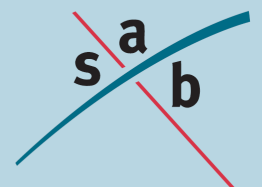


Bestemmingsplan

# Baarschotsestraat 23, Baarschot

Gemeente Hilvarenbeek

Datum: 4 februari 2016  
Projectnummer: 140417.01  
ID: NL.IMRO.0798.Baarschotsestr23-VG01





## INHOUD TOELICHTING

|          |                                      |           |
|----------|--------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                     | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                           | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                   | 3         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen         | 3         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan        | 4         |
| <br>     |                                      |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                      | <b>6</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                     | 6         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                 | 8         |
| <br>     |                                      |           |
| <b>3</b> | <b>Relevant ruimtelijk beleid</b>    | <b>9</b>  |
| 3.1      | Nationaal beleid                     | 9         |
| 3.2      | Provinciaal beleid                   | 10        |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid                  | 13        |
| <br>     |                                      |           |
| <b>4</b> | <b>Planologische uitvoerbaarheid</b> | <b>20</b> |
| 4.1      | Inleiding                            | 20        |
| 4.2      | Akoestiek                            | 20        |
| 4.3      | Flora en fauna                       | 21        |
| 4.4      | Luchtkwaliteit                       | 22        |
| 4.5      | Geur                                 | 22        |
| 4.6      | Bodem                                | 23        |
| 4.7      | Archeologie en cultuurhistorie       | 25        |
| 4.8      | Water                                | 27        |
| 4.9      | Externe veiligheid                   | 29        |
| 4.10     | Bedrijven en milieuzonering          | 30        |
| 4.11     | Kabels en leidingen                  | 32        |
| 4.12     | Verkeer en parkeren                  | 32        |
| 4.13     | Economische haalbaarheid             | 33        |
| <br>     |                                      |           |
| <b>5</b> | <b>Juridische regeling</b>           | <b>34</b> |
| 5.1      | Inleiding                            | 34        |
| 5.2      | Bestemmingen                         | 34        |
| 5.3      | Opbouw regels                        | 35        |
| <br>     |                                      |           |
| <b>6</b> | <b>De procedure</b>                  | <b>38</b> |

### Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 3: Geuronderzoek
- Bijlage 4: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 5: Aanvullend bodem- en verkennend asbestonderzoek



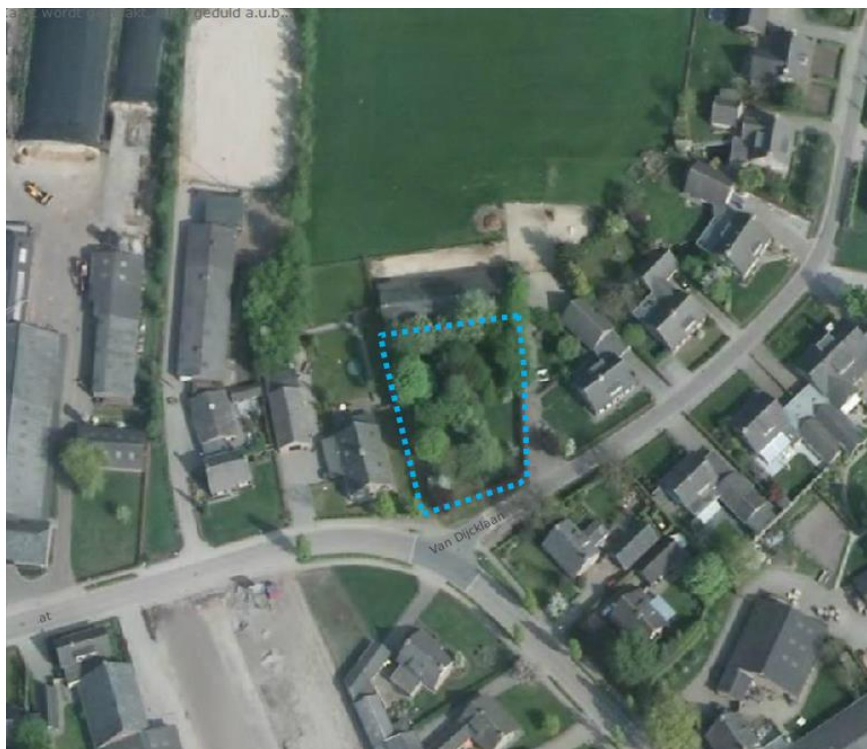
# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Een particuliere initiatiefnemer heeft het voornemen om op het perceel Baarschotsestraat 23 in Baarschot (gemeente Hilvarenbeek) een nieuwe woning te realiseren. De bouw van deze woning is op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baarschot' niet mogelijk. Om de bouw van de woning mogelijk te maken, moet een nieuw bestemmingsplan voor de locatie worden vastgesteld. In deze toelichting wordt op dit bestemmingsplan ingegaan.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel Baarschotsestraat 23 te Baarschot. De locatie is gelegen binnen de kom van het dorp Baarschot. Het perceel is gelegen direct aan de Baarschotsestraat, de belangrijkste doorgaande weg. Aan weerszijden van het perceel is bebouwing aanwezig. Ook aan de achterzijde van het perceel (vanaf de Baarschotsestraat gezien) bevindt zich bestaande bebouwing in de vorm van een gebouw ten behoeve van opslag.



*Aanduiding ligging plangebied op luchtfoto*

## 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan [Kern Baarschot](#). Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 22 oktober 2009 en onherroepelijk geworden op 1 december 2010.

De bestaande enkelbestemming op de locatie is 'Wonen'. Er is echter geen bouwaanwijzing en geen gevellijn aangeduid. Om die reden is een woning op deze gronden niet toegestaan.

Op het plangebied rust verder de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-middelhoog'. Deze dubbelbestemming ziet toe op bescherming van de archeologische waarden en regelt dat bij bouwplannen die een totale oppervlakte hebben van groter dan 500 m<sup>2</sup>, er vooraf archeologisch onderzoek nodig is om te bepalen of er archeologische waarden aanwezig zijn.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straalpad' van toepassing. Deze regelt dat er geen obstakels worden gerealiseerd die belemmerend kunnen zijn voor zend/ontvanginstallaties. Er mag niet hoger worden gebouwd dan 45 meter boven NAP.



*Aanduiding ligging plangebied op verbeelding vigerend bestemmingsplan*

Ook de direct omliggende percelen hebben een woonbestemming, met uitzondering van het perceel direct ten noorden van het plangebied. Dit heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op het bestaande gebouw is een bouwvlak getekend. Verder is sprake van een aanduiding 'opslag'. Hier is een bedrijf ten behoeve van opslag toegestaan, tot en met categorie 2. Het bouwvlak mag voor 100% worden bebouwd, met een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 m.

## **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (plankaart) met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en (te zijner tijd) de resultaten van het vooroverleg op basis van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, de inspraak en de zienswijzenronde.

De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, enzovoorts).

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin het plan nader wordt toegelicht. Allereerst wordt ingegaan op de huidige situatie, daarna op de beoogde toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid. Zowel het nationale en provinciale, als het gemeentelijke beleid komen hierbij aan bod.

In hoofdstuk 4 wordt de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. Vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten, zoals bijvoorbeeld milieu, wordt in dit hoofdstuk beschreven waarom voorliggend bestemmingplan uitgevoerd kan worden.

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de juridische aspecten en de opzet van de regels.

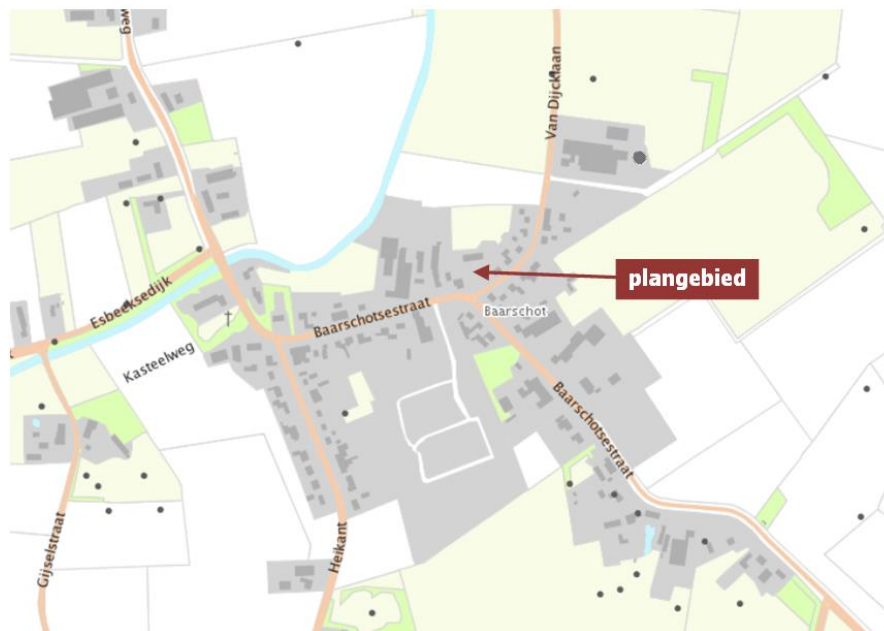
In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de procedures die voorliggend bestemmingsplan heeft doorlopen.

## 2 Het plan

### 2.1 Huidige situatie

#### **Baarschot**

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



*Aanduiding ligging plangebied op topografische kaart Baarschot*

#### **Plangebied**

Het plangebied bevindt zich aan de Baarschotsestraat, op de plaats waar die een bocht maakt en waar de Van Dijkklaan zich afsplitst van deze weg.

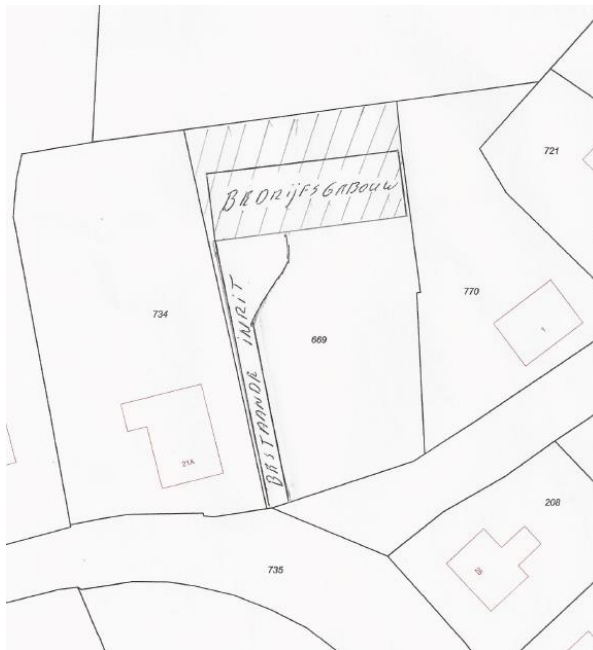


*Foto van plangebied*

Het plangebied is momenteel onbebouwd. Het perceel wordt grotendeels voor het oog onttrokken door een groene haag langs de straatzijde. Op het perceel bevindt zich momenteel een dichte hoog opgaande begroeiing.

Langs de westelijke zijde van het perceel loopt een inrit richting het opslaggebouw dat direct achter het perceel is gelegen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen gelegen. Op iets grotere afstand zijn enkele agrarische bedrijven gelegen.



*Situatietekening bestaande situatie*

## 2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft de realisatie van een woning op het momenteel onbebouwde perceel Baarschotsestraat 23 te Baarschot. De woning wordt gerealiseerd in de bestaande rooilijn van omringende bebouwing. Onderstaande tekening geeft de globale ligging weer.



*Situatieschets nieuwe situatie met locatie nieuwe woning*



*Verbeelding met aanduiding gebied waar woning mag komen (donkere vlak)*

De woning wordt, passend binnen de bestaande typologie gerealiseerd met de noklijn parallel aan de as van de weg. Wat betreft de maatvoering wordt uitgegaan van een woning in één bouwlaag met een tweede bouwlaag onder de kap. De precieze maatvoering en vormgeving van de woning is nog niet uitgewerkt.

De inrit van de woning vindt plaats via de bestaande inrit richting het bedrijfsgebouw. Er wordt dus ten behoeve van de woning geen nieuwe aansluiting op de Baarschotsestraat gerealiseerd.

## 3 Relevant ruimtelijk beleid

### 3.1 Nationaal beleid

#### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012***

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt (vrijwel) alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Onder deze drie hoofddoelstellingen vallen de eerste 12 nationale belangen die het Rijk geformuleerd heeft.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: "Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen". Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

#### *Toetsing*

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van één woning in de kern van Baarschot. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Hierdoor zijn geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe invloed op de ontwikkeling. Wat betreft de ladder duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de toetsing bij het Barro.

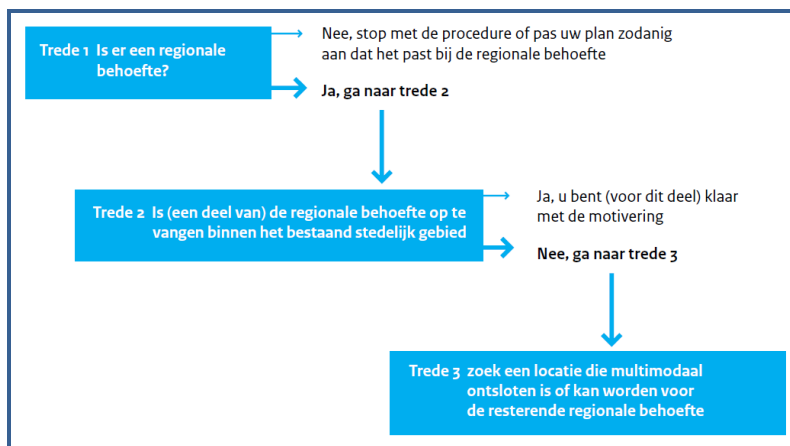
#### ***Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012***

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder houdt in dat

overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



*Stroomschema Ladder duurzame verstedelijking*

### *Toetsing*

Ten aanzien van dit plan zijn twee aspecten uit het Barro van belang:

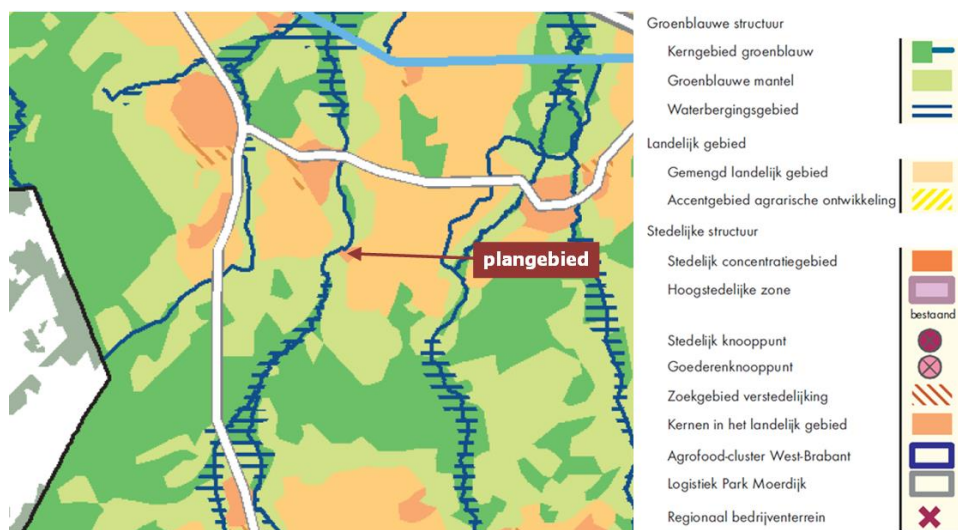
- Ten eerste de ‘ladder duurzame verstedelijking’. Het onderhavige plan kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Uit relevante jurisprudentie is echter gebleken dat de bouw van één woning wordt beschouwd als dermate kleinschalig, dat het niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt en daarom hiervoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen. In het kader van dit bestemmingsplan is daarom geen invulling gegeven aan de ladder.
- Er is in het Barro een regeling opgenomen inzake het radarverstoringgebied van de Vliegbasis Woensdrecht. Als gevolg van dit radarverstoringgebied geldt een maximale hoogtemaat van 45 m + NAP voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan is geregeld dat niet hoger kan worden gebouwd. Hiermee is aangesloten op het Barro.

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### ***Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), 2010***

De SVRO is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Een deel van het provinciale beleid uit de vroegere beleidsstukken (Interimstructuurvisie / Paraplunota / Uitwerkingsplannen) is ongewijzigd gebleven. Voorbeelden hiervan zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.



*Uitsnede uit kaartbeeld stedelijke ontwikkeling uit SVRO met aanduiding plangebied*

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

### *Toetsing*

Voor het plangebied binnen de kern Baarschot geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' waar de kern Baarschot onder valt betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Er dient gebouwd te worden voor migratiesaldo-nul. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken. Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen.

Het onderhavige plan zorgt niet voor nieuw ruimtebeslag omdat het in de kern van Baarschot ligt. Door te bouwen in bestaand stedelijk gebied, inbreiding, is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Tevens wordt gebruik van de grond geïntensiveerd.

### **Verordening ruimte 2014**

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte.

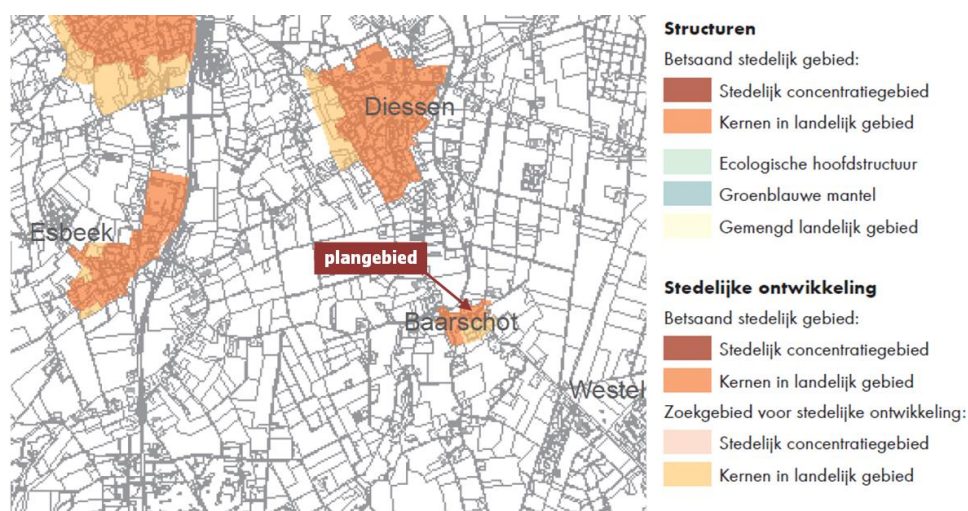
Op 19 maart 2014 is de Verordening Ruimte 2014 in werking getreden. In de verordening staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het onderhavige plangebied valt onder het bestaand stedelijk gebied en is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied', evenals volgens de Structurenkaart het geval is.

De kernen in het landelijk gebied zijn ruimtelijk samenhangende, beperkt verstedelijkte gebieden. Binnen deze gebieden vindt verstedelijking op een andere wijze plaats dan in een stedelijk concentratiegebied. Er liggen tal van mogelijkheden het bestaand stedelijk gebied beter te benutten door inbreiden en herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik.

Voor dit plan zijn daarom de regels in artikel 4.2 en 4.3 van belang. Deze regels zijn gericht op het thema 'stedelijke ontwikkeling'.



*Uitsnede uit kaart stedelijke ontwikkeling uit Verordening Ruimte met aanduiding plangebied*

In de verordening ruimte staat aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). In artikel 4.3 zijn de volgende regels voor nieuwbouw van woningen opgenomen:

- 1 De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
  - a de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b , worden nagekomen;
  - b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
- 2 Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
  - a wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
  - b is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

#### *Toetsing*

De functieverandering in het plangebied past binnen de regels omtrent verstedelijking in de kernen in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Verordening Ruimte, en specifiek de bepalingen in artikel 4.3.

- De realisatie van de woning past binnen de regionale woningbouwafspraken. De realisatie van een incidentele woning wordt geoorloofd bevonden.
- De realisatie van de woning betreft geen harde plancapaciteit voor woningbouw in die zin dat deze is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt. De incidentele toevoeging van één enkele woning, wordt echter geoorloofd bevonden en past op die wijze binnen de afspraken.

Met het onderhavige bouwplan is verder sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied is de onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels voor verstedelijking van de Verordening ruimte.

#### **Conclusie**

Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### ***Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010***

Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. In de structuurvisie worden de algemene ruimtelijke beleidsuitgangspunten gegeven van de gemeente. Deze zijn ingedeeld in vier typen beleidsregie. Voor de onderhavige ontwikkeling is de beleidsregie 'benutten van kansen van ondernemers, instellingen of burgers' van belang. De gemeente wil in staat zijn de kansen die zich door deze ontwikkelingen voordoen zo goed mogelijk benutten ten behoeve van goed wonen, leven, werken en recreëren in Hilvarenbeek.

Ten aanzien van woningbouwplannen zal de gemeente Hilvarenbeek plannen en initiatieven voor woningbouw en herstructurering / renovatie van de bestaande woning-

voorraad beoordelen op de bijdrage aan de kwaliteiten van de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden. Daarnaast worden initiatieven en plannen beoordeeld op de bijdragen aan het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor de kwetsbare doelgroepen.

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de kern waar dat bouwplan gerealiseerd gaat worden, hanteert de gemeente Hilvarenbeek de volgende criteria:

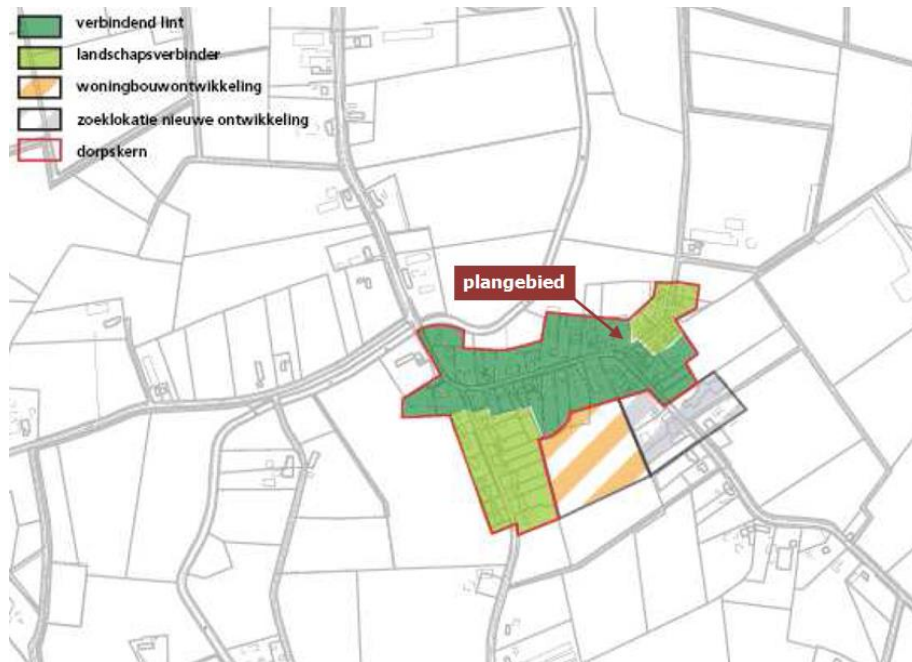
- de bijdrage aan de gewenste diversiteit van de opbouw van de woningvoorraad;
- de bijdrage aan de gewenste verhuisdynamiek in de kern;
- de bijdrage aan de gewenste stimulering van voor de kern belangrijke doelgroepen;
- de bijdrage aan de ruimtelijke karakteristiek van de kern.

Voor het beoordelen van de bijdrage van een bouwplan aan de volkshuisvestingsvraag voor de gemeente Hilvarenbeek hanteert de gemeente de volgende criteria:

- het bouwplan mag niet verstorend werken op de gemeentelijke woningbouwprogrammering en de daarin nagestreefde segmentering;
- de bijdrage ten behoeve van doelgroepen die voor een goed functionerende woningmarkt belangrijk zijn.

Verder dient een plan een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke karakteristiek van de kern Baarschot. In de structuurvisie worden voor de kernen beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het behoud van het ruimtelijk karakter van de dorpen, die hieronder kort worden weergegeven. Voor alle dorpen geldt dat ze een historisch bepaalde directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek hebben. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. De gemeente ziet het als haar kerntaak om dit kleinschalige en diverse karakter van de kernen te behouden. De gemeente hanteert hierbij de volgende globale criteria voor alle kernen:

- behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie;
- behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling;
- sterke groen/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied.
- openbare ruimte die recreatief / functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Hilvarenbeek alsook recreatieve bezoekers.



Kaartbeeld zoneringscriteria met aanduiding plangebied

Onderhavig plan is gelegen binnen de kern Baarschot, binnen de zone 'Baarschot verbindend lint'. Dit lint verbindt Baarschot met Diessen en de zuidelijker gelegen kernen Westelbeers en Hoogeloon. Aan het lint wordt vooral gewoond, maar ook de agrarische functie is nog steeds aanwezig. Ook zijn er enkele horecavoorzieningen aanwezig. De volgende toetsingscriteria gelden in deze zone bij de afweging van nieuwe initiatieven.

| <b>Ruimtelijk karakter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuurvorm met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt;</li> <li>2. In het geval van sloop en nieuwbouw moet voorkomen worden dat er aan de linten grote aaneengesloten gebouwen worden gerealiseerd. Aaneengesloten bebouwing moet zich beperken tot de maat van gevellengtes in de directe omgeving. Ontwikkeling van de achtererven dient voorkomen te worden;</li> <li>3. Indien er sprake is van initiatieven (functieverandering) op de overgang naar het buitengebied moet veel aandacht worden geschonken aan behoud van openheid. Toename van bouwmassa moet voorkomen worden;</li> <li>4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.</li> </ol> |
| <b>Wonen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ten aanzien van wonen, zijn geen nadere criteria ten aanzien van doelgroepen, of woonvormen opgenomen;</li> <li>2. Bij de ontwikkeling van nieuwe woningen dient verder in algemene zin voldaan te worden aan het gestelde in de woonvisie;</li> <li>3. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

| <b>Mobiliteit</b>                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nieuwe initiatieven dienen te voldoen aan de CROW-normering voor parkeren;</li> <li>2. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.</li> </ol> |

#### *Toetsing*

Onderhavig plan past binnen de beleidsuitgangspunten die gesteld zijn voor de kern Baarschot. Het plan kan bijdragen aan de beoogde versterking van het kleinschalige en diverse karakter van de kern.

#### **Woonvisie gemeente Hilvarenbeek, 2009**

Op 10 december 2009 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de Woonvisie vastgesteld. De inhoud en strekking van deze woonvisie is de visie van de gemeenteraad betreffende de gewenste ontwikkelingen op het beleidsterrein wonen. Dit beleid is het woonbeleid voor de komende 10 jaren met een doorkijk naar de tien jaren daarna. Het woonbeleid binnen de gemeente is gericht op het behouden en zo mogelijk versterken van de vitaliteit van de kernen.

De gemeente wil aanpassingen in bestaande koopwoningvoorraad stimuleren door regelgeving zo soepel mogelijk toe te passen. Voorts is destijds een kwalitatief woonbouwprogramma geformuleerd en kwantitatief doorvertaald. Samenvattend zijn de hoofdlijnen uit de beleidskaders zoals deze tot nu toe zijn gehanteerd als volgt:

- 1 de marktvraag vanuit ouderen en zorgvragers is een groeimarkt; de gemeente heeft de woningvoorraad en de woonomgeving hierop aangepast;
- 2 de gemeente heeft beleid gevoerd om starters woonkansen in eigen kern te bieden door middel van het bouwen van starterswoningen of het uitgeven van kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

In de nieuwe woonvisie is de demografische ontwikkeling van de gemeente in beeld gebracht aan de hand van cijfers van het CBS. In algemene zin is sprake van een ontgroening en vergrijzing in de kleine kernen, waaronder Baarschot. Hilvarenbeek kent verder, in verhouding tot buurgemeenten een dure woningvoorraad. De druk op de sociale woningmarkt is groot. De verwachting is dat het aantal inwoners de komende 20 jaar nagenoeg gelijk zal blijven in de gemeente. De gemiddelde woonbezetting daalt echter, waardoor meer woning benodigd zijn gericht op specifieke doelgroepen om de stroming in de woningmarkt te bevorderen.

De provinciale woningbehoefteprognose ligt hoger dan de gemeentelijke trend. Om deze reden werkt de gemeente met een bandbreedte liggend tussen deze twee uitersten. De kwantitatieve vertaling leidt tot een woningbouwprogramma van de gemeente Hilvarenbeek dat voor de komende 20 jaren tussen de 770 en 1.130 woningen telt. Hiervan is 45% bedoeld voor starterswoningen, 25% specifiek voor doorstromers en 30% dient geschikt te zijn voor ouderen. De verdeling huur / koop is gesteld op respectievelijk 40% / 60%. Voor doorstromers dienen met name grondgebonden koopwoningen te worden gerealiseerd. Met dit programma wordt voldaan aan de provinciale eis van bouwen voor eigen opvang.

Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling wordt een accent gelegd op bouwen van voor ouderen geschikte woningen. De ouderenwoningen dienen echter bij voorkeur te worden gerealiseerd nabij winkels (binnen 400 meter) en in kernen met een geschikt voorzieningenaanbod.

In de kern Baarschot is in de periode 1997-2009 nauwelijks gebouwd (3 woningen op een totale woningvoorraad van 135 woningen). In de kern Baarchot bestaat vrijwel de gehele woningvoorraad uit koopwoningen.

#### *Toetsing*

Onderhavig bestemmingsplan omvat de realisatie van een vrijstaande woning. De bouw van de woning betreft een particulier initiatief. De woning komt niet op de markt, maar wordt gebouwd als eigen woning. De woning is bedoeld voor doorstromers. Middels deze geringe uitbreiding van Baarschot heeft de kern mogelijkheid om te licht te groeien en zal de leefbaarheid gewaarborgd blijven.

In de woonvisie is beschreven dat de kern Baarschot niet specifiek is opgenomen in het kwantitatief woningbouwprogramma. Dit betekent niet direct dat er helemaal geen ruimte is voor woningbouw in de kern Baarschot. De gemeente werkt mee aan individuele initiatieven waarbij woningen worden gerealiseerd waar vraag naar bestaat. Daarvan is bij onderhavig project, dat voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning, sprake.

#### **Actieplan Wonen Hilvarenbeek 2013**

##### Algemeen

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 26 juni 2013 een Actieplan Wonen vastgesteld. In dit Actieplan Wonen 2013 staat welke acties de gemeente Hilvarenbeek op korte termijn onderneemt om samen met partners zoals woningcorporatie Leystromen en marktpartijen, de woningbouw in de gemeente te stimuleren. De opgave in Hilvarenbeek is te bouwen voor de vraag, zowel kwantitatief als kwalitatief.

##### Woningbouwprogramma

Het actieplan brengt allereerst het woningbouwprogramma van de gemeente in beeld en toetst dit zowel kwantitatief als kwalitatief aan de opgave op het gebied van wonen in Hilvarenbeek op dit moment.

Conclusie is dat de geplande productie goed aansluit op de opgave. Als echter alle aanvullende projecten worden meegerekend, dan is sprake van een overcapaciteit van 25%. Het honoreren van aanvullende projecten maakt herprioritering en herprogrammering van het programma noodzakelijk.

Kwalitatief sluit de gerealiseerde productie redelijk aan op het kaderstellend programma uit de woonvisie. De geplande productie van met name dure grondgebonden koopwoningen heeft op basis van de marktanalyse echter wel een hoger risico profiel dan gewenst. Vanuit dit oogpunt is herprogrammering en herprioritering van het woningbouwprogramma gewenst.

De mogelijkheden om nieuwe plannen toe te voegen is erg beperkt (mede omdat in bestaande bestemmingsplan nog veel restcapaciteit zit). De gemeente wil daarom bij de beoordeling van nieuwe initiatieven kritischer zijn dan tot nu toe gebeurde.

Voor de prioriteitstelling zijn toetsingscriteria uitgewerkt. Onder meer gelden als criteria:

- Marktkansen op korte termijn: sluit het project aan op de actuele vraag en is de kans op realisatie op korte termijn dus relatief groot?

- Passend in woonvisie lange termijn: past het project in de lange termijnbehoefte die in de woonvisie is vastgelegd? Hierbij wordt gekeken naar zowel de kwantitatieve opgave als naar de kwalitatieve opgave (toevoegen van woningen die op dit moment in de voorraad ondervertegenwoordigd zijn zoals goedkope woningen, grondgebonden seniorenwoningen e.d.).

#### Stimuleringsmaatregelen

Ook gaat het actieplan in op stimuleringsmaatregelen die kunnen bijdragen aan het beter functioneren van de lokale woningmarkt. Doel is om beweging op de woningmarkt te creëren en woningbouw te stimuleren. Er wordt een aantal instrumenten beschreven die beweging op de woningmarkt kunnen stimuleren, bijvoorbeeld startersleningen, het stimuleren van CPO en de oprichting lokale denktanks. Ook herprogrammering, fasering en prioritering van het woningbouwprogramma waardoor voor alle partijen duidelijkheid ontstaat over de door de gemeente gewenste projecten, is een belangrijk punt.

#### Toetsing

Het plan is niet strijdig met het actieplan Wonen. De gemeente werkt zoals gesteld mee aan individuele initiatieven waarbij woningen worden gerealiseerd waar vraag naar bestaat. Daarvan is bij onderhavig project, dat voorziet in de realisatie van een levensloopbestendige woning, sprake. Het plan past goed binnen de criteria die worden gesteld bij de prioritering van woningbouwplannen: de realisatie op korte termijn is zeker gesteld omdat het een concreet initiatief betreft en het plan past binnen de woonvisie op lange termijn omdat het een levensloopbestendige woning betreft.

#### ***Welstandsnota, 2004***

In 2004 heeft de gemeente een welstandsnota opgesteld met als doel meer transparantie te bieden in de welstandstoetsing. Het beleid is geconcretiseerd en geobjectiverd door het formuleren van criteria en beoordelingsaspecten. Er worden algemene criteria, objectgebonden criteria, gebiedscriteria en criteria voor specifieke bouwwerken onderscheiden.

#### ***Beoordeling***

Het plangebied valt binnen het bebouwingstype 'Historische dorpse bebouwingslinten' met welstandsniveau 2. Dit houdt in dat op hoofdaspecten strenge toetsing plaatsvindt, op deelaspecten kritische toetsing en op detailaspecten lichte toetsing. Historische bebouwingslinten zijn de eerste bebouwingsconcentraties langs historische verbindingswegen. Rond een aantal van deze linten hebben zich de huidige dorpen en steden ontwikkeld. Meestal is het lint langs een belangrijke route ontstaan. De bebouwing is perceelsgewijs tot stand gekomen waardoor een wisselend straatbeeld is ontstaan. De rooilijn is dikwijls individueel bepaald en hierdoor verspringend. De bebouwingsstructuur is open, met veel doorzichten naar het achterliggende gebied. De huidige mate van open- en geslotenheid is leidend voor veranderingen. De bebouwing in de historische bebouwingslinten is zeer divers van karakter. De gebouwen zijn individueel ontworpen en dateren uit verschillende tijdsperiodes. Samenvoegingen van individuele bouwmassa's zijn ongewenst. De bebouwing bestaat overwegend uit één tot twee lagen met langskap. Soms is er sprake van intensievere bebouwing richting het centrum. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, soms gestuct, het dak is bedekt met riet of pannen. De detaillering van de bebouwing is afhankelijk van de ontstaansperiode. Men treft diverse ornamenten, detailleringen in het

metselwerk (strek- en rollagen) en diverse gevelbeëindigingen aan. Kenmerkend is het contrast tussen de kleur van het metselwerk en die van de kozijnen. Bij de beoordelingsaspecten staat de afstemming bovengenoemde gebiedskarakteristiek centraal. Dit geldt voor de situering, vormgeving, kleur- en materiaalgebruik en geveldetailering. Wanneer sprake is van meerdere bouwdelen dient ook de onderlinge samenhang gewaarborgd te worden.

#### *Toetsing*

In het onderhavige plan wordt een vrijstaande woning toegevoegd met één bouwlaag met kap. Het exacte bouwplan is thans nog onbekend. De woning wordt in ieder geval gerealiseerd met langskap.

De stedenbouwkundige inpassing sluit aan op de eisen zoals gesteld in de welstandsnota. De nadere welstandstoetsing vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen.

#### ***Conclusie gemeentelijk beleid***

Het plan past goed binnen het gemeentelijk beleid. Het plan betreft een ontwikkeling binnen de kom van Baarschot, waarmee de karakteristiek van het dorp kan worden versterkt. De ruimtelijke impact van de realisatie van één woning is hiernaast zeer beperkt.

## 4 Planologische uitvoerbaarheid

### 4.1 Inleiding

In het kader van het bestemmingsplan moet een aantal onderzoeken worden uitgevoerd om de haalbaarheid van het plan te kunnen aantonen. Onderzoek wordt in het kader van een bestemmingsplan, in beginsel om twee redenen verricht:

- a onderzoek noodzakelijk vanuit de optiek van “goede ruimtelijke ordening” (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening);
- b onderzoek noodzakelijk voor het aantonen van de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan (artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening).

De volgende onderzoeksaspecten kunnen bij dit bestemmingsplan van belang zijn:

- akoestiek;
- flora en fauna;
- luchtkwaliteit;
- geur;
- bodem;
- archeologie;
- water;
- externe veiligheid;
- bedrijven en milieuzonering;
- financieel-economische uitvoerbaarheid

In de navolgende paragrafen wordt op al deze aspecten ingegaan.

### 4.2 Akoestiek

#### ***Algemeen***

De Wet geluidhinder regelt de mate waarin geluid bepaalde functies mag belasten. Indien geluidgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting een akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van wegen en spoorwegen. Wonen is een geluidgevoelige functie. De geluidbelasting op woningen mag in principe de 48 dB niet overschrijden. Wegen met een 30 km/u zone zijn formeel uitgezonderd van akoestisch onderzoek.

#### ***Toetsing***

Gezien voorgaande is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>. Dit onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in het akoestische klimaat van de nieuwe geluidgevoelige bestemming. De geluidbelasting van woning is hierbij getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

Uit het onderzoek blijkt het plan niet is gelegen binnen de geluidzone van een zoneplichtige weg. De Wet geluidhinder vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het plan.

---

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeer, Baarschotsestraat 23 te Baarschot, Gemeente Hilvarenbeek, 16 maart 2015, kenmerk 140417.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn wel De Baarschotsestraat en de Van Dycklaan, die zijn gelegen in de directe nabijheid van het plangebied beschouwd. Deze wegen hebben een 30 km-regime en zijn formeel niet onderzoeksplchtig voor de Wgh. Uit het onderzoek blijkt dat de voor de Baarschotsestraat en de Van Dycklaan de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De optredende geluidbelastingen zijn wel lager dan de maximale ontheffingswaarde. Er kunnen maatregelen worden genomen bij de ontvanger (woning) die erop zijn gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In een in het kader van de omgevingsvergunning op te stellen aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering kunnen de benodigde gevelmaatregelen worden gedimensioneerd.

### **Conclusie**

Het aspect 'akoestiek' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.3 Flora en fauna**

### **Algemeen**

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden nagegaan of er sprake kan zijn van invloeden op natuurwaarden en beschermde soorten. In het bestemmingsplan dient, in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet, te worden aangetoond dat van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing is verkregen.

### **Toetsing**

Bij onderhavig project is het, gezien de aard van de plannen, niet bij voorbaat uit te sluiten dat er beschermde planten- of diersoorten worden verstoord. Om die reden is door SAB in januari 2015 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>. De conclusies van dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

### **Gebiedsbescherming**

De geplande werkzaamheden hebben geen negatief effect op Natura 2000-gebieden, Provinciaal Natuurnetwerk (PNN), ganzenfoerageergebieden en weidevogelgebieden. Nader onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op deze gebieden wordt niet noodzakelijk geacht.

### **Soortenbescherming**

De aanwezigheid van strikt beschermde dier- en plantensoorten is niet te verwachten of geheel uitgesloten. Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming in het plangebied wordt niet noodzakelijk geacht. Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in en direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). De geplande werkzaamheden kunnen verstorend werken op deze broedende vogels. Er is dan sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen wordt geadviseerd om deze buiten de

---

<sup>2</sup> SAB, 5 januari 2015, quick scan flora en fauna, realisatie woning, Baarschotsestraat 23, Baarschot, projectnr. 140417.01.

broedperiode te starten. Ook kan in de broedperiode gestart worden als aantoonbaar is vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn.

### **Conclusie**

Het aspect 'flora en fauna' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

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

### **Toetsing**

Het project betreft de realisatie van een woonfunctie. De ministeriële regeling NIBM kwantificeert de (N)IBM-grens voor deze functie. Een bouwplan van deze omvang draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Er hoeft geen aanvullend onderzoek naar de blootstelling aan luchtverontreiniging plaats te vinden. Wat betreft de blootstelling kan worden gesteld dat uit de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) duidelijk wordt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen. Er is dus sprake van een goede ruimtelijke ordening.

### **Conclusie**

Het aspect 'luchtkwaliteit' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

## **4.5 Geur**

### **Algemeen**

Als er een nieuw geurgevoelig object wordt gerealiseerd in een omgeving waarin zich bedrijven of functies bevinden die geurhinder veroorzaken, dan moet worden onderzocht of dit wat betreft geurhinder aanvaardbaar is. Een woning dient te worden aangemerkt als een geurgevoelig object.

Voor de realisatie van nieuwe geurgevoelige objecten nabij veehouderijen moet aan twee voorwaarden worden voldaan:

- een goed woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd voor de nieuwe geurgevoelige objecten;
- geen van de bestaande veehouderijen wordt onevenredig in zijn belangen geschaad.

### ***Toetsing***

Er is een onderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd om inzicht te geven in de bovenstaande onderzoeksvragen. Er is hierbij getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij.

#### Woon- en leefklimaat

De nieuwe woning wordt gerealiseerd binnen 50 meter van de paardenhouderij Baarschotsestraat 21. Hiermee wordt niet voldaan aan de afstandsnorm van 50 meter uit de gemeentelijke geurverordening. Om te kunnen voldoen aan de afstandsnorm uit het gemeentelijke geurbeleid moet de nieuwe woning verder van deze dierverblijven (stallen) worden gerealiseerd. De minimale afstand tussen de dierverblijven en de nieuwe woning moet minimaal 50 meter bedragen. De benodigde afstand is ook in bijlage A, overzichtstekening 1, weergegeven. Om de woning te kunnen realiseren moet de nieuwe woning 2,5 meter in oostelijke richting worden verplaatst.

Uit dit onderzoek blijkt dat de voorgrondbelasting maximaal  $1,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  ter plaatse van de woning en  $1,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  op de hoekpunten van het perceel, dit komt overeen met een zeer goede milieukwaliteit. De optredende voorgrondbelasting zorgt niet voor een overschrijding van de geurnorm van  $2,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$  uit het gemeentelijke geurbeleid. Op basis van het gemeentelijke geurbeleid is het mogelijk om een woning te realiseren op het perceel Baarschotsestraat 23 te Baarschot.

#### Rechten van bestaande veehouderijen

Ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming moet worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Tussen de omliggende veehouderijen en de nieuwe woning liggen diverse bestaande woningen. Deze bestaande woningen zijn maatgevend voor de ontwikkelingsruimte van de veehouderijen. Het toevoegen van de nieuwe woning zorgt niet voor verandering in de ontwikkelingsruimte. Door de realisatie van de nieuwe woning worden de omliggende veehouderijen niet in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering aangetast.

### ***Conclusie***

Het aspect geur leidt niet tot belemmeringen. Met de 50 m zone is zoals gesteld rekening gehouden in dit bestemmingsplan.

## **4.6 Bodem**

### ***Algemeen***

In het kader van een bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

---

<sup>3</sup> Onderzoek geurhinder veehouderijbedrijven, Baarschotsestraat 23 te Baarschot, Gemeente Hilvarenbeek, SAB, Datum: 16 maart 2015, Projectnummer: 140417.

## **Toetsing**

### Verkenkend bodemonderzoek

Onderhavig plan betreft de nieuwbouw van een woning. Om die reden is door Rouwmaat in januari 2015 een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>. De conclusies uit het onderzoek worden hierna kort behandeld.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- het grondwater licht verontreinigd is met Minerale olie. Voor zover bekend is op de onderzoekslocatie geen bronlocatie aanwezig of aanwezig geweest, die een dergelijke verontreiniging met minerale olie in het grondwater veroorzaakt kan hebben. Mogelijk is de verontreiniging afkomstig van een bron elders. Gezien het slechts zeer licht verhoogde gehalte is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Plaatselijk is in de bodem een puinbijmenging aangetroffen. Om deze reden wordt er een asbest in bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij worden eveneens een aantal extra mengmonsters genomen in het kader van het verkennend bodemonderzoek. Tevens wordt het grondwater nogmaals bemonsterd.

### Aanvullend bodem- en verkennend asbestonderzoek

Er is gezien de resultaten van het verkennende bodemonderzoek een aanvullend bodemonderzoek en een verkennend asbest in bodemonderzoek verricht ter plaatse van het plangebied<sup>5</sup>. Doel van dit onderzoek was om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese "De gehele locatie is verdacht op het voorkomen van asbest" verworpen dient te worden. Verder zijn er in zowel de grond als in het grondwater enkele licht verhoogde gehalten zware metalen aangetroffen. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er naar de mening van het onderzoeksbureau op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

---

<sup>4</sup> Rouwmaat, 12 januari 2015, Verkennend bodemonderzoek, Baarschotsestraat 23 te Diessen, rapportnr. MT.14350.

<sup>5</sup> Rouwmaat, Aanvullend bodem- en Verkennend asbestonderzoek, Baarschotsestraat 23 te Diessen, 18 september 2015, kenmerk MT.15217-1.

### **Conclusie**

Het aspect bodem leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig plan.

## **4.7 Archeologie en cultuurhistorie**

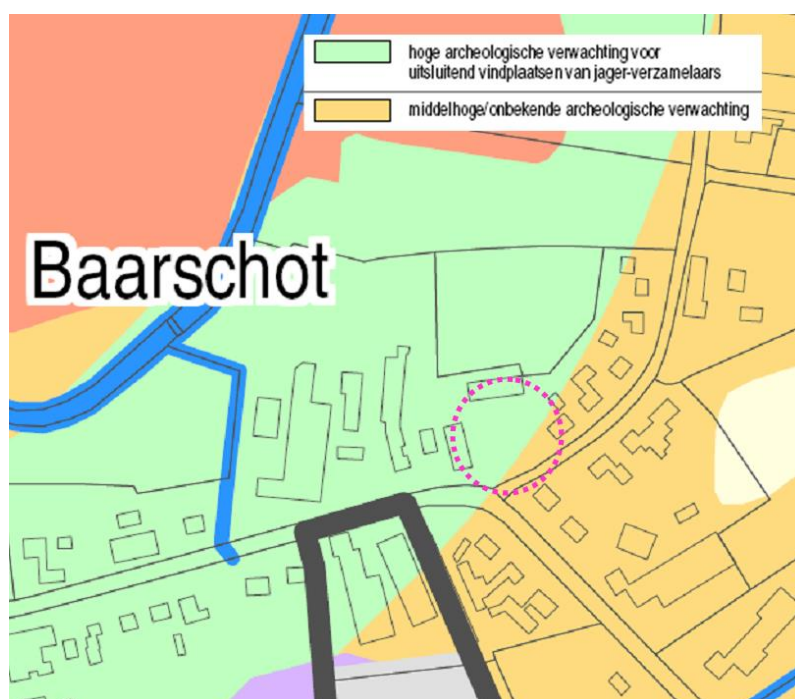
### **4.7.1 Archeologie**

#### **Algemeen**

Bij een ruimtelijk plan moet, conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg, vooraf worden beoordeeld of er eventueel sprake is van archeologische waarden.

#### **Toetsing**

De gemeente Hilvarenbeek heeft een eigen archeologisch beleid geformuleerd. De weerslag hiervan vormt de Archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Hilvarenbeek (RAAP rapport 2450). Onderstaand is de beleidskaart opgenomen van het plangebied en de directe omgeving.



*Uitsnede uit archeologische verwachtings- en beleidskaart voor de gemeente Hilvarenbeek*

Uit de beleidskaart blijkt dat het grootste deel van het gebied ligt in de zone 'archeologische verwachting voor uitsluitend vindplaatsen van jager-verzamelaars'. Bij plannen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> (buiten natuurgebieden) is vooraf archeologisch onderzoek nodig. Voor het overige geldt de aanduiding 'middelhoge/onbekende archeologische verwachting'. Ook hier geldt dat bij projecten groter dan 2.500 m<sup>2</sup> vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

De bescherming van archeologische waarden vormt een onderdeel van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Baarschot'. Zoals reeds besproken is ter plaatse van het plangebied sprake van een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie-middelhoog'. Hiervoor geldt dat bij bouwplannen die een totale oppervlakte hebben groter dan 500 m<sup>2</sup>, vooraf archeologisch onderzoek nodig is.

Onderhavig plan betreft de realisatie van één woning. De woning is qua oppervlakte ruim kleiner dan zowel de gestelde 2500 m<sup>2</sup> als 500 m<sup>2</sup>. Om die reden is op grond van het gemeentelijke archeologische beleid geen archeologisch onderzoek benodigd.

### **Conclusie**

Het aspect 'archeologie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.7.2 Cultuurhistorie**

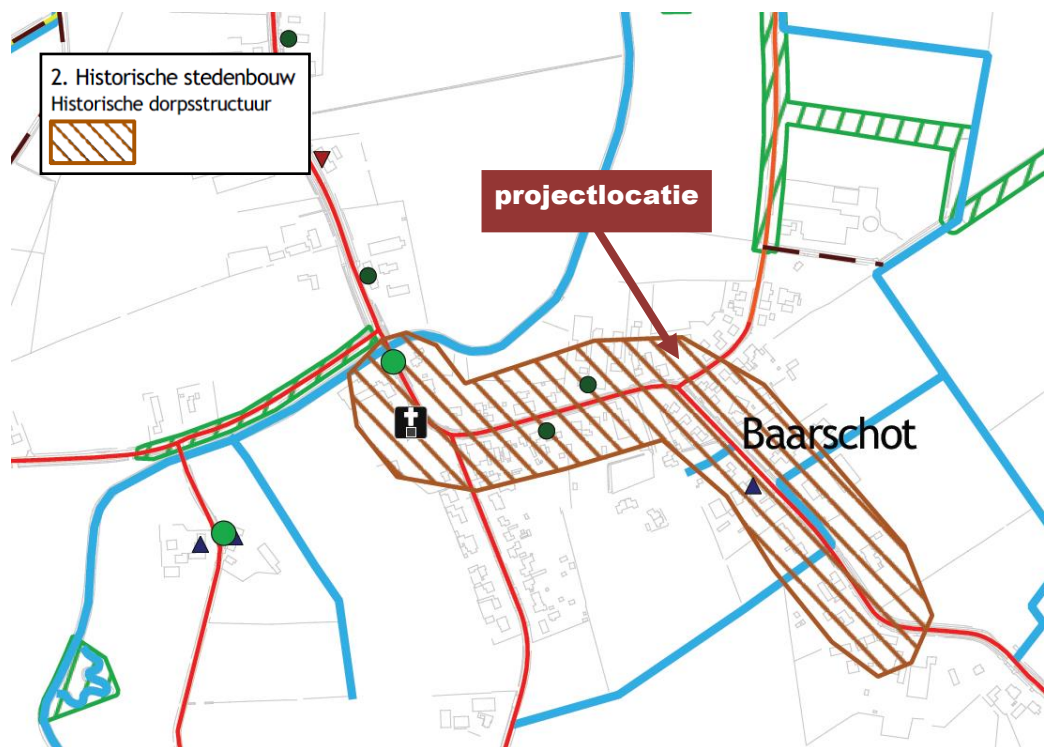
### **Algemeen**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden en als gevolg hiervan is ook Bro (artikel 3.1.6, lid 2) gewijzigd. Hierin is vastgelegd dat in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving dient te worden opgenomen over hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

### **Toetsing**

De cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is bestudeerd. Binnen het plangebied of in de directe nabijheid bevinden zich geen belangrijke cultuurhistorische waarden.

De gemeente heeft voor het gehele gemeentelijke grondgebied een cultuurhistoriekaart opgesteld (Cultuurhistorie in de gemeente Hilvarenbeek, juni 2013, Monumentenhuis Brabant). Het primaire doel van de cultuurhistoriekaart is het inzichtelijk maken van het aanwezige bovengrondse erfgoed in de gemeente.



Op deze kaart is de kern Baarschot, waarvan de projectlocatie deel uitmaakt, aangeduid als historische dorpsstructuur. Gesteld kan worden dat met onderhavig project (de bouw van één woning) deze historische dorpsstructuur niet aangetast wordt. De woning is gelegen binnen de bestaande rooilijn en voegt zich in het bebouwingslint. Wat betreft maatvoering en vormgeving sluit de nieuwe woning aan bij de omgeving.

### **Conclusie**

Het aspect 'cultuurhistorie' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.8 Water**

### **Algemeen**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets. In de waterparagraaf van het bestemmingsplan moeten de resultaten van deze toets worden opgenomen, waaronder het wateradvies van de waterbeheerder.

### **Relevant beleid**

#### *Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant*

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening. De provincie Noord-Brabant hanteert de principes van de people-planet-profitbenadering.

- *People*: Vanuit de sociaal-maatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht.
- *Profit*: Vanuit de economische invalshoek heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water.
- *Planet*: De derde invalshoek 'planet' gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

#### *Waterschap De Dommel: Waterbeheersplan 2010-2015*

De hoofdbeleidsregels van het waterschap zijn vastgelegd in het waterbeheerplan 2010-2015 'Krachtig water'. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierin wordt indeling in de volgende thema's gemaakt: droge voeten, voldoende water, natuurlijk water, schoon water, schone waterbodem en mooi water. Een van de kerntaken van het waterschap ten aanzien van de geformuleerde thema's is het voorkomen van wateroverlast.

#### *Waterschap De Dommel: Beleidsnota uitgangspunten Watertoets*

Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten bepaald inzake nieuwbouwplannen in relatie tot duurzaam omgaan met water. Het betreft de volgende uitgangspunten:

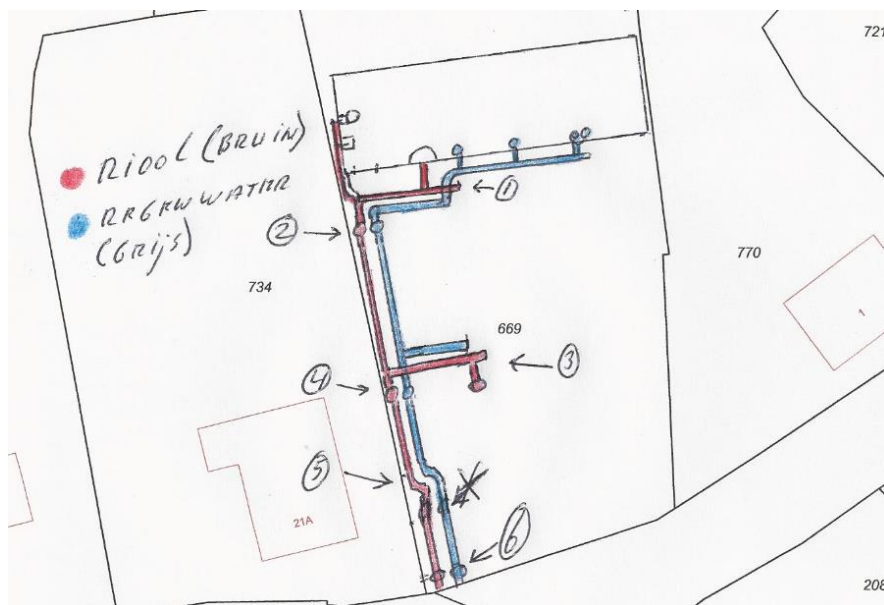
- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streven is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het projectgebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater moet worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie

#### **Toetsing**

Het beleid van de gemeente Hilvarenbeek is dat bij toename verharding kleiner dan 250 m<sup>2</sup> geen voorziening noodzakelijk is. In het onderhavige plan wordt voorzien in een verhard oppervlak van minder dan 250 m<sup>2</sup>. Derhalve is geen voorziening nodig. Indien in de nieuwe situatie wordt voorzien in een verhard oppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> is het aanleggen van een voorziening wel benodigd.

Er worden om die reden geen bijzondere voorzieningen getroffen inzake de waterberging.

Wat betreft de riolering kan worden gesteld dat bij dit plan kan worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel dat reeds is aangelegd ter plaatse van het plangebied. De onderstaande tekening brengt dit globaal in beeld.



Tekening rioolstelsel ter plaatse van plangebied

### Conclusie

Het aspect 'water' heeft voldoende aandacht gekregen. De voorliggende waterparagraaf zal in het kader van het wettelijke vooroverleg worden voorgelegd aan het waterschap De Dommel.

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

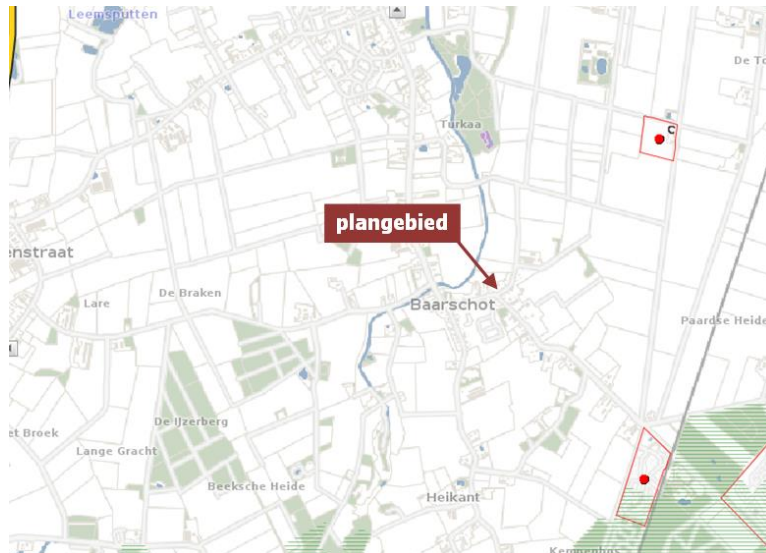
## 4.9 Externe veiligheid

### Algemeen

Het aspect externe veiligheid vormt een onderdeel van de toetsing die bij ruimtelijke plannen moet worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet vanuit het besluit Externe Veiligheid en Inrichtingen afgewogen worden of het aanvaardbaar is om het initiatief in het plangebied te realiseren.

### Toetsing

Onderhavig project betreft de realisatie van een beperkt kwetsbaar of kwetsbaar object, namelijk een woning. Uit de risicokaart blijkt echter dat er in de nabijheid geen stationaire en/of mobiele bronnen aanwezig zijn (bedrijven of andere functies die externe risico-aspecten met zich meebrengen).



*Uitsnede uit risicokaart met aanduiding plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

Omdat onderhavig plan niet gelegen is binnen het invloedsgebied van het groepsrisico van een stationaire en/of mobiele bron, is een onderzoek niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.10 Bedrijven en milieuzonering**

### **Algemeen**

Bij het realiseren van een bouwplan dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemming gerealiseerd wordt. Hierbij spelen twee vragen een rol:

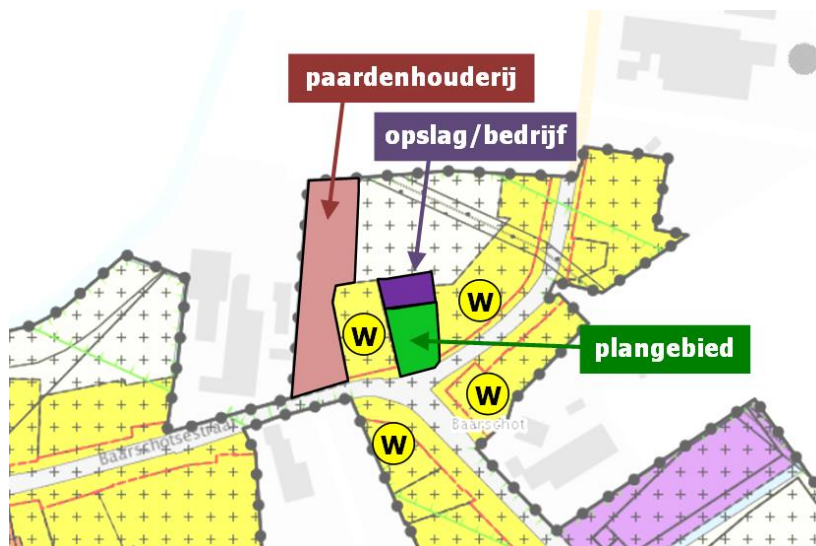
- 1 past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking)
- 2 laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking)

Er dient dus te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid in het plangebied. De toetsing kan plaatsvinden aan de hand van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering", waarin aan diverse bedrijfscategorieën indicatieve hinderzones zijn verbonden.

### **Toetsing**

#### **Algemeen**

Er is getoetst aan de hand van het vigerende bestemmingsplan of er hindergevende functies in de nabijheid zijn gelegen. Uit onderstaande kaart blijkt dat het plangebied aan vrijwel alle zijden grenst aan woningen. Hier hoeven geen belemmeringen te worden voorzien.



*Kaartbewerking met aanduiding ligging hindergevende functies in nabijheid plangebied*

#### *Opslagdoeleinden/Bedrijf*

Voorts is van belang dat het plangebied aan de noordzijde direct grenst aan een bestaand opslaggebouw. Op grond van het bestemmingsplan heeft dit gebouw de bestemming 'Bedrijf' met de functie-aanduiding 'Opslag'.

Op grond van de bedrijvenlijst uit de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" geldt dat een opslaggebouw valt onder de categorie 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Dit is SBI2008-code 52109B. Dit is een categorie 2 bedrijf. Er geldt een indicatieve hinderzone van 30 m, waarbij geluid het maatgevende aspect is.

Onderhavig plangebied is gelegen aan het bebouwingslint de Baarschotsestraat. Hier komen naast woningen, ook veel (agrarische) bedrijven voor. De omgeving is hiermee niet te karakteriseren als rustige woonwijk, maar als gemengd gebied. Conform de systematiek in de VNG-brochure is het hierbij toegestaan om één afstandsstap terug te gaan.

Bij onderhavig plan betekent dit dat er kan worden uitgegaan van een indicatieve hindercontour van 10 m. De beoogde woning wordt op minimaal 10 m afstand van het bedrijfsperceel gerealiseerd. In dit bestemmingsplan is dit vastgelegd, doordat het aanduidingsvlak waarbinnen de woning mag worden gerealiseerd, op 10 m afstand van het bedrijfsperceel is gelegen. Om die reden hoeft geen hinder te worden verwacht. Er is sprake van een planologisch gunstige situatie.

#### *Paardenhouderij*

Aan de westzijde van het plangebied is een paardenhouderij gelegen (Baarschotsestraat 21). Op grond van de VNG-publicatie valt deze onder de categorie 'Fokken en houden van overige graasdieren, paardenfokkerijen'. Hiervoor geldt een indicatieve hinderzone van 50 m, waarbij het maatgevende aspect geur is. Dit is een categorie 3.1 bedrijf.

Zoals reeds in paragraaf 4.5 is besproken, is reeds op basis van het geuronderzoek, uitgegaan van een geurzone van 50 m, waarbinnen de woning niet mag worden gerealiseerd. Dit is vastgelegd in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt mogelijke hinder voorkomen. De andere aspecten (stof en geluid) kennen een kleinere indicatieve hinderzone van 30 m. De beoogde woning valt ruim buiten deze zone. Om die reden

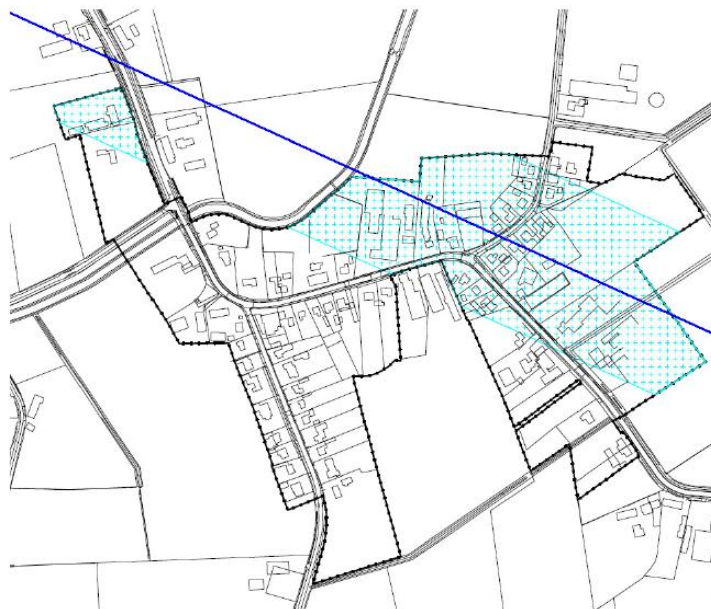
hoeft geen hinder te worden verwacht. Er is sprake van een planologisch gunstige situatie.

### **Conclusie**

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

## **4.11 Kabels en leidingen**

Boven het plangebied loopt een zogenaamd straalpad. Een straalpad zorgt voor een straalverbinding voor de telecommunicatie tussen twee punten. De ligging van het straalpad met de zone eromheen is weergegeven op de volgende figuur. Hier mag geen hoge bebouwing worden opgericht, omdat deze anders de verbinding zou verstoren. De hoogte van het straalpad ligt op 45 meter boven NAP.



*Straalpad en bijbehorende zone eromheen*

Ter vrijwaring van het straalpad is een regeling opgenomen in dit bestemmingsplan.

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Er zal worden aangesloten op de bestaande Baarschotsestraat. Dit is een weg met een doorgaand en gebiedontsluitend karakter. Verwacht kan worden dat de inpassing van één nieuwe woning aan deze straat is in te passen binnen het bestaande verkeersbeeld.

### **Parkeren**

Er zal worden geparkeerd op eigen terrein. Er wordt geen parkeerdruk afgewenteld op de omgeving. Het minimale aantal parkeerplaatsen (2,0 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning conform de parkeernormennota, zoals vastgesteld vastgesteld in februari 2013, van de Hilvarenbeek), is opgenomen in de regels.

#### **4.13 Economische haalbaarheid**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. In dit kader zal er door de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst worden gesloten. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

## 5 Juridische regeling

### 5.1 Inleiding

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- 1 het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen) en kan daarbij regels geven voor:
- 2 het bebouwen van de gronden;
- 3 het verrichten van werken.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet Milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van het ruimtelijke beleid.

### 5.2 Bestemmingen

Aan alle gronden binnen een plangebied zijn enkelbestemmingen toegekend. Een (enkel)bestemming geeft aan voor welk doel of welke doeleinden (functies) de als zodanig op de verbeelding aangegeven gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. Behalve om functies gaat het bij de bestemmingen altijd om concreet ruimtegebruik of om fysiek aanwezige ruimtelijke objecten. Ieder bestemmingsvlak heeft een relatie naar planregels waarin deze bestemming nader geregeld is. Een voorbeeld van een enkelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is de bestemming 'Wonen'.

Daarnaast kent een bestemmingsplan vaak ook dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Er is sprake van een dubbelbestemming, als op een stuk grond twee of meer onafhankelijk van elkaar voorkomende bestemmingen, doeleinden (functies) en/of bouw- en gebruiksregelingen voorkomen, waarbij er sprake is van een rangorde van die doeleinden. De specifieke kenmerken van dubbelbestemmingen brengen met zich mee dat deze bestemmingen in de regel een relatief groot gebied beslaan en veelal op meerdere enkelbestemmingen betrekking hebben. Een voorbeeld van een

dubbelbestemming in voorliggend bestemmingsplan is 'Waarde – Archeologische verwachting - middelhoog'.

Met behulp van aanduidingen wordt nader invulling gegeven aan de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden. Een aanduiding wordt weergegeven door een arcering, symbool, letter, cijfer, lijn of punt op de verbeelding. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Een aanduiding heeft door de koppeling met de regels juridische betekenis. Er zijn de volgende aanduidingen.

- 1 Functieaanduidingen: deze aanduidingen hebben tot doel binnen een bestemming de functie te verduidelijken, in te perken of uit te breiden.
- 2 Bouwaanduidingen: dit zijn alle aanduidingen met betrekking tot de wijze van bouwen en de verschijningsvorm van bouwwerken.
- 3 Maatvoeringsaanduidingen: deze aanduidingen hebben betrekking op afmetingen, percentages, oppervlakten, hellinghoeken en aantallen, zowel ten aanzien van het bouwen als ten aanzien van het gebruik.
- 4 Gebiedsaanduidingen: dit betreffen aanduidingen die verwijzen naar een gebied waarvoor bij de toepassing van het bestemmingsplan specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. Bij gebiedsaanduidingen gaat het veelal om zones en gebieden die aan sectorale wetgeving zijn ontleend.

Tot slot zijn er de figuren. Figuren geven iets naders weer op de verbeelding over een aspect in de regels en zijn nodig voor een goede planologische regeling.

### 5.3 Opbouw regels

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

- 1 inleidende regels;
- 2 bestemmingsregels;
- 3 algemene regels;
- 4 overgangs- en slotregel.

#### **1. Inleidende regels**

In dit hoofdstuk zijn de in dit plan voorkomende begripsdefinities opgenomen, alsmede de wijze waarop metingen plaatsvinden. Het eerste artikel 'Begrippen' definieert de begrippen die in het bestemmingsplan worden gebruikt. Dit wordt gebruikt om interpretatieverschillen te voorkomen. In het artikel 'Wijze van meten' is aangegeven hoe de lengte, breedte, diepte, hoogte, oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken wordt gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

#### **2. Bestemmingsregels**

Bij de 'Bestemmingsregels' wordt per bestemming aangegeven wat wel (of niet) mag. Hierbij wordt aangegeven hoe bestaand gemeentelijk beleid in het plan is verwerkt en op welke wijze nieuwe ontwikkelingen in het plan zijn opgenomen. In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende bestemmingen:

### *Wonen*

Het gehele plangebied valt binnen de enkelbestemming 'Wonen'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' vrijstaande woningen toegestaan zijn. Middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is vastgelegd dat het maximum aantal wooneenheden 1 bedraagt. De woning is uitsluitend toegestaan binnen de aanduiding 'vrijstaand'. De afmetingen van dit aanduidingsvlak zijn afgestemd op de 50m-contour van de paardenhouderij en de 10m-contour van het bedrijf (opslaggebouw).

Verder geldt dat de woning in de (voor)gevellijn dient te worden gerealiseerd. De gevellijn is eveneens aangeduid op de verbeelding. Bedrijven aan huis zijn na afwijking toegestaan.

### *Waarde - Archeologische verwachting middelhoog*

Deze dubbelbestemming is gericht op het beschermen van archeologische waarden in de bodem. Hiertoe zijn ten opzichte van de andere daar voorkomende bestemming 'Wonen' aanvullende bouwregels en regels voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen.

## **3. Algemene regels**

De algemene regels zijn regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze algemene regels bestaan onder meer uit de anti-dubbeltelregel, de algemene bouw-, gebruiks-, aanduidings-, afwijkings- en wijzigingsregels. Hiernaast zijn er overige regels opgenomen.

### *Anti-dubbeltelregel*

De anti-dubbeltelregel zoals dit staat in artikel 3.2.4 van het Bro is hier verplicht opgenomen. Met de anti-dubbeltelregel wordt bedoeld, dat er na het volledig benutten van bouwmogelijkheden van een erf, er niet door het vervolgens verkleinen van de erfoppervlakte, vanwege de verschuiving van de erfgrens, daarop een nieuwe c.q. grotere bouwmogelijkheid voor een naburig erf ontstaat. Met de antidubbeltelregel wordt voorkomen dat met gebruikmaking van privaatrechtelijke overeenkomsten, de publiekrechtelijke regels worden ondergraven.

### *Algemene bouwregels*

In dit artikel is een regeling opgenomen voor het ondergronds bouwen. Ondergrondse gebouwen zijn toegestaan onder bovengrondse gebouwen tot een diepte van maximaal 5 m onder de begane grondvloerlaag.

Ook is een regeling opgenomen inzake het toestaan van overschrijdingen van gevellijnen voor ondergeschikte bouwdelen.

### *Algemene gebruiksregels*

In de algemene regels zijn enkele algemene gebruiksregels opgenomen die voor alle bestemmingen gelden, zoals het verbod om gronden en gebouwen te gebruiken voor prostitutiedoeleinden en stort/op slagplaats voor grond en afval (behoudens een stort/opslagplaats voor normaal gebruik, bijvoorbeeld in het kader van de bedrijfsvoering). Ook bewoning zoals kamerverhuur en nieuwe woningen is specifiek uitgesloten. Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een afhankelijke woonruimte toe te staan.

#### *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels is een specifieke regelingen opgenomen inzake de vrijwaringszone van een straalpad.

#### *Algemene afwijkingregels*

In de praktijk kunnen maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van wat direct mogelijk wordt gemaakt. Ook kan, gelet op voortschrijdende ontwikkelingen, toch behoefte zijn aan een grotere hoogte van bouwwerken ten behoeve van algemeen nut. Starheid van bestemmingsregels mag niet de oorzaak zijn van gekunstelde oplossingen, waarmee de kwalitatieve doelstelling van het bestemmingsplan niet gediend is. Binnen een kader van bescherming van belangen, is door middel van dit artikel een zekere mate van flexibiliteit mogelijk.

#### *Algemene wijzigingsregels*

Met deze bevoegdheid kunnen burgemeester en wethouders plan wijzigen ten behoeve van de overschrijding van bestemmingsvlakken tot een nader bepaalde afstand en een nader bepaald percentage. Ook is een wijzigingsbepaling opgenomen om de bestemmingsgrenzen of genoemde maten in de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te wijzigen. Ten slotte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de aanduidingen van de verbeelding te halen als het plan na 3 jaar nog niet is gerealiseerd.

### **4. Overgangs- en slotregel**

#### *Overgangsrecht*

Het overgangsrecht moet op grond van artikel 3.2.1 (bouwen) en artikel 3.2.2 (gebruik) van het Bro verplicht opgenomen worden.

Daarnaast is ook een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen (artikel 3.2.3 Bro).

Overgangsrecht is van toepassing op situaties (gebruik) die op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan van het nieuwe plan afwijken, dan wel op basis van een geldige bouwvergunning nog gebouwd mogen worden (bouwwerken). Met deze overgangsregels wordt duidelijk dat die afwijking toegestaan is, maar wel begrensd is tot de bestaande afwijking. Dus de bestaande afwijking qua gebruik mag niet vergroot worden en het bouwwerk mag alleen maar goed onderhouden worden en niet volledig worden herbouwd. Het overgangsrecht is nadrukkelijk niet bedoeld voor bouwwerken die een gebruik kennen dat onrechtmatig is op het moment van het van kracht worden van dit bestemmingsplan. Het is onmogelijk om alle eventuele strijdigheden tijdig te ontdekken. Om die strijdigheden uit te sluiten van het legaliserende effect van het overgangsrecht, wordt deze categorie nadrukkelijk uitgesloten van overgangsrecht. Ten behoeve van de bestuurlijke zorgvuldigheid en om in te kunnen spelen op praktische situaties, kent het overgangsrecht ook een afwijkingsmogelijkheid.

#### *Slotregel*

Dit artikel geeft aan op welke wijze de regels van dit bestemmingsplan moeten worden aangehaald.

## 6 De procedure

### Voorontwerpbestemmingsplan

Vanaf 3 juli 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingediend tegen het plan.

### Ontwerpbestemmingsplan

Vanaf vrijdag 16 oktober 2015 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het plan. Wel zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. In het vaststellingsbesluit wordt dit besproken.