

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN

**Ruimte voor Ruimte
LAAG SPUL ONG. HILVARENBEEK
Gemeente Hilvarenbeek**

Vastgesteld juni 2013

NL.IMRO.0798.BPLaagSpul7RvR-VG01

PLANGEGEVENS

Plangegevens

Plannaam	Laag Spul ong. Hilvarenbeek
Imro-idn	NL.IMRO.0798.BPLaagSpul7RvR-ON01
Opgesteld door	M. Crijns
Tweede opsteller	B. Göertz

Versiebeheer

Versie concept	5 juni 2012
Voorontwerp	5 juli 2012
Ontwerp	8 februari 2013
Vastgesteld	Juni 2013

TOELICHTING

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011	9
2.2.3 De regeling Ruimte voor Ruimte	13
2.3 Gemeentelijk beleid	16
2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	16
2.3.2 Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied	17
3. PROJECTPROFIEL	19
3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied	19
3.2 Huidige situatie plangebied	19
3.3 Toekomstige situatie plangebied	20
3.3.1 Inleiding	20
3.3.2 Bouwvolume	21
3.3.3 Beeldkwaliteitsplan	21
3.3.4 Landschappelijke inpassing	23
3.3.5 Gebruiksfunctie van het project	25
3.3.6 Ontsluiting & parkeren	25
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	26
4.1 Water	26
4.1.1 Inleiding	26
4.1.2 Beleid	26
4.1.3 Watersysteem	28
4.1.4 Waterkwaliteit	30
4.2 Natuur	30
4.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied	31
4.2.2 Flora- en faunawet	31
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.3.1 Cultuurhistorie	32
4.3.2 Archeologie	33
4.4 Geurhinder	33
4.4.1 Inleiding	33
4.4.2 Voorgrondbelasting	34
4.4.3 Achtergrondbelasting	35

4.4.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	35
4.5	Geluid	36
4.6	Luchtkwaliteit	36
4.7	Bodemkwaliteit	36
4.8	Externe veiligheid	37
4.9	Woningbouw	37
4.10	Toerisme en recreatie	37
4.11	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	37
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	39
5.1	Planstukken	39
5.2	Toelichting op de analoge verbeelding	39
5.3	Toelichting op de regels	39
5.4	Toelichting op de bestemmingen	40
5.4.1	Wonen	40
5.4.2	Waarde - Archeologie	41
6.	UITVOERBAARHEID	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	43
7.1	Overleg	43
7.2	Inspraak	43
7.3	Zienswijzen	43
7.4	Procedure	43

BIJLAGEN:

- HNO-Toolberekening Waterschap De Dommel;
- Verkennend bodemonderzoek; Bakker Milieuadviezen; mei 2012; rapportnummer BM/1867-12;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 20 juni 2012, rapportnummer 1206/016/JS;
- Vooroverlegreacties Waterschap De Dommel (d.d. 6 augustus 2012) en provincie Noord-Brabant 20 september 2012).

SEPARATE BIJLAGE:

- Bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte, dossier d.d. september 2012

1. INLEIDING

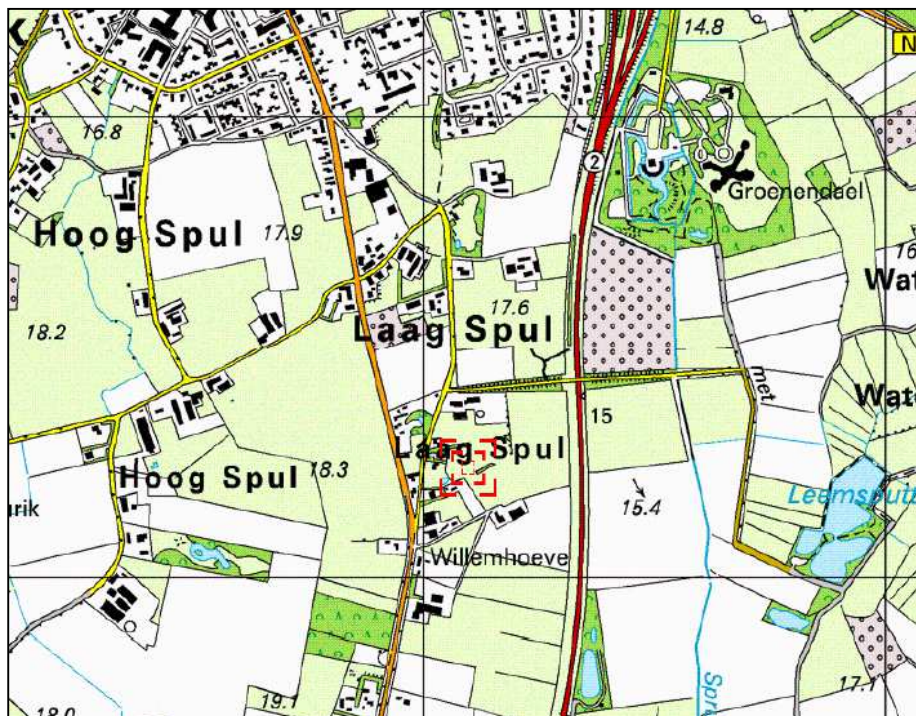
1.1 AANLEIDING

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van een bestemmingsplan voor het plangebied, gelegen ten zuiden van Laag Spul 7 te Hilvarenbeek. De initiatiefnemer betreft de heer W. van Oostrum, hierna de initiatiefnemer genoemd. De initiatiefnemer is gebruiker van de locatie aan Laag Spul ong.. De locatie is in gebruik als weiland/dierenweide, op deze locatie is geen bebouwing aanwezig. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie. De initiatiefnemer is voornemens een bouwtitel aan te kopen bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte of van derden met als doel de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning op de betreffende locatie.

Op 29 maart 2012 heeft de gemeente Hilvarenbeek besloten in beginsel medewerking te verlenen aan het initiatief om een Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren binnen het plangebied. Hiervoor had initiatiefnemer een verzoek aangeleverd aan de gemeente. Om de Ruimte voor Ruimte-woning daadwerkelijk te realiseren, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek te worden herzien. Daartoe is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan Laag Spul ong., gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek in de gemeente Hilvarenbeek. Navolgend figuur betreft een topografisch overzicht van het plangebied en de directe omgeving hiervan.



Figuur 1. Topografisch overzicht plangebied en omgeving.

Het plangebied is gelegen aan Laag Spul ongenummerd en betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 1848 (gedeeltelijk). Het perceel heeft een oppervlakte van circa 1 hectare 9 are en 75 centiare, slechts een gedeelte van het plangebied, circa 1.520 m², zal herontwikkeld worden. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kadastrale kaart van het plangebied, waarop het plangebied is weergegeven.



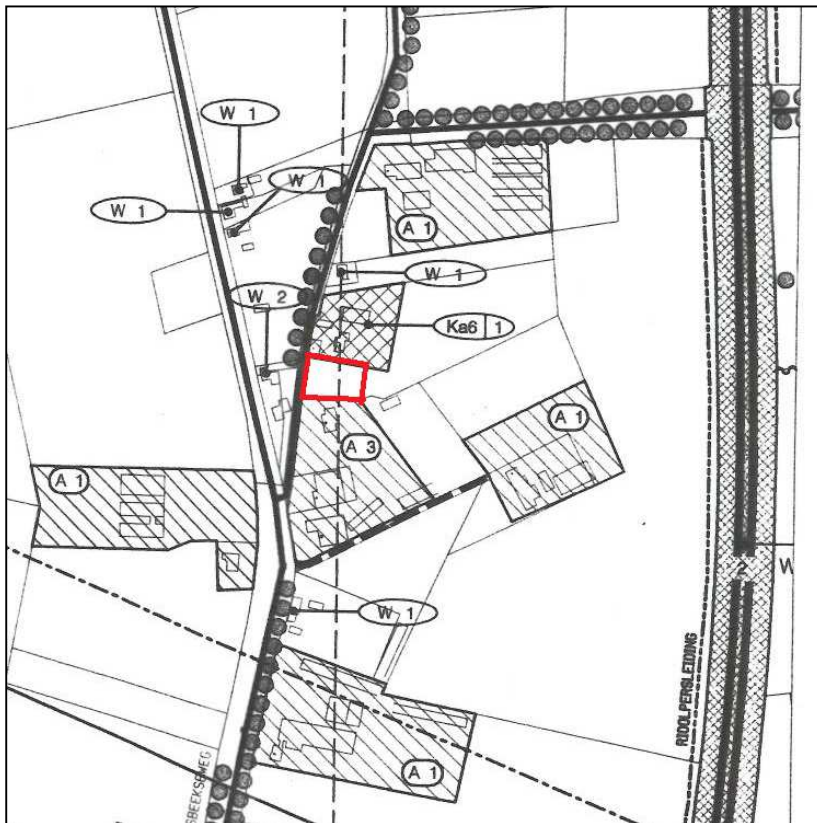
Figuur 2. Kadastraal overzicht plangebied, het te ontwikkelen gedeelte aangegeven met groen.

1.3 DOEL VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied ten doel. De agrarische bestemming op het te ontwikkelen gedeelte van de locatie komt te vervallen en er zal een woonbestemming worden toegekend aan de locatie. Op de locatie is een poel aanwezig, deze poel wordt in het ontwerp ingepast. De woning wordt landschappelijk ingepast.

1.4 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Voor het plangebied aan de Laag spul ong. te Hilvarenbeek is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 26 november 1998 en is door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant goedgekeurd op 29 juni 1999. Het plan is op 25 januari 2000 van kracht geworden. Het plangebied is bestemd als 'Agrarische doeleinden'. De beoogde ontwikkeling in het plangebied is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' noodzakelijk. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de vigerende bestemmingsplankaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 3. Aanduiding plangebied in het vigerende bestemmingsplan.

1.5 LEESWIJZER

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

2. BELEIDSKADER

2.1 RIJKSBELEID

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er wordt één nieuwe woning ontwikkeld met toepassing van de Regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

2.2 PROVINCIAAL BELEID

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Provinciale Staten heeft in de Structuurvisie Ruimtelijke

Ordering een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordering is per 1 juni 2010 in werking getreden. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordering wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Inleiding

De Verordening ruimte Noord Brabant 2011, hierna de Verordening ruimte genoemd, is door Provinciale Staten vastgesteld op 25 februari 2011. De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen, ruimtelijke onderbouwingen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Het betreft de volgende onderwerpen;

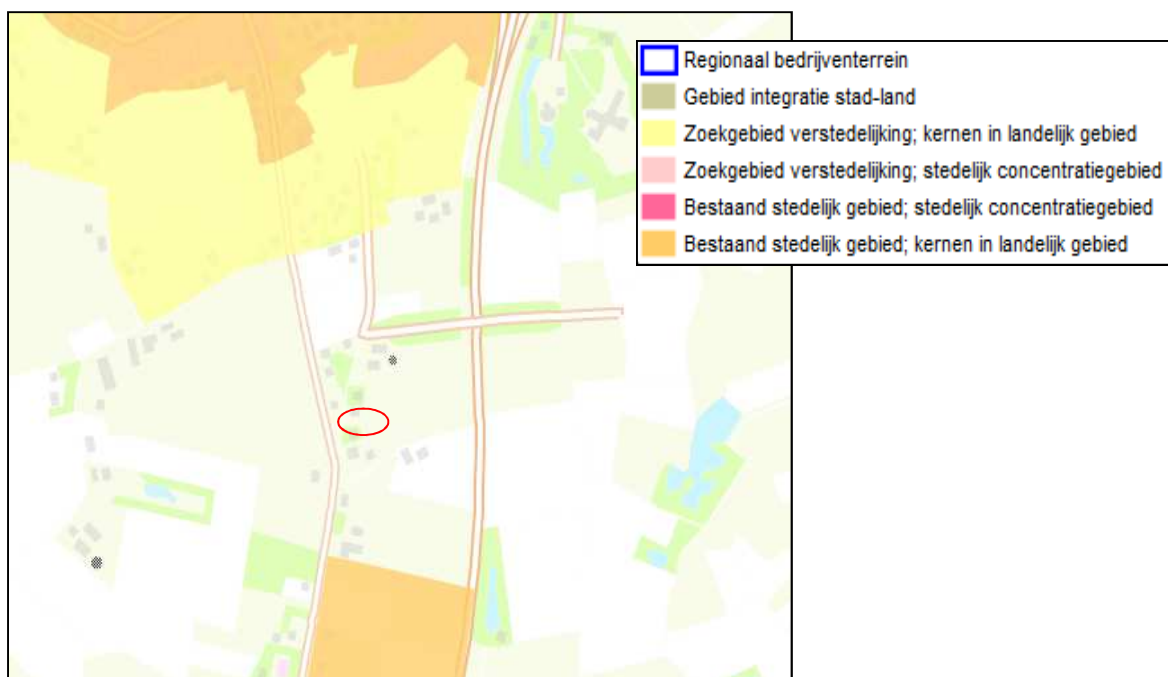
- stedelijke ontwikkeling en planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, natuurcompensatie en Groenblauwe mantel
- waterberging en grondwaterbeschermingsgebieden;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling;
- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;

- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

Zonering binnen de Verordening ruimte

Navolgende kaarten maken onderdeel uit van de Verordening ruimte en geven een beeld van de situatie in het plangebied. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Onderstaand figuur toont de kaart van de Verordening ruimte aangaande “Stedelijke ontwikkeling”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied wat is aangeduid als en (zoek-)gebied voor stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning is ook mogelijk buiten deze aanduidingen.



Figuur 4. Verordening ruimte “Stedelijke ontwikkeling”.

Het plangebied is gelegen in een verwevingsgebied. De volgende definitie van een verwevingsgebied wordt gegeven in de Verordening ruimte. Een verwevingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning is mogelijk binnen een verwevingsgebied. Navolgend figuur toont de kaart van de Verordening ruimte aangaande “Ontwikkeling intensieve veehouderij”.



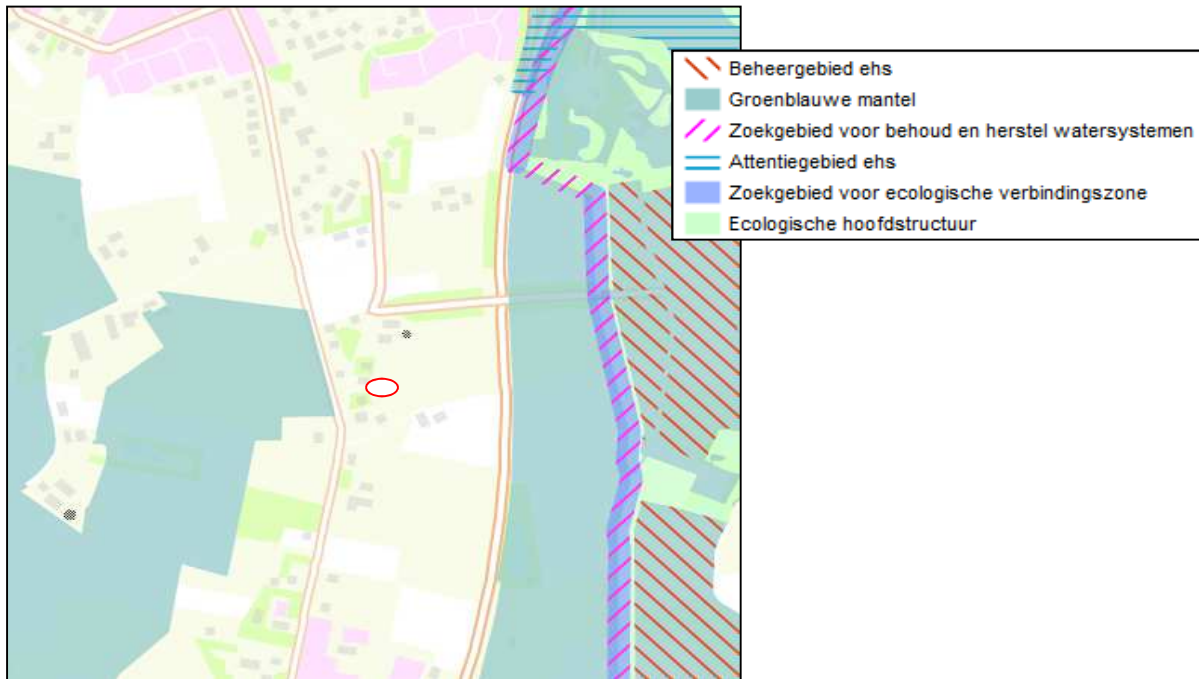
Figuur 5. Verordening ruimte “Ontwikkeling intensieve veehouderij”.

Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in een vestigingsgebied voor glastuinbouw, een doorgroeigebied voor de glastuinbouw of een zoekgebied voor windturbines. Onderstaand figuur toont de kaart van de Verordening ruimte aangaande “Water”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar op korte of lange termijn attentie uitgaat naar water. Het gebied is niet gelegen in een waterwingebied of een boringsvrije zone.



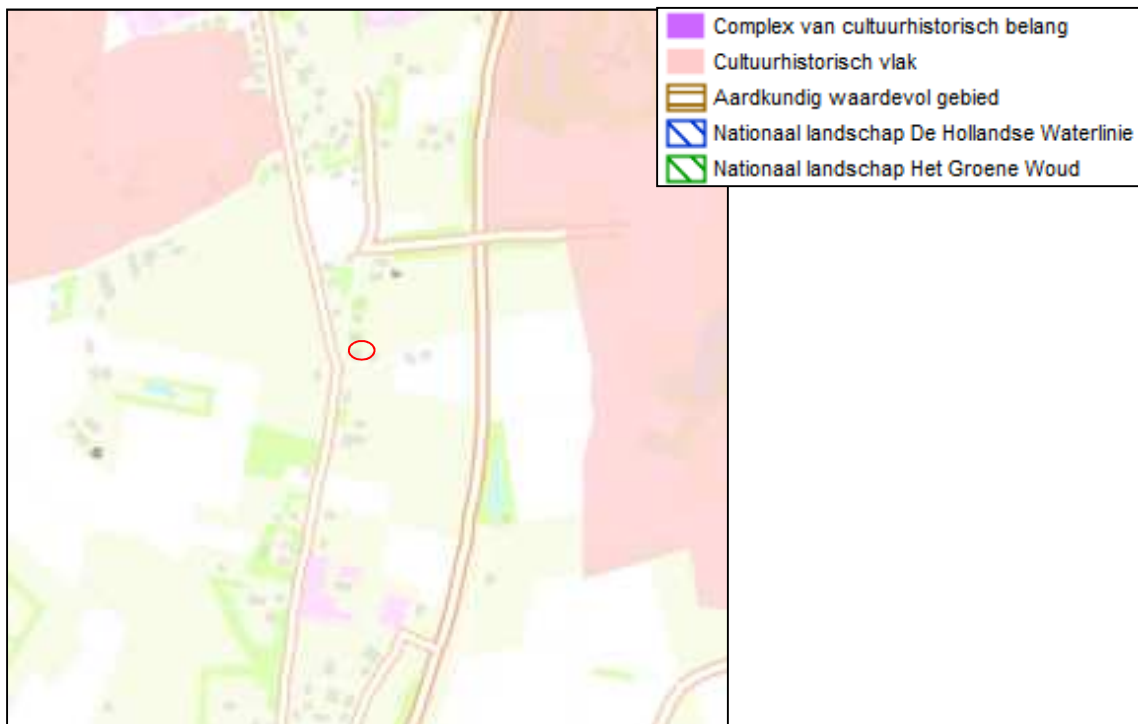
Figuur 6. Verordening ruimte “Water”.

Navolgend figuur toont de kaart van de Verordening ruimte aangaande “Natuur en landschap”. Het plangebied is niet gelegen in de EHS, een attentiegebied EHS, de Groenblauwe mantel of een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning is mogelijk.



Figuur 7. Verordening ruimte “Natuur en landschap”.

Navolgend figuur toont de kaart van de Verordening ruimte aangaande “Cultuurhistorie”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied met cultuurhistorische waarden.



Figuur 8. Verordening ruimte “Cultuurhistorie”.

Regeling Ruimte voor Ruimte

De toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte bevat bepalingen over de mogelijkheden voor het bouwen van nieuwe woningen in het buitengebied. Zo is bepaald dat een bestemmingsplan voor stedelijke ontwikkeling buiten

bestaand stedelijk gebied, regels stelt ter voorkoming van nieuwbouw van één of meer woningen (in artikel 11.1). In afwijking hiervan biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte-regeling woningen te realiseren (in artikel 11.2), indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden. Deze voorwaarden zijn:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- de locatie is gelegen binnen een Groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- de locatie is niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of vestigingsgebied voor glastuinbouw;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling;
- er wordt voldaan aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is in de Verordening ruimte niet aangeduid als gelegen in de Groenblauwe mantel en is het plangebied niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied voor de glastuinbouw. In de volgende paragraaf wordt toegelicht dat het plan voldoet aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006. Het initiatief voor het bouwen van een Ruimte voor Ruimte-woning voldoet aan de voorwaarden genoemd in artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

Regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit Twee principes staan hierbij centraal. Dit betreft het principe van zuinig ruimtegebruik en het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Toepassing van het principe van zuinig ruimtegebruik betekent dat bij er voor nieuwe ontwikkelingen eerst gekeken moet worden naar de mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zoveel mogelijk voorkomen worden. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte-woningen binnen bebouwingsconcentraties is echter mogelijk.

Het tweede principe betreft de kwaliteitsverbetering van het landschap. Onder een kwaliteitsverbetering worden alle projecten begrepen die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van water, natuur, landschap of cultuurhistorie. Het verdient de voorkeur de landschappelijke kwaliteitsverbetering op eigen perceel te laten plaatsvinden. De kwaliteitsverbetering dient te worden zeker gesteld. Bij de beoogde herontwikkeling is sprake van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De uitvoering van deze landschappelijke inpassing is opgenomen in een anterieure overeenkomst die met de initiatiefnemers is gesloten.

Conclusie

Het plangebied past binnen de gestelde kaders in het kader van de Verordening ruimte. De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning is mogelijk op grond van artikel 11.2 en 11.3 uit de Verordening ruimte.

2.2.3 De regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte was opgenomen in het streekplan van Noord-Brabant 'Brabant in Balans', vastgesteld op 22 februari 2002 en is thans indirect verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door (zo nodig in afwijking van de

programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied) de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Deze toelichting is gebaseerd op de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegelicht:

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

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning is een bouwtitel aangekocht. De bouwtitel is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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

Het plangebied is gelegen binnen het bebouwingscluster Laag Spul. Het Laag Spul vormt de verbinding tussen de kernen Hilvarenbeek en Esbeek. De nieuwe woning past in de bebouwingsstructuur binnen de bebouwingsconcentratie. De bebouwingsconcentratie is opgenomen in de inventarisatie voor het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Hilvarenbeek.

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

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek, tegen Esbeek aan. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte-woning in de bebouwingsconcentratie Laag Spul past binnen de ruimtelijke structuur van de bebouwingsconcentratie en binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

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

De woningen is niet in de EHS gelegen.

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

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Dit wordt uitgebreid toelicht in hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting.

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

De extra woning betreft een Ruimte voor Ruimte-woning deze staat los van en komt bovenop het gemeentelijke woningbouwprogramma.

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

Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving beknot. Dit wordt uitgebreid toegelicht in hoofdstuk 4 van deze bestemmingsplantoelichting.

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

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving.

De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In deze bestemmingsplantoelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

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

In het plangebied worden geen bedrijfsgebouwen gesloopt. Sloop vindt elders plaats waar een bouwtitel is samengesteld. Het bewijsstukdossier van de bouwtitel Ruimte voor Ruimte is als separate bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

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

De benodigde bouwtitel wordt is de initiatiefnemer aangekocht. De bouwtitel is als bijlage bij de dit bestemmingsplan is gevoegd.

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

12. De benodigde bouwtitel wordt is de initiatiefnemer aangekocht. De bouwtitel is als bijlage bij de dit bestemmingsplan is gevoegd.

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

De bouwtitel wordt betrokken van een derde. De aangeleverde bouwtitel is getoetst door de provincie Noord-Brabant. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

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

Voorbehoud goedkeuring provincie Noord Brabant.

Het bewijsstukdossier voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte van de initiatiefnemer behoort als separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

2.3 GEMEENTELIJK BELEID

2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is niet zozeer een toekomstvisie alsook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In het kader van de beoogde herontwikkeling is met name beleid voor wonen en de woonomgeving van belang. In de Structuurvisie zijn de kaders uit de Woonvisie van de gemeente Hilvarenbeek verwerkt. De gemeente Hilvarenbeek wil zich in de toekomst meer toespitsen op de specifieke doelgroepen ouderen, zorgbehoevenden en starters. Ontwikkelingen in de woningmarkt moeten de maatschappelijk hoog gewaardeerde woonkwaliteiten van Hilvarenbeek versterken of minimaal behouden. Dit betreft woningbouw in de vorm van laagbouw en passend binnen het dorpse karakter van de kern. Met de regeling Ruimte voor Ruimte worden woningen ontwikkeld buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. Het ontwikkelen van een vrijstaande woning is passend binnen de ruimtelijke structuur rondom het plangebied.

2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte

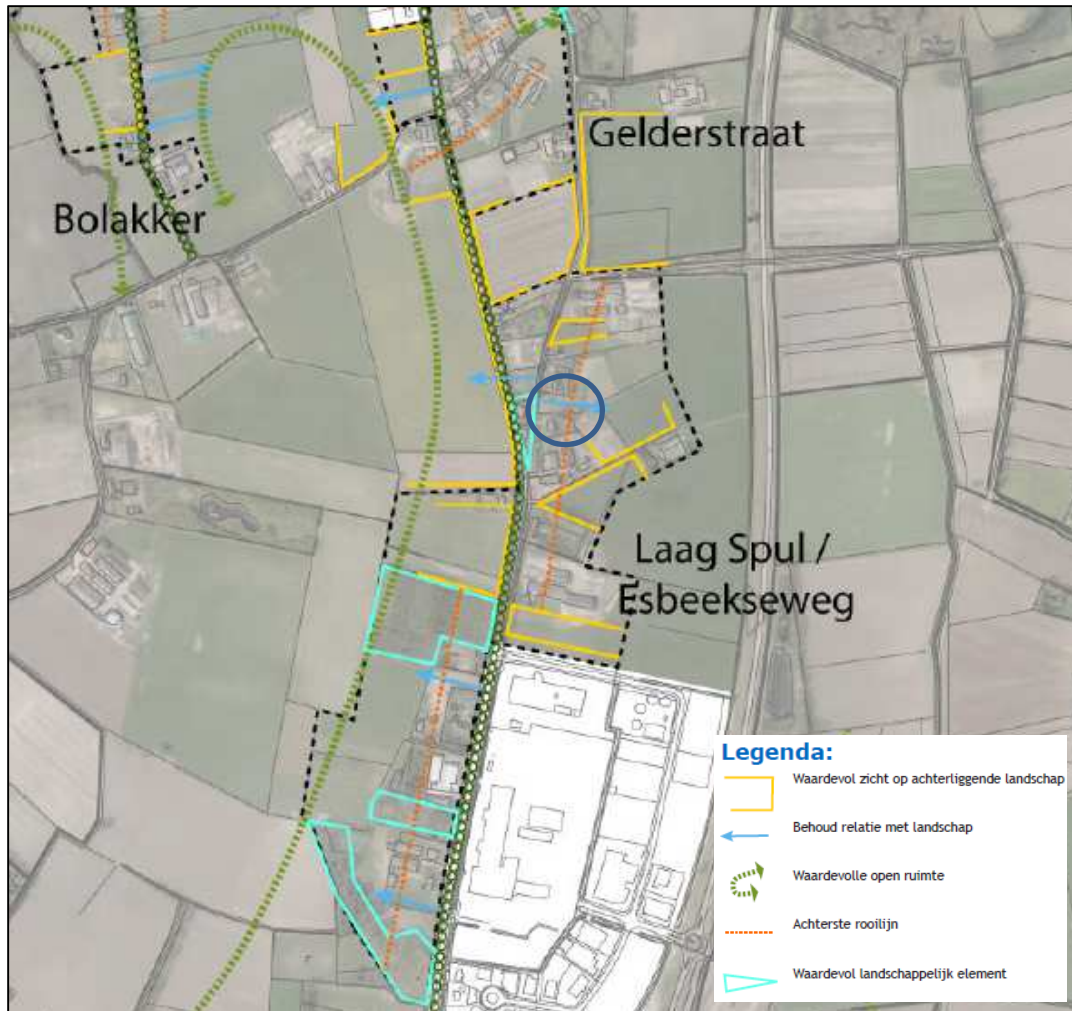
De gemeente Hilvarenbeek heeft een Visie Ruimte voor Ruimte opgesteld. In deze visie d.d. september 2011 zijn de voorwaarden opgenomen waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Laag Spul/Esbeekseweg.

Deze bebouwingsconcentratie kent een duidelijke tweedeling: een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel, waarin ook het plangebied gelegen is, wordt hoofdzakelijk gevormd door wonen en agrarische bedrijven, dit deel heeft een open landelijke sfeer. Het zuidelijke deel is in bospercelen gelegen, tegenover bedrijventerrein. De functies betreffen hier commerciële functies, daarnaast heeft de concentratie hier een erg besloten karakter. Door het schegvormige samenkomen van de Esbeekseweg met Laag Spul (in het noordelijke deel) ontstaat een bijzondere situatie. De bebouwing is primair gericht op de Esbeekseweg, waardoor er aan het Laag Spul aan de westelijke zijde een achterkantsituatie is ontstaan. De bebouwing varieert in schaal en korrel. De variatie in schaal en korrel komt met name door de functie van de bebouwing. Zo staat er grote agrarische bedrijfsbebouwing naast relatief kleine woningen. Het zicht op het open landschap manifesteert zich met name vanaf de Esbeekseweg naar het westen. De sfeer aan de zuidkant van de concentratie is, voor wat betreft de westzijde van de weg, besloten (bedrijven in dicht groen) en wordt mede bepaald door het bedrijventerrein van Esbeek aan de oostkant van de Esbeekseweg. Dit is ter plaatse grootschalig.

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

- verdichting is mogelijk met behoud relatie achterliggende landschap;
- toepassing van Ruimte voor Ruimte woningen in vorm van lintbebouwing in het noordelijke deel en bebouwing binnen bestaande landschapskamers in het zuidelijke deel;
- invulling geven aan de verbeterde ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein aan de noordzijde.

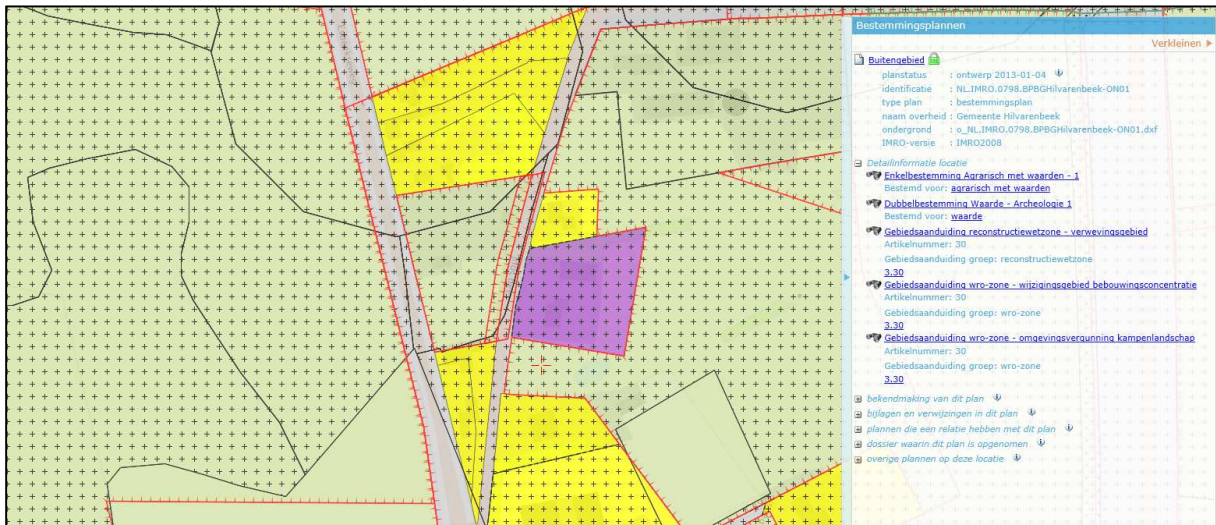
De beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt ingepast in het noordelijke deel van het lint. Navolgend figuur geeft een uitsnede uit de Visie Ruimte voor Ruimte, van de bebouwingsconcentratie Laag Spul/Esbeekseweg.



Figuur 9. Uitsnede visie voor bebouwingsconcentratie Laag Spul/Esbeekseweg.

2.3.3 Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Hilvarenbeek is bezig met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente. Het plangebied heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden – 1'. Navolgend figuur geeft een uitsnede van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied voor het plangebied en de omgeving.



Figuur 10. Uitsnede ontwerpbestemmingsplan buitengebied voor het plangebied en de omgeving.

Het bestemmingsplan voorziet de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woning binnenplannen niet. Derhalve is ook op grond van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, deze herziening noodzakelijk.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR OMGEVING PLANGEBIED

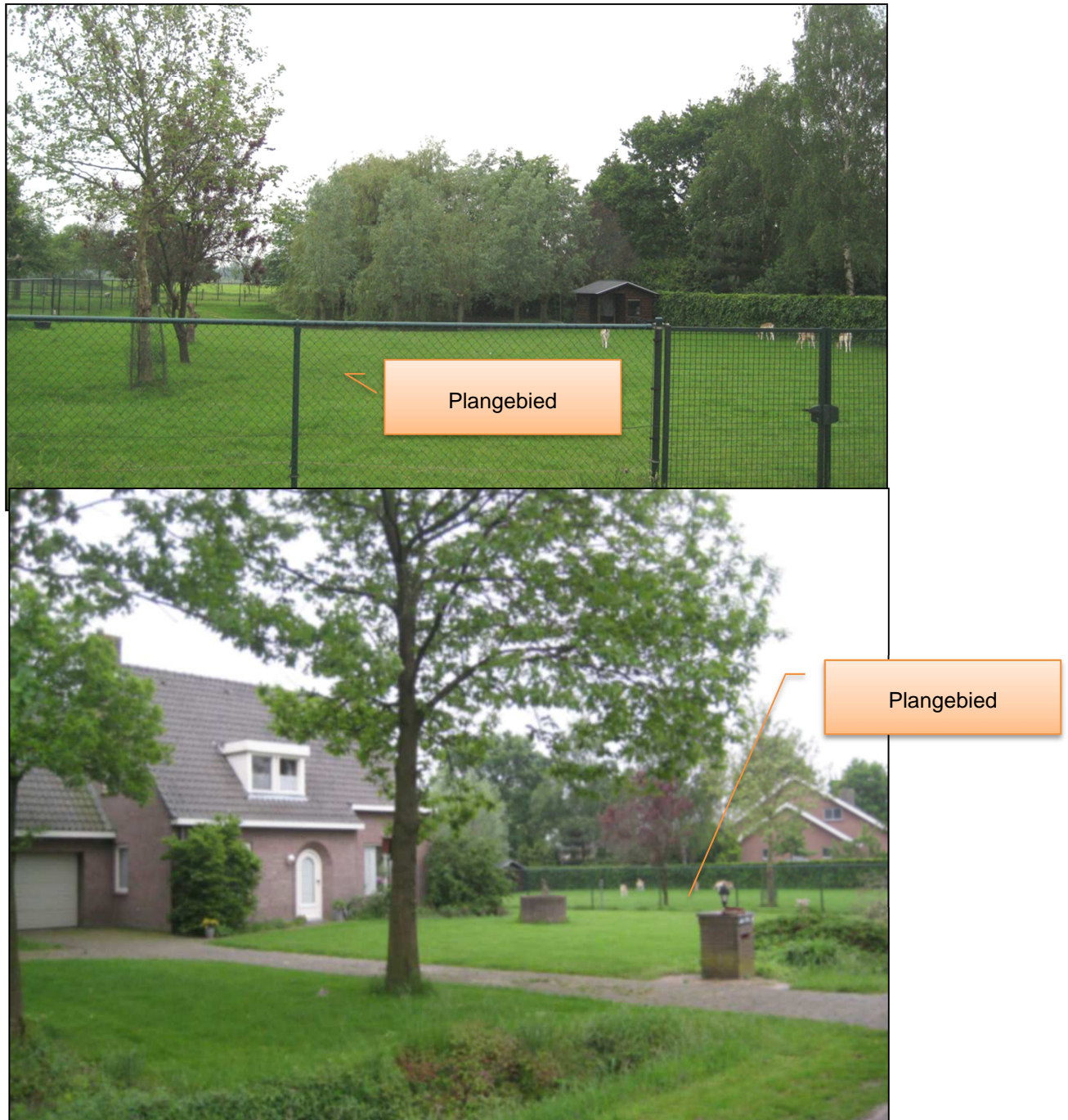
Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Hilvarenbeek in de bebouwingsconcentratie Laag Spul. De bebouwingsconcentratie bestaat uit het samenkomen van de Esbeekseweg en Laag Spul en vormt de verbinding tussen de kernen Hilvarenbeek en Esbeek. De bebouwing is primair gericht op de Esbeekseweg waardoor aan het Laag Spul een ‘achterkantsituatie’ ontstaat. Het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie heeft een open en landelijke sfeer en bestaat vooral uit woningen en agrarische bedrijven. Het zuidelijke deel heeft een besloten karakter en bestaat voor een deel uit bospercelen gelegen tegenover een bedrijventerrein. Onderstaand figuur geeft een luchtfoto overzicht van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie Laag Spul.



Figuur 11. Luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving (bron: Google Maps).

3.2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied is thans in gebruik als weiland/dierenweide. Navolgend figuur geeft foto's weer van het huidige gebruik in het plangebied.

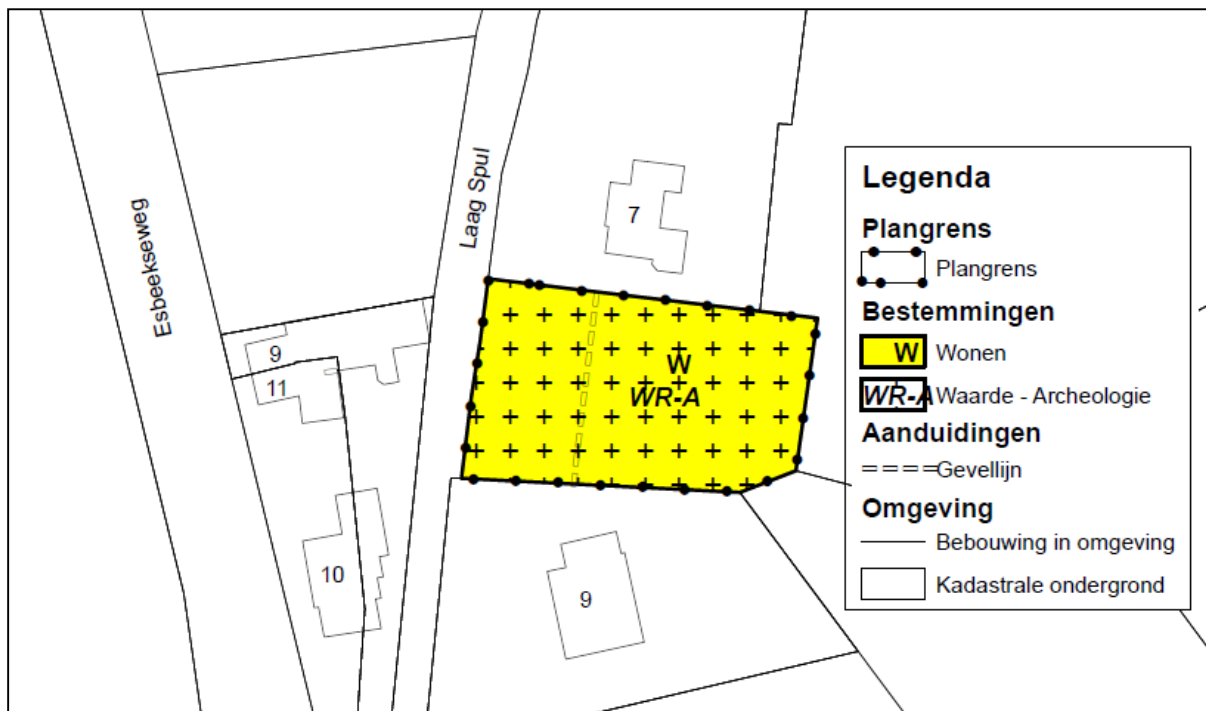


Figuur 12. Foto's van de huidige situatie binnen het plangebied.

3.3 TOEKOMSTIGE SITUATIE PLANGEBIED

3.3.1 Inleiding

De beoogde ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van een Ruimte voor Ruimte-woning op een agrarisch perceel, door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Navolgend figuur betreft een uitsnede de planverbeelding voor het plangebied.



Figuur 13. Verbeelding waarop het plangebied na de beoogde ontwikkeling is aangeduid.

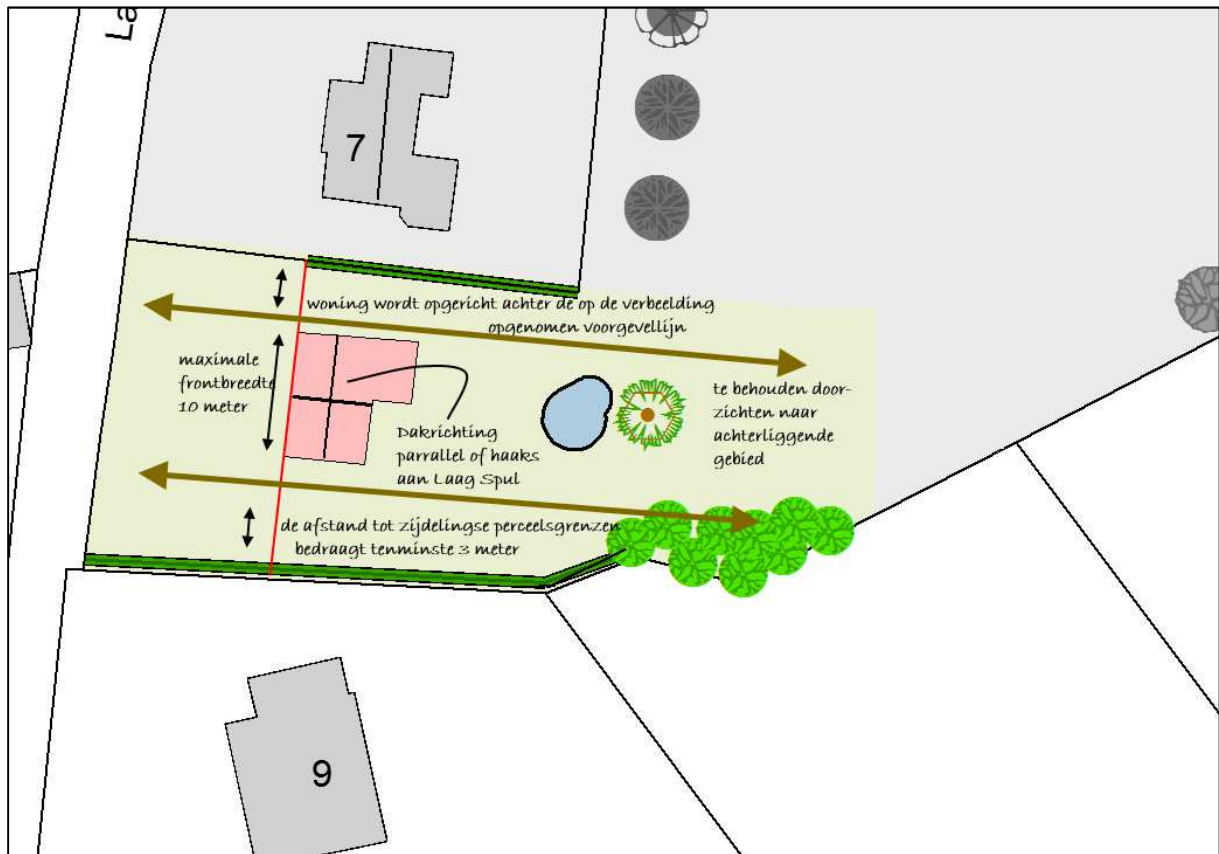
3.3.2 Bouwvolume

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1.520 m². De maximale inhoud van de te realiseren woning bedraagt maximaal 900 m³, exclusief aan-, uit en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m².

3.3.3 Beeldkwaliteitsplan

De uitstraling van de Ruimte voor Ruimte woning moeten passen bij het woningtype in de omgeving. De woningen bestaan uit één bouwlaag met kap waarbij de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 55° mag bedragen. De woning dient te worden opgericht in een landelijke stijl en heeft een maximale frontbreedte van 10 meter aan de voorzijde van het perceel. De woning kan met de nokrichting parallel of haaks aan de Laag Spul worden opgericht.

Als basismateriaal voor de gevels van de woning dient een roodbruine- of rode baksteen te worden gebruikt. Het gebruik van een gele of witte steen is voor de nieuwe woning niet toegestaan. De woning dient te worden bedekt met een donkere dakpan. Glanzende dakpannen zijn niet toegestaan. De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 3 meter bedragen. Bijgebouwen dienen geconcentreerd worden gesitueerd. Navolgend figuur geeft een impressie van de gestelde ruimtelijke voorwaarden.



Figuur 14. Impressie inrichtingsschets en beeldkwaliteit.

Navolgend figuur geeft een impressie van de bebouwing en landschappelijke inpassing binnen de bebouwingsconcentratie.



Figuur 15. Bebouwingsstructuur en inpassing in de bebouwingsconcentratie Laag Spul/Esbeekseweg.

Met betrekking tot de welstandsaspecten dient te worden aangesloten bij welstandsnota van de gemeente Hilvarenbeek. Voor onderhavige herontwikkeling geldt een welstandsniveau 3, de gebiedsaanduiding G3.

3.3.4 Landschappelijke inpassing

Een Ruimte voor Ruimte woning dient landschappelijk te worden ingepast in de omgeving. De locatie is reeds landschappelijk ingepast in de omgeving. De planlocatie ligt aansluitend aan de woning van initiatiefnemer. De gehele locatie is landschappelijk ingepast in samenhang met het Brabants Landschap.

Op het perceel zijn een aantal solitaire landschappelijke bomen aanwezig die behouden blijven met de beoogde ontwikkeling. Dit betreffen een tweetal kastanjabomen, een wilg, een notenboom en een bomensingel met elf eiken. Navolgend figuur geeft een beeld van deze solitaire bomen binnen het plangebied.



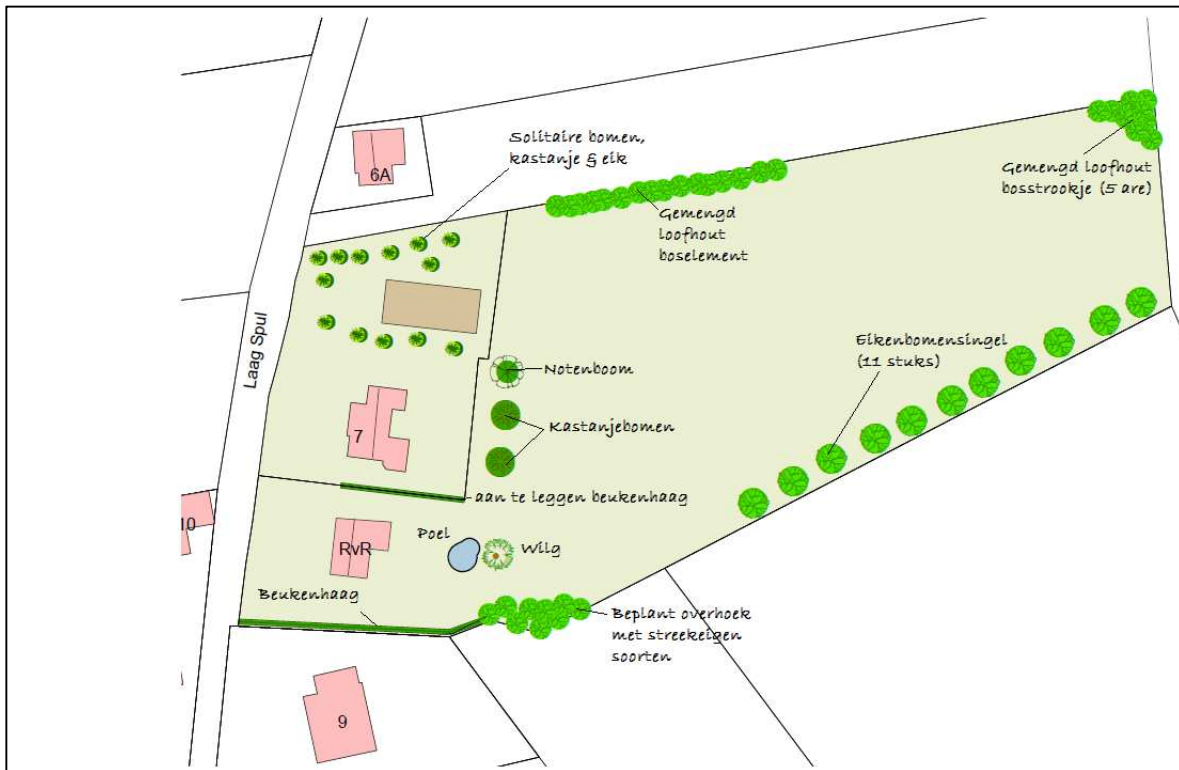
Figuur 16. Foto van de solitaire bomen binnen het plangebied (bron: Google Earth).

Thans is het perceel geheel omheind door een groen gaashekwerk voor het inscharen van vee. Op het perceel is aan de oostzijde een beukenhaag aanwezig als groene inpassing. Ook tussen de woning op nummer 7 en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt een middelhoge beukenhaag aangelegd. Deze haag is in navolgend figuur weergegeven.



Figuur 17. Beukenhaag als landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte woning.

Navolgende figuur geeft een beeld van de aanwezige en te behouden beoogde landschappelijke inpassing van de Ruimte voor Ruimte-woning. Er wordt daarnaast een beukenhaag toegevoegd.



Figuur 18. Verbeeding inpassing Ruimte voor Ruimte woning.

Deze inpassing is tevens als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen. De voorwaarden voor aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden opgenomen in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

3.3.5 Gebruiksfunctie van het project

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming voor een grondgebonden eengezinswoning.

3.3.6 Ontsluiting & parkeren

De nieuw op te richten woning zal worden ontsloten op het Laag Spul. Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. Het perceel biedt hiervoor de ruimte.

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 WATER

4.1.1 Inleiding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van een plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van een plan voor de waterhuishouding, in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Deze beschrijving is opgenomen in de waterparagraaf. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Deze waterparagraaf is opgesteld conform de Handreiking Watertoets d.d. maart 2012 van Waterschap De Dommel.

4.1.2 Beleid

Inleiding

In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van het waterbeleid zoals verwoord in het vigerend waterbeheerplan III, de kadernota Stedelijk Water uit 2006, de Beleidsnota Stedelijk Water uit 2000 en de notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk.

Waterbeheerplan III Krachtig Water

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

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

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

Kadernota Stedelijk Water

Het is de ambitie van het waterschap om stedelijk water zoveel als realistisch haalbaar is, integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Essentieel is de samenhang te bewaken in het grote aantal activiteiten die het waterschap op het gebied van stedelijk water samen met gemeenten gaat oppakken. Het waterschap is hierover duidelijk naar de gemeenten over de verschillende rollen die het waterschap heeft in het stedelijk water.

De visie die is opgenomen in de Kadernota Stedelijk Water bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in stedelijk gebied. De visie is uitgedrukt in termen van de algemene rol die het waterschap in stedelijk gebied wil spelen en de streefbeelden voor water in de stad en is geordend naar zes thema's. Dit zijn de thema's die later ook zijn opgenomen in het Waterbeheerplan III, namelijk: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'.

Beleidsnota Stedelijk Water

De Beleidsnota Stedelijk Water is primair bedoeld voor het waterschap zelf en vormt het toetsingskader van het deelbeleid dat eruit voortvloeit. Daartoe is in de Beleidsnota Stedelijk Water de visie en rolopvatting op het stedelijke waterbeleid op hoofdlijnen uitgewerkt. Tevens is een uitvoeringsprogramma opgenomen. De visie bestaat uit de beschrijving van de gewenste situatie op de lange termijn die richtinggevend is voor de koers van het waterschap in het stedelijke gebied. In de visie wordt verwoord dat het waterschap streeft naar een duurzaam watersysteem en een duurzaam waterbeheer. Dit betekent dat gestreefd wordt naar:

- het realiseren van een zelfvoorzienend, zelf regulerende watersystemen;
- het bereiken van een betere waterkwaliteit en het bereiken van hogere natuurwaarden in watersystemen;
- het minimaliseren van wateroverlast;
- het vergroten van de belevingswaarde van water (landschappelijke betekenis);
- het optimaliseren van de inspanningen voor waterbeheer.

Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk

De Notitie Ontwikkelen met een duurzaam wateroogmerk geeft uitgangspunten en randvoorwaarden bij het hydrologisch neutraal bouwen en maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. De notitie bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren binnen de ontwikkeling. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling een hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied. Dit betekent dat de volgende uitgangspunten van toepassing zijn:

- de afvoer uit het gebied is groter niet dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied blijft gelijk of neemt toe;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving blijven gelijk, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied sluiten aan op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied moet zo worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

Ter ondersteuning hiervan heeft het waterschap een toetsinstrumentarium ontwikkeld, waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

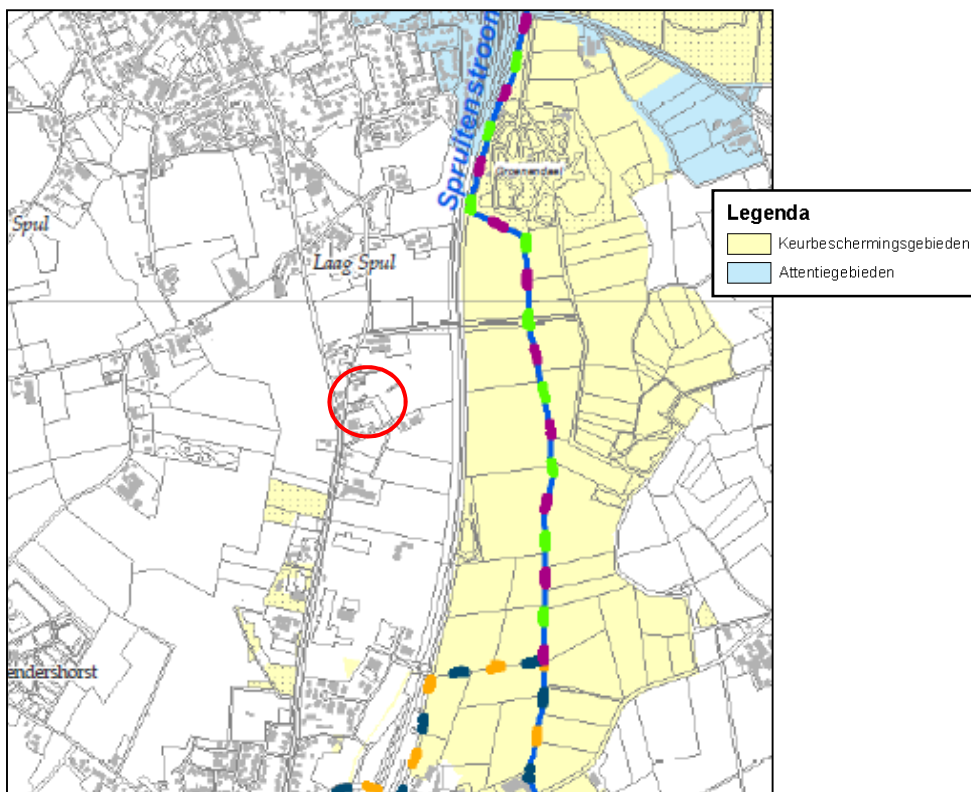
4.1.3 Watersysteem

Bodem

Op de planlocatie is geen sprake van toename van verharding met een oppervlakte van meer dan 500 m². Uit de bodemkaart blijkt dat de planlocatie een enkeerdgrond betreft, gelegen op een dekzandrug. Het plangebied ligt circa 17 meter boven N.A.P.

Oppervlaktewater

Binnen de planlocatie is geen oppervlaktewater aanwezig en is geen A-watergang gelegen. Het plangebied is niet gelegen in een Keurbeschermingsgebied of een Attentiegebied. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van het plangebied ten opzichte van Keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 19. Keurkaart Keur Waterschap De Dommel 2009.

Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De afvoer coëfficiënt bedraagt 0,43 en 0,67 l/s/ha. De GHG ter plaatse van de planlocatie bedraagt -60-80- cm-mv. De GLG bedraagt 200-250 cm-mv. Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard op de planlocatie oppervlak met circa 350 m² toenemen. De oppervlakte huidig en toekomstig verhard oppervlak is weergegeven in navolgende tabel.

Oppervlakte	Huidige m²	Toekomstige m²
Daken/verhard oppervlak gebouwen	0	250
Terrein erfverharding	0	100
Onverhard terrein	0	1.170
Oppervlakte plangebied	0	1.520

Afvalwater

Het uitgangspunt voor afvalwater is het scheiden van vuil water en (schoon) hemelwater. Afvoer van schoon hemelwater naar het gemengd rioolstelsel is niet meer toegestaan en zal dan ook niet worden toegepast. Het afvalwater en hemelwater worden gescheiden aangeboden bij de perceelgrens.

Hemelwater

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is. Deze opties zijn:

1. Hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater.

Hergebruik is niet gewenst bij een dusdanig klein initiatief als de beoogde ontwikkeling. Vasthouden betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is het noodzakelijk om water te bergen. Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang. De te bergen hoeveelheid hemelwater dient te worden berekend met een neerslagreeks van $T=10 + 10\%$. De initiatiefnemer dient deze berging op eigen terrein te realiseren en bóven de GHG. De afvoer vanuit de berging mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling). Voor het plangebied betreft de afvoer coëfficiënt 0,43 en 0,67 l/s/ha. Daarnaast dient te worden aangetoond dat er in een $T=100+10\%$ situatie geen schade ten gevolge van wateroverlast optreedt. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit.

Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte-woning wordt een totaal verhard oppervlak verwacht van circa 350 m². Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt desondanks een retentievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te infiltreren in de bodem. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor het nieuw verwachte verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van circa 350 m² binnen het plangebied voor de situatie $T=10+10\%$ 17 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie $T=100+10\%$ bedraagt de te realiseren extra berging 6 m³. De berekening met de HNO-tool is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Het hemelwater dat op de erfverharding valt, zal afvloeien op de omliggende gronden en ter plekke worden geïnfiltreerd in een aan te leggen retentiepoel. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -80-100 cm-mv. De retentievoorziening moet boven maaiveld gerealiseerd worden.

De infiltratievoorziening zal derhalve maximaal 60 centimeter diep worden. Met een totaal te bergen inhoud van 23 m³ en een diepte van 60 centimeter bedraagt de oppervlakte van de poel 38,3 m². Met een poel van deze omvang wordt niet alleen de waterberging van T=10+10% geborgen, maar tevens een bui van T=100+10%, waardoor ook in extreme situaties geen overlast voor derden ontstaat.

Indien bij de bouw van de beoogde woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratiepoel kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur. Gewaarborgd dient te worden dat ruimte wordt gevonden voor het infiltreren van minimaal 23 m³. om ervoor te zorgen dat er ook bij extreme situaties geen overlast voor derden optreedt.



Figuur 20 Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden, anders dan een infiltratieveld.

4.1.4 Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

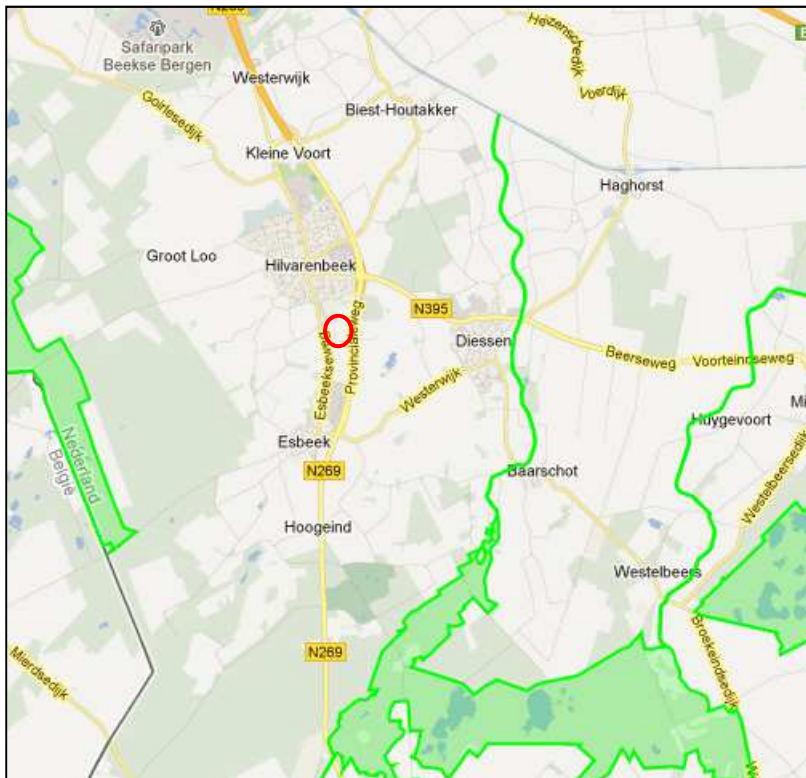
In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

4.2 NATUUR

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

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

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



Figuur 21. Habitatrictlijngebied Kempenland ten opzichte van het plangebied.

4.2.2 Flora- en faunawet

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

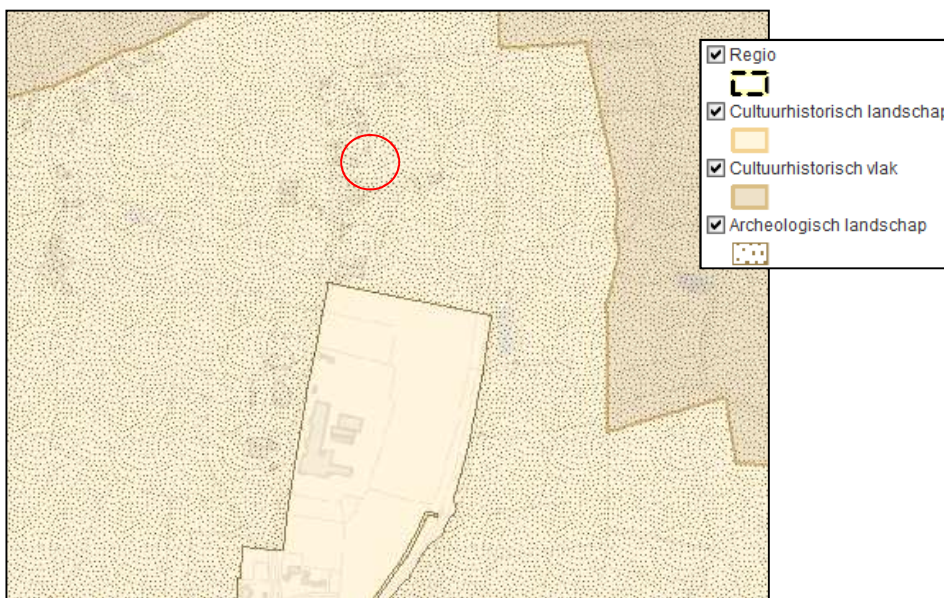
Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In de huidige situatie is er geen sprake van de aanwezigheid van flora en fauna waarden. Het perceel is in de huidige situatie in gebruik ten behoeve van de begrazing van hobbyvee. De bouw van de woning aan de voorzijde van het perceel heeft geen invloed op deze eventueel aanwezige waarden.

4.3 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.3.1 Cultuurhistorie

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



Figuur 22. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop het plangebied aangeduid.

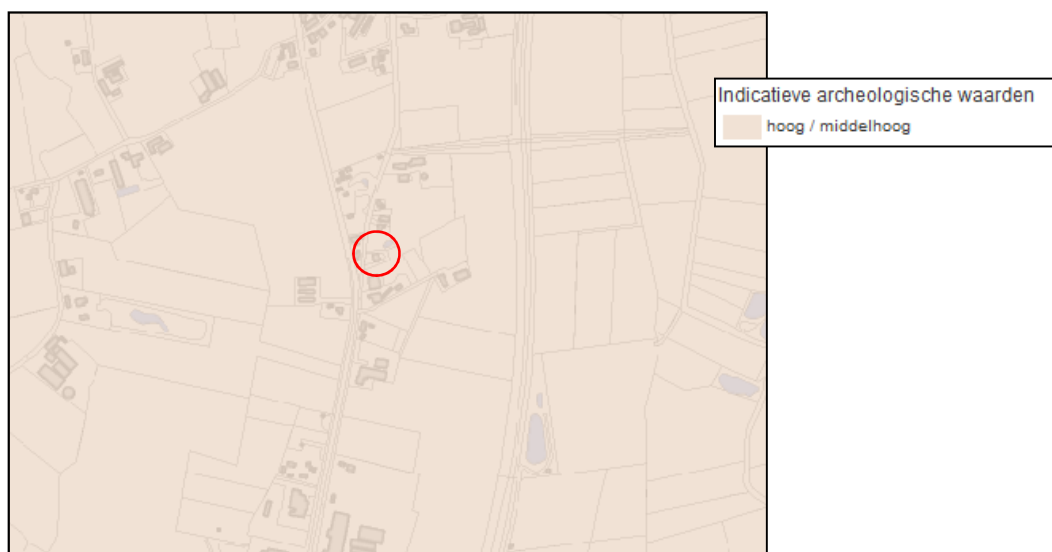
In een gebied aangeduid als 'cultuurhistorisch landschap' moeten regels in acht genomen worden met betrekking tot inrichting en behoud van cultuurhistorische elementen. Deze regels schrijven voor:

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

De bouw van de woning aan het lint Laag Spul binnen de bebouwingsconcentratie tast de te behouden waarden niet aan.

4.3.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Ter plaatse van het plangebied is een hoge tot middelhoge indicatieve archeologische waarde aanwezig. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 23. Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart met daarop het plangebied aangeduid.

Binnen deze aanduiding is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning af te graven, te vergroeven, ontgronden, ophogen of egaliseren, diepploegen, woelen of mengen. Ook het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen en parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen is niet toegestaan zonder omgevingsvergunning, evenals het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen van gronden en het rooien van bos of andere houtgewassen waarbij de stobben worden verwijderd. Bij het bevoegd gezag dient voor aanvang van bodemversturende werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. In dit bestemmingsplan is dit verankerd door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' binnen het plangebied.

4.4 GEURHINDER

4.4.1 Inleiding

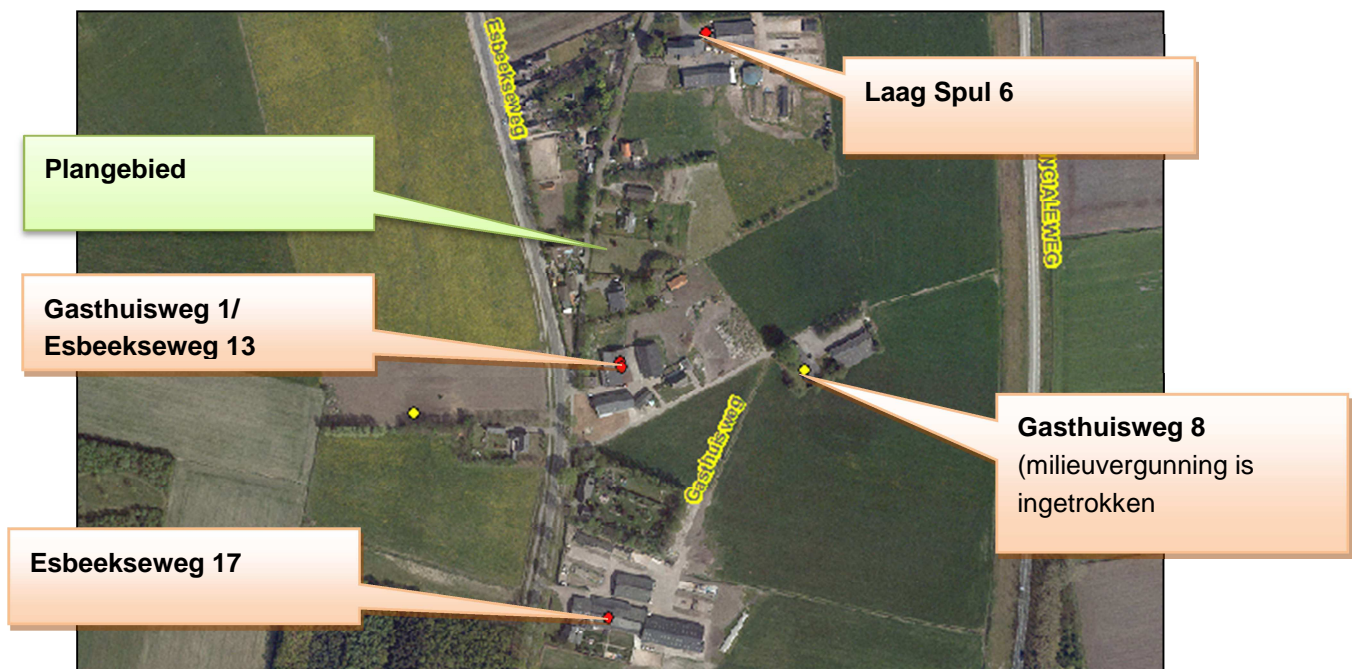
Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Ook wordt aan de hand van deze

wet beoordeeld of de bouw van de Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied geen belemmeringen vormt voor de omliggende agrarische bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object wordt berekend en getoetst met een verspreidingsmodel (V-Stacks vergunning). Dit geldt alleen voor veehouderijen met dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij van 18 december 2006. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht binnen de bebouwde kom en 14 odour units per kubieke meter lucht buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, binnen bepaalde grenzen. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde gebiedsvisie. De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening opgesteld. In de geurverordening zijn geen afwijkende geurnormen opgesteld voor het plangebied. Voor de nieuwe woning binnen het plangebied geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m².

4.4.2 Voorgrondbelasting

In de omgeving van het plangebied zijn drie agrarische bedrijven aanwezig. Ten noorden van het plangebied is één agrarisch bedrijf gelegen. Ten zuiden van het plangebied zijn twee agrarische bedrijven aanwezig. Onderstaande figuur betreft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 24. Ligging veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied ten opzichte van het plangebied.

Ten oosten van het plangebied is de locatie aan de Gasthuisweg 8 gelegen. Deze locatie is niet meer in gebruik ten behoeve van de (intensieve) veehouderij. De vergunning Wet milieubeheer is bij

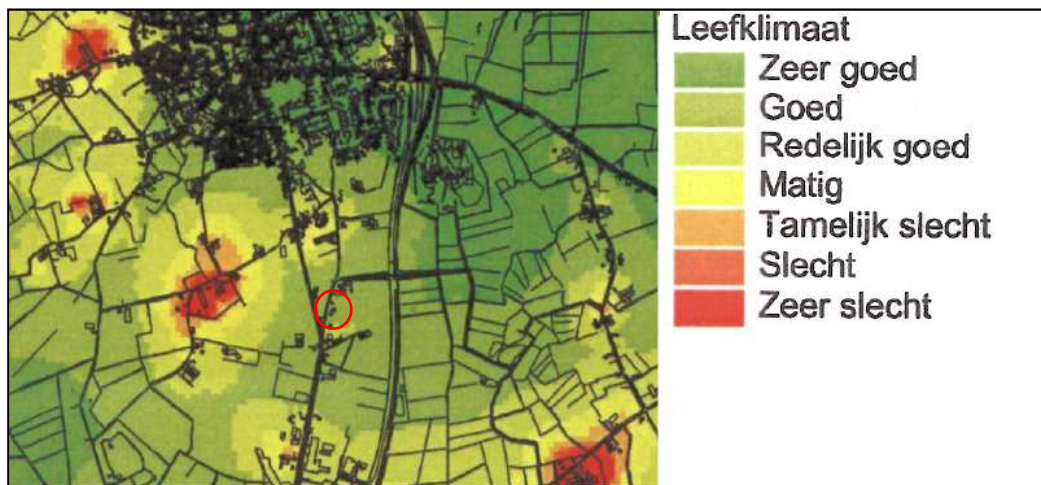
beschikking d.d. 18 oktober 2011 ingetrokken. Deze locatie is gelegen op een afstand van circa 135 meter van het plangebied.

Op de locatie aan de Gasthuisweg 1/Esbeekseweg 13 is een intensieve veehouderij en een champignonkwekerij gevestigd. Op deze locatie mogen op basis van de vergunning 25 zoogkoeien en 55 vleesstieren worden gehouden plus een champignonkwekerij. De oprichting de woning levert geen belemmeringen op voor de intensieve veehouderij. Tussen de veehouderij en het plangebied zijn reeds andere burgerwoningen gelegen. Om te beoordelen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt in de volgende paragraaf de achtergrondbelasting weergegeven.

Op de veehouderijlocaties aan de Esbeekseweg 17 en aan de Laag Spul 6 is een vergunning aanwezig voor het houden van melkvee en paarden. Voor het houden van deze dieren geldt een vaste afstand van 50 meter van de hoek van het bouwblok tot de beoogde woning. De afstand van de beoogde woning tot deze veehouderijbedrijven bedraagt 370 meter tot de veehouderij aan de Esbeekseweg 17 en circa 260 meter tot de veehouderij aan de Laag Spul 6.

4.4.3 Achtergrondbelasting

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het kaart van de gemeente Hilvarenbeek waarop het leefklimaat is weergegeven.



Figuur 25. Leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de omgeving.

4.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De omliggende veehouderijen zijn al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet. Wanneer deze bedrijven gaan uitbreiden dient het woon- en leefklimaat te worden getoetst op de dichtstbijzijnde burgerwoningen ten opzichte van de intensieve veehouderij.

4.5 GELUID

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit akoestisch onderzoek d.d. 20 juni 2012 met rapportnummer 1206/016/JS behoort als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting. Uit dit onderzoek blijkt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte-woning. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor geluid wordt op geen enkele gevel van de beoogde woning overschreden. Er is te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 LUCHTKWALITEIT

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Aangezien het plan de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

4.7 BODEMKWALITEIT

Een bodemonderzoek is conform de NEN 5740 benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het oprichten van nieuwe woning(en). Door Bakker Milieuadviezen te Waalwijk is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. mei 2012 met rapportnummer BM/1867-12 is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hieronder opgenomen.

- "In de bovengrond zijn de gehalten aan cobalt en 10 PAK VROM boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verhogingen vormen geen risico voor de bestemming wonen;
- In de ondergrond zijn alle parameters uit het standaardpakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen;
- In het grondwater overschrijden de gehalten aan koper en zink de streefwaarden en het gehalte aan barium de tussenwaarde. Voor barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor en soms wordt ook de tussenwaarde overschreden. Meestal en zo ook in dit

geval is er geen aanwijsbare oorzaak en kan het gehalte als van nature verhoogd worden beschouwd. Om deze reden wordt aanvullend onderzoek niet nodig geacht.”

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit binnen het plangebied geen belemmering voor de voorgenomen bouwactiviteit.

4.8 EXTERNE VEILIGHEID

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

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen een afstand van 650 meter zijn geen bedrijven gelegen waarvoor een risicocontour in het kader van de externe veiligheid geldt. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een afstand van meer dan 1.300 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve is de bouw van de beoogde woning in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

4.9 WONINGBOUW

De herontwikkeling en daarmee de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woning in het plangebied binnen het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek, zal plaatsvinden in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Dit betekent dat de woning gerealiseerd wordt buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. Door de bouw van de ruime vrijstaande woning kan de doorstroming binnen de gemeente worden bevorderd.

4.10 TOERISME EN RECREATIE

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

4.11 VOORZIENINGEN EN VERZORGINGSSTRUCTUUR

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Hilvarenbeek. De kern Hilvarenbeek beschikt over een

uitgebreid voorzieningenniveau. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte-woning heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 PLANSTUKKEN

Het bestemmingsplan ‘Laag Spul ong., Hilvarenbeek’ bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van deze toelichting.

5.2 TOELICHTING OP DE ANALOGE VERBEELDING

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen” is aangegeven, evenals de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” en de aanduiding gevellijn.

5.3 TOELICHTING OP DE REGELS

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2008.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2008 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

1. bestemmingsomschrijving
2. bouwregels
3. regels voor afwijken van de bouwregels
4. specifieke gebruiksregels
5. regels voor afwijken van de gebruiksregels
6. omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voor het uitvoeren van werkzaamheden

- 7 omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 8 wijzigingsbevoegdheid

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie”.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Antidubbeltelbepaling

In dit artikel zijn regels opgenomen ten opzichte van de voorkoming van het dubbeltellen van gronden bij het toestaan van een bouwplan, bij het beoordelen van latere bouwplannen.

Artikel 6 Algemene bouwregels

In artikel 6 wordt ingegaan op het aansluiten van de aanvullende werking van de bouwverordening en worden regels gesteld ten behoeve van geringe overschrijdingen van de bouwgrenzen en gevellijnen.

Artikel 7 Algemene regels voor afwijken bij omgevingsvergunning

In artikel 7 zijn regels gegeven voor het toepassen van algemene regels voor geringe afwijkingen zoals beschreven in de regels.

Hoofdstuk 4 Overgangs en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

In artikel 8 wordt omschreven hoe wordt omgegaan met het bestaand gebruik en met de bestaande bebouwing ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Artikel 9 Slotregel

In artikel 12 worden de regels aangehaald als: “Regels van het bestemmingsplan Spul ong. Hilvarenbeek”.

5.4 TOELICHTING OP DE BESTEMMINGEN

5.4.1 Wonen

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen het plangebied wordt een Ruimte voor Ruimte-woning ontwikkeld. Een Ruimte voor Ruimte-woning kent een ruimere inhoud

dan reguliere woningen in het buitengebied. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 900 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan.

5.4.2 Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' (dubbelbestemming) bestemde gronden, mag niet worden geroerd. Wanneer de grond geroerd gaat worden buiten deze locaties, dient een omgevingsvergunning verleend te worden door het bevoegd gezag. De omgevingsvergunning wordt verleend wanneer aangetoond is, dat geen archeologische waarden verloren gaan met de beoogde grondroering.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

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

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 OVERLEG

Het waterschap en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide partijen hebben een vooroverlegreactie op dit bestemmingsplan gegeven. Deze vooroverlegreacties zijn als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de vooroverlegreacties is deze bestemmingsplantoelichting aangevuld. Dit betreft met name een meer uitgebreide motivering met betrekking tot waterafvoer en landschappelijke inpassing. Daarnaast is de bouwtitel Ruimte voor Ruimte toegevoegd.

7.2 INSPRAAK

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

7.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan zal voor één ieder voor een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd.

7.4 PROCEDURE

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

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

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

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

BIJLAGEN

- HNO-Toolberekening Waterschap De Dommel;
- Verkennend bodemonderzoek; Bakker Milieuadviezen; mei 2012; rapportnummer BM/1867-12;
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawai, Tritium Advies, 20 juni 2012, rapportnummer 1206/016/JS;
- Vooroverlegreacties Waterschap De Dommel (d.d. 6 augustus 2012) en provincie Noord-Brabant 20 september 2012).