de gevelbelasting niet de correctie artikel 110g Wet geluidhinder worden verdisconteerd.

<sup>7</sup> Akoestisch onderzoek Brouwershof Baarschot, SAB, 18 oktober 2011.

Omdat de Baarschotsestraat een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoeksplichtig voor de Wgh en daardoor zijn er ook geen normen opgenomen voor 30 km-wegen in de Wgh. Ter vergelijking is de hoogste toelaatbare geluidsbelasting uit de Wgh voor een vergelijkbare 50 km-weg gebruikt voor de toetsing in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### 3.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (onderdeel van de Wet milieubeheer) beschermt mensen tegen luchtverontreiniging. Hierin zijn onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht (o.a. fijn stof en stikstofdioxide) vastgesteld. De wet stelt bij een (dreigende) grenswaardenoverschrijding aanvullende eisen en beperkingen voor ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' (IBM) leiden tot verslechtering van de luchtkwaliteit of 'gevoelige bestemmingen' binnen onderzoekszones van provinciale- en rijkswegen. Daarnaast moet uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening afgewogen worden of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden ge-toetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB), genaamd: "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)". Projecten die de concentratie meer dan 3% van de grenswaarde van een stof verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van  $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

Het initiatief betreft de realisatie van de nieuwbouw van maximaal 47 woningen. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Deze ontwikkeling is 'niet in betekenende mate' en bedraagt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er behoeft daarom geen verder onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 3.6 Bodem

In het kader van de beoogde ontwikkeling heeft Tauw een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is gebleken dat er een overschrijding plaatsvindt van de tussenwaarde voor nikkel. Echter, deze

resultaten vormen geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

### 3.7 Water

Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig meenemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen. Aan deze waterparagraaf ligt de in maart 2006 door Adviesbureau TAUW opgestelde watertoets ten grondslag.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

#### 3.7.1 Beleidskader

##### ***Rijksbeleid***

Het huidige beleid van het rijk, de provincie, de waterbeheerder en de gemeente is gericht op een duurzamer waterbeheer. Het Rijk heeft de uitgangspunten van Waterbeleid 21ste eeuw (2000) en het advies van de Commissie Waterbeheer 21ste eeuw onderschreven. Daarnaast gelden de uitgangspunten zoals is vastgelegd in de vierde nota waterhuishouding (NW4).

Het waterbeheer moet veranderen om Nederland in de toekomst, wat water betreft, veilig, leefbaar en aantrekkelijk te houden. Belangrijk in de nieuwe aanpak is het realiseren van veerkrachtige watersystemen die weer de ruimte krijgen, het niet afwentelen van knelpunten in tijd of plaats, de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren', en het reserveren van de ruimte die nodig is voor de wateropgave. Dit heeft er toe geleid dat sinds 2003 in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de watertoets, als verplichting, is opgenomen voor de wijziging van een bestemmingsplan.

Sinds 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. De KRW stelt doelen voor een goede ecologische en chemische toestand van het oppervlakte- en grondwater in 2015. De EU stelt de normen voor prioritare stoffen. De ecologische doelstellingen mogen de lidstaten en regio's zelf vaststellen. Voor grondwater gelden aparte normen voor chemische stoffen. Ook moet de grondwatervoorraad stabiel zijn en mogen natuurgebieden niet verdrogen door een te lage grondwaterstand. In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) hebben rijk, provincies, waterschappen en gemeenten afgesproken het beleid van WB21 en de KRW uit te voeren. Het NBW houdt simpel gezegd in dat de watersystemen in 2015 op orde moeten zijn wat betreft waterkwantiteit (WB21) en kwaliteit en ecologie (KRW).

### ***Waterschap De Dommel***

Het waterschap streeft naar een duurzame en integrale benadering van de totale waterhuishouding binnen een plangebied. Dit is nader uitgewerkt in de "Beleidsnota stedelijk water" van Waterschap De Dommel (april 2000). Waterschap De Dommel heeft in zijn beleidsnotitie geformuleerd: "het streven naar een veilig en goed bewoonbaar land met een gezond en duurzaam watersysteem". Uitgangspunt is wel dat realisering plaats dient te vinden tegen de laagst maatschappelijk kosten. Intussen heeft het waterschap het beleid aangepast, maar voor deze ontwikkeling wordt nog uitgegaan van de bovengenoemde nota. Bij het opstellen van de watertoets (maart 2006) is contact geweest met het waterschap. Daarbij heeft het waterschap aangegeven dat er een bergings- en infiltratievoorziening dient te worden gecreëerd, die voldoet aan de maatgevende regenbui met een herhalingsstijd van 10 jaar ( $T=10$ ). Bovendien moet het systeem worden getoetst aan een situatie die eens in de 100 jaar kan voorkomen. Globaal komt dit er op neer dat er een oppervlak voor waterberging beschikbaar dient te zijn met een oppervlak van circa 10 % van het verharde oppervlak. Het water uit de berging mag afstromen naar de watergangen van het waterschap gelijk aan de landelijke afvoer van 0,87 l/s/ha.

### ***Gemeente Hilvarenbeek***

Het waterbeleid van de gemeente Hilvarenbeek is afgestemd op het beleid van het waterschap De Dommel. Voor nieuwbouw volgt de gemeente het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Waarbij het vuile afvalwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi) van het waterschap. Het regenwater wordt ingezameld en binnen het plangebied geïnfiltreerd naar de bodem met een overloop naar de aangrenzende watergang. In te ontwikkelen stedelijk gebied kan het vasthouden van gebiedseigen water een belangrijke bijdrage leveren aan het behoud van het natuurlijke watersysteem. De aanvulling van het grondwater blijft op deze wijze in takt.

## 3.7.2 Bestaand watersysteem

### ***Gebiedskenmerken***

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Beerze en Reusel en behoort zowel kwalitatief als kwantitatief tot het beheergebied van Waterschap de Dommel. Op dit moment heeft dit gebied overwegend een agrarische functie. De hoogteligging varieert van ca. 18,30 m + NAP in het noordelijk deel tot ca. 19,15 m + NAP in het zuidwestelijk deel en 18,60 m + NAP het zuidoostelijke deel van het plangebied. Het plangebied loopt richting noordoosten af.

### ***Bodem***

Uit het infiltratieonderzoek, opgesteld door Tauw in februari 2006 blijkt de bodem te bestaan uit matig siltig en humeus fijn zand (0 tot 1,0 m onder maaiveld) met plaatselijk daaronder een in dikte variërende leemlaag. De leemlaag komt op verschillende diepten voor tussen 1,5 en 2,5 m onder maaiveld. Daaronder wordt zwak tot matig siltig fijn zand waargenomen.

Door de hoge grondwaterstanden zijn de infiltratieproeven in de eerste meter onder maaiveld uitgevoerd. De doorlatendheid van de toplaag varieert weinig. De doorlatendheid in de onverzadigde zone (0,0 tot 0,5 m –maaiveld) varieert van

kleiner dan 2,4 tot 4,3 m/dag. Ondanks dat de bodem bestaat uit matig siltig fijn zand is de doorlatendheid van de ondergrond vrij hoog.

Bij het toepassen van infiltratievoorzieningen moeten aanvullende maatregelen worden getroffen op plaatsen waar een leemlaag is aangetroffen, zodat de verticale doorstroming wordt gegarandeerd. Deze leemlaag komt voor in een strook van noordwest naar zuidoost van het plangebied. Bij de inrichting van het gebied moet hier rekening mee worden gehouden.

### **Grondwater**

Volgens de bodemkaart van Nederland bevindt zich in het plangebied grondwatertrap V. Dit komt overeen met een gemiddelde hoogste grondwaterstand van circa 0,4 m onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand van > 1,2 m onder maaiveld. Het grondwater stond ten tijde van het veldwerk op circa 1,5 m –maaiveld, hierdoor zijn de infiltratieproeven in de eerste meter onder maaiveld uitgevoerd. Gebruikelijk worden deze proeven uitgevoerd op een diepte van 1,50 tot 2,00 m onder maaiveld.

### **Oppervlaktewater**

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door een waterloop van het waterschap en aan de noordzijde op circa 150 m stroomt de Reusel langs het plangebied. Deze watergangen zijn in beheer bij het waterschap en hebben een belangrijke functie voor de afwatering van het bovenstroomse gebied. Het waterpeil in de Reusel wordt met behulp van stuwen gereguleerd. Het zomerpeil bedraagt 17,00 m + NAP en het winterpeil is 16,80 m + NAP. Het neerslagoverschot uit het plangebied wordt, voor zover dit niet kan worden geïnfilteerd, via een escape afgevoerd naar de watergang aan de zuidzijde van het plangebied.

In de omgeving van het plangebied is er sprake van wateroverlast in drie gebieden:

- 1 in de noordwesthoek van het plangebied
- 2 ten zuiden van de woning op het perceel Baarschotsestraat 35
- 3 ten zuiden van de woning op het perceel Baarschotsestraat 52

Bij de ontwikkeling van het plangebied moeten maatregelen worden uitgevoerd, waarmee de wateroverlast moet worden beperkt.

Het plangebied ligt niet in de keurbeschermingszone (attentiezone) van het waterschap.

### **Riolering**

In het plangebied is op dit moment geen riolering aanwezig. In de aangrenzende wegen Heikant en Baarschotseweg ligt een vrij verval gemengd stelsel. Waarmee zowel vuilwater als regenwater wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (rwzi).

### **Duurzaam stedelijk water**

Aan de hand van de ontwikkelingen in het plangebied zijn de kansen om duurzaam om te gaan met regenwater verkend.

In het plangebied zullen ca. 47 woningen worden gebouwd voor diverse doelgroepen (starters, doorstromers en senioren) met “dorps bouwen” als uitgangspunt. Dit komt neer op kleinschaligheid, gevarieerde bouw en veel groen.

### ***Waterhuishouding rondom plangebied***

Rondom het plangebied is er sprake van wateroverlast. Bij de ontwikkeling van het plangebied worden de volgende maatregelen genomen om de overlast te verminderen.

Het bestaande maaiveld heeft een hoogteverschil van circa 0,90 m, waardoor een deel van het plangebied onvoldoende drooglegging heeft. Daarom wordt een deel van het gebied opgehoogd tot ca 19,0 à 19,1 m + NAP, zodat het hele plangebied een drooglegging krijgt van 0,9 à 1,0 m.

Om te voorkomen dat bij de omliggende percelen de wateroverlast wordt versterkt blijft de watergang ten westen van het plangebied gehandhaafd. De watergang tot aan de Reusel wordt schoongemaakt en krijgt een constant verhang richting de Reusel. De bestaande duiker die de watergang verbindt met de Reusel krijgt een diameter van 500 mm.

De verbinding tussen de westelijke watergang met de zuidelijke watergang komt te vervallen, omdat deze in de nieuwe situatie een verhang krijgt naar de Reusel. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande watergang verlengd en verbonden middels een duiker Ø 400 mm (bestaande situatie Ø 315 mm) met de watergang ten zuiden van het plangebied. Tevens wordt de stroomrichting omgekeerd, zodat het water afstroomt richting de zuidelijke watergang.

Om het hele systeem beter te laten functioneren is het van belang dat de watergang ten zuiden van het plangebied wordt uitgebaggerd, zodat deze goed kan ontwateren. De bodem van de watergang heeft nu geen constant verhang.

### ***Huishoudelijk afvalwater***

In het te ontwikkelen plangebied wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het huishoudelijke afvalwater (dwa) wordt via een nieuw aan te leggen dwa-riool afgevoerd naar het gemengde riool in de Baarschotse weg. Vervolgens wordt het afvalwater getransporteerd naar de rwzi Biest-Houtakker, die wordt beheerd door Waterschap De Dommel.

### ***Regenwater***

Het regenwater wordt volgens het principe "bergen-infiltreren-afvoeren" behandeld binnen het plangebied. Het regenwater wordt door middel van een ondergronds regenwaterstelsel ingezameld en afgevoerd naar de, in het zuidwestelijk deel van het plangebied geprojecteerde, wadi.

Om de riolering te kunnen laten leeglopen, ligt de riolering onder afschot richting de, noordwestelijk van het plangebied gelegen, watergang.

Het systeem mag leeglopen met de landelijke afvoer. Deze is vastgesteld voor het plangebied op 0,87 l/s/ha. Het plangebied heeft een bruto oppervlak van 41500 m<sup>2</sup>. De afvoer waarmee de watergang belast mag worden is (0,87 \* 4,15 =) 3,61 l/s. Dit is een zeer klein debiet. Om dit te bereiken moet een debietbegrenzer worden toegepast, waarmee het stelsel geleidelijk leegloopt.

Het regenwaterstelsel is doorgerekend voor een bui die overeenkomt met T=2 en T=10, in beide situaties komt er geen water op straat voor.

De wadi wordt aangelegd met een bodemhoogte van 18,4 m + NAP. Deze is zo gedimensioneerd dat bij belasting met een bui die 1 keer in de 10 jaar voorkomt er 20 cm water in staat, terwijl het waterniveau 0,40 m onder maaiveld blijft. Indien

het systeem wordt belast met een neerslaggebeurtenis die 1 keer in de 100 jaar voorkomt, stijgt het waterpeil in de wadi tot ca 0,25 m beneden maaiveld en stort over op de zuidelijke watergang. Bij beide berekeningen is rekening gehouden met 10 % extra neerslag als gevolg van de aangepaste klimaatscenario's.

### **Overwegingen**

Ten aanzien van het bouwplan en vooruitlopend op deze waterparagraaf is een grondonderzoek verricht, met als doel de kansen voor infiltratie te verkennen. De bodem binnen het plangebied is in de bestaande omstandigheden overal geschikt voor het infiltreren van regenwater, gezien de bodemopbouw en de doorlatendheid. Vanwege het voorkomen van leemlagen wordt het regenwater binnen het plangebied ondergronds ingezameld en naar een centraal aan te leggen wadi geleid. Deze wordt gesitueerd in het zuidwestelijke deel van het plangebied, waar geen leemlagen in de ondergrond zijn aangetroffen. Voor de wadi is een oppervlak van 2300 m<sup>2</sup> gereserveerd en de bodemhoogte bedraagt 18,4m + NAP.

Op grond van het bovengenoemde onderzoek en beleidsdocumenten, zijn in overleg met de waterbeheerder, de bouwstenen vastgelegd voor het nieuwe watersysteem. In het plangebied en voor rekening van de ontwikkelende partij(en), dienen de volgende randvoorwaarden in acht genomen te worden bij het ontwikkelen van het plangebied:

- Het plangebied wordt opgehoogd tot 19,0 m + NAP, deze terreinhoogte wordt minimaal gehandhaafd. Verdiepte bouwdelen worden waterdicht uitgevoerd. Er wordt in geen geval drainage toegepast.
- Het vuil- en het regenwater worden gescheiden ingezameld.
- Het vuilwater voert verder af richting de zuiveringsinstallatie via een nieuw te ontwerpen vuilwaterrioolstelsel.
- Het regenwater afkomstig van daken, verhardingen en parkeerterreinen voert af richting de aan te leggen wadi met een overstort richting aangrenzende sloot.

In de nieuwe situatie wordt het regenwater van een verhard oppervlak van ongeveer 13.410 m<sup>2</sup> afgevoerd.

- De berging van de infiltratievoorziening voldoet aan de regenduurlijn T=10 +10% (bij infiltratie-methodiek wadi). Deze capaciteit wordt in het ontwerp getoetst, aan de hand van de definitieve inrichting van het plangebied.
- Het regenwaterstelsel zal lozen op de wadi in het zuidelijk deel van het plangebied. De lozing van overtollig regenwater vanuit de wadi gebeurt doormiddel van een escape naar het oppervlaktewater;
- De lediging van het regenwaterriool vindt plaats met een beperkt debiet naar de watergang in het noordwesten van het plangebied.

Met de voorgestelde maatregelen wordt een robuust stelsel aangelegd, dat voldoet aan de gestelde eisen van gemeente Hilvarenbeek en waterschap De Dommel.

### **Voorlichting voor handhaving en beheer**

Bij toepassing van een rioleringsstelsel, waarbij dakvlakken en/of verhardingen worden afgekoppeld en het regenwater vertraagd zal worden afgevoerd, dient de gemeente aan particulieren eisen te stellen ten aanzien van op de riolering te lozen



stoffen (lozingsverordening riolering) en toe te passen materialen en constructies (bouwverordeningen, richtlijnen Duurzaam Bouwen).

Aangezien bij implementatie van een dergelijk stelsel sprake is van een systeem dat afwijkt van het normaal verbeterd gescheiden stelsel, dient extra aandacht te worden besteed aan met name voorlichting, maar ook beheer en handhaving. Dit is noodzakelijk om een zo goed mogelijke werking van het rioolstelsel te blijven garanderen.

Voorlichting betreft enerzijds informatie over de werking van het stelsel en anderzijds de mogelijke gevolgen van verkeerde aansluitingen of verkeerd gebruik. Regelgeving en handhaving betreft onder meer het uitvaardigen (en controleren op naleving) van voorschriften. Hierbij valt te denken aan het toepassen van verschillende materialen en kleuren voor leidingen met de functie "schoon"- respectievelijk "vuil"-watertransport.

Bij afkoppeling van verhard oppervlak naar een buffer/infiltratievoorziening zal moeten worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- 1 Het verstrekken van informatie aan de toekomstige gebruikers met betrekking tot het maken van juiste aansluitingen van de riolering, het eventueel op eigen initiatief hergebruiken van opgevangen regenwater, etc.;
- 2 Ook is het belangrijk dat, de bewoners periodiek worden geïnformeerd over de werking van het regenwater afvoersysteem (geen afvalwater lozen in de straatkolken of wadi's) ;
- 3 Het voorschrijven van bladafscheiders in de regenpijpen van de aangesloten gebouwen;
- 4 Het toepassen van zandvangputten voor de aansluiting op de infiltratievoorziening;
- 5 Het voldoende frequent reinigen van de kolken;
- 6 Het reduceren van het strooien met dooizouten;
- 7 Het spuiten van chemische bestrijdingsmiddelen dient tot een minimum beperkt te worden;
- 8 Het frequent reinigen van de wegen en parkeerplaatsen;
- 9 Het aanwijzen van honden uitlaatplaatsen;
- 10 Het visueel inspecteren van de infiltratievoorzieningen;
- 11 Voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitlogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast;
- 12 Het informeren van de brandweer en politie over de aanwezige voorzieningen en instrueren over hoe te handelen bij brand of andere calamiteiten.

De wadi's zullen door de gemeente worden onderhouden. Goed onderhoud aan de wadi's is noodzakelijk om een goede werking ervan te garanderen. Het onderhoud betreft de grasmat en de bodem. Het volgende onderhoud dient te worden uitgevoerd:

- in het groeiseizoen dient het gras één keer in de week te worden gemaaid;
- wekelijks dient het zwerfvuil te worden verwijderd;

- in het najaar dient het gevallen blad bijeen te worden geblazen/geharkt en te worden afgevoerd;
- twee maal per jaar dient de slokop te worden leeggezogen (geen groot materieel in de wadi's toelaten);
- één maal per jaar dient de drainage te worden doorgespoten.

Op de lange termijn is ook onderhoud aan de wadi's nodig, de volgende maatregelen kunnen nodig zijn:

- verwijderen sliblaag;
- vervangen toplaag;
- vervangen drain en grindkoffer.

### **Overleg waterschap**

Waterschap de Dommel heeft bij brief van 6 oktober 2008 aangegeven positief te staan tegenover de in het bestemmingsplan Brouwershof opgenomen waterparagraaf. In bijlage 1 is deze reactie van het waterschap weergegeven.

## **3.8 Hinder omliggende bedrijven**

### 3.8.1 Geurhinder veehouderijen

### 3.8.2 Nieuwe woningen

In het kader van de realisatie van de nieuwe woningen heeft de milieudienst van het SRE (Samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een geuronderzoek uitgevoerd<sup>8</sup>. In dit onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

1. Het plangebied ligt gedeeltelijk in de vaste afstandscontouren 100 en 50 meter van de bedrijven aan de Baarschotsestraat 17 respectievelijk 21.
2. De belangen van overige bedrijven worden niet geschaad.
3. De voorgrondbelasting op het plangebied is maximaal 6,0 ouE/m<sup>3</sup> (14% geurgehinderden) en kan als redelijk goed woon- en leefklimaat beoordeeld worden;
4. De achtergrondbelasting bedraagt in de huidige situatie maximaal 4,7 ouE/m<sup>3</sup> (6% geurgehinderden). Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
5. In de toekomst zal de achtergrondbelasting maximaal 6,0 ouE/m<sup>3</sup> bedragen (8% geurgehinderden). Dit kan beoordeeld worden als een goed woon- en leefklimaat.
6. Uitgaande van genoemde voor- en achtergrondbelasting is in zowel de huidige als de toekomstige situatie sprake van een redelijk goed leefklimaat.

Daarnaast worden de volgende aanbevelingen gedaan:

De belangen van omliggende veehouderijen worden bij ontwikkeling van het plangebied niet geschaad mits de nieuwe geurgevoelige objecten buiten de vaste afstandcontouren van de bedrijven gelegen aan Baarschotsestraat 17 en 21 worden gesitueerd. Verder is in zowel de huidige als de toekomstige situatie sprake van een redelijk goed leefklimaat in het plangebied. Het gehele plangebied,

---

<sup>8</sup> SRE Milieudienst, Wet geurhinder en veehouderij Omgekeerde werking en leefklimaat voor de uitbreidingslocatie Baarschot gemeente Hilvarenbeek, 05-10-2011

met uitzondering van het deel dat binnen de vaste afstandscontouren van de bedrijven aan de Baarschotsestraat 17 en 21 is gelegen, is gelet op geurhinder geschikt voor woningbouw en kan worden ontwikkeld. Binnen de vaste afstandscontour kunnen wel niet-geurgevoelige objecten als bijvoorbeeld garageboxen, parkeerplaatsen of groenstroken worden gesitueerd.



Figuur 7: Geurcontouren nabij plangebied

#### Bedrijfswoning

Binnen 50 meter van de veehouderij Baarschotsestraat 21 en binnen 100 meter van de veehouderij Baarschotsestraat 17 ligt de agrarische bedrijfswoning Baarschotsestraat 28. Deze agrarische bedrijfswoning wordt omgevormd tot een bedrijfswoning. Aan deze bedrijfswoning vinden geen fysieke wijzigingen plaats, maar slechts enkele een functiewijziging. De afstand tot beide veehouderijen blijft dan ook ongewijzigd.

Op basis van artikel 4 lid 3 van de Wet geurhinder en veehouder (Wgv) blijkt dat bij bestaande woningen binnen de geurcontour van een veehouderij, waarbij de afstand en het aantal dieren niet toeneemt dat dergelijke situaties acceptabel is. Op basis hiervan is de functiewijziging van agrarische bedrijfswoning naar bedrijfswoning acceptabel.

#### 3.8.3 Geluidhinder bedrijven

In de nabijheid van het plangebied liggen de horecagelegenheid d'Ouwe Brouwerij (Baarschotsestraat 48) en de drankengroothandel Van Dijck (Baarschotsestraat 35). Dit zijn bedrijven die geluidhinder kunnen veroorzaken voor de geplande woningen in het plangebied. Ook dienen de milieurechten van deze bedrijven gerespecteerd te worden. Daarom heeft Munsterhuis geluidsadvies een akoestisch onderzoek naar deze twee bedrijven uitgevoerd<sup>9</sup>. Het onderzoek geeft een totaal overzicht van de geluidbelasting ten gevolge van de twee inrichtingen naar het plangebied. Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

<sup>9</sup> Munsterhuis geluidsadvies B.V., Akoestisch onderzoek Plan Baarschot d'Ouwe Brouwerij en Drankengroothandel Van Dijck Diessen B.V., 08.0078, 29 januari 2009

- 1 Ten gevolge van het Restaurant/Feestzaal d'Ouwe Brouwerij worden de normen ter plaatse van de toekomstige woningen binnen het plangebied Brouwershof niet overschreden.
- 2 De achtergevel van woning 7 (zie onderzoek in separate bijlage) dient op minimaal 5 meter van de erfgrens te liggen.
- 3 De toetsingswaarde ten gevolge van Drankengroothandel Van Dijk Diessen BV. Wordt voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau niet overschreden ter plaatse van de toekomstige woningen binnen het plangebied Brouwershof.
- 4 Het maximale geluidniveau bedraagt als gevolg van Drankengroothandel Van Dijk Diessen BV ter plaatse van de nabij gelegen toekomstige woning van derden maximaal 69 dB(A) in de dag en avondperiode. De maatgevende geluidbron is het rijden met een vrachtwagen. Door een scherm langs de erfgrens te plaatsen met afmetingen van circa 15 meter lengte bij 4,5 meter hoog kan aan de streefwaarde voldaan worden. Aan de streefwaarde kan ook worden voldaan met een scherm van 15 meter bij 1,5 meter hoog, in combinatie met voldoende geluidwering van de gevels.

Het daadwerkelijk realiseren van de vereiste geluidwerende voorzieningen kan niet worden afgedwongen met een bestemmingsplan. Aan de oostzijde van het plangebied, daar waar het geluidsniveau te hoog is, is daarom nu geen woningbouw mogelijk. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat is hier immers niet gewaarborgd. Indien echter in de nabije toekomst op een of andere wijze de geluidsproblematiek rondom de drankengroothandel opgelost is, kunnen hier alsnog woningen gebouwd worden. daartoe is de wijzigingsbevoegdheid dan ook mede op dit deel van het plangebied gelegd. Voor het toepassing kunnen geven aan deze bevoegdheid geldt vanzelfsprekend als voorwaarde dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is.

#### ***Herbestemming loods Baarschotsestraat 28***

Op het perceel Baarschotsestraat, waar de te saneren intensieve veehouderij gelegen is, blijft een loods staan. Ter bepaling van de bestemming van dit perceel en de eventuele hinder voor de te realiseren woningen, is de geluidhinder als gevolg van de activiteiten bepaald en is gekeken onder welke milieucategorie de activiteiten vallen.

Ter bepaling van de geluidhinder als gevolg van de activiteiten, heeft Greten raadgevende ingenieurs een onderbouwde indicatie gegeven van de geluidbelasting (brief d.d. 27-03-2008). Geconcludeerd wordt, dat er geen problemen worden verwacht voor de te realiseren woningen.

Daarnaast heeft Van Dun Advies BV een advies uitgebracht over de milieucategorie van de activiteiten (brief d.d. 11-02-2008). Uit dit advies blijkt, dat de activiteiten vallen onder milieucategorie 1. Tot deze milieucategorie behoren de bedrijven die een minimale milieuhinder veroorzaken en een hindercirkel van maximaal 10 meter hebben. De activiteiten passen in deze categorie.

Op basis van deze adviezen heeft het perceel een bestemming Bedrijf gekregen. In de regels wordt geregeld, dat enkel bedrijven als vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, behorende tot ten hoogste milieucategorie 1 zich hier kunnen vestigen.

### **3.9 Externe veiligheid**

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven of functies die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Daarnaast lopen in de nabijheid van het plangebied geen routes waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect vormt daarmee geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van het plangebied.

### **3.10 Economische uitvoerbaarheid**

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied, sluiten de gemeente Hilvarenbeek, Woningstichting Stroomland en Van der Weegen Bouwontwikkeling BV een exploitatieovereenkomst. In deze exploitatieovereenkomst wordt tevens eventuele planschade, welke ontstaat door de realisatie van het initiatief, geregeld.

## 4 Juridische aspecten

### 4.1 Juridische planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit deze toelichting, regels en een verbeelding. De verbeelding bestaat uit één blad. Verbeelding en regels vormen samen het juridische deel. In dit hoofdstuk van de toelichting wordt een toelichting gegeven op de regels en verbeelding.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Hoofdstuk 3: Algemene bepalingen

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen

### 4.2 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent zes bestemmingen, te weten “Agrarisch”, “Bedrijf”, “Groen”, “Verkeer - verblijfsgebied”, “Wonen” en “Wonen – uit te werken”. Hierna wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

#### ***Bestemming Agrarisch, artikel 3***

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Op de gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ten hoogste 6 meter hoog zijn. Daarnaast kan binnen deze bestemming een retentievoorziening gerealiseerd worden ten behoeve van de waterhuishouding. Binnen de bestemming Agrarisch is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid voor de bouw van maximaal 16 wooneenheden.

#### ***Bestemming Bedrijf, artikel 4***

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven als vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, behorende tot ten hoogste milieucategorie 1 en één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning’ op de verbeelding. Gebouwen dienen opgericht te worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak.

De inhoud van een bedrijfswoning mag ten hoogste 500 m<sup>3</sup> bedragen. De voorgevel van de bedrijfswoning mag uitsluitend in de gevellijn, zoals opgenomen op de verbeelding, worden gebouwd. Het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning, mag ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen. Het bebouwingspercentage mag maximaal het op de verbeelding aangegeven percentage bedragen. Daarnaast zijn bepalingen opgenomen voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor wat betreft het gebruik, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de gebruiksregels ten behoeve van een bedrijf met één milieucategorie hoger dan toegestaan. Daarnaast zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van de bouwregels ten behoeve van het verhogen van het bebouwingspercentage.

### **Bestemming Groen, artikel 5**

De bestemming Groen is gegeven aan die gronden, welke onderdeel uitmaken van de groenstructuur van het gebied. Op deze gronden zijn tevens onder andere speelvoorzieningen, voet- en fietspaden toegestaan. Op de gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Verlichting en speelvoorzieningen mogen een maximale hoogte van 6 meter hebben. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen maximaal 2 meter hoog zijn.

### **Bestemming Verkeers- en verblijfsgebied, artikel 6**

In het gebied is een aantal wegen geprojecteerd die zowel een ontsluitingsfunctie hebben als te kenmerken zijn als wegen voor bestemmingsverkeer. Niet alleen wegen hebben deze bestemming, ook andere openbare gronden die in eerste instantie een verblijfsfunctie hebben, zijn onder deze bestemming ondergebracht. Op de gronden mogen alleen gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Daarnaast zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming. De beperking in omvang blijkt uit de bouwregels.

Binnen deze bestemming is de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer- en calamiteitenpad' opgenomen. Hiermee wordt aangegeven dat op de plaats van deze aanduiding de verkeersbestemming bedoeld is voor langzaam verkeer en voor ontsluiting bij calamiteiten.

### **Bestemming Wonen, artikel 7**

De bestemming Woondoeleinden is toegekend aan die gronden waarop ingevolge dit bestemmingsplan direct woningen kunnen worden gebouwd.

Daarbij is in de regels en op de verbeelding onderscheid gemaakt in een drietal aanduidingen:

- aaneengebouwd: binnen deze subbestemming mogen uitsluitend aaneengebouwde woningen worden opgericht;
- twee-aan-een: binnen deze subbestemming mogen alleen twee-aan-een gebouwde worden gebouwd;
- vrijstaand: binnen deze subbestemming mogen vrijstaande woningen worden gebouwd.

Per aanduidingsvlak is een maximaal aantal woningen aangegeven. In de regels is onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, bijgebouwen, aanbouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde. De voorgevel van hoofdgebouwen mag uitsluitend in de gevellijn zoals aangegeven op de verbeelding worden gebouwd. De hoofdgebouwen mogen maximaal 13 meter diep worden en een inhoud van ten minste 350 m<sup>3</sup> hebben. De maximale goot- en bouwhoogte is op de verbeelding aangegeven. De afstand van vrijstaande en twee-aan-eengebouwde woningen aan de niet aangebouwde zijde tot de zijdelingse perceelsgrens dient tenminste 2,5 meter te bedragen. Voor eindwoningen bij aaneengebouwde woningen is dit tenminste 1 meter.

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt dat deze uitsluitend op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van hoofdgebouwen mogen worden gebouwd. Hierbij bedraagt het gezamenlijk te bebouwen oppervlak van aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten hoogste 50% van de bij het hoofdgebouw behorende zij- en achtererf; dit tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande



dat een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 25 m<sup>2</sup> van het zij- en achtererf onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.

Naast woningen met bijgebouwen worden erven en tuinen en aan huis gebonden beroepen toegestaan. Onder een aan huis gebonden beroep wordt in dit bestemmingsplan verstaan: "een beroep, gericht op het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning of een bijbehorende bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie overeenkomt". Door middel van een ontheffing hebben Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid om tevens aan huis gebonden bedrijven toe te staan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'Wro zone- ontheffingsgebied' op de verbeelding, zijn Burgemeester en wethouders bevoegd ontheffing te verlenen van het maximaal aantal woningen ten behoeve van de bouw van maximaal 12 wooneenheden voor de beide aangeduide gebieden gezamenlijk. Dit mogen zowel vrijstaande, twee-aan-een-gebouwde en rijwoningen zijn. Het aantal woningen dient wel te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en behoefteprognose.

#### ***Wonen – uit te werken, artikel 8***

Deze bestemming is opgenomen op een perceel waarop één vrijstaande woning gerealiseerd mag worden. De goot- en bouwhoogte van de woning mag maximaal 6 respectievelijk 11 meter bedragen. Daarnaast dient de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan te zijn gewaarborgd en wordt de parkeernorm aangegeven waaraan voldaan dient te worden. Voor overige bouwregels wordt verwezen naar de regels in artikel 7, Wonen.

## 5 Procedure

### 5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro wordt het conceptuele ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" verzonden naar een aantal instanties. In deze toelichting wordt een samenvatting en de beantwoording van de ingediende vooroverlegreacties opgenomen.

### 5.2 Publicatie ex artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening

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

### 5.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben Burgemeester en Wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, gedurende een termijn van 6 weken, van 4 november 2011 tot en met 15 december 2011, voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn zienswijzen binnengekomen van:

Den Hollander advocaten, namens:

- de heer A. Broeckx, Heikant 11 te Diessen;
- de heer L.G.M Jans, Heikant 9 te Diessen;
- de heer C.F.J. van Geel, Heikant 15, te Diessen.

Stichting Achmea rechtsbijstand, namens:

- de heer J.F.M. van Gestel, Heikant 19a te Diessen.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de zienswijzentabel. Deze tabel is opgenomen in de bijlagen. De ingekomen zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard maar leiden niet tot aanpassing van het plan.