

Ruimtelijke onderbouwing

*Rovertsebaan 1b te Esbeek
Gemeente Hilvarenbeek*





Van Dun Advies BV
Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T: 013-519 9458
F: 013-519 9727
E: info@vandunadvies.nl
www.vandunadvies.nl

Rabobank 15.23.05.149
KvK nr. 180 61 619

Opdrachtgever: N.P.C.M. Thielen en H.C.A.J.M. van Poppel
Johanna van Brabantlaan 39
5081 SC Hilvarenbeek

Projectlocatie: Roovertsebaan 1b
5085 NA Esbeek

Projectnummer: 13106.003

Datum: 24-10-2013

Opgesteld door: ing. D.C.W. van Roij

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Inleiding | 3 |
| 1.1 | Aanleiding | 3 |
| 1.2 | Ligging..... | 4 |
| 1.3 | Vigerend bestemmingsplan | 5 |
| 1.4 | Proces..... | 5 |
| 2 | Huidige situatie..... | 6 |
| 2.1 | Ruimtelijke structuur | 6 |
| 2.2 | Functionele structuur | 6 |
| 3 | Beleidskader..... | 7 |
| 3.1 | Provinciaal beleid | 7 |
| 3.1.1 | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) | 7 |
| 3.1.2 | Verordening Ruimte (VR) | 8 |
| 3.2 | Gemeentelijke beleid | 11 |
| 3.2.1 | Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek | 11 |
| 3.2.2 | Instandhoudingsplan | 12 |
| 3.2.3 | Bestemmingsplan 'Buitengebied' | 12 |
| 4 | Milieu-hygiënische en planologische aspecten..... | 14 |
| 4.1 | Water | 14 |
| 4.1.1 | Waterrelevant beleid..... | 14 |
| 4.1.2 | Bestaande waterhuishoudkundige situatie | 16 |
| 4.1.3 | Beoogde waterhuishoudkundige situatie | 16 |
| 4.2 | Natuur | 18 |
| 4.2.1 | EHS..... | 18 |
| 4.2.2 | Flora en fauna..... | 19 |
| 4.3 | Luchtkwaliteit | 20 |
| 4.4 | Geurhinder | 21 |
| 4.5 | Geluid | 21 |
| 4.6 | Bodem | 22 |
| 4.7 | Bedrijven en milieuzonering | 22 |
| 4.8 | Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde | 22 |
| 4.8.1 | Archeologie..... | 22 |
| 4.8.2 | Cultuurhistorie en aardkunde..... | 23 |
| 4.9 | Parkeren | 24 |
| 4.10 | Externe veiligheid | 24 |
| 4.11 | Technische infrastructuur | 25 |
| 5 | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid | 26 |
| 5.1 | Economische uitvoerbaarheid..... | 26 |
| 5.2 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 26 |
| 6 | Planologische afweging | 27 |
| | Bijlage I: Situatietekening gewenste situatie | 28 |
| | Bijlage II: Ontwerpstudie | 29 |

1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven omtrent beoogd initiatief. Hierbij komen de aanleiding, de ligging van de projectlocatie, vigerend bestemmingsplan en het te doorlopen proces aan bod.

1.1 Aanleiding

Dhr. Thielen en Mevr. Van Poppel, hierna initiatiefnemers, pachten het perceel aan de Roovertsebaan 1b te Esbeek. De locatie is gelegen in het bosrijke gebied van het Landgoed De Utrecht, waarvan ASR een groot deel van de gronden in eigendom heeft. De initiatiefnemers zijn in eigendom van de kapschuur welke op het perceel is gelegen. In de omgeving van de projectlocatie zijn enkele kapschuren, boerderijen en panden gelegen welke gezamenlijk het buurtschap Tulden vormen.

De kapschuur op het perceel is oorspronkelijk gebouwd als bosbouwloods en is in het vigerend bestemmingsplan ook als dusdanig bestemd. In de huidige situatie is de kapschuur mede in gebruik voor de activiteiten behorende bij de Stichting Erfgoed Bos en Stichting Natuurmonument en ten behoeve van recreatie. De bestaande kapschuur is een aantal jaren terug verbouwd ten behoeve van deze nieuwe functies. De kapschuur heeft een historisch karakter, en maakt onderdeel uit van een cultuurhistorische omgeving.

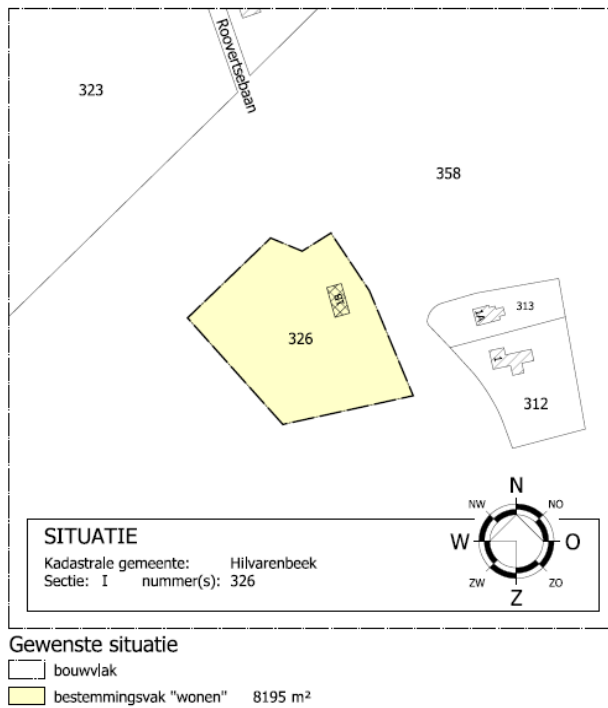
De initiatiefnemers zijn voornemens om op deze locatie een volwaardige woonlocatie te realiseren en hebben in goed overleg met de eigenaar van het Landgoed De Utrecht en de gemeente dit besluit genomen. In het raadsvoorstel van 28 februari 2013 is een akkoord is gegeven voor de Beleidsvisie voor de landgoederen. In de Beleidsvisie voor de landgoederen is behoud, beheer, onderhoud en ontwikkeling van natuur en landschap het voornaamste uitgangspunt. Om dit te kunnen financieren zijn economische functies noodzakelijk. Samen zorgen deze functies (waarden en de economische functies) voor een logische en waardevolle samenhang die belangrijk is voor dit gebied. Het perceel Roovertsebaan 1b (met kapschuur) specifiek is genoemd om er een woning te realiseren. De initiatiefnemers zorgen voor de invulling van de beleidsuitgangspunten van de gemeente, geven invulling aan de visie en dragen bij aan het doel van de visie.

Voor de gemeente is het van belang dat de landgoederen kwalitatief (natuur en landschap) behouden blijven en "duurzaam" te ontwikkelen. De economische functie die initiatiefnemers aan toevoegen draagt daar aan bij. Eigenaar ASR ondersteunt dit initiatief mede wegens het economische , kapitaalversterkende effect.

De initiatiefnemers hebben een duurzame woonlocatie voor ogen waar het hele gezin kan verblijven, en waar tevens ruimte is voor de activiteiten van de bovengenoemde stichtingen. Om de locatie en de bestaande kapschuur zijn authentieke en unieke karakter te laten behouden en geschikt te maken voor het verblijf van hun drie-generatie gezin dient er een nieuwe aanbouw gerealiseerd te worden. Aangezien de kapschuur op een groot perceel van 8000 m² ligt en onderdeel uitmaakt van een cultuurhistorische omgeving Thulden wordt deze in zijn hoedanigheid behouden. Op de locatie wordt een nieuwe aanbouw gerealiseerd, welke een modern karakter wenst te krijgen op advies van Asten Doomen Architecten en Steef Luijten Architecten, zie bijlage II van voorliggende ruimtelijke onderbouwing. De vloerconstructie van het bijgebouw zal bestaan uit balken welke op het maaiveld zijn gelegen.

Om de woonlocatie mogelijk te maken dient de huidige bestemming op de locatie gewijzigd te worden naar de bestemming 'Wonen'. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing toont de planologische verantwoording van het initiatief aan.

Figuur 1 geeft de gewenste situatie met het gewenste bestemming en bouwvlak weer. De complete tekening is tevens bijgevoegd in bijlage I van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.



Figuur 1: Gewenste situatie met bouwvlak

1.2 Ligging

Onderhavige projectlocatie aan de Roovertsebaan 1b is gelegen in buurtschap Tulden in het buitengebied van Esbeek binnen de gemeente Hilvarenbeek. De projectlocatie ligt hemelsbreed circa 3 kilometer van de bebouwde kom van Esbeek en circa 4 kilometer van de bebouwde kom van Lage Mierde. Tevens is de locatie op circa 450 meter gelegen van de grens met België.

De locatie is gelegen in het gebied van het Landgoed De Utrecht.



Figuur 2: Ligging van de projectlocatie

(Bron: Google Maps, Google Earth 2013 Aerodata International Surveys)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is voor de projectlocatie het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 26-11-1998, vigerend. Voor de locatie is in dit bestemmingsplan de bestemming 'Multifunctioneel bos' opgenomen. Tevens is op de locatie de bestemming 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer' opgenomen met de sub-bestemming 'Tijdelijk kampement'. De gronden aangeduid als 'Tijdelijk kampement' zijn bestemd voor verblijfsrecreatie in de vorm van een tijdelijk kampement, uitsluitend met tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans.

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

1.4 Proces

De gemeente Hilvarenbeek is op dit moment in voorbereiding op een nieuw bestemmingsplan voor het Landgoed De Utrecht. In het raadsvoorstel van 28 februari 2013 is ter voorbereiding van dit nieuwe bestemmingsplan een unaniem akkoord gegeven voor de Beleidsvisie voor de landgoederen. Hierin is het perceel Roovertsebaan 1b (met kapschuur) specifiek genoemd om er een woning te realiseren. De functiewijziging naar "wonen" in het nieuwe bestemmingsplan dient daarvoor een planologische verantwoording te bevatten. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing bevat de planologische verantwoording van het initiatief. De ruimtelijke onderbouwing wordt bijgevoegd bij het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht' en gelijktijdig in procedure gebracht.

Na vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht' is ook de bestemming van de projectlocatie veranderd naar de bestemming 'Wonen'. Voor de locatie gelden dan de regels zoals deze zijn beschreven in het nieuwe bestemmingsplan.

2 Huidige situatie

In onderhavig hoofdstuk wordt de bestaande situatie in beeld gebracht. Dit geeft een duidelijker beeld ten aanzien van de veranderingen die worden gerealiseerd.

2.1 Ruimtelijke structuur

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het buitengebied van Esbeek, in het buurtschap Tulder en in het natuur- en cultuurhistorisch waardevolle gebied 'Landgoed De Utrecht'. Het landgoed heeft een oppervlakte van circa 2500 ha, waarvan 1600 ha bos, 600 ha landbouwgrond en 200 ha natuurterrein.

Het landgoed is ontstaan door het ontginning van heidegrond. Het doel hiervan was het tot stand brengen van akkergronden en productiebossen. Binnen het heidegebied was o.a. de middeleeuwse ontginning Tulder gelegen. De geschiedenis hiervan gaat terug naar ongeveer 1400, toen waren hier al enkele percelen in cultuur gebracht. Bij de ontginning van het landgoed is het buurtschap Tulder met haar akkercomplexen grotendeels bebost.

De nabije omgeving van de projectlocatie kenmerkt zich door het oude buurtschap Tulder waar vele karakteristieke langgevelboerderij en cultuurhistorische panden zijn gelegen. De projectlocatie is gelegen aan de Roovertsebaan 1b welke een smalle landweg is. De projectlocatie wordt via de Roovertsebaan en Torenlaan ontsloten naar de N296.

2.2 Functionele structuur

De grond van het perceel wordt gepacht door onderhavige initiatiefnemers. Op het perceel staat een kapschuur welke in eigendom is van de initiatiefnemers. De kapschuur is in de jaren 1970 gebouwd als bosbouwloods, maar heeft deze functie al enige tijd niet meer. Op dit moment wordt de kapschuur gebruikt voor o.a. recreatie en ten behoeve van de activiteiten welke behoren bij de Stichting Erfgoed Bos en Stichting Natuurmonument. Tevens zijn op de projectlocatie een wei met paarden, moestuin en een tuinkas aanwezig.

Het landgoed kent een multifunctionele structuur waarbinnen o.a. ruimte is voor agrarisch gebruik, natuur, wonen en recreatie.



Figuur 3: Foto's van projectlocatie

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid. Daar het een dusdanig kleinschalig initiatief betreft heeft het rijksbeleid hier geen invloed op, deze wordt derhalve niet opgenomen in de beschrijving.

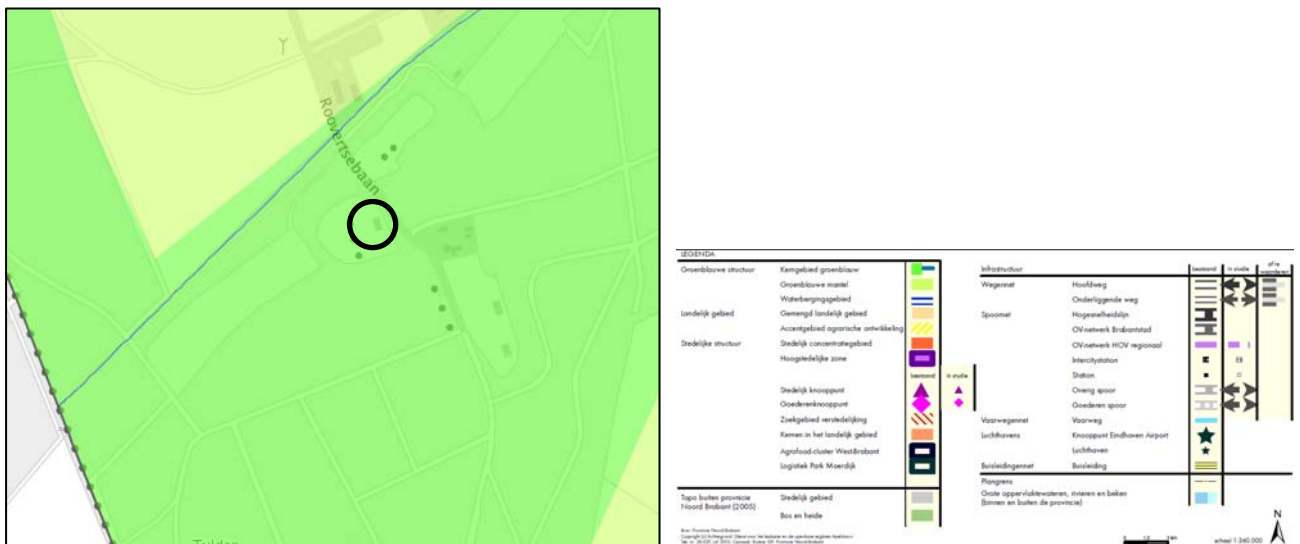
3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012 (VR).

3.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) van de provincie Noord-Brabant is vastgesteld op 1 oktober 2010 en in werking getreden per 1 januari 2011. Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2013 het ontwerp van de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' ter inzage gelegd van 13 september 2013 tot 10 oktober 2013. De provincie heeft de doelstelling om de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' op 1 maart 2014 in werking te laten treden. Doordat dit nog geen geldend beleid is, en dat doordat het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht', waarvan voorliggende ruimtelijke onderbouwung onderdeel van uitmaakt, vastgesteld gaat worden voordat de herziening SVRO in werking treedt wordt in voorliggende ruimtelijke onderbouwung enkel getoetst aan de SVRO van 1 oktober 2010.

De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de SVRO is doorvertaald in de regels van de Verordening Ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Figuur 4: Uitsnede Structurenkaart SVRO

Volgens de structurenkaart (Figuur 4), is de projectlocatie aan de Rovertsebaan 1b te Esbeek gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is erop gericht dat de belevingswaarde en de

recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Onderhavig initiatief past binnen de groenblauwe mantel daar naast de beoogde functie van wonen ook functies als natuur, water, agrarisch en recreatie aanwezig zijn. Onderhavig initiatief draagt mede bij aan de ontwikkeling van bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties en aan cultuurhistorisch waardevolle landschap doordat een percentage van de bestemmingswinst geïnvesteerd wordt in projecten uit het Instandhoudingsplan. Het Instandhoudingsplan wordt in paragraaf 3.2.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing nader toegelicht.

Derhalve past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.1.2 Verordening Ruimte (VR)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 (VR) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de vigerende SVRO.

Provinciale Staten hebben in hun vergadering van 22 maart 2013 een aantal besluiten genomen in het kader van de transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020. Hierop volgend is op 17 mei 2013 de Wijziging Verordening ruimte 2012, zorgvuldige veehouderij vastgesteld. Deze wijzigingen hebben echter geen invloed op onderhavig initiatief. De wijziging is gericht op het verlengen van de bouwstop voor geiten- en schapenhouderijen tot uiterlijk 1 juni 2014 en het instellen van een maximum omvang van 1,5 hectare voor grondgebonden veehouderijen (exclusief voorzieningen ten behoeve van de opslag van ruwvoer).

Daarnaast hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2013 het ontwerp van de Verordening ruimte 2014 ter inzage gelegen van 13 september 2013 tot 10 oktober 2013. De provincie heeft de doelstelling om de Verordening ruimte 2014 op 1 maart 2014 in werking te laten treden. Doordat dit (nog) geen geldend beleid is, en het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht', waarin voorliggende ruimtelijke onderbouwing onderdeel van uitmaakt, vastgesteld gaat worden voordat de Verordening ruimte 2014 in werking treedt wordt in voorliggende ruimtelijke onderbouwing enkel getoetst aan de VR 2012.

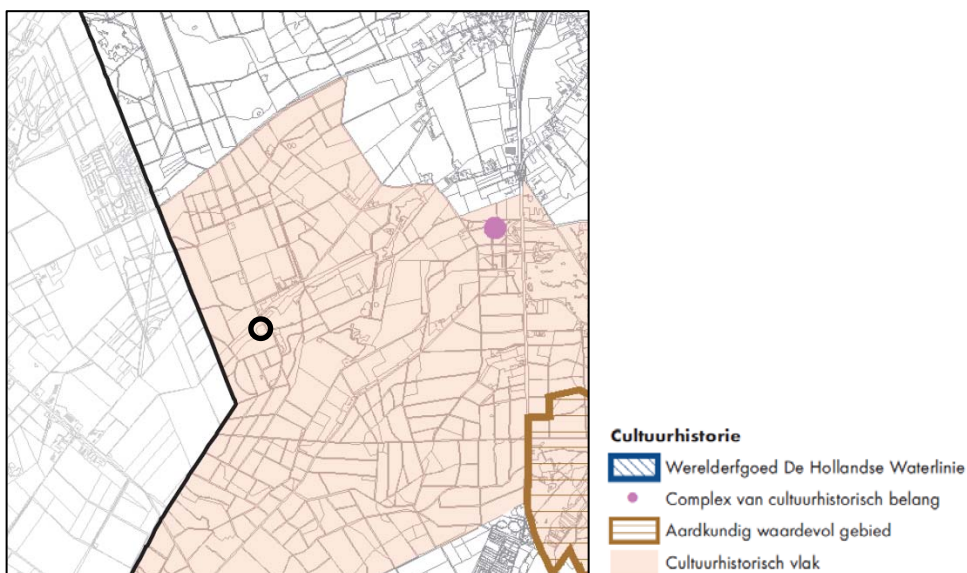
De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening Ruimte zijn plankaarten opgenomen met de gebiedsbestemmingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'ontwikkeling intensieve veehouderij', 'overige agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water', 'natuur en landschap' en 'cultuurhistorie'.

Voor onderhavige projectlocatie is een gebiedsbestemming opgenomen in de plankaart 'Natuur en landschap', waar het is gelegen in de 'Groenblauwe mantel' (Figuur 5). Tevens is voor de locatie een gebiedsbestemming opgenomen in de plankaart 'Cultuurhistorie' (Figuur 6). Hierop is aangegeven dat de projectlocatie is gelegen in een 'Complex van cultuurhistorisch belang' en 'cultuurhistorisch vlak'.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd dienen te worden in het kader van toetsing aan de VR. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels van artikel 6.3, welke regels voor de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur betreft. Tevens moet worden getoetst aan de artikelen 7.4 en 7.8, welke regels betreft over de bescherming van cultuurhistorische vlakken en complexen van cultuurhistorisch belang.



Figuur 5: Uitsnede plankaart VR ‘Natuur en landschap’



Figuur 6: Uitsnede plankaart ‘Cultuurhistorie’

Algemene regels (hoofdstuk 2 VR):

Hoofdstuk 2 van de VR stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 VR) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 VR).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging van de bestemming ‘Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer’ naar de bestemming ‘Wonen’. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de ruimtelijke onderbouwing hieromtrent een verantwoording te bevatten.

In deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de archeologische waarden, de cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Het initiatief heeft geen invloed op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt slechts één volwaardige woning bewerkstelligd op het perceel. De aanwezige infrastructuur rondom de Roovertsebaan 1b te Esbeek beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen afkomstig van de woning af te wikkelen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 2.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied.

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging van de bestemming 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer' naar de bestemming 'Wonen'. Met deze wijziging is een waardevermeerdering van de grond gemoeid. Grond met de bestemming 'Wonen' is immers meer waard. De waardevermeerdering komt tevens ten goede voor de grondeigenaar (ASR). Voor initiatiefnemer betekent het dat onderhavige locatie en de bestaande kapschuur en het omliggende perceel beter benut en onderhouden kunnen gaan worden. De behaalde winst dient gecompenseerd te worden middels een tegenprestatie. Het bepalen van de tegenprestatie wordt gedaan aan de hand van gemeentelijke beleid ten aanzien van ontwikkelingsmogelijkheden en tegenprestaties. Dit beleid is opgenomen in de 'Ontwerp visie buitengebied Hilvarenbeek' van mei 2012. Hierin worden ruimtelijke ontwikkeling vertaald naar 3 categorieën. Elke categorie heeft specifieke eisen omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onderhavig initiatief behoort tot categorie 2: de basisinspanning. Hierbij dient een inspanning ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap gedaan te worden op- of nabij het erf. Er kan op meerdere wijze een investering plaatsvinden in het landschap, dit zijn:

- investering in landschapselementen;
- investering in recreatieve voorzieningen (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- investering in behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- investering in sloop van oude gebouwen/stallen;
- investering in extra kwaliteit van het initiatief.

Onderhavig initiatief gaat gepaard met de investering in behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie. Een percentage van de bestemmingswinst door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' wordt ingezet ten behoeve van kosten makende projecten uit het Instandhoudingsplan. Het Instandhoudingsplan wordt nader beschreven in paragraaf 3.2.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

Regels voor de bescherming en ontwikkeling van de groenblauwe mantel en beheergebied ecologische hoofdstructuur (art. 6.3):

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De toelichting bij een bestemmingsplan dient een verantwoording te bevatten waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden zijn vergaard.

In hoofdstuk 4 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing worden de aspecten ecologie, water en landschap beschreven. Derhalve wordt voldaan aan de regels zoals beschreven in artikel 6.3 uit de Verordening Ruimte.

Regels voor bescherming van de cultuurhistorische vlakken (art 7.4):

Een plan dat is gelegen in een gebied met cultuurhistorische vlakken strekt mede tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. In paragraaf 4.7.2 van voorliggende toelichting wordt de wijze waarop aanwezige cultuurhistorische waarden behouden, hersteld of duurzaam worden ontwikkeld beschreven.

Regels voor de bescherming van complexen van cultuurhistorisch belang (art. 7.8):

Er kan worden voorzien in andere dan op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten, waaronder wonen, mits uit de verantwoording blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. En de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een uitwerking is van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft alsmede van het te voeren beleid voor dat gebied. In paragraaf 4.7.2 van voorliggende toelichting wordt de wijze waarop het complex van cultuurhistorisch belang wordt behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld beschreven.

Derhalve wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief past binnen het beleidskaders van de provincie.

3.2 Gemeentelijke beleid

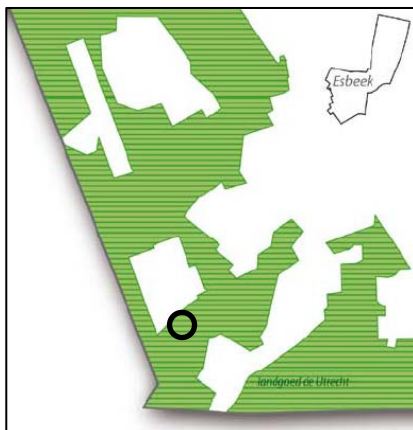
Het relevante gemeentelijk beleid is neergelegd in de 'Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek', 'Evenwichtig Samengaan, Duurzaam Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht' en het bestemmingsplan 'Buitengebied'. In de volgende paragrafen worden de beleidskaders beschreven en wordt onderhavig initiatief getoetst.

3.2.1 Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek

De visie op het buitengebied van Hilvarenbeek is beschreven in de Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek van mei 2012. De visie buitengebied Hilvarenbeek richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (water, landbouw, recreatie, natuur, landschap) en voor de eveneens veelvuldig voorkomende niet-agrarische functies en wonen.

Onderhavig projectlocatie is gelegen in bos- en natuurgebied (Figuur 8). De ambitie voor de bos- en natuurgebieden is gericht op behoud en waar mogelijk versterking van de ruimtelijke verscheidenheid. Natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden worden zo veel mogelijk gemaximaliseerd en vormen een inspiratiebron en aanknopingspunt voor ruimtelijke ontwikkelingen. Hier en daar kan nieuwe passende bebouwing in de landgoederen de grandeur van landgoederen versterken en zorgen voor een duurzame economische drager voor beheer en onderhoud. Cultuurhistorische structuren en elementen worden behouden en daar waar mogelijk beter zichtbaar en beleefbaar gemaakt. Dit betreft in alle gevallen maatwerk, waarvoor geen meetbare en uniforme spelregels op toegepast kunnen worden.

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' zodat een volwaardige woning op het perceel mogelijk wordt. Met deze ontwikkeling worden de natuurwaarden, landschapswaarden en cultuurhistorische waarden zo veel mogelijk als inspiratiebron gebruikt. De aanwezige bebouwing is passend binnen de grandeur van het landgoed. Onderhavig initiatief gaat gepaard met de investering in behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie. Een percentage van de bestemmingswinst door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' wordt ingezet ten behoeve van kosten makende projecten uit het Instandhoudingsplan. Hierdoor zorgt onderhavig initiatief voor een duurzame economische drager voor het beheer en onderhoud. Derhalve past onderhavig initiatief binnen de beleidskaders van de Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek.



Figuur 7: Uitsnede kaart 'bos- en natuurgebieden' Ontwerp Visie Buitengebied Hilvarenbeek

3.2.2 Instandhoudingsplan

In 2011 is het plan 'Evenwichtig Samengaan, Duurzaam Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht' (IP) opgesteld. Het plan bevat kostenmakende en kostendragende projecten ten behoeve van een duurzame exploitatie van Landgoed De Utrecht. Het IP is tot stand gekomen in een interactief proces waarbij alle belanghebbenden en diverse experts betrokken zijn. De economische onderbouwing uit het IP is ondertussen geactualiseerd. Daar waar in het IP uitgegaan wordt van 13 nieuwe woningen en een natuurbegraafplaats als economische dragers wordt, op basis van de geactualiseerde economische onderbouwing, in dit bestemmingsplan uitgegaan van 14 nieuwe woningen en een natuurbegraafplaats om een duurzame exploitatie te kunnen realiseren. De 14e woning betreft onderhavige kapschuur die wordt omgezet naar een permanente woning.

Op 17 december 2011 is door het college van B&W van de gemeente Reusel-De Mierden besloten in te stemmen met het 'Instandhoudingsplan Landgoed De Utrecht' (IP). Tevens is toen besloten het IP te hanteren als leidraad voor een zelfstandig bestemmingsplan voor landgoed De Utrecht. Op 29 maart 2012 is door de gemeenteraad van Hilvarenbeek besloten om het IP te hanteren als leidraad voor een zelfstandig bestemmingsplan voor Landgoed De Utrecht. Tussen ASR en de gemeente Hilvarenbeek en de gemeente Reusel – De Mierden zijn tevens anterieure overeenkomsten afgesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van werkzaamheden, de verantwoordelijkheden, kosten en overige afspraken met betrekking tot de beoogde ontwikkeling van het landgoed.

3.2.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Het relevante beleid voor onderhavige projectlocatie is neergelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke is vastgesteld op 26-11-1998. Figuur 8 geeft een uitsnede van het bestemmingsplan weer. In dit bestemmingsplan heeft de projectlocatie de bestemmingsaanduidingen:

- Bestemming 'Multifunctioneel bos'
- Bestemming 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer' (omvang 50 meter x 80 meter)
- Sub-bestemming 'Tijdelijk kampement'

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen'. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkingsmogelijkheden beschreven. Echter is op dit moment de gemeente Hilvarenbeek in voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht'. Onderhavig initiatief wordt meegenomen met dit nieuwe bestemmingsplan en daarmee kan de bestemming gewijzigd worden naar de bestemming 'Wonen'.

Op 21 maart 2013 is hieromtrent door de gemeenteraad over dit collegevoorstel het volgende aangenomen:

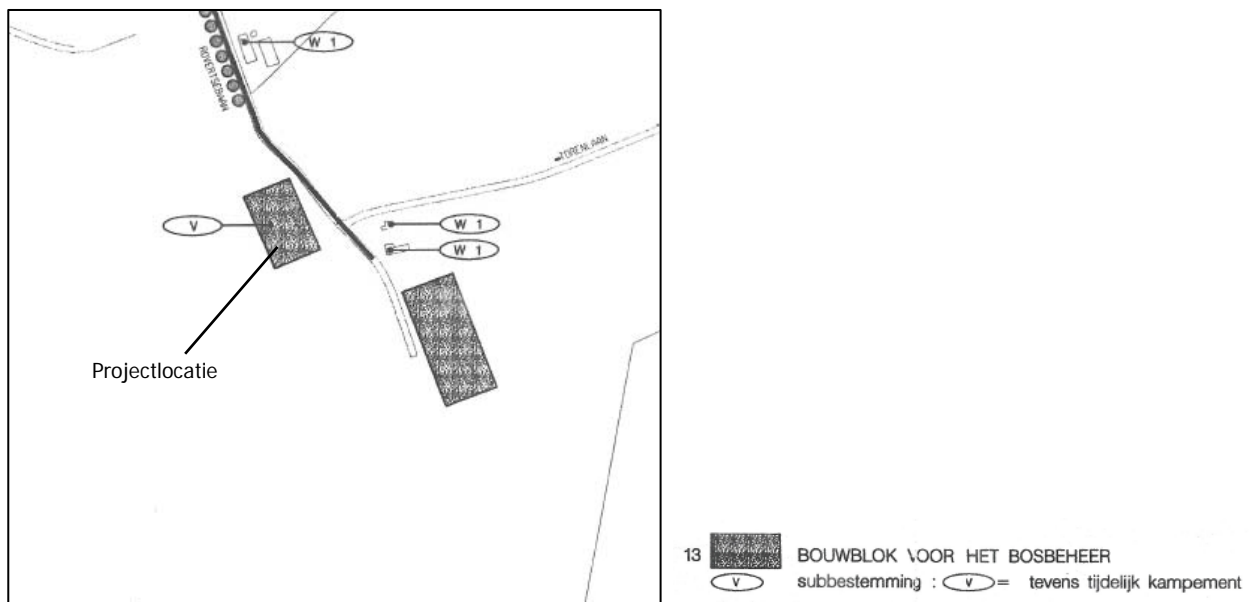
"Regeling met betrekking tot de permanente woning in kapschuur Roovertsebaan 1b.
In het geval van de kapschuur aan Roovertsebaan 1b is het mogelijk een bestaande opstal te hergebruiken c.q. het bestaande gebruik te intensiveren. De toevoeging van 'rood' op andere

plekken kan door deze benutting beperkter blijven, wat gunstig is voor de impact van de ontwikkelingen op het gebied. Een dergelijke herbestemming is in de omgeving niet ongebruikelijk. Een aantal kapschuren op Landgoed De Utrecht, onder andere aan Roovertsebaan 4 en 6, hebben in het verleden al een woonbestemming gekregen. De bestaande kapschuur (gelegen aan de oostzijde van het perceel) wordt gehandhaafd en in pandig aangepast, met het oog op het geplande gebruik als woning. Noodzakelijke gevelopeningen worden afgestemd op de bestaande architectuur. Parkeren zal plaatsvinden op eigen terrein.

Ten behoeve van de opname van de woonbestemming aan Roovertsebaan 1b in het bestemmingsplan Landgoed De Utrecht zal een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld, waarin nader wordt ingegaan op de verplichte onderzoeken (onder meer flora en fauna, archeologie, geluid). Uit de reeds uitgevoerde quick scan is niet naar voren gekomen, dat de ingebruikname van de kapschuur als woning door de resultaten van verplichte onderzoeken op problemen zal stuiten. In finale zin zal hierover uitsluitsel kunnen worden gegeven bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Tussen ASR en de eigenaar van de kapschuur (pachter) wordt voorzien in een aanpassing van de erfpachtakte. In de akte wordt ingegaan op het gewijzigd gebruik in de zin van permanente bewoning, een verhoging van de erfpachtcanon afgesproken en er wordt een nieuwe looptijd van 40 jaar overeengekomen (met een recht op verlenging). In de anterieure overeenkomst tussen ASR en de gemeente Hilvarenbeek wordt overeengekomen, dat de verhoogde erfpachtcanon wordt gebruikt ter voeding van het onderhoudsfonds c.q. ingezet ten behoeve van het instandhoudingsplan voor Landgoed De Utrecht."

Daar onderhavig initiatief wezenlijk bijdraagt aan het instandhoudingsplan is het mogelijk de bestaande bestemming 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Middels voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het initiatief planologisch verantwoord. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing dient ter ondersteuning van het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht'.



Figuur 8: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' (vigerend)

4 Milieu-hygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden de milieu-hygiënische aspecten beschreven.

4.1 Water

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbeterd ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

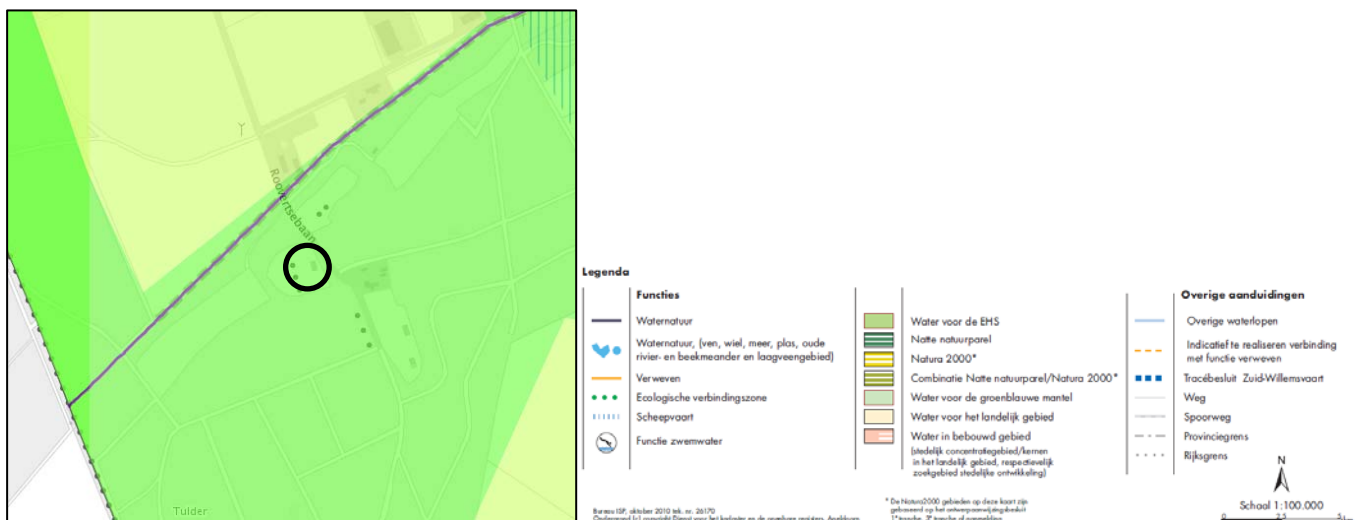
Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is sinds 1 januari 2011 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits ‘vasthouden, bergen en afvoeren’ als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 ‘Waar water werkt en leeft’ vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.



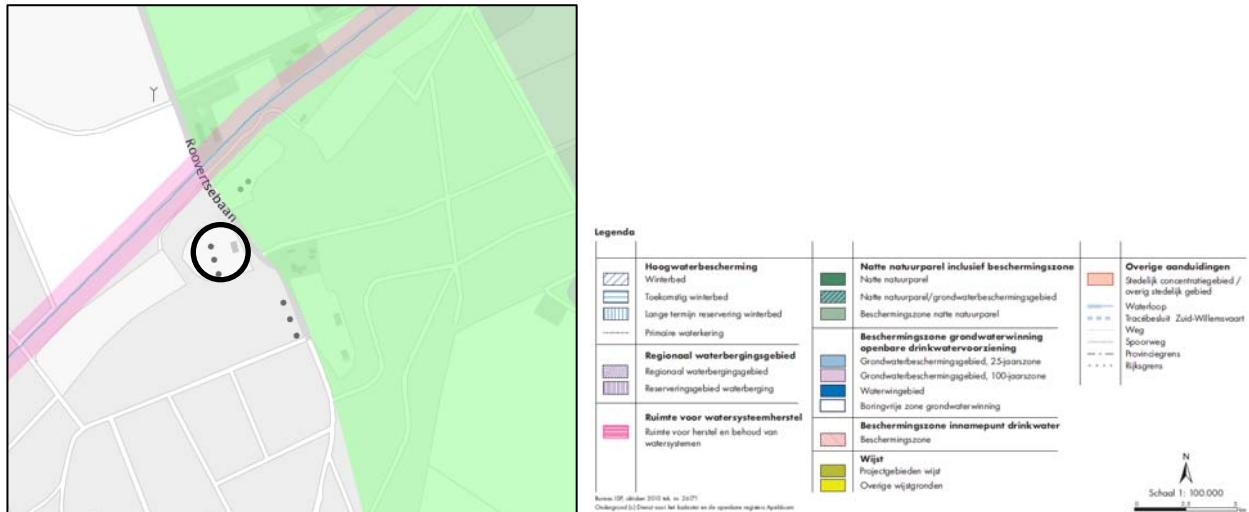
Figuur 9: Uitsnede PWP plankaart 1 ‘Waterhuishoudkundige functies’

Zoals te zien is in Figuur 9 heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie ‘Water voor de EHS’ toegekend gekregen. Binnen deze functie worden drie deelfuncties onderscheiden: ‘Natte natuurparels’, ‘Natura 2000-gebieden’, al dan niet in combinatie met de Natte natuurparels en de ‘overige EHS’. Deze drie gebieden vormen samen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De inrichting en het beheer in 2018 zijn gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van gezonde en goed functionerende ecosystemen. Tot de doelstelling behoort ook de verbetering van de vitaliteit van de bossen, voor zover hieraan door middel van waterhuishoudkundige maatregelen is bij te dragen.

Voor onderhavige projectlocatie geldt het beleid voor ‘overige EHS’. Dit beleid houdt in, dat ingrepen in de waterhuishouding die niet zijn gericht op behoud of versterking van de natuurwaarden niet zijn toegestaan binnen deze gebieden.

Gezien de aard van het initiatief, het wijzigen van de bestemming naar de bestemming ‘Wonen’, en de omvang de ingreep, welke gezien de reeds aanwezige bebouwing slechts kleinschalig is, wordt geen ingreep gedaan in de waterhuishouding binnen het gebied. Derhalve past onderhavig initiatief binnen de beleidskaders van het PWP omtrent de waterhuishoudkundige functies.

De locatie heeft, zoals te zien is in Figuur 10, geen aanduiding gekregen in de Structuurvisie Water. Derhalve past onderhavig initiatief binnen het beleid zoals beschreven in het PWP.



Figuur 10: Uitsnede PWP plankaart 2 'Structuurvisie Water'

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijke afvalwater afkomstig van de kapschuur geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks $0,8 \text{ m}^3$ niet-verontreinigd hemelwater per m^2 verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsslotten en in een waterbergingsysteem. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsslotten en bodem.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Dommel is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke gewijzigd in werking is getreden op 1 september 2013, wordt bepaald wanneer mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening.

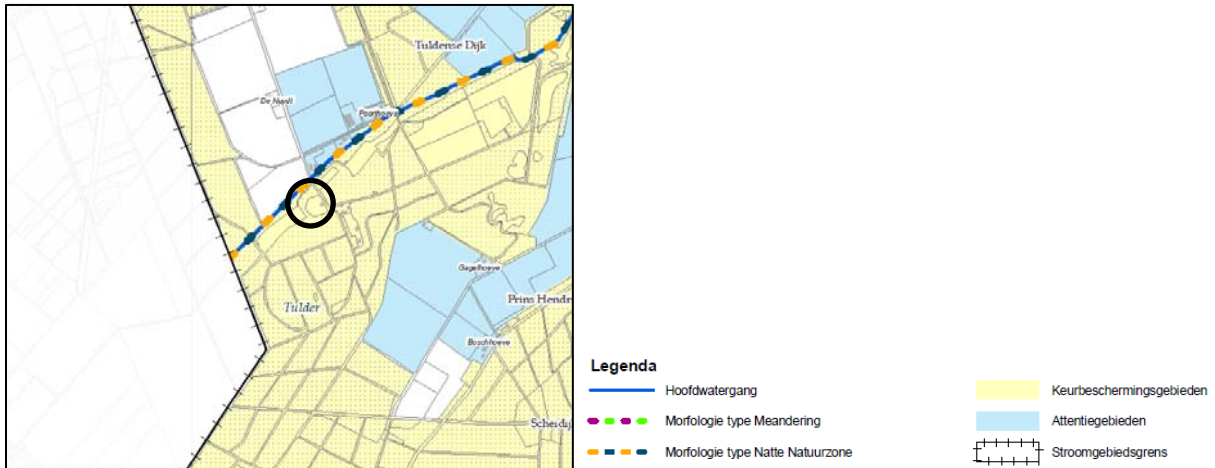
Volgens de Keur van Waterschap De Dommel is het verboden om zonder vergunning neerslag tot afvoer te laten komen naar oppervlaktewaterlichamen indien daarbij meer dan 2000 m^2 onverharde grond wordt bebouwd of verhard. Dit verbod is ingesteld om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen. Om versnelde afvoer van neerslag te voorkomen dienen maatregelen te worden getroffen. De piekneerslag zal ter plaatse verwerkt moeten worden. Hiervoor gelden hydraulische voorwaarden op basis van de nota "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" en de praktische vertaling van deze nota in de vorm van een rekeninstrumentarium (HNO-tool), door het waterschap beschikbaar gesteld via de website van waterschap De Dommel.

Daarnaast geldt er voor kleine op zichzelf staande ruimtelijke plannen waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 250 m^2 vanuit waterschap de Dommel geen bergingseis.

Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat, welke versneld wordt afgevoerd (puntlozing), na de datum van de inwerkingtreding van de Keur op 22-12-2009.

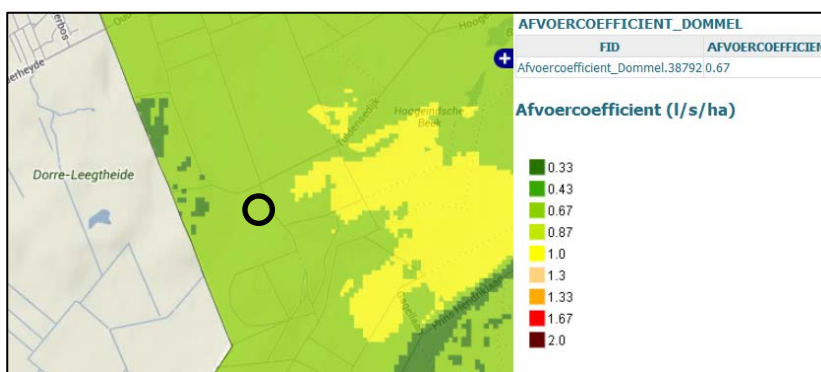
De projectlocatie is, zoals weergegeven in Figuur 11, gelegen in een keurbeschermingsgebied. Onderhavig initiatief betreft het wijzigen van de bestemming naar de bestemming 'Wonen'. Hierdoor wordt het permanent bewoonbaar maken van de kapschuur en de bouw van een aanbouw c.q. bijgebouw mogelijk gemaakt. De kapschuur, met een verhard oppervlak van 153 m², wordt in de huidige hoedanigheid behouden en neemt dus niet toe aan verhard oppervlak. De uitbreiding van aanbouw c.q. bijgebouw betreft een oppervlakte van 311 m²

Aangezien de projectlocatie in een keurbeschermingsgebied is gelegen dienen er mitigerende maatregelen te worden getroffen voor elke vierkante meter toegenomen verharding. Er dienen dus mitigerende maatregelen getroffen te worden.



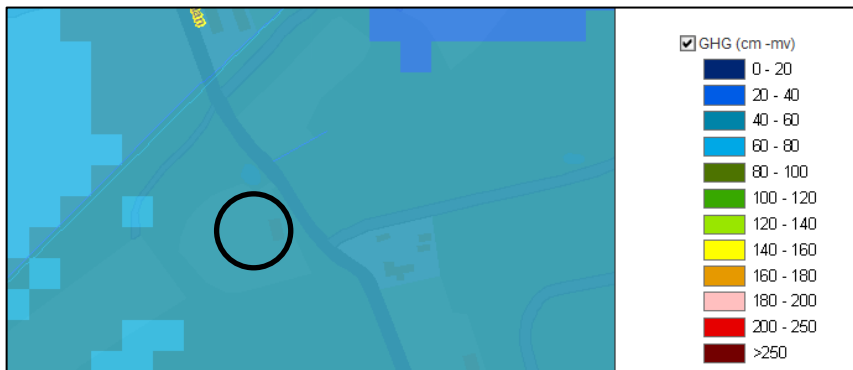
Figuur 11: Uitsnede kaart 'Keur 2013'

Middels de HNO-Tool van Waterschap de Dommel is de grootte van de retentievoorziening berekend. Bij de berekening zijn een aantal invoergegevens nodig om te komen tot de inhoud van de retentievoorziening. Eén van die gegevens is het afvoercoëfficiënt, welke voor onderhavige locatie 0.67 l/s/ha bedraagt (Figuur 12)



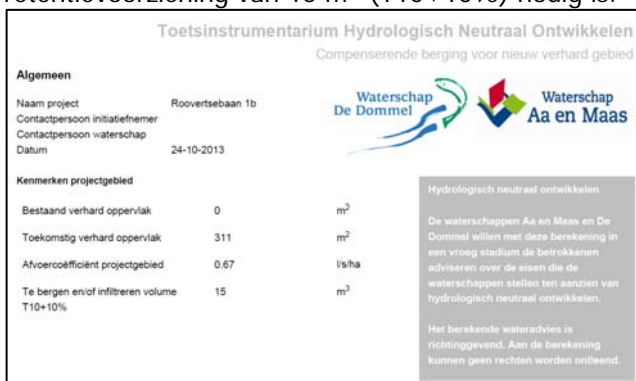
Figuur 12: Uitsnede afvoercoëfficiëntenkaart

Voor de bepaling van de diepte van de retentievoorziening dient bepaald te worden wat de gemiddeld hoogste grondwaterstand is op de plaats waar de retentievoorziening komt te liggen. Dit kan aan de hand van de waterkaart van Noord-Brabant, te zien in Figuur 13. De GHG op de plaats van de retentievoorziening is in onderhavig initiatief 40-60 cm -mv.



Figuur 13: Uitsnede waterkaart Noord-Brabant GHG

Bij invoering van de toename verharding, afvoercoëfficiënt en de GHG kan is berekend dat er een retentievoorziening van 15 m³ (T10+10%) nodig is.



Figuur 14: Resultaten HNO-tool

Op de projectlocatie wordt reeds hemelwater geborgen afkomstig van het dak van de bestaande kapschuur in een waterbergingsvijver. Deze vijver heeft voldoende capaciteit om het water afkomstig van het dak van de uitbreiding op te vangen en te doen infiltreren in de bodem. Om bij langdurige ernstige regenval geen overlast te veroorzaken voor de omgeving door overtollig hemelwater, wordt de vijver dusdanig op het perceel gesitueerd dat er voldoende gronden beschikbaar zijn waar het overtollig hemelwater kan afvloeien en infiltreren.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving.

4.2.1 EHS

De locatie aan de Rovertsebaan 1b is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte (zie Figuur 15). Echter is de locatie wel grenzend aan de Ecologische Hoofdstructuur.



Figuur 15: Uisnede kaart VR 'Natuur en landschap'

Onderhavig initiatief gaat gepaard met de investering in projecten uit het Instandhoudingsplan. Een percentage van de bestemmingswinst door de bestemmingswijziging naar 'Wonen' wordt ingezet ten behoeve van kosten makende projecten uit het Instandhoudingsplan. Hiermee wordt o.a. een bijdrage geleverd aan het versterken van de EHS.

4.2.2 Flora en fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Roovertsebaan 1b, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het gewenste bouwvlak beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen', waardoor de kapschuur permanent bewoonbaar wordt en een aanbouw c.q. bijgebouw gerealiseerd kan worden. In

de beoogde plannen blijft de kapschuur in zijn hoedanigheid ongewijzigd. Ter plaatse van de kapschuur worden derhalve beschermde plant- en diersoorten niet aangetast. Voor de aanbouw c.q. bijgebouw wordt doormiddel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Figuur 16. Het huidige landschapselement waar het beoogde bijgebouw wordt geplaatst kan worden getypeerd als graslandgebied met landschapselementen. De ruimtelijke ingreep betreft het bij/aanbouwen van het bijgebouw. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is.

Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

| RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN | | | |
|--|--|------------------|---|
| <p>Toelichting: Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.</p> | | | |
| Landschapselementen | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Graslandgebied met landschapselementen | | |
| Ruimtelijke ingrepen | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | bij/aanbouwen | | |
| Soortgroep | Beperkt beschermd | Strikt beschermd | Legenda |
| vleermuizen | | | <p>Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.</p> <p>Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.</p> |
| overige zoogdieren | | | |
| broedvogels met vaste nesten | | | |
| reptielen | | | |
| amfibieën | | | |
| vissen | | | |
| hogere planten | | | |

Figuur 16: Resultaten Arcadis Flora- en faunascan

4.3 Luchtkwaliteit

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de uitoefening van de bevoegdheid.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Besluit NIBM

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM10 in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen'. Hierbij wordt één volwaardige woning gerealiseerd met kleinschalige logeervoorzieningen. De locatie van de woning is gelegen aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze NIBM is.

Gezien het hier bovenstaande is een nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

4.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan.

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning).

Voor de woon-units moet worden aangetoond dat een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is. Andersom mag de plaatsing van de woon-units omliggende agrarische bedrijven niet beperken in hun rechten.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden gegeven voor verschillende activiteiten. Hierin worden ook richtafstanden gegeven voor de activiteiten voor het houden en fokken van varkens, koeien en pluimvee. De grootste afstand wat betreft geur is in deze 200 meter t.o.v. een geurgevoelig object.

Gezien de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op een afstand van 360 meter, aan de Tuldensedijk 14 te Esbeek, wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. Geconcludeerd wordt dat op de projectlocatie een acceptabel woon- en leefklimaat aanwezig is en dat onderhavig initiatief omliggende agrarische bedrijven niet beperkt in rechten. Nader onderzoek naar geurhinder is derhalve niet noodzakelijk.

4.5 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen. In voorliggende situatie is sprake van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, het betreft namelijk een woning.

In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG worden richtafstanden gegeven voor verschillende activiteiten. De dichtstbij gelegen bedrijven ten opzichte van de projectlocatie is de veehouderij aan de Tuldensedijk 14 te Esbeek. De meest ruime richtafstand uit de handreiking bedraagt voor een veehouderij 50 meter. Gezien de veehouderij is gelegen op een afstand van circa 360 meter, wordt geconcludeerd dat op de projectlocatie geen geluidshinder wordt ondervonden van bedrijvigheid. Ook kan onderhavig initiatief omliggende bedrijven niet beperken in hun rechten.

Wegverkeerlawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegen zones aangewezen. Binnen deze zone biedt de Wet geluidhinder in een aantal situaties bescherming aan geluidgevoelige bestemmingen. Hierbij geldt streefwaarde van 48 dB en een maximale grenswaarde voor geluidsbelasting van 58 dB op gevels van geluidgevoelige bestemmingen buiten bestaand stedelijk gebied. De locatie is gelegen aan de Roovertsebaan, een plattelandsweg in het buitengebied waar een maximum snelheid van 60 km/h geldt.

Gelet op de zeer lage intensiteit van gemotoriseerd verkeer en de snelheid tot een maximum van 60 km/h is het aannemelijk dat de streefwaarde 48 dB voor geluidsbelasting op de gevel van de woning behaald wordt. Derhalve is een nader onderzoek naar de geluidsbelasting niet noodzakelijk

4.6 Bodem

De projectlocatie is in het vigerend bestemmingsplan bestemd als 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer'. De kapschuur welke op de locatie aanwezig is gebouwd ten behoeve van het bosbeheer. Hierbij hebben weinig tot geen bodem- en grondwaterbedreigende activiteiten plaatsgevonden, daar enkel de opslag van materialen plaats vindt/vond, en bosbouw gerelateerde activiteiten. Echter is de huidige kapschuur nu in gebruik ten behoeve van recreatie en de stichtingen. Geconcludeerd kan worden dat gezien de eerdere activiteiten op de projectlocatie de bodemkwaliteit aanvaardbaar is.

Op de projectlocatie vinden ook na de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' geen bodem- en grondwaterbedreigende activiteiten plaats.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder ten aanzien van omliggende bedrijven. Met onderhavig initiatief wordt een object opgericht die hinder kan veroorzaken ten aanzien van omliggende bedrijven.

Voor de bepaling of onderhavig initiatief belemmerend werkt ten aanzien van de omliggende bedrijven wordt het initiatief getoetst aan de richtafstanden uit de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG.

Het meest dichtbij gelegen bedrijf is de melkveehouderij aan de Tuldensedijk 14 te Esbeek. Hiervoor geldt een richtafstand van 100 meter. Gezien de melkveehouderij op een afstand 360 meter is gelegen ten opzichte van de projectlocatie is hinder ten aanzien van omliggende bedrijven niet aanwezig.

4.8 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

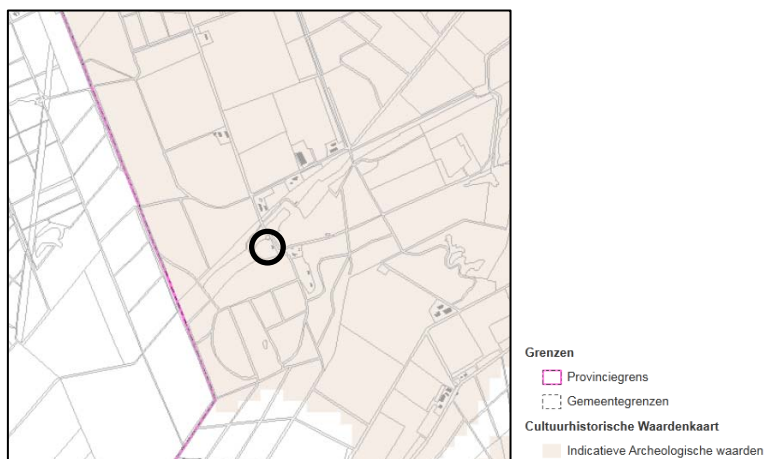
Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.8.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Voor de bepaling of er indicatief archeologische waarden aanwezig kunnen zijn wordt de kaart CHW kaart van Noord-Brabant gebruikt. Hierop is aangegeven dat op de projectlocatie indicatieve archeologische waarden aanwezig zijn, zie Figuur 17.



Figuur 17: Uitsnede CHW kaart Noord-Brabant

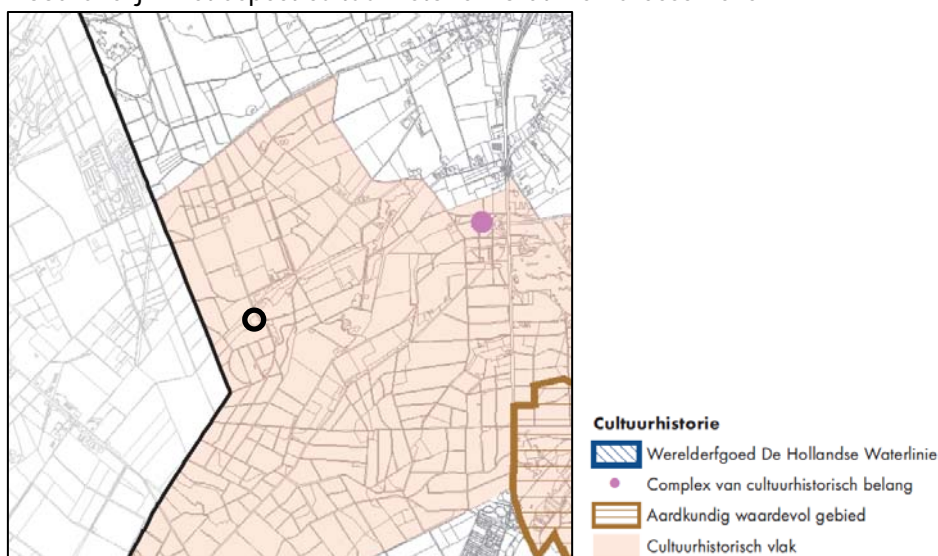
Onderhavig initiatief betreft de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen'. Hierdoor worden de plannen mogelijk gemaakt om van de kapschuur een permanente woning te maken en een bijgebouw te realiseren. Aangezien de kapschuur reeds bestaand is en in oppervlakte niet veranderd is een archeologisch onderzoek hier niet van toepassing.

Voor de nieuwe aanbouw c.q. bijgebouw hebben de initiatiefnemers een gebouw voor ogen met een constructie van balken op het maaiveld. Hierbij wordt onderliggende grond niet geroerd, waardoor archeologische waarden niet aangetast worden. Eventuele archeologische waarden worden in deze insitu bewaard.

Derhalve is een nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.8.2 Cultuurhistorie en aardkunde

Zoals eerder beschreven in paragraaf 3.1.2 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is onderhavige projectlocatie op de kaart 'Cultuurhistorie' van de Verordening Ruimte aangeduid als complex van cultuurhistorisch belang. Tevens is op de projectlocatie een cultuurhistorisch vlak gelegen. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de cultuurhistorische waarden op projectlocatie en de bijdrage van onderhavig initiatief aan het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het cultuurhistorisch complex Landgoed De Utrecht. Onderhavige projectlocatie is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Derhalve is nadere toetsing ten aanzien van aardkunde niet noodzakelijk. Het aspect cultuurhistorie wordt hierna beschreven.



Figuur 18: Uitsnede plankaart VR 'Cultuurhistorie'

Economische drager aan behoud van cultuurhistorische waarden

Het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht', waar onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel van is, maakt de ontwikkeling van nieuwe economische dragers voor Landgoed De Utrecht mogelijk. Een percentage van de bestemmingswinst door de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' wordt geïnvesteerd in o.a. projecten voor het behoud van cultuurhistorische waarden uit het IP. De locatie aan de Roovertsebaan 1b is één van de nieuwe economische dragers en zorgen gezamenlijk met andere ontwikkelingen op het landgoed voor een positief exploitatiesaldo van het landgoed waardoor er in de toekomst voldoende middelen zijn voor instandhouding en voor herstel van de cultuurhistorische waarden op het landgoed. Uit de economische onderbouwing in het IP en de actualisatie van de economische onderbouwing blijkt dat de exploitatie van Landgoed De Utrecht positief is na uitvoering van de ontwikkelingen die middels het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht' worden mogelijk gemaakt.

Beoordeling cultuurhistorische waarden

Om de cultuurhistorische waarden en de effecten van de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot de te realiseren woonbestemming in beeld te brengen is door het Monumentenhuis Brabant een cultuurhistorische analyse van Landgoed De Utrecht uitgevoerd. Hierin wordt de kapschuur aan de Roovertsebaan 1b als niet-cultuurhistorisch waardevol beoordeeld.

Doordat de kapschuur niet als cultuurhistorisch waardevol is beoordeeld door het Monumentenhuis Brabant, worden op de locatie geen bouwhistorische waarden behouden of hersteld. Omdat een bestemmingswijziging in dit geval geen gevolgen heeft voor het gebruik en voor de monumentale waarden van de kapschuur, heeft Monumentenhuis Brabant geen bezwaar tegen de voorgenomen bestemmingswijziging.

4.9 Parkeren

Om overlast van parkeren aan de Roovertsebaan te voorkomen wordt het parkeren van auto's voorzien op eigen terrein. Aangezien de initiatiefnemers naast het 'bewoonbaar' maken van de kapschuur ook graag de functie van kleinschalig logeren willen bewerkstelligen, dient hiervoor rekening gehouden te worden betreft het parkeren. Voor parkeren ten behoeve van het kleinschalig logeren worden de landelijke normen aangehouden. De norm voor een pension betreft 1,5 parkeerplaats per eenheid. Aangezien het nieuwe bestemmingsplan maximaal 3 eenheden mogelijk maakt dienen hiervoor 5 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Voor het parkeren ten behoeven van de woning wordt de norm van 2 parkeerplaatsen gehanteerd. In totaal dient op het perceel dus ruimte te zijn voor het parkeren van 7 auto's. Op het perceel is reeds voldoende ruimte aanwezig om aan de parkeerbehoefte te voldoen.

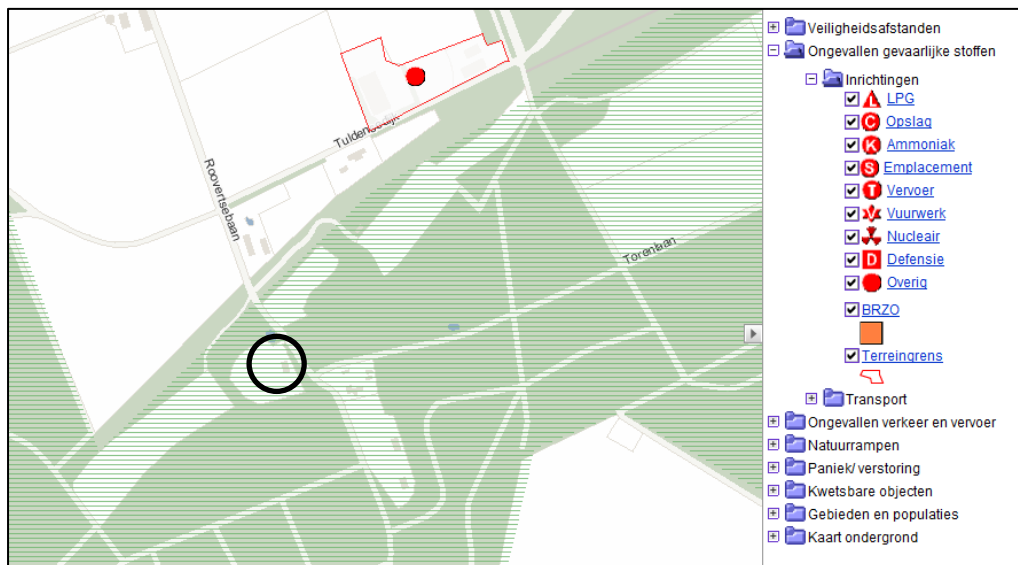
4.10 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de functie (wonen) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. Uit de risicokaart (Figuur 19), blijkt dat er ten noordoosten van de projectlocatie een inrichting met een risicoaanduiding is gelegen. Het betreft de veehouderij aan de Tuldensedijk 14 te Esbeek. Deze heeft een risicoaanduiding door de aanwezig van een dieseltank binnen de inrichting. Dit heeft geen effect op onderhavig initiatief

In de nabijheid van de projectlocatie zijn geen kwetsbare objecten gelegen.

Derhalve wordt geconcludeerd dat voor onderhavig initiatief geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid.



Figuur 19: Uitsnede 'Risicokaart' Noord-Brabant

4.11 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart van Figuur 19). Doordat de bouw van het bijgebouw op maaiveld plaatsvindt worden eventueel aanwezige kabels en leidingen niet beschadigd.

5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat onderhavig initiatief zowel economisch als maatschappelijk draagkracht heeft.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Roovertsebaan 1b te Esbeek betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Dit wordt zeker gesteld middels een anterieure overeenkomst. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig initiatief wordt onderdeel van de in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht'. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt in de bijlage van de toelichting van het nieuwe bestemmingsplan bijgevoegd.

Het nieuwe bestemmingsplan 'Landgoed De Utrecht' zal eerst in ontwerp voor 6 weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode wordt elke belanghebbende in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt in het definitieve bestemmingsplan, waarna deze wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Hilvarenbeek.

Indien een belanghebbende een zienswijze heeft ingediend en het niet eens is met het vastgestelde bestemmingsplan, kan degene beroep aantekenen.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt derhalve aangetoond wanneer alle zienswijzen zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan en is vastgesteld door de raad van de gemeente Hilvarenbeek.

6 Planologische afweging

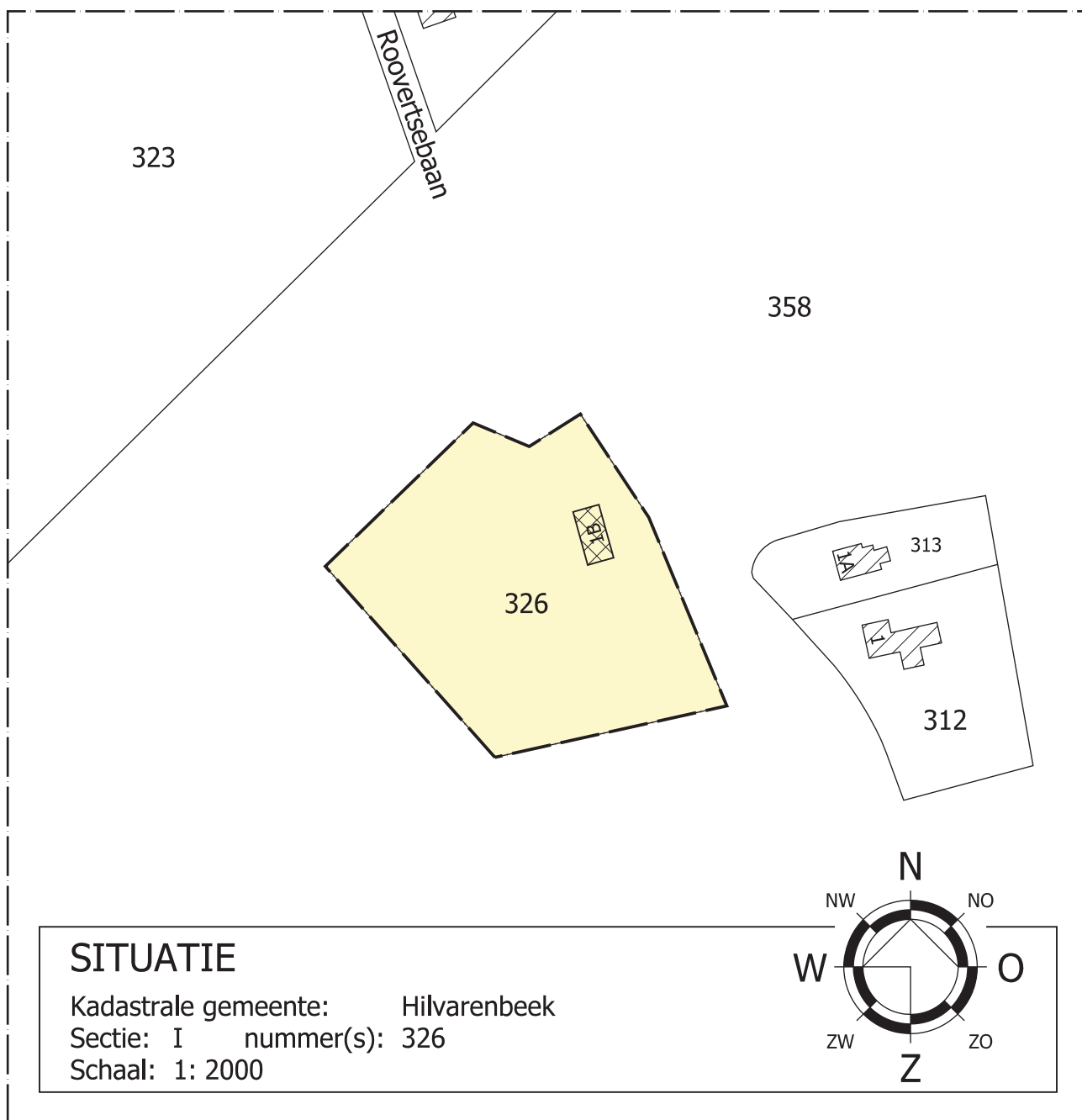
De beoogde ruimtelijke ontwikkeling op de locatie aan de Roovertsebaan 1b te Esbeek betreft de bestemmingswijziging van de bestemming 'Bouwblok ten behoeve van het bosbeheer' naar de bestemming 'Wonen'. Met deze bestemmingswijziging wordt de permanente bewoning van de bestaande kapschuur mogelijk gemaakt en kan een aanbouw c.q. bijgebouw gerealiseerd worden conform het advies van Asten Doomen Architecten en Steef Luijten Architecten (bijlage II van voorliggende ruimtelijke onderbouwing).

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het initiatief aan de relevante aspecten op de gebieden van wet en regelgeving getoetst. Daarnaast is getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten.

Bij de toetsing aan de vigerende beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau wordt geconcludeerd dat onderhavig initiatief past binnen de geldende regelgeving. Tevens blijkt uit de milieu-hygiënische en planologische aspecten dat onderhavig initiatief geen nadelige effecten teweeg brengt voor mens, milieu en leefomgeving. Tevens is aangetoond dat op de projectlocatie een aanvaardbaar leefklimaat aanwezig is.

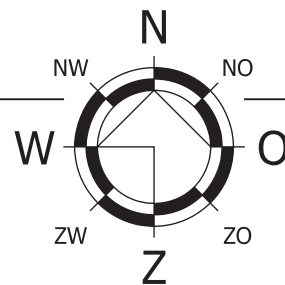
Resumerend kan worden gesteld dat onderhavig initiatief planologisch gezien een aanvaardbaar initiatief betreft. Derhalve kan worden geconcludeerd dat de bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' doorgang kan ondervinden.

Bijlage I: Situatietekening gewenste situatie



SITUATIE

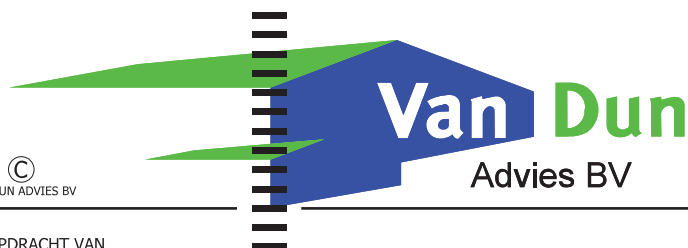
Kadastrale gemeente: Hilvarenbeek
 Sectie: I nummer(s): 326
 Schaal: 1: 2000



Gewenste situatie

bouwvlak

bestemmingsvak "wonen" 8195 m²



© VAN DUN ADVIES BV

Dorpsstraat 54
 Tel.: (013) 519 94 58
 Fax: (013) 519 97 27

5113 TE ULICOTEN
 www.vandunadvies.nl
 info@vandunadvies.nl

| | | | | | |
|---|--|---|------------|----------------|---|
| IN OPDRACHT VAN | | PROJECT | 13106.003 | WIJZIGINGEN | |
| Mevr. van Poppel Rovertsebaan 1b 5085 NA Esbeek | | TEKENAAR | DA | 1 ^e | . |
| TELEFOON - | | SCHAAL | 1:2000 | 2 ^e | . |
| TEKENING | | BLAD | 1-01 | 3 ^e | . |
| Ruimtelijke onderbouwing | | DATUM | 05-07-2013 | 4 ^e | . |
| ONDERWERP | | Bestemmingsvlakwijziging aan de Rovertsebaan 1b te Esbeek | | | |

Bijlage II: Ontwerpstudie



HVR001 00323G0000



AVONDZON



OCHTENDZON



MIDDAGZON

LOCATIE
Roovtsebaan 1b - Esbeek
met bestaande veldschuur



HVR001 00326G0000

HVR001 00288G0000

HVR001 00313G0000

HVR001 00312G0000

GEMEENTE HILVARENBEEK
Roovtsebaan 1b - Esbeek
Landgoed De Utrecht - Esbeek
Sectie I nummer 326
Schaal 1-2000

AANDE INRICHTING VAN HET OPENBAAR GEBIED EN DE
LUCHTFOTO KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

0 100m.

BESTAANDE SITUATIE SCHAAL 1-2000

BESTAANDE EN NIEUWE BEBOUWING 900M³
CULTIVATIEVLAK 15 X 35M.

UITBREIDING VLGS. BKP BERKENSINGEL

VELDSCHUUR BESTAAND

CULTIVATIEVLAK 15 X 35M.

HVRR001 00326G0000

AVONDZON

OCHTENDZON

MIDDAGZON

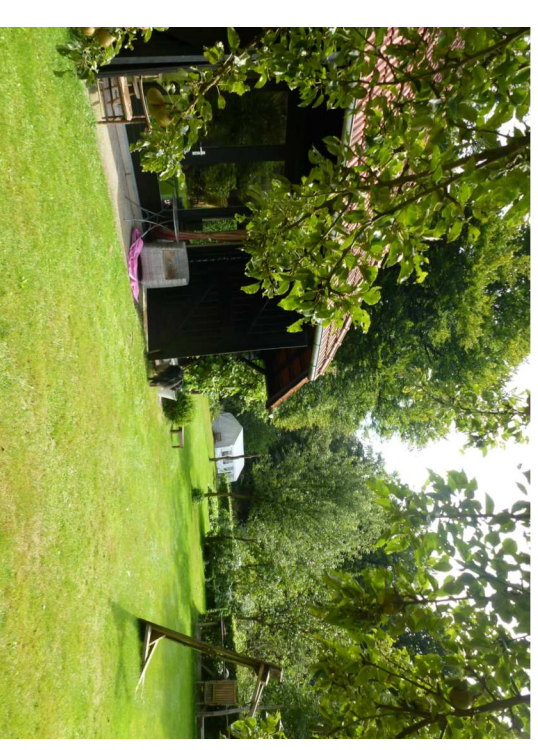
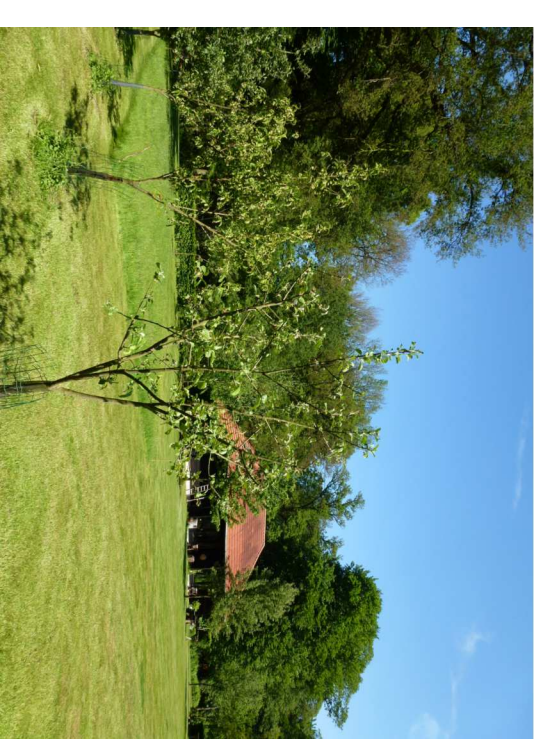
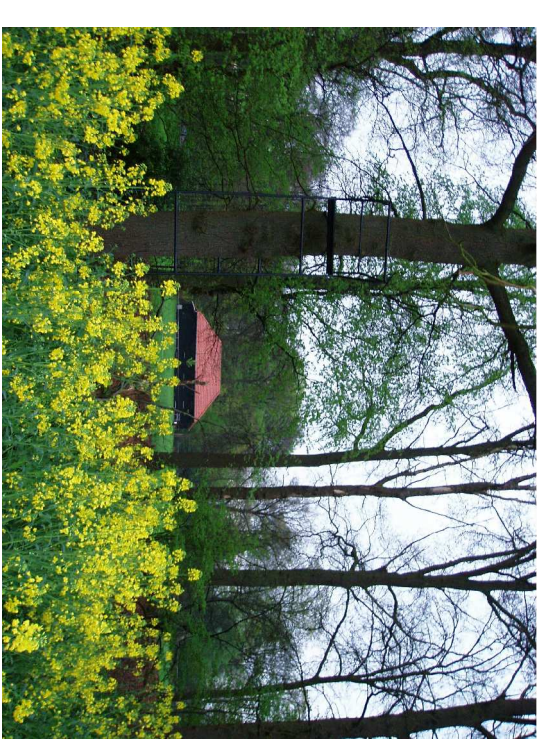
GEMEENTE HILVARENBEEK
Roovertsebaan 1b - Esbeek
Landgoed De Utrecht - Esbeek
Sectie I nummer 326
Schaal 1-1000

AANDE INRICHTING VAN HET OPENBAAR GEBIED EN DE
LICHTFOTO KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

0 100m.

SITUATIE ONTWERPVOORSTELLEN SCHAAL 1-1000

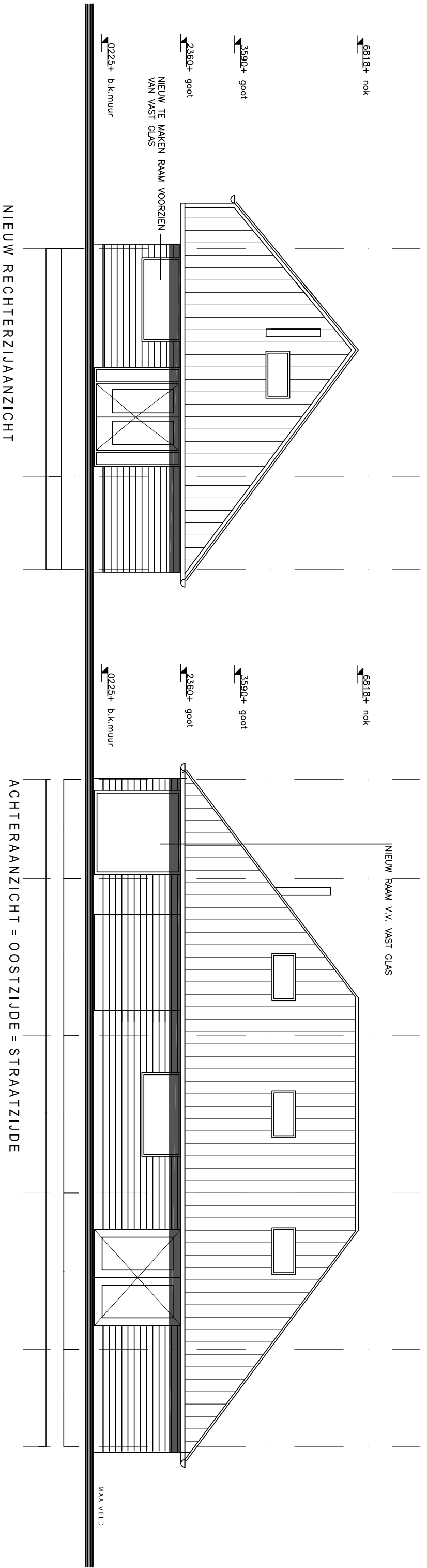
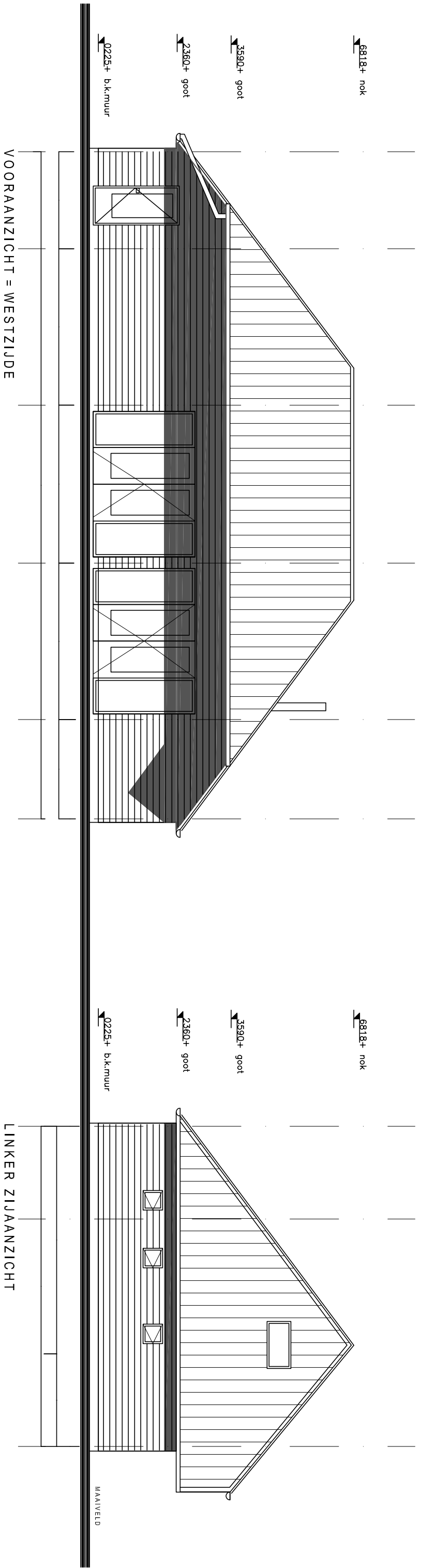
ONTWERPSTUDIE VERBOUW VELDSCHUUR TOT WONING ROOVERTSEBAAN 1B - LANDGOED DE UITRECHT ESBEEK



FOTO'S BESTANDE VELDSCHUUR

BLAD 03

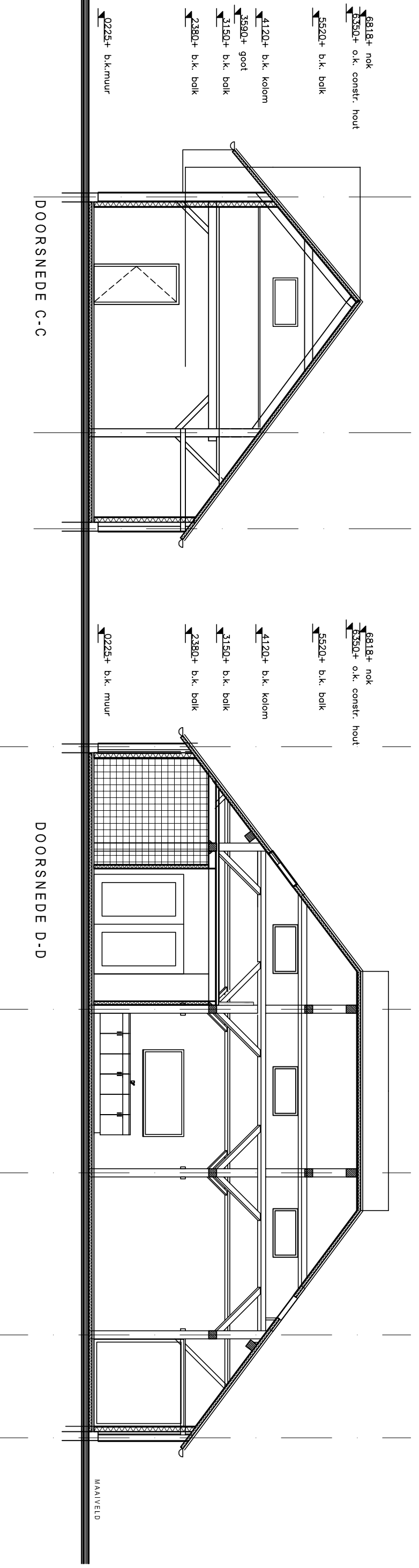
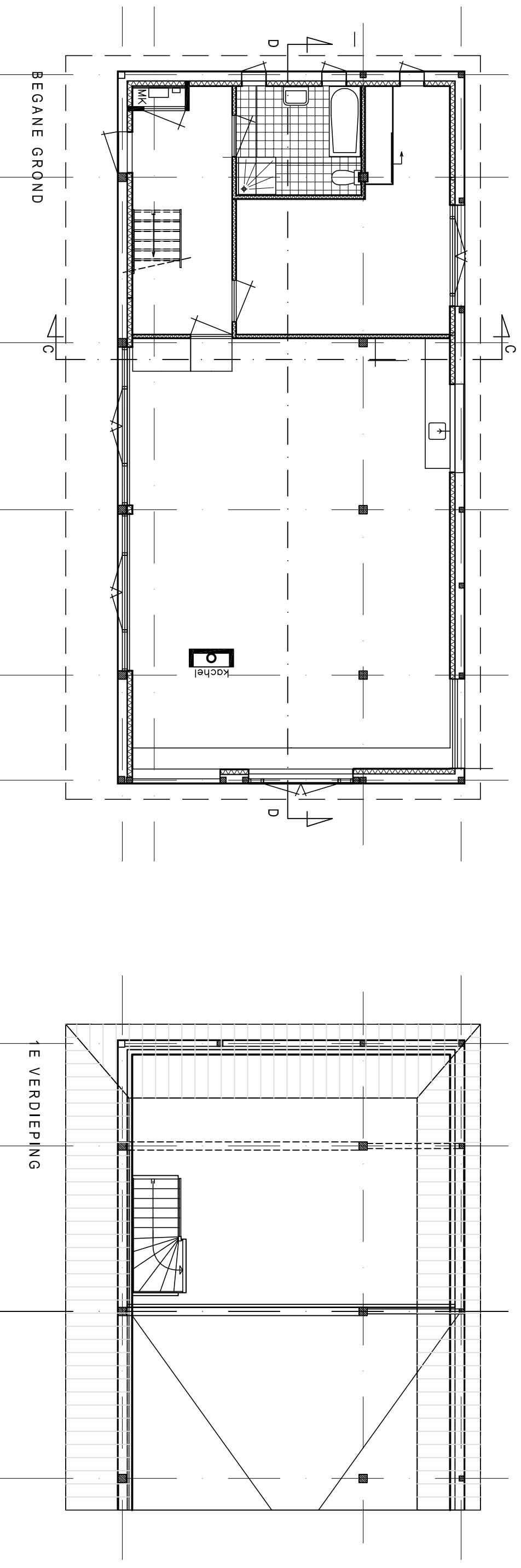
ONTWERPSTUDIE VERBOUW VELDSCHUUR TOT WONING ROOVERTSEBAAN 1B - LANDGOED DE UTRECHT ESBEEK



BESTANDE GEVELS VELDSCHUUR; SCHAL 1-100

BLAD 04

ONTWERPSTUDIE VERBOUW VELDSCHUUR TOT WONING ROOVERTSEBAAN 1B - LANDGOED DE UTRECHT ESBEEK

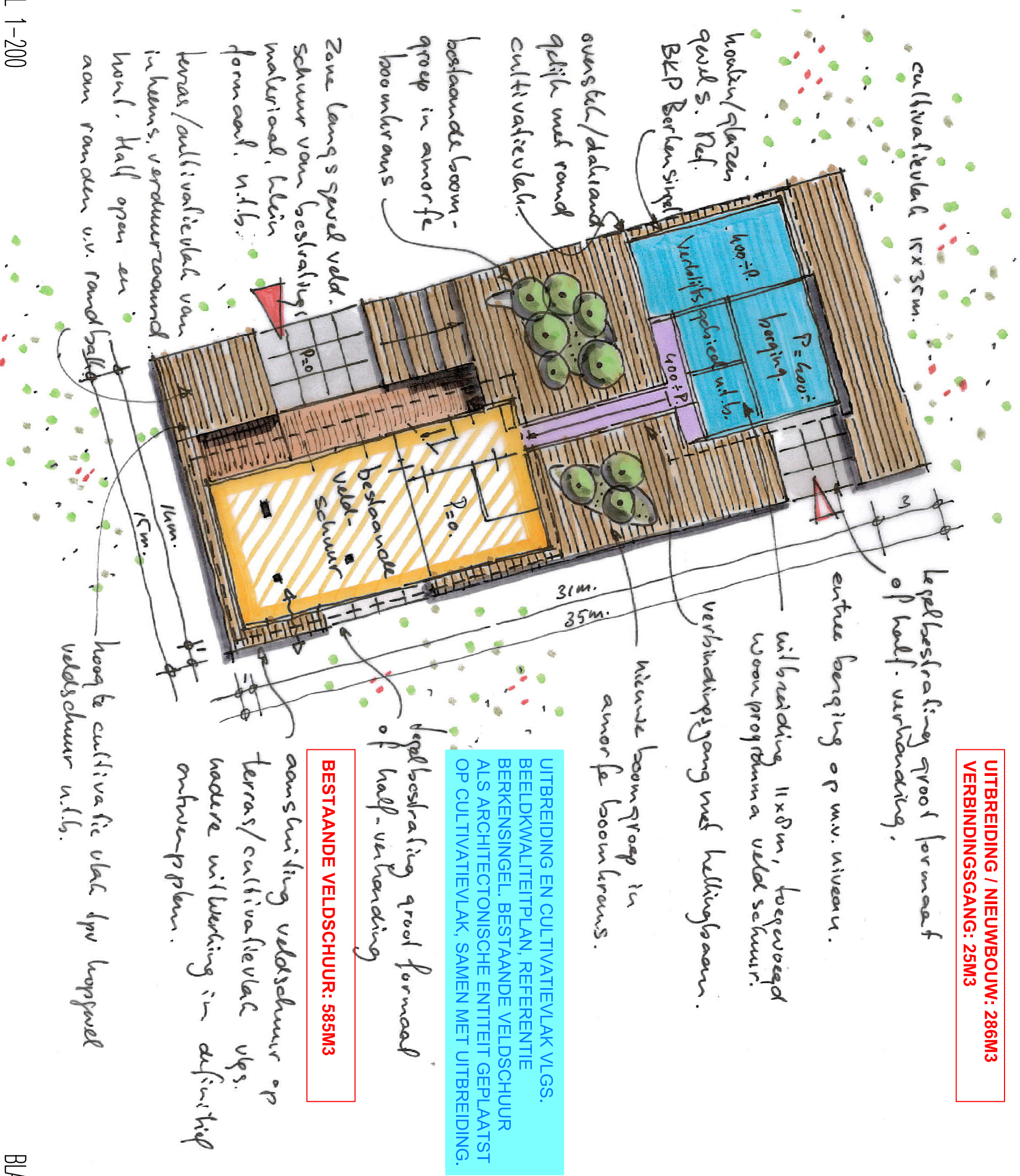




PROJECTIE BEBOUWING EN CULTIVATIEVLAK; SCHAL 1-200

BLAD 06

BRON: BEELDKWALITEITPLAN - een nieuwe fase voor landgoed de Utrecht / 15 oktober 2013 / auteur: Jurjen | smeydeers | architecten



UITBREIDING / NIEUWBOUW: 286M³
VERBINDINGSGANG: 25M³

UITBREIDING EN CULTIVATIEVLAK VLGS. BEELDKWALITEITPLAN, REFERENTIE BERKENSINGEL. BESTAANDE VELDSCHUUR ALS ARCHITECTONISCHE ENTITEIT GEPLAATST OP CULTIVATIEVLAK, SAMEN MET UITBREIDING.

BESTAANDE VELDSCHUUR: 585M³