



Tabel zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Kleine Voort 7, Hilvarenbeek'.

Zienswijzen bestemmingsplan	Standpunt gemeente
1. [REDACTED] d.d. 03-03-2023 (ingekomen 13-03-2023). Het plan maakt melding van het feit dat er een buurtdialoog is geweest over het voornemen van initiatiefnemer om de bestemming van zijn agrarische bedrijf te veranderen. Dit speelde midden in de tijd van Coronarestricties en er geen groepsbijeenkomst mogelijk was. Reclamant heeft een 1 op 1 gesprek gehad per telefoon met initiatiefnemer, waarvan een verslagje is gemaakt. Reclamant is niet duidelijk of daar iets mee is gedaan. De destijds voorgelegde plannen komen volgens reclamant niet volledig overeen met het huidige ontwerpbestemmingsplan. In het eerste plan was sprake van minder wooneenheden en werd er niet gesproken over de splitsing van de bestaande bedrijfswoning. In de herinnering van reclamant was er in dat plan ook geen sprake van de twee-onder-een kap woning die nu staat ingetekend. Reclamant vraagt zich af wat er in de tussentijd is gebeurd en op basis waarvan tot uitbreiding is besloten.	Initiatiefnemer heeft destijds van ons de infographic ontvangen met daarin de informatie hoe een buurtdialoog gevoerd kan worden. Door de restricties van het Coronavirus was het toen niet mogelijk een bijeenkomst te organiseren met de gehele buurt. Bovendien vond initiatiefnemer een 1 op 1 gesprek nog beter om de mening van de individuele buurtbewoner weer te geven. Alle buurtbewoners hebben een copy van het ontwerpplan ontvangen. Op 7 februari 2021 heeft een gesprek plaats gevonden met reclamant. Zij hebben het ontwerpplan vooraf ontvangen, ingezien en daar een aantal opmerkingen bij geplaatst. Daar is een verslag van gemaakt waarvan de inhoud bevestigd is door reclamant. Het verslag bevestigt dat reclamant op de hoogte was van het voornemen (ontwerpplan) om 4 woningen te bouwen en om de bestaande boerderij te splitsen. Overigens heeft initiatiefnemer besloten om af te zien van splitsing van de woning. Meerdere wooneenheden binnen een bouwmassa met bouwtitel op basis van Ruimte voor Ruimte of de Maatwerkregeling omgevingskwaliteit was ten tijde van de dialoog nog niet mogelijk op grond van provinciaal beleid. Hierover heeft in januari 2024 een aanvullende omgevingsdialoog plaatsgevonden. Inmiddels kan dit wel. Wij zijn van mening dat aantal woningen op de initiatieflocatie stedenbouwkundig aanvaardbaar is. Zie hiervoor ook de motivering in de ambtshalve wijzigingen in deze tabel.

Om het plan te realiseren zijn 3 ruimte voor ruimte-/maatwerktitels nodig. Reclamant stelt dat B&B's vergunningsvrij worden gerealiseerd. Dit betekent volgens reclamant dat er 3 reguliere woningen extra worden vergund waarvoor dan geen ruimte voor ruimte regeling nodig is. Op basis waarvan gaat de gemeente hiermee akkoord? Reclamant stelt dat hiervan een precedentwerking zal uitgaan voor andere bewoners van De Kleine Voort. Reclamant vreest dat in de toekomst het karakter van het buurtschap zal veranderen en hierdoor de belasting op de infrastructuur wordt verhoogd. Reclamant wenst te vernemen dat het voorliggende plan geen aanzet is tot meer en intensievere woningbouw. De locatie is nu nergens aangeduid als potentiële woningbouwlocatie of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Reclamant vraagt zich in dit kader af waarom de voorgenomen woningbouw in het voorliggende plan dan wel mogelijk is.	De sanering van het agrarisch bedrijf hangt samen met de realisatie van woningbouw. Zonder het woningbouwdeel van het plan was sanering van de varkenstak niet haalbaar. Bovendien moeten de saneringslocaties een passende bestemming krijgen. Wij vinden woningbouw passend zoals hierboven al is aangegeven. De Ruimte voor Ruimtewoningen worden allemaal gerealiseerd binnen het bouwvlak van het gesaneerde deel van de voormalig varkenshouderij. Bovendien worden voor de realisatie van de woningen de benodigde (Ruimte voor Ruimte-/maatwerk)titels aangekocht. In die zin ontstaat er geen precedentwerking voor verdere reguliere woningbouw-ontwikkeling aan de Kleine Voort of een aanzet gegeven tot verdere verstedelijking. De initiatieflocatie ligt bovendien in een bebouwingsconcentratie. Ruimte voor Ruimte initiatieven zijn hier mogelijk op grond van de Visie Ruimte voor Ruimte en de (Interim) Omgevingsverordening van provincie Noord-Brabant. Het vigerende bestemmingsplan maakt een B&B tot maximaal 150 m² nu ook al mogelijk bij woonbestemmingen. Van zelfstandige woningen is geen sprake. Dat is geborgd in de regels.
Twee jaar geleden werd het buurtschap geconfronteerd met een ruimtelijke visie over de Toekomst van de Kleine Voort door de toenmalige Wethouder. Hierin was onder andere ook een mogelijke herontwikkeling van de geitenhouderij aan Kleine Voort 12 opgenomen, waarbij woningbouw mogelijk zou zijn. Reclamant vraagt of dit concreet speelt of voor de toekomst een wenselijk scenario is. Reclamant vreest dat de plannen van initiatiefnemer hiervoor als referentie gaan gelden. Dit zou betekenen dat het nog drukker zal worden in de buurt. De Kleine Voort kent slechts één	Voor de door reclamant genoemde locatie van de geitenhouderij zijn geen concrete initiatieven bij ons bekend voor een herontwikkeling. Elke nieuwe herontwikkeling van een agrarisch bedrijf, al dan niet met woningbouw, vraagt om een nieuwe afweging. Hierbij worden alle ruimtelijke aspecten afgewogen en daarbij dus ook de draagkracht van het gebied. Het voorliggende plan is beoordeeld op verkeerskundige aspecten en de huidige aanwezige infrastructuur voldoet om het verkeer te kunnen verwerken.

smalle aan-/afvoerweg. Reclamant vreest dat de capaciteit van de infrastructuur op dat moment onvoldoende is. • In het kader van eerdere plannen rond het omleiden van het landbouwverkeer werd de optie opgehouden om de fietsbrug over de N269 aan te sluiten op de Kleine Voort. Reclamant vraagt om bevestiging dat dit plan niet langer actueel is en dat er geen afspraken zijn met initiatiefnemer om deze optie open te houden. Reclamant stelt dat Kleine Voort absoluut te klein is om ook nog eens veel extra (brom-) fiets verkeer te faciliteren. Verkeersveiligheid is dan zeker in het geding. • Het plan omvat de bouw van twee B&B 's. Reclamant gaat ervan uit dat dit altijd voor tijdelijke bewoning is. Reclamant vraagt hierbij wat het beleid is van de gemeente rond handhaving. Hij vreest als gevolg van de grote woningnood dat de verleiding er zal zijn deze ruimtes optimaal te benutten (voor permanente bewoning). Reclamant geeft aan dat er onlangs naast de boerderij een bouwwerk bestaande uit damwanden is opgetrokken. Dit zou een vergunningsvrije carport zijn maar is volgens reclamant gesitueerd op de plaats van de geplande B&B. Hij vraagt wat is de reden van verkozen aanpak? • Uit de capaciteitsberekeningen in het plan wordt het duidelijk dat de verkeersintensiteit aanzienlijk zal toenemen op de Kleine Voort. Er wordt echter geconcludeerd dat de maximum capaciteit niet zal worden overschreden en dus dat het geen consequenties heeft voor de weg. Reclamant zou graag verduidelijkt zien of er in alle berekeningen rekening is gehouden met het feit dat de weg	Vanuit het onderzoek naar de betonbaan is het aansluiten van een fietsverbinding op de Kleine Voort een van de opties die we onderzoeken. Op dit moment kunnen we niet zeggen of die er wel of niet gaat komen. Daar moeten we nog vervolgonderzoeken over uitvoeren. Dit aspect is overigens niet aan de orde in het voorliggende plan voor Kleine Voort 7. Zoals hierboven eerder ook al is aangegeven zal van permanente bewoning in een B&B geen sprake zijn. Dit is in de regels geborgd. Indien er sprake is van strijdig gebruik kan daarop handhavend worden opgetreden. Het is mogelijk om een B&B te realiseren in bestaande bijgebouwen. Dat is op grond van het vigerende beleid ook al mogelijk bij een burgerwoning (zie eerdere opmerking). Initiatiefnemer kiest er naar aanleiding van de zienswijze voor bij de agrarische bedrijfsfunctie nu geen B&B te realiseren. Hiervoor wordt dus ook geen apart gebouw opgericht Er is wel sprake van een toename van vervoersbewegingen van personenauto's, maar daar staat tegenover dat zwaar transport voor de varkenshouderij is komen te vervallen. Zoals hierboven al eerder is aangegeven voldoet de huidige infrastructuur om het verkeer in de nieuwe situatie te kunnen verwerken. Verbreding van de huidige weg is niet aan de orde.
---	---

dusdanig smal is dat auto's elkaar niet kunnen passeren. Hij vreest dat er stelselmatig moet worden uitgeweken op de kruising, op de plaats voor nummer 5 of in de berm. Reclamant verwacht een toename van hinder hierdoor. Hij vraagt om een bevestiging dat er geen verbreding van de huidige weg zal komen. • Reclamant heeft gehoord dat de nieuwe bedrijfsvoering van nummer 7 gepaard zal gaan met meer personeel dan voorheen het geval en vraagt een toelichting over het aantal en de aard van de werknemers. Er wordt in de toelichting gememoreerd dat deze mensen onder meer dierv verzorging zullen doen. Reclamant vraagt zich af welke dieren het betreft, omdat een agrarisch bedrijf gericht op agrarisch natuurbeheer in het bestemmingplan wordt gefaciliteerd. Reclamant ontvangt graag bevestiging dat er geen sprake is van een veehouderij. • Reclamant heeft het idee dat de reeds gerealiseerde kas niet in overeenstemming is met de inrichtingsschets in het plan. Volgens de plannen komt er achter de kas nog een grote schuur. De vraag is welke functie deze schuur krijgt. Zoals in het plan staat vermeld heeft de kas een dak van zonnepanelen. Dit zal volgens reclamant het gebruik voor teelt aanzienlijk beperken. Reclamant gaat er daarom van uit, dat de kas met name voor opslag zal gaan dienen. Dit roept de vraag op bij reclamant of dit alleen opslag omvat van de nodige bedrijfsmaterialen of dat er ook verhuur zal zijn aan derden. Reclamant vraagt zich in dat geval af welk type	Op het (agrarisch) bedrijf is reeds sinds 2009 sprake van verbreding van bedrijfsactiviteiten met akkerbouw en natuurbeheer. Door vergaande samenwerking met Terrein Beherende Organisaties (TBO's) in de regio is deze bedrijfstak substantieel onderdeel van de bedrijfsvoering geworden. Dit is voor veel omwonende kennelijk een onbekend en onbelemmerde activiteit gebleken. Hiermee wordt ook bevestigd dat deze nooit tot overlast heeft geleid voor de omgeving. Volgens initiatiefnemer waren voorheen op de varkenshouderijtak drie werknemers dagelijks actief. Deze werken inmiddels elders. Door de combinatie van een kleinschalige kwekerij met verschillende teelten wordt de arbeid verspreid over het seizoen en is nagenoeg geen externe arbeid vereist. Er is in het nieuwe bestemmingsplan geen bedrijfsmatige veehouderij meer toegestaan. Initiatiefnemer heeft aangegeven dat deze kas deels als teeltruimte en deels als verwerkingsruimte wordt gebruikt. De teeltruimte wordt deels van glas, en deels van zonnepanelen voorzien (de verwerkingsruimte wordt volledig van zonnepanelen voorzien). De lichtopbrengst in de kas is weliswaar lager, maar nog steeds voldoende voor het opkweken van plantgoed. In de zomer is er ruim voldoende zonlicht, in de winter heeft de kas vooral de functie van bescherming tegen extreme weersomstandigheden, zodat jong en kwetsbaar plantgoed de winter kan overleven. Van de kas wordt circa 900 m² als teeltruimte gebruikt. De rest wordt gebruikt
---	---

opslag is er dan is toegestaan. Indien sprake zou zijn van zogenaamde statische opslag leidt dit tot relatief veel verkeersbewegingen. Dit zou in het plan moeten zijn meegenomen in de berekeningen van het voorliggende plan. - Reclamant stelt dat het nieuwe plan erin voorziet dat het boerenbedrijf op locatie wordt doorgezet. Reclamant constateert dat het bouwblok qua oppervlak maar gering is afgenomen, terwijl de voormalige hoofdactiviteit is komen te vervallen. Reclamant vraagt op basis waarvan de afweging is gemaakt om de combinatie van een agrarisch bedrijf met woningbouw hier toe te staan. Reclamant vraagt in hoeverre er hier sprake is van een zogenaamd 'compromis scenario'. - Reclamant stelt dat hij In het plan niets kan terugvinden over het type nieuwbouw dat wordt toegestaan en wat de geldende bouwregels zijn. Gezien het historisch karakter van de buurt lijkt het reclamant logisch dat in het plan wordt meegenomen dat er geen 'rare' dingen worden vergund. Reclamant wijst hier op een woning aan De Kleine Voort die gebouwd is die volgens hem niet past in het buurtschap. Reclamant vraagt om de voorgenomen bouwregels te	als werkruimte en opslag ten behoeve van het bedrijf. De teeltkas is iets verder zuidwaarts gebouwd dan gepland was. De verbeelding en het bouwvlak worden hierop aangepast. De voorgevel en lengte van de kas en werktuigenloods zijn straks ongeveer gelijk, zoals ook in de "oude" situatie toen de stallen er nog stonden. Er is geen sprake van een uitbreiding van het bouwvlak – en komt niet dichterbij de omwonenden. Hoewel de varkenshouderijtak is gesaneerd geldt dit niet voor bedrijfsactiviteiten met akkerbouw en natuurbeheer. Deze andere bedrijfstak binnen het bedrijf wordt voortgezet en heeft daarvoor nog steeds bedrijfsruimte nodig. Daaraan wordt een nieuwe invulling gegeven. Het agrarisch bouwvlak wordt desalniettemin fors verkleind (60%) ten opzichte van de bestaande situatie. Woningbouw was een voorwaarde van de initiatiefnemer om het varkensbedrijf te kunnen staken. Dit is ook gecommuniceerd tijdens alle buurtdialogen. Meermaals is door initiatiefnemer toegelicht dat de sanering van de varkenshouderij alleen mogelijk is in combinatie met uitvoering van het voorliggende ontwerpplan. De initiatieflocatie ligt in een bebouwingsconcentratie. Hierbinnen is het mogelijk om Ruimte voor Ruimtewoningen via (maatwerk)titels te realiseren. De beoordeling of de woningen passen in de omgeving wordt normaliter beoordeelt bij de vergunningsaanvraag. Een landelijke woning wordt hier passend geacht. Om de verschijningsvorm van de te realiseren woningen te kunnen toetsen wordt aan de toelichting een beeldkwaliteitsparagraaf (2.2.4) toegevoegd. Deze paragraaf wordt na vaststelling van het bestemmingsplan toegevoegd aan de 'Nota ruimtelijke kwaliteit' (zie bijlage 1).
--	--

ontvangen om het plan op dit onderdeel te kunnen beoordelen.	De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.
2. [REDACTED] d.d. 21-03-2023 (ingekomen 21-03-2023). - Reclamant stelt dat de omgeving blij is met de deelname aan de saneringsregeling ten aanzien van de biologische varkenshouderij van initiatiefnemer. In het kader hiervan stelt hij dat de geldende milieuvergunningen nog niet zijn ingetrokken. - Reclamant stelt dat in het plan onterecht wordt gesteld dat de voorgenomen herontwikkeling betrekking heeft op de sanering van de varkenshouderij omdat de sanering is betaald met gemeenschapsgeld. - Reclamant stelt dat er geschoven is met het agrarisch bouwvlak en de Ruimte voor Ruimtekevels zijn gesitueerd op een locatie waar geen openbare weg aanwezig. - Reclamant is van mening dat nieuwbouw ten behoeve van t.b.v. Bed & Breakfast niet wenselijk is. Gevreesd wordt voor oneigenlijk gebruik. - Reclamant vraagt of het nieuw gerealiseerde gebouw tegenover Kleine Voort 8 vooruitlopend op het voorliggende plan gerealiseerd is. - Reclamant vraagt zich af waarom een kas met een oppervlakte van 1625 m²	De vergunning is ingetrokken. Dit was ook voorwaarde om voor de bijdrage in het kader van de Saneringsregeling varkenshouderijen (Srv) in aanmerking te komen. In dat geval had de reclamant zich moeten beroepen tegen de saneringsregeling, niet tegen de deelname eraan. Vanuit de Saneringsregeling wordt de gemeente geappelleerd om actief mee te werken aan een passende herontwikkeling voor de vrijkomende locatie. De SRV-regeling voorziet in een vergoeding van 65% van de gecorrigeerde vervangingswaarde. De voorziene woningbouw is in dit geval een essentieel onderdeel in het kader van de sanering van de varkenshouderij. De aanwezigheid van een openbare weg is geen noodzaak. Het bouwvlak is inderdaad gewijzigd, dat is niet strijdig met de het provinciaal beleid. Naar aanleiding van het ontwerpplan is het bouwvlak zelfs verkleind. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een stukje openbare ruimte toegevoegd. Zie beantwoording van dit onderdeel van de zienswijze als genoemd onder 1. Het bijgebouw blijft behouden binnen de woonbestemming en mag ook als zodanig worden gebruikt. Zoals bij de beantwoording van de zienswijze onder 1. al is aangegeven wordt deze kas

nodig is voor een kleinschalig agrarisch bedrijf in de vorm van agrarisch natuurbeheer, waarvan de gronden niet in de nabijheid van het bedrijf liggen. Gevreesd wordt voor een toename van verkeersbewegingen Reclamant acht de totale bebouwing te grootschalig en niet passend binnen het kleine buurtschap.	deels als teeltruimte en deels als verwerkingsruimte gebruikt. In de winter heeft de kas vooral de functie van bescherming tegen extreme weersomstandigheden, zodat jong en kwetsbaar plantgoed de winter kan overleven. Van de kas wordt circa 900 m² als teeltruimte gebruikt, de rest wordt gebruikt als werkruimte en opslag. Hoewel de varkenshouderijtak is gesaneerd geldt dit niet voor bedrijfsactiviteiten met akkerbouw en natuurbeheer. Er is binnen het bouwvlak sprake van een afname van 60% aan bedrijfsgebouwen. De Ruimte voor Ruimte ontwikkeling draagt wel bij aan een toename aan bebouwing maar de toevoeging hiervan wordt passend geacht. De woningen worden gerealiseerd ter plaatse van het huidige agrarisch bouwvlak. De percelen zijn ruim opgezet en worden landschappelijk ingepast. De toevoeging van deze woningen is passend binnen de huidige structuur (rood en groen) van de omgeving. De zienswijze is ongegrond en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.
3. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch d.d. 22-03-2023 (ingekomen 22-03-2023). Het plan voorziet in de verplaatsing van de bedrijfswoning. Hiervan is geen sprake wanneer op de oude locatie de woonfunctie behouden blijft. Nieuwvestiging van bedrijfswoningen na afsplitsing van een eerdere bedrijfswoning is in strijd met artikel 3.70 IOV onder b. De PNB vraagt om samen de mogelijkheden te bespreken.	Een bestemmingsplan kan ingevolge de (Interim) Omgevingsverordening voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel. De nieuwe bedrijfswoning vervangt de huidige bedrijfswoning. Dat is noodzakelijk om een ruimtelijke eenheid te vormen met het bedrijf. De huidige bedrijfswoning wordt onttrokken als bedrijfswoning en bestemd als reguliere woning. Hiervoor wordt een passende titel aangekocht in het kader van de maatwerkregeling (Beeldbepalende boerderij) zodat er geen ongeoorloofde nieuwvestiging is. De af te splitsen bedrijfswoning ligt binnen een bebouwingsconcentratie en is derhalve passend.

De PNB stelt dat de woonboerderij niet zodanige cultuurhistorische waarde heeft dat deze gesplitst kan worden. Door de voorgenomen ontwikkeling in de omgeving wordt de directe omgeving aangetast en is er dus geen sprake van een herstel van de situatie zoals die rond 1950 was. Aangezien de woonboerderij wel als beeldbepalend kan worden aangemerkt is afsplitsing als bedrijfswoning wel mogelijk met de	De aanduiding op de verbeelding ‘waarde – cultuurhistorie wordt aangepast naar ‘beeldbepalend’. De beschrijving in paragraaf 2.2.1 van de toelichting wordt aangepast aan de beoogde situatie. In paragraaf 3.2.2 van de toelichting wordt de volgende tekst toegevoegd: - onder het kopje <u>Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied</u>: <i>‘Een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht bij het bedrijf voor natuurbeheer om een ruimtelijke eenheid te blijven vormen met het betreffende bedrijf. De bestaande bedrijfswoning kan met een passende titel worden afgesplitst als burgerwoning op basis van de ‘Maatwerkregeling omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant’. Dat kan omdat die woning op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.’</i> - Onder het kopje <u>Artikel 3.79, Ruimte voor Ruimte binnen Landelijk gebied</u>: <i>‘De bestaande bedrijfswoning kan met een passende titel worden afgesplitst als burgerwoning. Dat kan omdat die woning op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt en is aangemerkt als beeldbepalend pand. Binnen het resterende agrarische bouwvlak kan een nieuwe eerste bedrijfswoning worden opgericht. Voor de drie Ruimte voor Ruimte kavels worden 3,2 (maatwerk)titels aangekocht.</i> Hoewel door Hüsken en zoon een uitvoerig rapport is opgesteld, waarin staat dat de boerderij als positief historisch waardevol wordt beoordeeld (i.c. beeldbepalend) kiest initiatiefnemer ervoor om de splitsing niet door te zetten in deze procedure. Het plan wordt dus in die zin aangepast dat alleen de huidige bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Hiervoor wordt een passende titel aangekocht (zie beantwoording onder 1^e bullit van deze zienswijze).
---	---

aankoop van een halve Ruimte voor Ruimtetitel (maatwerktitel) • Het plan voorziet in diverse Ruimte voor Ruimtewoningen. Daarbij maakt een van de kavels gebruik van de nieuwe regeling om een twee kapper te realiseren, welke bestaat uit 1 bouw massa voor één ruimte voor ruimte titel. De provincie staat positief tegenover dit initiatief. Echter verzoeken zij uw raad wel om in de regels een extra bepaling op te nemen dat op het betreffende perceel de twee woningen ook als één bouwmassa gebouwd moet worden. Zo wordt geborgd dat op het perceel niet alsnog sprake kan zijn van 2 losse woningen. Daarmee is het ook meteen geborgd dat in de toekomst de 2 wooneenheden als een 2-kapper blijft behouden. Verzocht wordt om ook hiervoor een extra bepaling in de regels op te nemen. • Voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen moet per woning een certificaat worden aangevraagd bij het ontwikkelbedrijf. Dit moet voor vaststelling van het bestemmingplan worden geregeld zijn. • Op de locatie worden meerdere activiteiten voorzien waar een behoorlijk aantal vierkante meters meer bebouwing voor zou moeten worden opgericht. In het kader van zorgvuldig ruimte gebruik stelt de PNB zich de vraag of het wenselijk is om zoveel bebouwing terug te plaatsen op de locatie. Er worden bijvoorbeeld 2 B&B-locaties voorzien bij de nieuwe ontwikkeling. Beide B&B's worden in een apart bijgebouw als nevenactiviteit opgericht. Naar de mening van de provincie Noord-Brabant is het onwenselijk om voor nevenactiviteiten nieuwe B&B-bebouwing apart op te richten. De	Artikel 5.1 sub d van de regels wordt gewijzigd (zie bijlage 3). Dit wordt geborgd in de regels. Meerdere woningen zijn enkel toegestaan in één bouwmassa. Artikel 5.1 sub b van de regels wordt gewijzigd (zie bijlage 3) Deze certificaten zijn toegevoegd aan het dossier. De B&B' bij de voormalige bedrijfswoning wordt opgericht in een bestaand bijgebouw. Initiatiefnemer kiest er naar aanleiding van de zienswijze voor bij de agrarische bedrijfsfunctie geen B&B te realiseren. Hiervoor wordt dus ook geen apart gebouw opgericht. Er is desalniettemin sprake van een forse ontstening. In totaal was tot de sanering van de varkenshouderij circa 5.760 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Daarvan resteert in de toekomstige situatie nog zo'n 2.300 m² bedrijfsgebouwen. Dat is een afname van 3.460 m² (60% afname). Er is ook geen sprake van een sanering van het agrarisch bedrijf, maar enkel de sanering van de varkenshouderijtak.
---	---

provincie Noord-Brabant wil daarom in een verdere onderbouwing van het plan graag willen weten hoe de gemeente de vele bouwwerken op deze locatie afzet tegen de gewenste afname van verstening in het buitengebied.	De Ruimte voor Ruimtewoningen worden gerealiseerd met de aankoop van titels. Voor deze woningen is reeds per woning ten minste 1.000 m² aan stallen gesloopt in Brabant. Bovendien wordt ter plaatse van de initiatieflocatie een substantiële kwalitatieve verbetering gerealiseerd voor de omgeving als gevolg van de sanering van de varkenshouderij. Bovendien ligt de initiatieflocatie in een bebouwingsconcentratie. Dit past binnen de gemeentelijke Visie Ruimte voor ruimte en binnen uitgangspunten van de (Interim) Omgevingsverordening van de provincie. De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en leidt tot wijziging van het bestemmingsplan.
4. Ambtshalve aanpassingen Tussen de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan en vaststelling zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Navolgend worden deze puntsgewijs toegelicht. 1. Afstand hoofdgebouw tot de as van de weg wordt aangepast. Voor de Ruimte voor Ruimte-/maatwerkwoningen wordt voor wat betreft de afstand tot de as van de weg. De afstand van een woning bedraagt nu minimaal 10 meter i.p.v. 15 meter. Het gaat hier namelijk niet om een open buitengebied, maar echt om een bebouwingsconcentratie. In deze bebouwingsconcentratie staat de meeste bebouwing dicht aan de weg dan de 15 meter die we hanteren. Daarom past het hier om 10 meter aan te houden. 2. Een van de ruimte voor ruimte bouwkavels wordt gerealiseerd met toepassing van de maatwerkregeling van de provincie Noord-Brabant. Bij de initiatiefnemer hebben zich namelijk drie echtparen gemeld (3 huishoudens, maximaal 6 personen in totaal). Zij wensen in de gemeente	Artikel 5.2.2, sub f wordt hierop aangepast (zie bijlage 2). De voorgestelde wijziging heeft betrekking op het meest oostelijke perceel waarop de bouwtitel op basis van de Maatwerkregeling wordt toegestaan met drie wooneenheden. Het volume van de bouwmasa neemt toe van 1000 m³ tot 1200 m³. Om te waarborgen dat ook daadwerkelijk sprake is van een woongroep wordt 1

Hilvarenbeek een woongroep, 'Meezunzessen', te vormen. In het voorliggende plan doet zich deze mogelijkheid voor. Deze locatie heeft nadrukkelijk voorkeur. Ons college acht deze locatie uitermate geschikt voor een dergelijk wooninitiatief. Om mee te kunnen werken aan dit initiatief moet het bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Kleine Voort 7 Hilvarenbeek', zoals dit ter inzage heeft gelegen. Er is voor dit wooninitiatief een maatwerk bouwtitel aangekocht. Deze maatwerktitel maakt het mogelijk andersoortige woningen te realiseren, in dit geval 3 woningen binnen één bouwmassa.	gezaamenlijk bijgebouw toegestaan van maximaal 100 m². Paragraaf 1.1, paragraaf 2.2.1, paragraaf 2.2.5.1.en paragraaf 2.2.6 van de toelichting wordt hierop aangepast. De verbeelding wordt hierop aangepast (zie bijlage 2). De regels van artikel 5 'Wonen' worden hierop aangepast (zie bijlage 3).
--	---

Bijlage 1

2.2.4 Beeldkwaliteit

De nieuwbouw dient zich te voegen naar het karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter. Het gebied heeft niettemin nog een landelijk karakter. Er is sprake van langgevelboerderijen maar ook zijn er binnen de bebouwingsconcentratie woningen gelegen met een kleiner bouwvolume en een minder karakteristieke uitstraling. Er staat een enkele moderne woning.

De woningen in de omgeving van de plangebied zijn allen gedekt met een kap. Hoofdzakelijk zijn er zadeldaken toegepast, al dan niet met wolfseinden en een enkel samengesteld dak.

Kenmerkend is het gebruik van vele rode dakpannen. De meeste woningen zijn parallel aan de weg gesitueerd, een enkele is met de korte gevel naar de weg gericht. Navolgend is een impressie van de bebouwing in de omgeving weergegeven.



Figuur 13: Bestaande beeldkwaliteit in de directe nabijheid

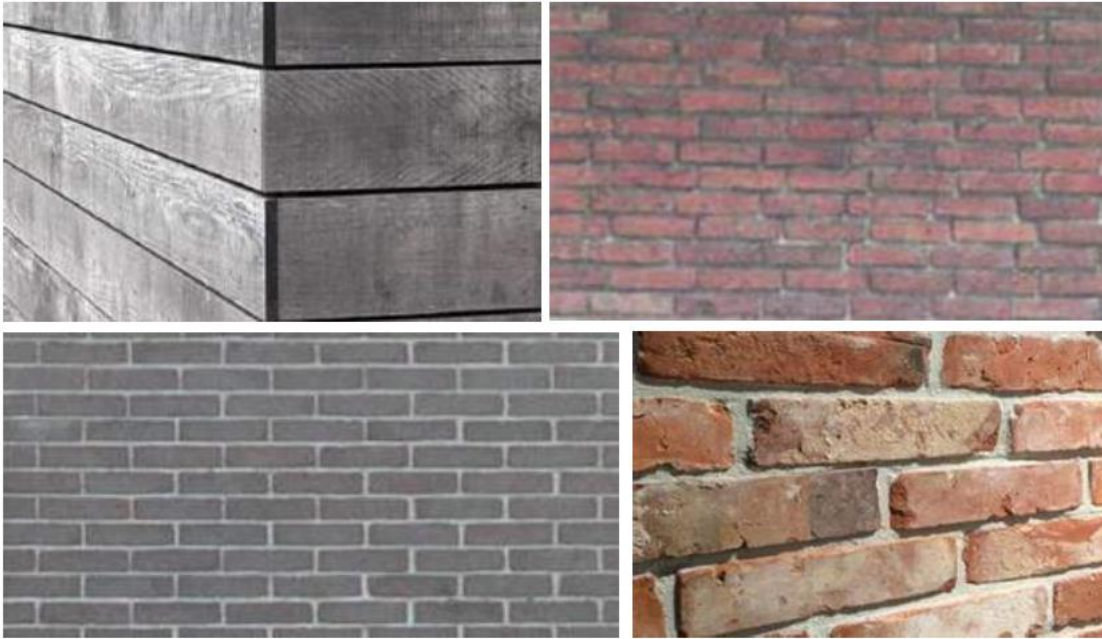
De nieuwe woningen dienen te passen in de omgeving. Afwijkingen hiervan zijn mogelijk, mits passend bij de karakteristieken van het landelijke gebied. Er hoeft niet specifiek te worden aangesloten bij de met rode pannen gedekte daken of de roodbruine bakstenen. Sprake zal dan ook zijn van een combinatie van landelijke woningen met een eigentijdse uitwerking. Dit betekent dat de basisplattegrond rechthoekig is, maar met mogelijkheden voor het realiseren van een uitbouw of aanbouw. De positionering en uitstraling van op- of aanbouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de hoofdvorm. Traditionele kapvormen, zoals een zadeldak (eventueel met wolfseind), schilddak en mansardekap vormen het uitgangspunt. De goothoogte mag variëren, maar niet hoger zijn dan 1,5 bouwlaag.

Navolgende figuren geven een impressie van passende verschijningsvormen.



Figuur 14: Referentiebeelden beeldkwaliteit

De gevel dient voor het grootste deel uit metselwerk te bestaan. Een (gedeelte van de) gevel met houten, kunststof of aanverwante gevelbekleding is toegestaan. De kleur dient in het scala 'aardetinten' te liggen of wit te worden geschilderd, eventueel met toepassing van keim- of stucwerk. De bijgebouwen dienen qua materialisering aan te sluiten bij het hoofdgebouw. Navolgende figuren geven referenties voor de gevels.



Figuur 15: Voorbeelden gevel

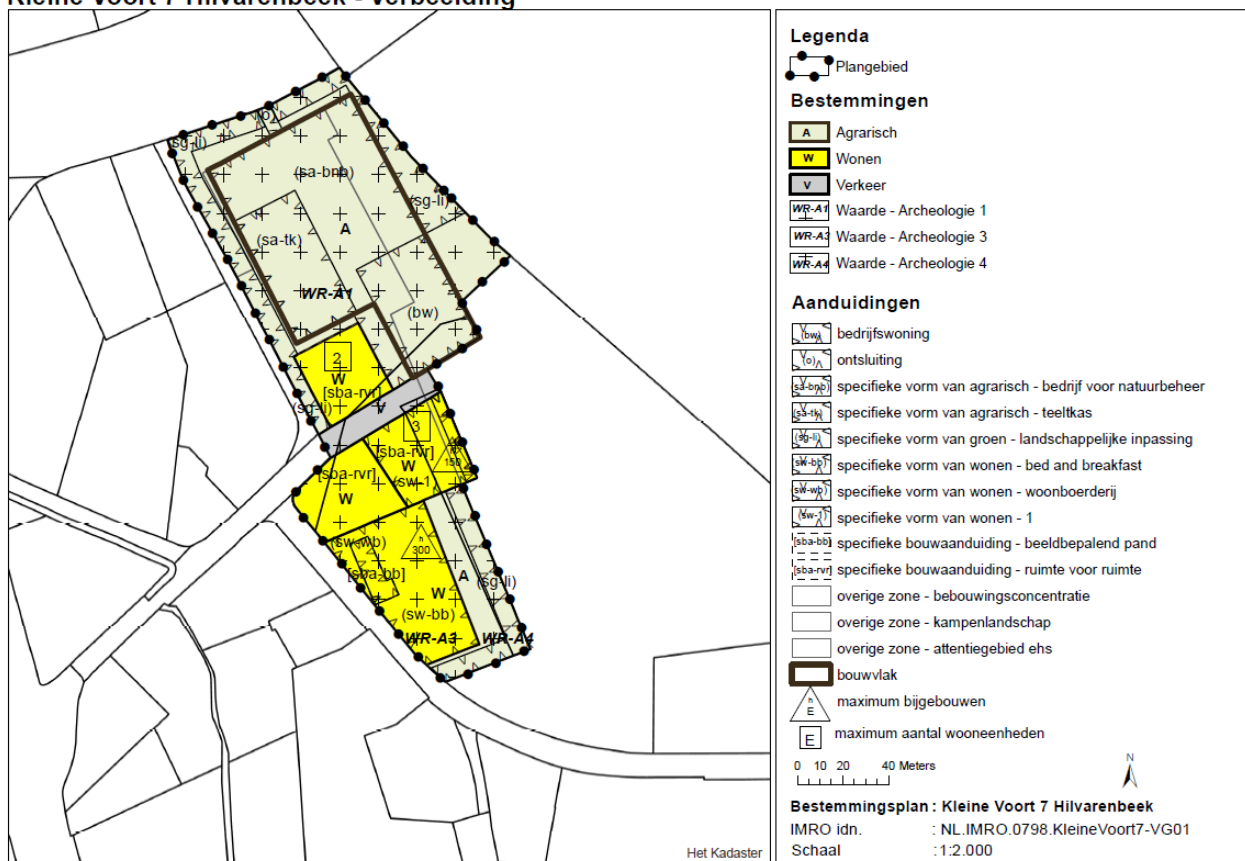
De dakbedekking bestaat uit gebakken en gesmoorde pannen, antraciet van kleur, riet of leien. Navolgende figuren geven referenties voor de dakbedekking.



Figuur 16: referenties dakbedekking

Bijlage 2

Kleine Voort 7 Hilvarenbeek - Verbeelding



Bijlage 3

De voorgestelde wijzigingen t.o.v. de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn groen gearceerd.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' geldt als maximum het aantal wooneenheden dat is aangeduid op de verbeelding;
- c. uitsluitend zijn wooneenheden in één bouwmassa zijn toegestaan;
- d. een aan huis verbonden beroep;
- e. het behoud en herstel van het beeldbepalend pand ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand';
- f. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig logeren, met dien verstande dat:
 - 1. kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers is toegestaan met een slaapvoorziening voor maximaal 3 kamers van maximaal 2 personen per woning;
 - 2. de omvang van het kleinschalig logeren niet meer bedraagt dan 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en de erfbouw, met dien verstande dat dit niet meer mag bedragen dan 150 m²;
 - 3. kleinschalig logeren uitsluitend in de woning en aangebouwde bijgebouwen is toegestaan, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bed and breakfast' waar het bepaalde onder 1 en 2 is toegestaan in vrijstaande bijgebouwen.
 - 4. parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden;
 - 5. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
- g. bescherming, instandhouding en versterking van de landschaps- en natuurwaarden zoals landschapvisuele, cultuurhistorische en ecologische waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in Artikel 11 beogen te beschermen;
- h. ontsluitingswegen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

- a. Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' worden de gronden niet aangemerkt als erf zoals bepaald in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor)

5.2.2 Woningen

Voor woningen geldt het volgende:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 4,5 meter;

- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- c. de inhoud van de woning, inclusief aangebouwde bijgebouwen, bedraagt maximaal 1.000 m³, tenzij:
 - 1. het een bestaande (woon)boerderij betreft, waarbij de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum geldt.
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'twee aaneen' is een twee-onder-een-kap woning toegestaan waarbij een inhoudsmaat geldt van maximaal 500 m³ per wooneenheid.
 - 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen -1' bedraagt de maximum inhoud 1.200 m³;
- d. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
- e. de afstand van zowel woningen als aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt niet minder dan 5 meter;
- f. de afstand van een woning bedraagt minimaal 10 m tot de as van de weg, met dien verstande dat bij de woning Kleine Voort 7 de bestaande afstand tot de weg als minimum afstand geldt.
- g. kelders zijn uitsluitend onder de woning toegestaan.

5.2.3 Vrijstaande bijgebouwen bij woning

Voor vrijstaande bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per wooneenheid bedraagt niet meer dan 100 m², met dien verstande dat:
 - 1. het bestemmingsvlak voor niet meer dan 40% mag worden bebouwd;
 - 2. ter plaatse van de 'specifieke vorm van wonen -1' is uitsluitend één vrijstaand bouwvolume toegestaan.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de met deze aanduiding aangegeven oppervlakte als maximum;
- c. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 meter;
- e. de bijgebouwen moeten uitsluitend minimaal 1 meter achter de voorgevel of het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd;
- f. de dakhelling bedraagt minimaal 30°.