

BESTEMMINGSPLAN  
TONGERLOSEWEG ONG.  
GEMEENTE HILVARENBEEK

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld februari 2017

## PLANGEGEVENS

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan  | Tongerloseweg ong.                 |
| IMRO-idn              | NL.IMRO. 0798.BPTongerloseweg-ON01 |
| Ingediend             | 8 december 2015                    |
| Versie voorontwerp    | 8 april 2016                       |
| Versie ontwerp        | 23 september 2016                  |
| Versie vastgesteld    | Februari 2017                      |
| Opgesteld door        | Mat Crijns                         |
| Tweede contactpersoon | Bianca Göertz                      |

# INHOUD

|                                                                                       |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                                                   | <b>5</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                                                        | 5         |
| 1.2 Plangebied                                                                        | 5         |
| 1.3 Doel van het bestemmingsplan                                                      | 6         |
| 1.4 Vigerend bestemmingsplan                                                          | 6         |
| 1.5 Leeswijzer                                                                        | 6         |
| <b>2. BELEIDSKADER</b>                                                                | <b>7</b>  |
| 2.1 Rijksbeleid                                                                       | 7         |
| 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte                                         | 7         |
| 2.2 Provinciaal beleid                                                                | 7         |
| 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                                             | 7         |
| 2.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016) | 8         |
| 2.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006                                         | 11        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid                                                               | 14        |
| 2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek                                                     | 14        |
| 2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek                                  | 14        |
| 2.3.3 Voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen                                         | 14        |
| 2.3.4 Bestemmingsplan Kern Baarschot                                                  | 15        |
| <b>3. PROJECTPROFIEL</b>                                                              | <b>17</b> |
| 3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied                                         | 17        |
| 3.2 Huidige situatie plangebied                                                       | 19        |
| 3.3 Toekomstige situatie plangebied                                                   | 20        |
| 3.3.1 Inleiding                                                                       | 20        |
| 3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing                                                     | 21        |
| 3.4 Beeldkwaliteit                                                                    | 21        |
| 3.4.1 Inleiding                                                                       | 21        |
| 3.4.2 Bijgebouwen                                                                     | 24        |
| 3.4.3 Landschappelijke inpassing                                                      | 24        |
| 3.4.4 Inrichting van het plangebied                                                   | 25        |
| 3.5 Gebruiksfunctie van het project                                                   | 27        |
| 3.6 Ontsluiting & parkeren                                                            | 27        |
| <b>4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN</b>                                | <b>28</b> |
| 4.1 Watertoets                                                                        | 28        |
| 4.1.1 Inleiding                                                                       | 28        |
| 4.1.2 Beleid                                                                          | 28        |
| 4.1.3 Waterparagraaf                                                                  | 30        |
| 4.1.4 Vergunningen                                                                    | 31        |
| 4.2 Natuur                                                                            | 31        |
| 4.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied | 31        |
| 4.2.2 Flora- en faunawet                                                              | 32        |
| 4.3 Cultuurhistorie en archeologie                                                    | 33        |
| 4.3.1 Cultuurhistorie                                                                 | 33        |

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| 4.3.2     | Archeologie                                      | 34        |
| 4.4       | Geurhinder                                       | 34        |
| 4.4.1     | Veehouderijen in de omgeving                     | 34        |
| 4.4.2     | Wet geurhinder en veehouderij                    | 35        |
| 4.4.3     | Activiteitenbesluit                              | 35        |
| 4.4.4     | Voorgrondbelasting                               | 36        |
| 4.4.5     | Achtergrondbelasting                             | 37        |
| 4.4.6     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven  | 38        |
| 4.5       | Geluid                                           | 39        |
| 4.6       | Luchtkwaliteit                                   | 40        |
| 4.7       | Bodemkwaliteit                                   | 40        |
| 4.8       | Externe veiligheid                               | 40        |
| <b>5.</b> | <b>JURIDISCHE VORMGEVING</b>                     | <b>41</b> |
| 5.1       | Inleiding                                        | 41        |
| 5.2       | Algemene toelichting verbeelding                 | 41        |
| 5.3       | Algemene toelichting regels                      | 41        |
| 5.4       | Toelichting bestemmingen                         | 42        |
| 5.4.1     | Wonen                                            | 42        |
| 5.4.2     | Groen – Landschappelijke inpassing               | 42        |
| 5.4.3     | Waarde – Archeologie Hoog                        | 42        |
| 5.4.4     | Waarde – Natuur en Waterstaat                    | 42        |
| <b>6.</b> | <b>UITVOERBAARHEID</b>                           | <b>43</b> |
| 6.1       | Economische uitvoerbaarheid                      | 43        |
| 6.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                 | 43        |
| <b>7.</b> | <b>OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE</b> | <b>44</b> |
| 7.1       | Inpraak                                          | 44        |
| 7.2       | Overleg                                          | 44        |
| 7.3       | Zienswijzen                                      | 44        |
| 7.4       | Procedure                                        | 45        |

**BIJLAGEN:**

|           |                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, M&A Advies, 6 april 2016, rapportnummer 216-DTo-wl-v1; |
| Bijlage 2 | Toetsingsformulier bouwtitel Ruimte voor Ruimte                                                |

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Tongerloseweg ong.'. De initiatiefnemer is woonachtig aan Tongerloseweg 16 te Baarschot en is voornemens een woning op te richten aan de Tongerloseweg, nabij 20. De locatie is gelegen binnen de kom van Baarschot. Desondanks is het plangebied niet gelegen in het stedelijk gebied of het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling op grond van de Verordening ruimte 2014. Om woningbouw te realiseren wordt daarom gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De initiatiefnemer is voornemens de benodigde bouwtitel aan te kopen van de intensieve veehouderijlocatie aan Beerseweg 12 te Diessen. In samenhang met de sanering van deze intensieve veehouderij zal de initiatiefnemer één bouwtitel ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning verwerven. Om de Ruimte voor Ruimte woning aan de Tongerloseweg ong. te Baarschot te realiseren, in samenhang met de sanering van het intensieve veehouderijbedrijf, dient het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baarschot' van de gemeente Hilvarenbeek te worden herzien.

Per brief d.d. 8 juli 2014 heeft de gemeente Hilvarenbeek laten weten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling als wordt voldaan aan gestelde voorwaarden. De vergunning van de veehouderij aan de locatie Beerseweg 12 te Diessen dient te worden ingetrokken in samenhang met de realisering van de Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. Het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte maakt als separate bijlage onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Dit bewijsstukkendossier wordt voor vaststelling van het bestemmingsplan bij de stukken gevoegd.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Tongerloseweg ong. te Baarschot, ten noordwesten van de kern Baarschot in de gemeente Hilvarenbeek. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied waarbij het plangebied is uitgelicht

Het perceel is gelegen, op de hoek Tongerloseweg/Esbeeksedijk. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Diessen, sectie C nummer 6249. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.180 m<sup>2</sup>. Navolgende figuren geven een beeld van het plangebied.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

### 1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van één 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.

### 1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied Tongerloseweg ong. te Baarschot is het bestemmingsplan 'Kern Baarschot' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 22 oktober 2009 en is d.d. 1 december 2010 onherroepelijk geworden voor het plangebied. Het plangebied is bestemd als 'Wonen' en voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoog'. Op het perceel is één vrijstaande woning met een maximum bouwhoogte van 8 meter en een maximum goothoogte van 4 meter toegestaan en aanwezig. Dit betreft de woning aan Tongerloseweg 20.

### 1.5 Leeswijzer

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

## 2. BELEIDSKADER

### 2.1 Rijksbeleid

#### 2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening 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 Snelwgomgeving. 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 voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

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

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Er zal sprake zijn van de oprichting van één woning in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte. Deze regeling is verankerd in de provinciale Verordening ruimte 2014. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de SVIR.

### 2.2 Provinciaal beleid

#### 2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening

2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

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

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene 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 Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte 2014. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

## **2.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) (geconsolideerde versie per 01-01-2016)**

### **2.2.2.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. In deze verordening zijn alle vastgestelde wijzigingen na vaststelling Op 7 februari 2014 van regels en kaarten verwerkt, inclusief de wijzigingen vanwege het in procedure gebrachte ontwerp 'Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronde regels 2'. De wijzigingen zijn beleidsarm en zijn hoofdzakelijk technisch van aard. Op 15 juli 2015 is de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015), hierna de Verordening ruimte genoemd, in werking getreden.

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

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

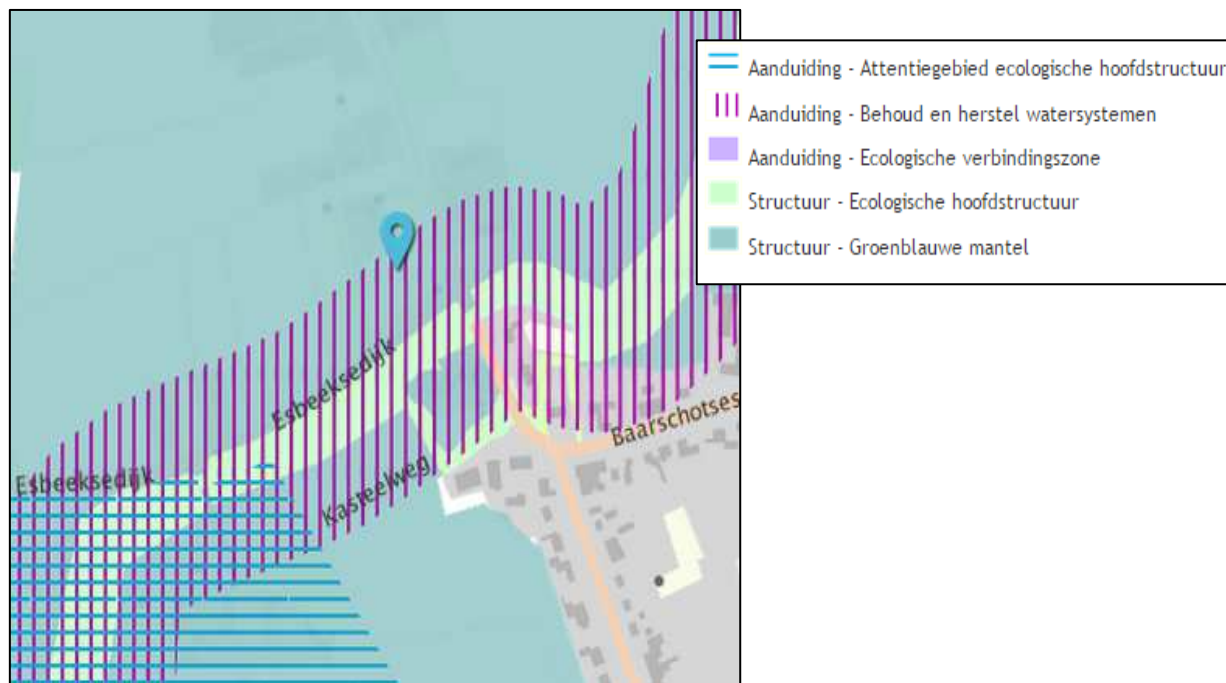


- natuur en landschap.

### 2.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Het plangebied is in de Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap' aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel'. Het plangebied is tevens aangeduid ten behoeve van 'behoud en herstel watersystemen'. De aanduiding 'behoud en herstel watersystemen' is opgenomen voor een gebied naast een waterloop waar maatregelen op het gebied van morfologie en inrichting nodig zijn om de doelstellingen uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015 op het gebied van de ecologische kwaliteit van oppervlaktewateren te behalen. Voor deze aanduidingen gelden in artikel 18 van de Verordening ruimte regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken ter plaatse.

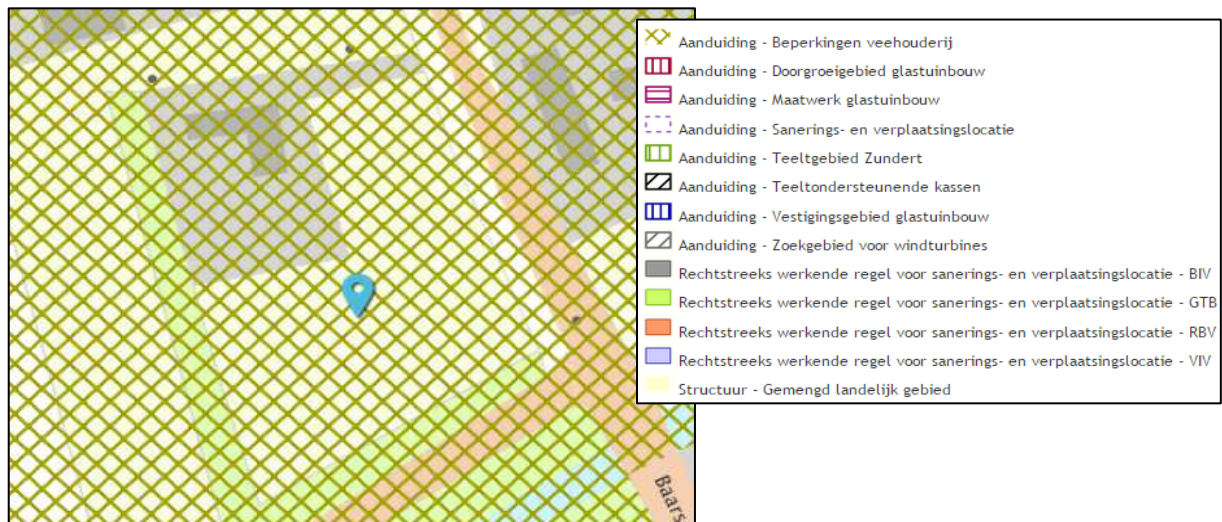
In het tweede lid van artikel 18.1 is bepaald dat het bestemmingsplan regels stelt om te voorkomen dat een gebied minder geschikt wordt voor verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen. In het overleg tussen gemeente en waterschap in het kader van de wettelijk verplichte watertoets -en ook in het kader van de in deze Verordening voorgeschreven 'omgevingstoets' (artikel 3.1)- kan de nadere begrenzing van het zoekgebied voor Behoud en herstel watersystemen aan de orde komen. Ook wordt via de watertoets inzichtelijk wat de exacte reikwijdte van de bescherming is. In sommige gevallen zijn inrichtingsmaatregelen bijvoorbeeld al voorzien aan één zijde van de waterloop en is bescherming aan de andere zijde niet meer over de volle breedte noodzakelijk. Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan het waterschap. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning is mogelijk binnen deze structuur. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'natuur en landschap' ter plaatse van het plangebied.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

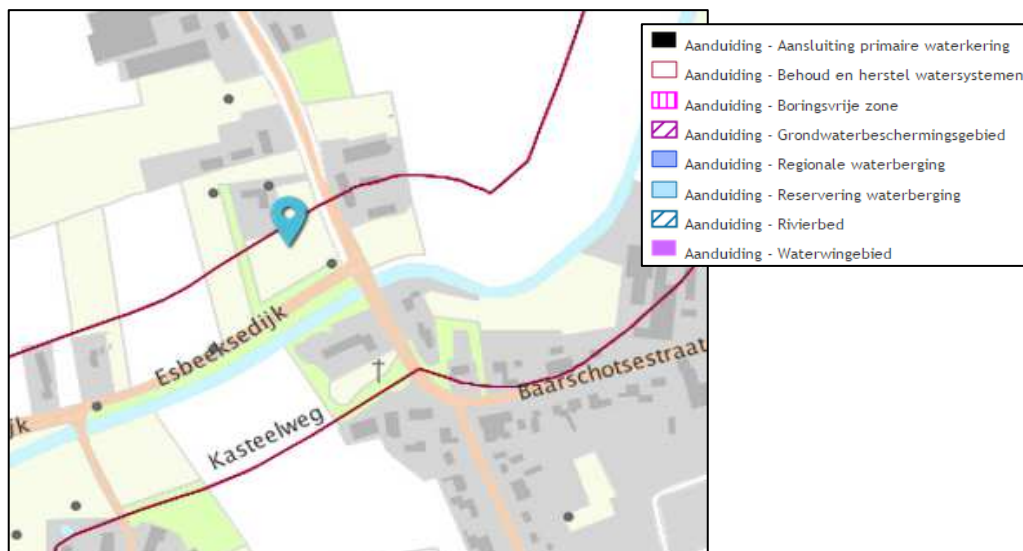
Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid met 'Beperkingen veehouderij'. Binnen deze gebieden is uitbreiding, vestiging of omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning conflicteert niet met de visie die geldt voor de gebieden die zijn

aangewezen als 'beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is op de themakaart 'water' van de Verordening ruimte aangewezen als 'Behoud en herstel watersystemen'. In dit bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de watersystemen waarop deze aanduiding betrekking heeft. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'water' waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 5: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'water'

Het plangebied is niet specifiek aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte.

### 2.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de

grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

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

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt betrokken uit de gemeente Hilvarenbeek. Deze bouwtitel wordt bij de te volgen bestemmingsplanprocedure toegevoegd aan de stukken. De initiatiefnemer is voornemens de bouwtitel te betrekken van de locatie aan Beersweg 12 te Diessen. Op deze locatie zal een varkensbedrijf gesaneerd worden.

#### **2.2.2.4 Artikel 6.8 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen**

In artikel 6.8 zijn de voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de Groenblauwe mantel. In deze regels is opgenomen dat voor ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 van toepassing is verklaard. In navolgende paragraaf wordt deze regeling nader toegelicht met betrekking tot herontwikkeling van het plangebied.

#### **2.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006**

De beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 is verankerd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren 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. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m<sup>2</sup> voor saldering.**

Ten behoeve van de bouw van de woning zal één bouwtitel betrokken worden uit de gemeente Hilvarenbeek, te weten van de te saneren locatie aan Beerseweg 12 te Diessen.

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 betreft een kernrandzone van de kern Baarschot. De beoogde woning zal optimaal worden ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

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

De kernrandzone, gelegen binnen een bestaande bebouwde kom is stedenbouwkundig een geschikte plek voor ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente Hilvarenbeek.

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

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen. Het plangebied is gelegen binnen de structuur Groenblauwe mantel. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan binnen deze structuur.

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

Met de beoogde herontwikkeling worden cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden behouden dan wel versterkt. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden deze aspecten nader toegelicht met betrekking tot de beoogde herontwikkeling in het plangebied.

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

De Ruimte voor Ruimte woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met de sloop en intrekking van milieurechten van de intensieve veehouderij aan de Beerseweg 12 te Diessen.

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

Bij de ontwikkeling van de woning is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van de belemmering van ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving. In hoofdstuk 4 wordt dit aspect nader toegelicht.

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

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In voorliggende toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Daarnaast is sprake van een goede landschappelijke inpassing van de beoogde woning. In paragraaf 3.4.3. van deze toelichting wordt deze landschappelijke inpassing omschreven.

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

De initiatiefnemer zal bij een particulier een bouwtitel verwerven, waardoor zeker wordt gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De te slopen stallen betreffen varkenstallen van circa 30 jaar oud. Deze stallen kennen geen cultuurhistorische waarden.

**10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit op de slooplocatie. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.**

De benodigde bouwtitel zal aangekocht worden op de particuliere markt. Een door de Provincie Noord-Brabant goedgekeurd bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot de bouwtitel voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus voldoende agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieurechten zijn ingeleverd.

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

De benodigde bouwtitel zal worden betrokken van de particuliere markt. Een door de Provincie Noord-Brabant goedgekeurde bewijsstukkendossier ruimte voor ruimte wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus voldoende agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieurechten zijn ingeleverd.

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

De benodigde bouwtitel wordt betrokken van de particuliere markt. Een door de Provincie Noord-Brabant goedgekeurd bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte zal aan het bestemmingsplan worden toegevoegd. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

In deze ontwikkeling is uitgegaan van aankoop van een bouwtitel uit de particuliere markt, te weten Beerseweg 12 te Diessen. Het bewijsstukkendossier hiervan zal als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd worden.

## 2.3 Gemeentelijk beleid

### 2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie als ook 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 dorps karakter van de kern. Met de regeling Ruimte voor Ruimte worden woningen ontwikkeld buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om. De ontwikkeling draagt bij aan de sanering van een intensieve veehouderij in de gemeente. Het ontwikkelen van een vrijstaande woning is daarmee passend binnen de structuurvisie Hilvarenbeek.

### 2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft in september 2011 de “Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek” opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt gehanteerd als handreiking bij het toetsen van Ruimte voor Ruimte initiatieven binnen de gemeente Hilvarenbeek en bevat voorwaarden waaronder Ruimte voor Ruimte woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd.

Het plangebied betreft een kernrandzone van de kern Baarschot. Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het plan ‘Kern Baarschot’. Komplannen zijn niet opgenomen in de gebiedsvisie. De locatie is bestemmingsplanmatig gelegen binnen een bestaande bebouwde kom en is stedenbouwkundig te beschouwen als een kernrandzone en daarmee een geschikte plek voor ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning.

### 2.3.3 Voorgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen

De voortgangsnotitie Wonen: Kiezen én delen is door de gemeenteraad van de gemeente Hilvarenbeek vastgesteld op 5 november 2015. Deze voortgangsnotitie geeft een beeld van de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek sinds de vaststelling door de gemeenteraad van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013. Het merendeel van de locaties voor woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek staat al wel vast. Immers de harde plancapaciteit en de niet afweegbare zachte plancapaciteit betreffen concrete plannen op concrete locaties. Enkel voor de afweegbare zachte plancapaciteit speelt nog de locatiekeuze. Bij die keuze wil het college vasthouden aan één belangrijk uitgangspunt, dat al vele jaren in het Hilvarenbeekse woningbouwbeleid wordt gehanteerd. Namelijk dat in al de kernen van de gemeente Hilvarenbeek naar behoefte moet kunnen worden gebouwd. Vooral voor de kleine kernen is regelmatige nieuwbouw van woningen van levensbelang, behoud van voorzieningen en leefbaarheid hangen ervan af.

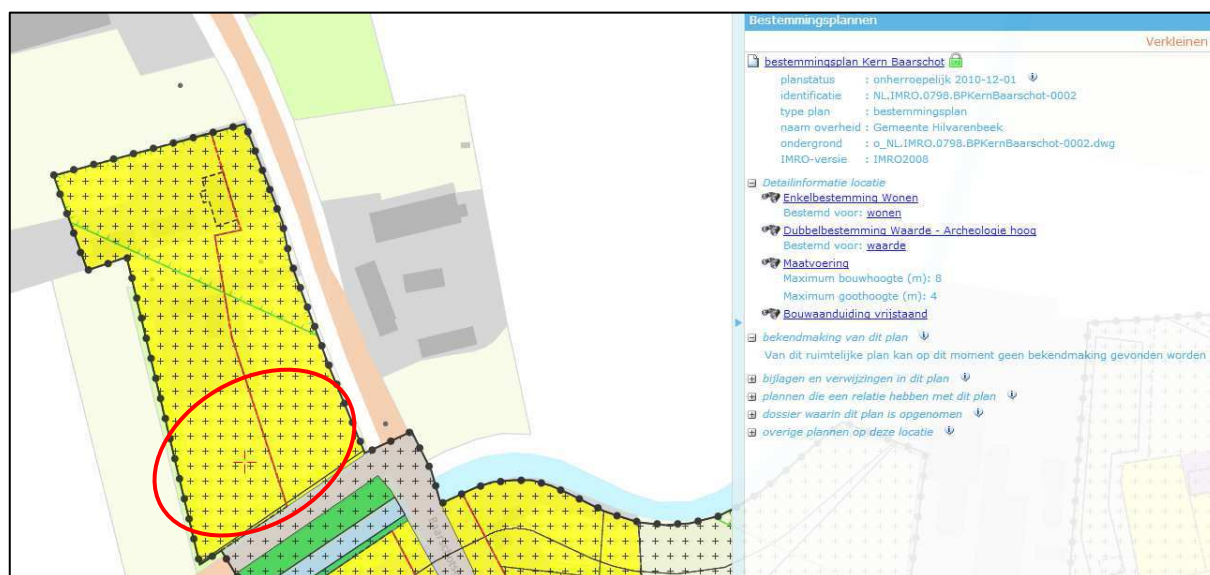
Al lange tijd, ook al vóór de Woonvisie 2009, werkt de gemeente Hilvarenbeek met het doelgroepenbeleid waarin drie doelgroepen worden onderscheiden: starters, doorstromers, senioren. De grootste prioriteit gaat naar de doelgroep starters, 45% van de nieuw te bouwen woningen wil de

gemeente voor die groep bestemmen. Vervolgens komen de senioren met 30% van de nieuwbouw en de doorstromers met 25%. De meest recente provinciale prognose van de woningbehoefte geeft aan dat tot het jaar 2030 er nog behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad met 808 woningen.

Daarnaast kunnen er nog woningen worden gerealiseerd via een Ruimte voor Ruimte titel. Ruimte voor Ruimte woningen gaan niet ten koste van de richtgetallen. De beoogde woning binnen het plangebied wordt ontwikkeld in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en kan derhalve worden gerealiseerd zonder dat dit ten kosten gaat van de plancapaciteit voor woningen binnen de gemeente Hilvarenbeek.

### 2.3.4 Bestemmingsplan Kern Baarschot

Het bestemmingsplan 'Kern Baarschot' is op 22 oktober 2009 vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Kern Baarschot', waarbij het plangebied Tongerloseweg ong. met rood is omcirkeld.



Figuur 6: Vigerend bestemmingsplan plangebied en omgeving

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "aaneengebouwd": minimaal 3 aaneen gebouwde woningen;
- b. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding 1": vrijstaande en dubbele woningen;
- c. Ter plaatse van de aanduiding "vrijstaand": vrijstaande woningen;

alsmede voor:

- d. aan huis verbonden beroepen;
- e. erven en tuinen;

met bijbehorende:

- f. hoofdgebouwen;
- g. onderbouwen;
- h. aan- en uitbouwen;



- i. bijgebouwen;
- j. overkappingen;
- k. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

En tevens wordt in artikel 11.1.6 aangegeven:

*“Ten aanzien van de in artikel 11.1.1 genoemde functies geldt de beperking dat het aantal woningen per bouwperceel niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal, hieronder niet begrepen woningen die zijn gebouwd in strijd met het voorheen geldende plan, daaronder begrepen het overgangsrecht van dat plan.”*

Op de locatie Tongerloseweg 20 is reeds één vrijstaande woning aanwezig daar waar één vrijstaande woning op grond van het bestemmingsplan is toegestaan. De oprichting van een extra woning wordt daarmee binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan maakt de oprichting van deze extra woning met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte mogelijk. De regels van het bestemmingsplan 'Kern Baarschot' zijn in voorliggend bestemmingsplan overgenomen. Om te waarborgen dat er een bepaalde afstand tussen de hoofdgebouwen aan Tongerloseweg ong. en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning behouden blijft is toegevoegd dat het hoofdgebouw op een afstand van tenminste 14 meter van de noordelijke perceelsgrens wordt gebouwd. Aansluitend aan de woonbestemming is een groenelement met een breedte van 2 meter gelegen. Het hoofdgebouw voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is hiermee tenminste 16 meter van de woonbestemming aan Tongerloseweg 20 gelegen.



### 3. PROJECTPROFIEL

#### 3.1 Ruimtelijke structuur omgeving plangebied

##### 3.1.1.1 Ruimtelijke structuur van Baarschot

Het plangebied is gelegen direct ten noordenwesten van de kern Baarschot. Historisch gezien bestaat de kern Baarschot uit een lintbebouwing parallel aan de Reusel. De kern is rond 1900 nog omgeven door een krans van gehuchten en clusters van boerderijen die telkens aan de rand van een grote bolle akker of op de overgang van akkercomplexen en heidevelden waren gesitueerd. Deze ligging komt tot uiting in de naamgeving en eindigen dan vaak op – eind of -kant. Ten zuiden van de min of meer rond Baarschot gelegen krans van akkers is het gehucht Heikant en Moleneind. Op de kaart uit 1900 valt duidelijk te zien dat de kernen Diessen en Baarschot ruimtelijk van elkaar gescheiden zijn door een bosgebied dat de westelijke en oostelijke heide met elkaar verbindt. De Tongerloseweg vormt de verbindingsweg tussen de kernen Baarschot en Diessen. Deze weg loopt parallel aan de beek en vormde in de historische situatie de afscheiding tussen de akkers en het heidegebied. De oudste bebouwing aan de Tongerloseweg is gelegen nabij de beek en in het verlengde van het historische lint van Baarschot. De bebouwing bestond uit langgevelboerderijen die met de lange gevel langs de weg liggen. De boerderijen volgden als het ware de weg.

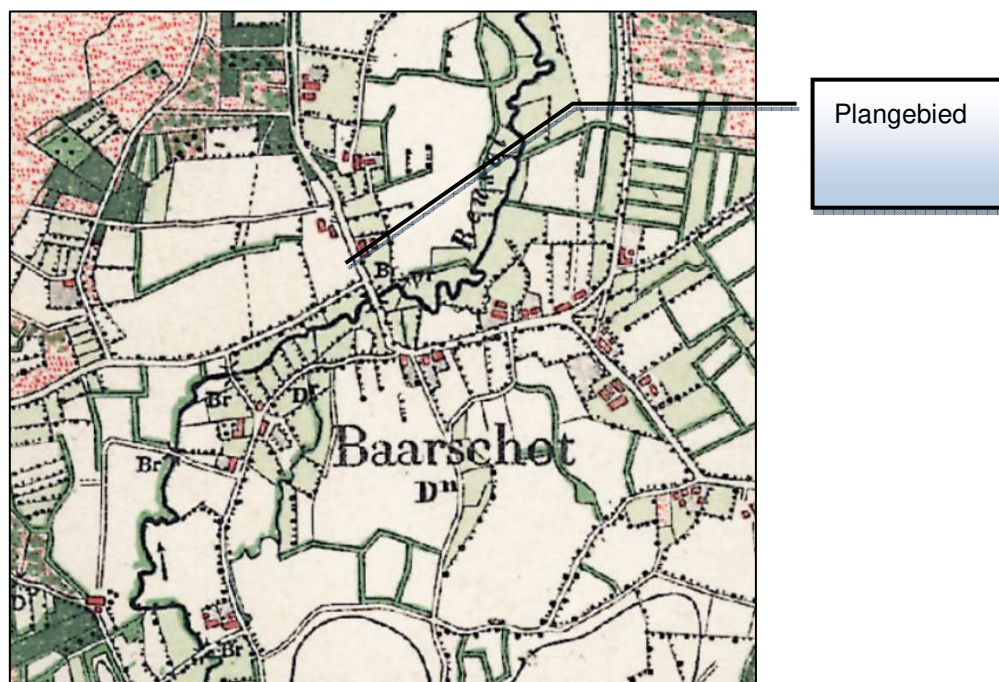
Na 1900 begint de bebouwing van de kernen zich uit te breiden. Ook worden er vanaf deze tijd steeds meer boerderijen bijgebouwd in de bestaande clusters van boerderijen in het buitengebied. Uitbreiding vindt eerst plaats langs de bestaande wegen. Pas in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw wordt een begin gemaakt met planmatige aanleg van nieuwe straten. Vanaf de jaren '60 volgt een snelle groei van de kernen waarbij planmatige uitbreidingen worden gerealiseerd op de akkers rondom de oude kernen. In de kern Baarschot heeft dit geleid tot een verdichting langs de Baarschotseweg en de Heikant. Pas aan het einde van de vorige eeuw heeft er een planmatige uitbreiding plaatsgevonden van de kern Baarschot met de ontwikkeling van de wijk Brouwershof. Een verdichting van het lint langs de Tongerloseweg past in dit ruimtelijke beeld. Navolgende figuur geeft de topografische kaart weer van Baarschot, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid.



Figuur 7: Topografische kaart van Baarschot waarop het plangebied is aangeduid

### 3.1.1.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Diessen en ten noordwesten van de kern Baarschot. Het perceel maakt onderdeel uit van een kernrandzone, het is een uitloper vanuit het centrum van Baarschot. De locatie wordt van de kern Baarschot afgescheiden door de beek de Reusel. Ter plaatse is een vrij smal beekdal aanwezig. Het beekdal strekt zich in noordelijke richting uit tot aan de Esbeeksedijk. Op de historische kaart uit 1900 is al te zien dat het beekdal ter plaatse smal is en de Esbeeksedijk is gelegen op de beekdalflank. Op navolgende historische kaart is duidelijk te zien dat de Baarschotseweg de beek volgt en nabij het plangebied de beek oversteekt. De Baarschotseweg gaat daarbij over in de Tongerloseweg. De lintbebouwing aan de Baarschotseweg die aanvankelijk parallel aan de beek loopt, kent ook in de historische situatie al een uitloper tot over de beek langs de Tongerloseweg.



Figuur 8: Historische kaart uit circa 1900 voor de omgeving van Baarschot

De nieuwe woning ligt aan de Tongerloseweg, ten noorden van de Esbeeksedijk en daarmee buiten het beekdal en op de beekdalflank. De huidige bebouwing aan de Tongerloseweg bestaat met name uit langgevelboerderijen met daarachter bijgebouwen gesitueerd. Het gaat met name om agrarische en voormalig agrarische bebouwing. De ruime erven liggen gelijkmatig verdeeld langs de weg en creëren daarmee een landelijke uitstraling met bebouwing en doorkijken naar het achtergelegen gebied. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de omgeving. Duidelijk is te zien dat de woning aan de Tongerloseweg 20 ten opzichte van de historische kaart naar achteren is geplaatst. Deze ligging maakt het beekdal meer beleefbaar. Vanaf de Tongerloseweg is er immers een breder zicht op het beekdal mogelijk. De nieuwe woning wordt eveneens op ruime afstand van de Tongerloseweg geplaatst en begeleidt dit doorzicht dan ook in dezelfde lijn richting het beekdal.





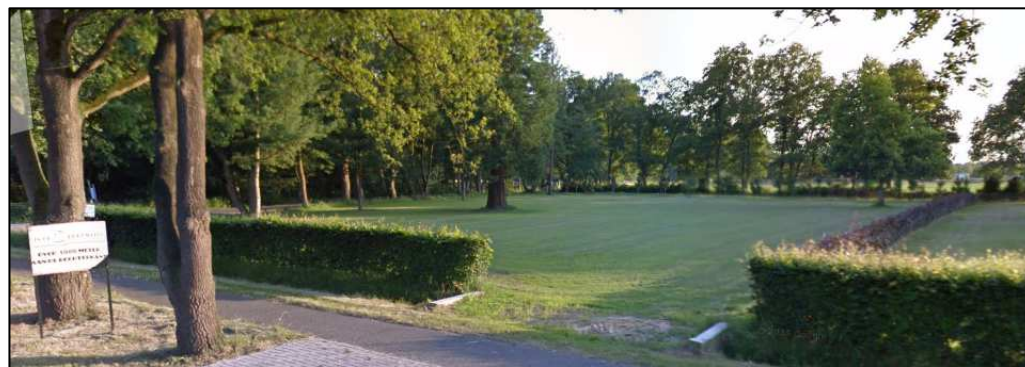
Figuur 9: Luchtfoto overzicht van het plangebied en de omgeving (Bron: Bing Maps)

### 3.2 Huidige situatie plangebied

Ter plaatse is in het noordelijke gedeelte van het plangebied in de huidige situatie één woning aanwezig, te weten aan Tongerloseweg 20. Het gehele perceel is in de huidige situatie omzoomd door een houtwal. De houtwal als afscheiding met de Esbeeksedijk kent een historisch karakter. De eikenstobben zijn thans nog aanwezig en kennen een landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Navolgende figuren geven een overzicht van de huidige situatie ter plaatse weer.



Figuur 10: Plangebied vanaf hoek Esbeeksedijk/Tongerloseweg (boven)



Figuur 11: Plangebied vanaf hoek Esbeeksedijk/Tongerloseweg (boven) en vanaf Tongerloseweg (onder) (Bron: GoogleMaps)

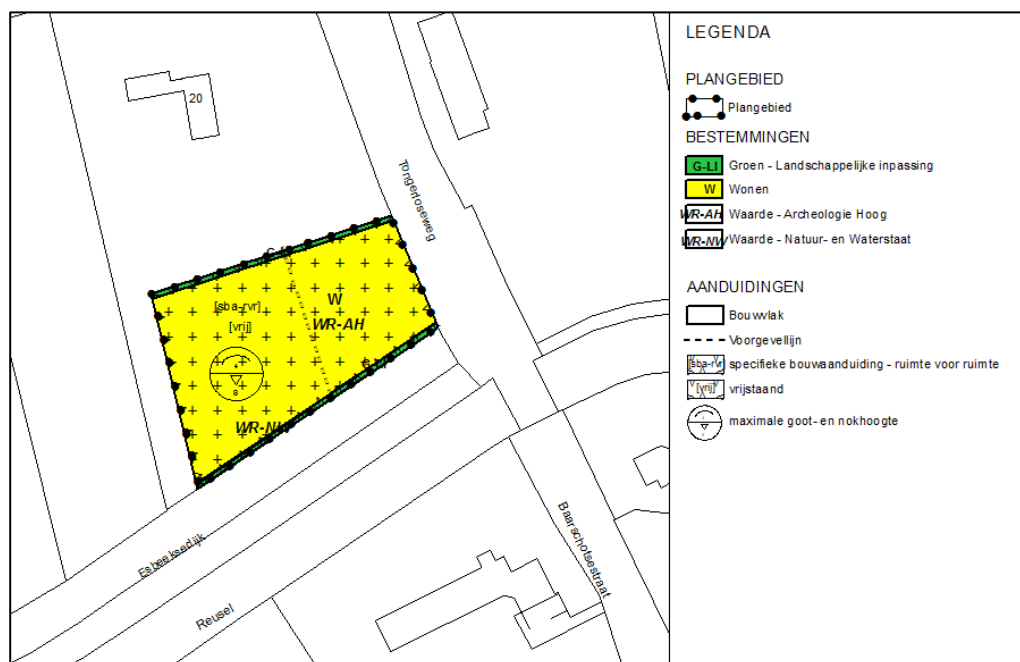


Figuur 12: Overzicht huidige bebouwing plangebied Tongerloseweg 20 te Diessen

### 3.3 Toekomstige situatie plangebied

#### 3.3.1 Inleiding

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van één nieuwe woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op het zuidelijke gedeelte van het perceel aan de Tongerloseweg 20. Wat betreft de maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering voor Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Hilvarenbeek en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beoogde verbeelding.



Figuur 13. Uitsnede beoogd bestemmingsplanregime voor het plangebied met legenda

### 3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

#### 3.3.2.1 Inleiding

De verspreid gelegen bebouwing langs De Tongerloseweg wordt gekenmerkt door een sterk landelijk karakter met bebouwing op duidelijk gedefinieerde erven als voortzetting van de lintbebouwing van Baarschot. De situering van de nieuwe woning is zodanig dat deze aansluit bij het zo karakteristieke historisch gegroeide patroon van agrarische erven aan de Tongerloseweg als lintbebouwing. De historische lijn van de straat wordt gevolgd door de bebouwing evenwijdig met de weg te situeren. Door de ligging van de woning op enige afstand van de weg wordt de komst van het beekdal aangekondigd en zichtbaar gemaakt. De woning zal naast de bestaande woning worden gesitueerd, eveneens parallel aan de weg.

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

#### 3.3.2.2 Bouwvolume en kavelgrootte

Het nieuwe bouwvolume dient zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving (nieuw en oud) zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst en zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat variatie, maar zadeldaken, eventueel met wolfseinden of een laag afgeschild dakeind overheerst. Qua situering staan alle woningen op een beperkte afstand van de naastgelegen weg, met uitzondering van de woning Tongerloseweg 20.

Er wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de bebouwingscluster, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen in een erfopzet. De kavel van de nieuwe woning is 3.180 m<sup>2</sup> groot. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De maximale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 1.000 m<sup>3</sup> exclusief aan-, uit- en bijgebouwen, exclusief kelder. De totale oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning.

### 3.4 Beeldkwaliteit

#### 3.4.1 Inleiding

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw past bij de omgeving. De bestaande en geplande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van nieuwbouwwoningen die gerealiseerd zijn in de omgeving van het Baarschot.





Figuur 14: Nieuwbouwwoning aan Baarschotsestraat 37



Figuur 15: Nieuwbouwwoning aan Baarschotsestraat 35



Figuur 16: Woning aan Baarschotsestraat 66

De oude en meer recente landelijke bebouwing kent vooral zadeldaken, al dan niet met afgewolfd of afgeschild dakeind. De kleurstelling van de landelijke bebouwing kent enige variatie, al overheersen

hier (bruin)rode baksteengevels en pannendaken in (oranje)rood en antraciet. Op enkele plekken komen ook (deels) rietgedekte daken voor. De bijgebouwen liggen karakteristiek achter het hoofdvolume, meestal haaks op de weg.

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

- ruim hoofdvolume met de voorgevel parallel aan de weg gelegen;
- gedekt met een zadeldak, geknikt zadeldak (mansarde) of wolfseinden mogelijk;
- dakhelling  $> 45^\circ$
- 1 tot 1,5 bouwlaag plus kap;
- gevelopbouw asymmetrisch;
- ambachtelijke details;

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

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

- De nieuwbouwwoning wordt gedekt met een pannendak of (gedeeltelijk) met riet.
- De gebakken, ongeglazuurde pannen bij voorkeur in de kleur antraciet. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur.
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen aan de straatzijde. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren.
- De materialisering van de gevels rondom bij voorkeur in hetzelfde materiaal. Aanbouwen mogen ook in hout worden uitgevoerd.

— ~~Kozijnen van ramen en deuren in hout (FSC) of aluminium.~~

Het plangebied is gelegen op de hoek van de Tongerloseweg en de Esbeeksedijk. Er is sprake van een gevarieerde beplanting en open zichtlijnen. Het toepassen van gebouwde muurafscheidings is derhalve niet toegestaan. Wel is het toegestaan om gemetselde delen te gebruiken voor het realiseren van een poort bij toegang naar het perceel. Dit gebruik tast de openheid van de omgeving ook niet aan.

Navolgende figuren geven richtlijnen voor beeldkwaliteit voor de beoogde woning in het plangebied.





Figuur 17: Voorbeelden voor sfeerbeelden voor de beoogde woning

### 3.4.2 Bijgebouwen

Het bijgebouw is uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Bijgebouwen staan bij voorkeur los van het hoofdgebouw. Indien wordt besloten het bijgebouw vast te bouwen aan het hoofdgebouw dient het bijgebouw duidelijk ondergeschikt te zijn (door een lagere nokhoogte). De verbinding tussen hoofd- en bijgebouw dient te worden vormgegeven als een ondergeschikt koppelstuk. Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van een koppelstuk.



Figuur 18: Een kopelement kan ook het onderscheid tussen gebouwdelen benadrukken

Ieder bijgebouwd dient met een kap te worden gedekt. Een zadeldak heeft daarbij de voorkeur. Afgewolfde dakeinden zijn mogelijk. De daken dienen te worden gedekt met gebakken ongeglazuurde pannen in de kleur antraciet. De toepassing van snijriet als dakbedekking is ook mogelijk. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur.

### 3.4.3 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is dat de kwalitatief hoogwaardige groenelementen worden ingepast in de nieuwe opzet. Daarbij is de rechthoekige vorm van het erf omzoomd met beplanting het leidend orderingsprincipe. Binnen dit kader worden de nieuwe kavelgrenzen getrokken. De te handhaven historische houtwal met oude eiken ondersteunen aldus het insulaire karakter van deze bebouwingscluster binnen de zich in noordelijke richting steeds opener



wordende lintbebouwing langs de Tongerloseweg. Het aan de voorzijde groen inpakken van het plangebied is ongewenst vanwege het zicht op de achter op het perceel gelegen bebouwing. De op de westelijke perceelsgrens uitgegroeide eiken houtwal doet dienst als groene omlijsting van de woning gezien vanaf de Tongerloseweg. Dit versterkt het landelijke beeld en benadrukt de beslotenheid van het erf.

De beoogde woning is reeds landschappelijk ingepast door de omzoming van het perceel aan drie kanten met een bestaande houtwal. Ter afscheiding met het perceel Tongerloseweg 20 wordt een beukenhaag aangeplant. Navolgende figuur geeft een beeld van de beoogde inpassing van het plangebied.



Figuur 19. Inpassing van de woning in het plangebied

### 3.4.4 Inrichting van het plangebied

Rondom de nieuwe woning zal een ruime tuin worden ingericht met aan de voorzijde een inrit naar de Tongerloseweg. De ontsluiting van de woning vindt plaats middels een inrit aan de noordzijde van de kavel. Gezien de grootte van de kavels kan er op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeerruimte van 2 parkeerplaatsen exclusief garage.

Nieuwe beplanting wordt toegevoegd om een afscheiding tussen de nieuwe woning en de woning aan de Tongerloseweg 20 te bewerkstelligen. Dit betreft aan de noord- en voorzijde een middelhoge (1,5 meter) knip- of scheerhaag. Deze haag mag uitgroeien en wordt bij voorkeur niet in vorm gesnoeid. Het betreft een haag van rode en groene beuk. De bestaande groene ruimte (weide) aan de voorkant van de woning blijft waar mogelijk gehandhaafd. Aan de voorzijde is ruimte voor de aanleg van bijvoorbeeld een boomgaard, boomweide of een kleine dierenweide. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing uitgelicht.



Figuur 20: Landschappelijke inpassing plangebied

De hoofdgroenstructuur wordt verankerd in een anterieure overeenkomst, de regels en de verbeelding. Vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure is het plangebied kadastraal verkaveld en landschappelijk ingericht zoals hiervoor beschreven. Navolgende figuur geeft deze landschappelijke inpassing weer.



Figuur 21: Landschappelijke inpassing plangebied

### **3.5 Gebruiksfunctie van het project**

Na de bestemmingsplanherziening krijgt het plangebied een woonbestemming ('Wonen') voor een grondgebonden woning.

### **3.6 Ontsluiting & parkeren**

De beoogde woning wordt ontsloten op de Tongerloseweg. Het uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De garage in bijvoorbeeld een bijgebouw kan voorzien in parkeerruimte maar ook opstelplaatsen op de inrit geven ruimte aan het parkeren van voertuigen. Een garage telt niet mee bij de parkeernorm. Deze worden tegenwoordig zelden gebruikt om een auto in te parkeren. Naast parkeren op eigen terrein is er ook behoefte aan bezoekers parkeren. De norm hiervoor bedraagt 0,4 parkeerplaats per woning. Ruimte kan hiervoor gevonden worden in het parkeren op de inrit. De parkeernorm voor deze ontwikkeling is daarmee 2,0 parkeerplaats. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

## 4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

### 4.1 Watertoets

#### 4.1.1 Inleiding

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

#### 4.1.2 Beleid

##### 4.1.2.1 Waterbeheerplan 2016 - 2021 'Waardevol Water'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil gaan bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

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

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;



- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

#### 4.1.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de Keur waarop het plangebied met rood is aangeduid.



Figuur 22: Uitsnede keurkaart Dommel 2015

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een attentiegebied. De bouw van één Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied heeft geen consequenties voor de nabijgelegen beschermde gebieden.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel

er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied toenemen met circa 410 m<sup>2</sup>, bestaande uit 160 m<sup>2</sup> hoofgebouw, 100 m<sup>2</sup> bijgebouw en 150 m<sup>2</sup> erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

### **4.1.3 Waterparagraaf**

#### **4.1.3.1 Bodem**

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden en betreft leemarm, zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt op circa 18,2 meter boven NAP. Indien er meer dan 500 m<sup>2</sup> wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Met de beoogde herontwikkeling zal er één woning worden toegevoegd. Het totaal verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt hiermee met circa 410 m<sup>2</sup> toe. Een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem is dan ook niet benodigd.

#### **4.1.3.2 Grondwater**

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 60-80 centimeter beneden maaiveld. De GLG bedraagt 160-180 centimeter beneden maaiveld.

#### **4.1.3.3 Verhard oppervlak**

Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied toenemen met 410 m<sup>2</sup>, bestaande uit 260 m<sup>2</sup> daken en 150 m<sup>2</sup> erfverharding.

#### **4.1.3.4 Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Initiatiefnemer zal het water dat valt op de verharde oppervlakten bergen en infiltreren binnen het plangebied. Hiertoe wordt een zaksloot en een infiltratiepoel aangelegd. Deze



voorzieningen zullen zodanig gedimensioneerd dat ook bij zeer grote neerslaghoeveelheden de genoemde voorziening het aangeboden water kan verwerken.

#### **4.1.3.5 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie**

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het plaatselijke rioleringsstelsel.

#### **4.1.3.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

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

#### **4.1.4 Vergunningen**

Bij leggerwatergangen gelden op grond van de Keur voorwaarden binnen 5 meter vanuit de insteek van de leggerwatergang. Voor een aantal werkzaamheden binnen deze 5 meter dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap. De woning of het bijgebouw wordt niet opgericht binnen een afstand van 5 meter tot leggerwatergang. Een vergunning hoeft dan ook niet te worden aangevraagd.

### **4.2 Natuur**

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

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

Er zal in samenhang met de betreffende ontwikkeling zorg worden gedragen voor behoud en versterking van de kwaliteit van de beek. De aanwezige groenstructuur wordt versterkt en het hemelwater wordt geïnfiltreerd. 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 23: Habitatrichtlijngebied Kempenland ten opzichte van het plangebied

#### 4.2.2 Flora- en faunawet

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

Beoordeling van flora- en fauna binnen het plangebied

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling in het plangebied gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Aanwezige foerageer- en nestgelegenheid blijven behouden en zullen voor een aantal vogels toenemen door het versterken van de landschappelijke inpassing.

### Vleermuizen

In het plangebied bevinden zich thans geen opstallen. Wanneer er in de omgeving van het plangebied belangrijke vlieg- en foerageerroutes aanwezig zijn, blijven deze ongewijzigd bestaan. Door uitbreiding van landschappelijke inpassing in het nieuwe plan zullen foerageermogelijkheden voor vleermuizen verruimen.

### Overige soortgroepen

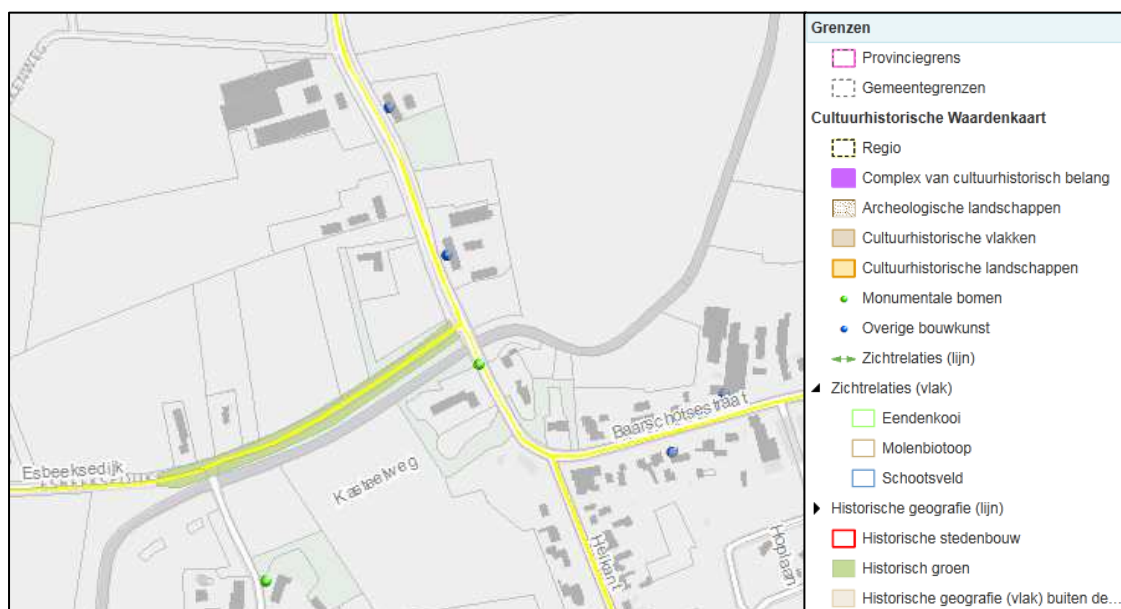
Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Het plangebied heeft in de huidige situatie een woonbestemming. Het terrein wordt gebruikt als erf bij de woning. Het plangebied is in de huidige situatie ingericht als tuin en wordt intensief gebruikt onder andere in de vorm van snoeien en maaien. Met de beoogde herontwikkeling gaan geen flora en fauna waarden verloren. De landschappelijke inpassing wordt versterkt met streekeigen beplanting. Er wordt geen groen geroid of gekapt. De landschappelijke inpassing wordt met de beoogde ontwikkeling juist versterkt.

## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorie

Het plangebied grenst aan een historische lijn en historisch groen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische waardenkaart waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 24: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 'Provinciaal belang cultuurhistorie' en 'Overige cultuurhistorische informatie: Cultuurhistorie'

Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de

bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Naast de aanduiding 'Kempen' heeft het plangebied zelf geen eigen aanduidingen op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant toegekend gekregen. De aangrenzende historische lijn (Tongerloseweg en Esbeeksedijk) en de historische groenstructuur worden door de ontwikkeling niet aangetast en blijven behouden.

### 4.3.2 Archeologie

Met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Sinds de invoering van de (Wamz) en de daaruit voortvloeiende wijziging van de Monumentenwet hebben de gemeenten de plicht om bij het opstellen van bestemmingsplannen rekening te houden met het archeologisch erfgoed met als doel archeologische waarden te beschermen.

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie hoog". Hiermee is een vergunningenstelsel gekoppeld aan de bestemming "Wonen" waarmee verankerd is dat geen roering van de bodem met een omvang van meer dan 100 m<sup>2</sup> en een diepte van 0,50 cm plaatsvindt zonder dat hiervoor archeologisch onderzoek is gedaan. Bij herontwikkeling van het plangebied zal deze dubbelbestemming overgenomen worden.

## 4.4 Geurhinder

### 4.4.1 Veehouderijen in de omgeving

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



Figuur 25: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied

Op deze veehouderijen zijn de volgende dieren aantallen vergund:

#### 5087 KX, Tongerloseweg 16, DIESSEN

Beschikingsdatum: 08-09-2009  
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

| Stalgroepen   |                                                                                                    |           |             |              |                       |               |                  |             |            |                  |                   |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-------------|------------|------------------|-------------------|
| Dier cat      | Omschrijving                                                                                       | RAV code  | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE         | NGE tot    | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A3            | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar                                                                      | A3        |             | bedrijf      | 3,90                  | 13            | 51               | 0           | 3          | 0                | 0                 |
| D3            | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.9.1  |             | bedrijf      | 0,80                  | 1728          | 1382             | 1234        | 76         | 27820,80         | 171               |
| D3            | vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking | D3.2.14.1 |             | bedrijf      | 0,13                  | 432           | 56               | 309         | 19         | 6955,20          | 43                |
| A7            | fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar                                                      | A7        |             | bedrijf      | 9,50                  | 22            | 209              | 0           | 13         | 0                | 4                 |
| <b>Totale</b> |                                                                                                    |           |             |              |                       | <b>2195</b>   | <b>1698</b>      | <b>1543</b> | <b>111</b> | <b>34776,00</b>  | <b>218</b>        |

Figuur 26: Dieraantallen veehouderij aan Tongerloseweg 16

#### 5087 KV, Baarschotsestraat 17, DIESSEN

Beschikingsdatum: 25-09-2007  
RAV-tabelversie: RAV 2006-1

| Stalgroepen   |                                      |          |             |              |                       |               |                  |          |            |                  |                   |
|---------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|----------|------------|------------------|-------------------|
| Dier cat      | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE      | NGE tot    | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A1            | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.6.2   |             | bedrijf      | 11                    | 168           | 1848             | 0        | 202        | 0                | 25                |
| A3            | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3       |             | bedrijf      | 3,90                  | 88            | 343              | 0        | 22         | 0                | 3                 |
| <b>Totale</b> |                                      |          |             |              |                       | <b>256</b>    | <b>2191</b>      | <b>0</b> | <b>224</b> | <b>0</b>         | <b>28</b>         |

Figuur 27: Dieraantallen veehouderij aan Baarschotsestraat 17

### 4.4.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening vastgesteld. Deze stelt een norm van 2 oue/m<sup>3</sup> als maximale geurbelasting op de woonkernen binnen de gemeente, waaronder Baarschot. Voor het plangebied is deze norm dan ook van toepassing. In het buitengebied is de geurnorm gesteld op een maximum van 10 oue/m<sup>3</sup>. Voor niet intensieve veehouderijen geldt een vaste afstand van 50 meter tussen veehouderijen en een woning. Derhalve dient ten opzichte van het plangebied voor niet-intensieve veehouderijen een vaste afstand te worden aangehouden van 50 meter ten opzichte van veehouderijen.

### 4.4.3 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en

veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

- 1.200 vleesrunderen;
- 2.000 schapen of geiten;
- 3.750 gespeende biggen;
- 200 stuks melkrundvee (exclusief vrouwelijk jongvee);
- 340 stuks vrouwelijk jongvee (inclusief overig melkvee);
- 100 paarden;
- 50 overige landbouwhuisdieren;
- 750 zeugen;
- 2.000 vleesvarkens;
- 40.000 stuks pluimvee.

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

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

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

#### **4.4.4 Voorgrondbelasting**

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

Op de veehouderij aan Baarschotsestraat 17 worden dieren gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Voor deze veehouderij dient een afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden tot een geurgevoelig object. De veehouderij aan Baarschotsestraat 17 is gelegen op een afstand van meer dan 250 meter tot de beoogde woning binnen het plangebied en vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.

Aan de Tongerloseweg 16 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Derhalve dient voor deze veehouderijen de voorgrondbelasting te worden berekend. Met behulp van



het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van de individuele bedrijven op het plangebied berekend. Navolgende figuur geeft de uitkomst van deze berekening weer.

**Brongegevens:**

| Nr. | BronID           | X-coord. | Y-coord. | EP<br>Hoogte | Gem.geb<br>. hoogte | EP<br>Diam. | EP Uitr.<br>snelh. | E-Aan-<br>vraag |
|-----|------------------|----------|----------|--------------|---------------------|-------------|--------------------|-----------------|
| 1   | Tongerloseweg 16 | 140 609  | 385 768  | 6,0          | 6,0                 | 0,50        | 4,00               | 34 776          |

**Geur gevoelige locaties:**

| Nummer | GGLID        | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|--------|--------------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2      | Bouwkavel no | 140 679     | 385 590     | 2,0      | 6,5           |

Figuur 28: Berekening V-Stacks vergunning voor geurbelasting op plangebied vanuit de veehouderij aan Tongerloseweg 16

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied is hoger dan de door de gemeente gestelde norm van 2 oue/m<sup>3</sup>. Op grond van de 'oude lijn jurisprudentie' was bouwen binnen een geurcontour niet mogelijk. De huidige lijn in jurisprudentie is dat bouwen binnen een geurcontour mogelijk is als voldoende inzichtelijk is gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.<sup>1</sup> De veehouderij mag echter niet in haar belangen worden geschaad. Het belang van de veehouderij wordt niet geschaad als binnen de geurcontour al geurgevoelige objecten liggen en het nieuw geurgevoelig object niet dichterbij de veehouderij komt te staan. Bouwen binnen de geurcontour is niet mogelijk indien er geen andere geurgevoelige objecten binnen de contour liggen. Bouwen binnen de contour schaadt dan de belangen van de veehouderij.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderij gesitueerd. Binnen de geurcontour vanaf de veehouderij zijn thans burgerwoningen gelegen. Derhalve wordt de veehouderij aan Tongerloseweg 16 met de beoogde herontwikkeling niet in haar belangen geschaad. In het kader van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'. Het aspect achtergrondbelasting wordt nader toegelicht in navolgende subparagraaf.

#### 4.4.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een waarde van 10 oue/m<sup>3</sup> en 14 oue/m<sup>3</sup>. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een goed tot een redelijk goed leefklimaat. Navolgende tabel geeft de kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat weer voor de achtergrondbelasting in concentratiegebieden.

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld ABRvS nr. 200900801/1/R3 van 7 oktober 2009, ABRvS nr. 200807852/1/R2 van 6 januari 2010 en ABRvS nr. 200901407/1/R2 van 13 januari 2010.

| Achtergrondbelasting<br>Geur (ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ) | Mogelijke kans op<br>Geurhinder (%) | Beoordeling leefklimaat |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| 1 – 3                                                           | < 5 %                               | zeer goed               |
| 3 – 7                                                           | 5 - 10 %                            | goed                    |
| 7 – 13                                                          | 10 - 15 %                           | redelijk goed           |
| 13 – 20                                                         | 15 - 20 %                           | matig                   |
| 20 – 28                                                         | 20 - 25 %                           | tamelijk slecht         |
| 28 – 38                                                         | 25 - 30 %                           | slecht                  |
| 38 – 50                                                         | 30 - 35 %                           | zeer slecht             |
| 50 - 64                                                         | 35 - 40 %                           | extreem slecht          |

Figuur 29: Tabel; beoordeling leefklimaat in concentratiegebieden (bron RIVM)

Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiervoor is een uitvoer gemaakt op basis van het Bestand Veehouderijen van de provincie Noord-Brabant, gehanteerd d.d. 13 maart 2014. Navolgende uitgangspunten zijn gehanteerd bij de achtergrondberekening:

*Berekende ruwheid: 0,17 m*

*Meteo station: Eindhoven*

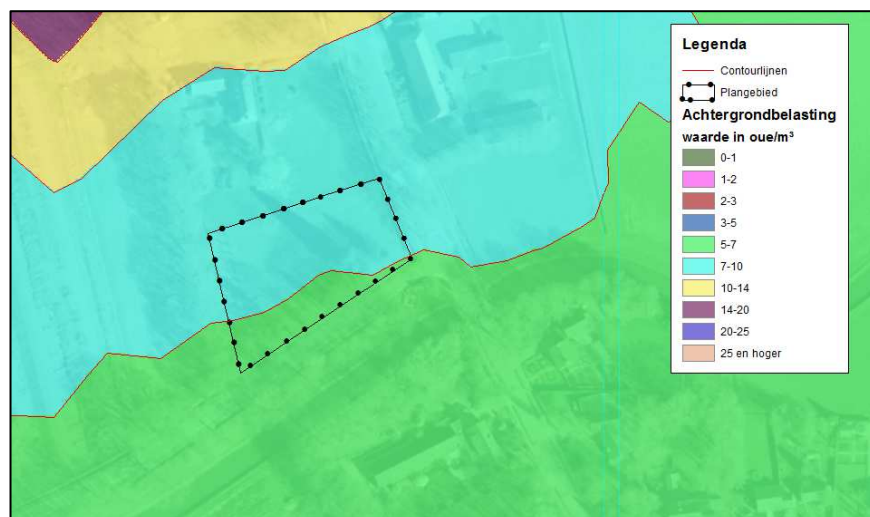
*Rasterpunt linksonder x: 140179 m*

*Rasterpunt linksonder y: 385590 m*

*Gebied lengte (x): 1000 m , Aantal gridpunten: 50*

*Gebied breedte (y): 1000 m , Aantal gridpunten: 50*

Navolgende figuur geeft een beeld van de achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied.



Afbeelding 30: Achtergrondbelasting op beoogde woning binnen het plangebied

Uit de berekening voor de achtergrondbelasting blijkt dat de achtergrondbelasting binnen het plangebied circa 7,35 ouE/m<sup>3</sup> bedraagt. Uit de tabel van het RIVM blijkt dat er bij een dergelijke achtergrondbelasting sprake is van een 'goed (bij 7 ouE/m<sup>3</sup>) tot redelijk goed' woon- en leefklimaat.

#### 4.4.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

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

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

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

Binnen een straal van 100 meter rondom het plangebied is geen veehouderij gelegen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

## 4.5 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan de Tongerloseweg, waar ter plaatse van het plangebied een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Binnen een invloedsgebied van 250 meter zijn wegen gelegen waarvoor een hogere snelheid dan 30 km/uur geldt. Dit betreft de Tongerloseweg en de Esbeeksedijk. Derhalve dient de akoestische situatie ter plaatse van het plangebied te worden beoordeeld en dient te worden beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Door M&A Advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 6 april 2016 met rapportnummer 216-DTo-wl-v1 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusie en aanbeveling uit dit onderzoek is hierna opgenomen.

### *“ Conclusie en aanbevelingen*

*Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt bij nieuwbouw van woningen 48 dB. Verder is conform de Wet geluidhinder, Afdeling 2“Maatregelen met betrekking tot nieuwe situaties in zones” bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde woningen (in binnenstedelijk gebied) onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 63 dB mogelijk en voor buitenstedelijk gebied van 53 dB.*

*Uit de berekeningsresultaten blijkt dat ten gevolge van het wegverkeer op de Esbeeksedijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ter plaatse van de nieuwewoningen niet wordt overschreden. Dit betekent dat geen maatregelen aan de bron of in de overdrachtsweg overwogen hoeven te worden. Verder bedraagt de hoogste ongecorrigeerde geluidsbelasting 50 dB. Mede omdat de woningen aan de achterzijde geluidsonbelast zijn, mag worden gesteld dat hier sprake is van een goed woon- en leefklimaat uit oogpunt van wegverkeerslawaaï. Aan de hand van de geluidsbelasting zonder aftrek volgens artikel 3.4 RMG (maximaal 50 dB) kan worden gesteld dat voor de maximale binnenwaarde van 33 dB reeds wordt voldaan met de minimeis volgens het Bouwbesluit van 20dB. Geconcludeerd wordt dat de realisatie van de woning niet wordt belemmerd uit akoestisch oogpunt.”*

## 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 (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>).

In de ‘Regeling niet in betekende mate bijdragen’ wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term ‘niet in betekende mate’. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan de bouw van slechts 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

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Dit onderzoek wordt uitgevoerd en toegevoegd aan de omgevingsvergunning voor de 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/inrichtingen, luchthavens, transport 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 het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve is de bouw van de beoogde woning in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

## 5. JURIDISCHE VORMGEVING

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

### 5.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

## 5.4 Toelichting bestemmingen

### 5.4.1 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. Ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - ruimte voor ruimte' en 'vrijstaand' wordt één 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 1.000 m<sup>3</sup>. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> toegestaan. Deze goot- en nokhoogte is ook vastgelegd op de verbeelding. Ook is de voorgevellijn op de verbeelding opgenomen.

In navolging van het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders voor de beoogde ontwikkeling is in de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd dat de afstand van het hoofdgebouw van de Ruimte voor Ruimte woning tot de noordelijke grens van de woonbestemming tenminste 14 meter bedraagt. Deze afstand is ruimer dan de afstand dit normaliter in een bestemmingsplan wordt gehanteerd. Hiermee is de te behouden afstand tussen de twee hoofdgebouwen verankerd. Aansluitend aan de woonbestemming is de bestemming Groen – Landschappelijke inpassing gelegen met een breedte van 2 meter. Daarnaast is in de regels van het bestemmingsplan 'Kom Baarschot' opgenomen dat een woning op een afstand van tenminste 2,5 meter van de perceelsgrens dient te worden opgericht. De hoofdgebouwen zijn hiermee op een afstand van tenminste 18,5 meter uit elkaar gelegen, mocht de woning op Tongerloseweg 20 herbouwd worden op een andere plaats op het perceel.

### 5.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

Ter verankering van de aanwezige en beoogde landschappelijke inpassing binnen het plangebied is de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' opgenomen op de verbeelding en in de regels. Er is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor aanleg, beheer en instandhouding van deze landschappelijke inpassing.

### 5.4.3 Waarde – Archeologie Hoog

De voor 'Waarde – Archeologie Hoog ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden.

### 5.4.4 Waarde – Natuur en Waterstaat

Op de zuidgrens van het plangebied is in de huidige situatie de dubbelbestemming 'Waarde – Natuur en Waterstaat' gelegen. Deze strook met een breedte van circa 1,30 meter is overgenomen op het plangebied en is geheel gelegen binnen de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'.



## **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 sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente Hilvarenbeek conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Hilvarenbeek waarin is bepaald dat initiatiefnemer de eventuele planschadekosten voor rekening neemt.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

## 7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

### 7.1 Inspraak

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

### 7.2 Overleg

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

Naar aanleiding van een vooroverlegreactie van het waterschap is aan de bestemmingsomschrijving van de woonbestemming toegevoegd dat de gronden tevens mogen worden gebruikt voor water- en waterhuishoudkundige doeleinden.

De provincie Noord-Brabant geeft in een vooroverlegreactie aan dat het bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte aan de planstukken moet worden toegevoegd. De procedure voor wijziging van de bestemming aan Beerseweg 12 wordt parallel aan deze bestemmingsplanherziening doorlopen. De bewijsstukken Ruimte voor Ruimte worden voor vaststelling van het bestemmingsplan aan het bestemmingsplan toegevoegd.

### 7.3 Zienswijzen

Dit bestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 23 september 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen (publicatie Staatscourant, 22 september 2016, nummer 50450). Gedurende deze publicatietermijn is één zienswijze ontvangen. Dit betreft een zienswijze van de provincie Noord-Brabant.

De provincie Noord-Brabant geeft aan het plangebied planologisch aanvaardbaar te vinden voor toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. Het ontwerpbestemmingsplan is echter strijdig met de Verordening ruimte daar de bouwtitel Ruimte voor Ruimte bij het ontwerpbestemmingsplan ontbreekt. De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte voor vaststelling van het bestemmingsplan moet worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Inmiddels is een door de provincie geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, afkomstig van sanering van de intensieve veehouderij aan Beerseweg 12, toegevoegd aan dit bestemmingsplan. Hiermee is geen sprake meer van strijdigheid met de Verordening ruimte.

## **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 hebben een zienswijze 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 zienswijze van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening dan wordt het bestemmingsplan geschorst en treedt niet in werking.