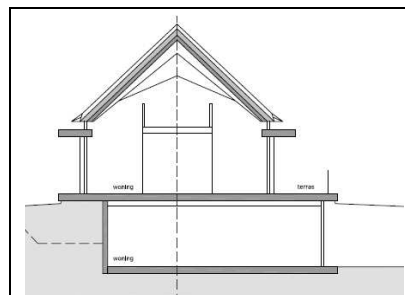
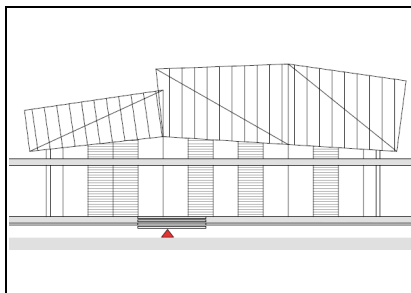


Bestemmingsplan

Kleine Voort 3

Gemeente Hilvarenbeek



Bestemmingsplan

Kleine Voort 3

Gemeente Hilvarenbeek

Datum:

Maart 2012

Vastgesteld:

29 maart 2012

Projectgegevens:

TOE04-HPR00001-01a

REG04-HPR00001-01a

TEK04-HPR00001-01a

Identificatienummer:

NL.IMR0.0798.BPKleinevoort3-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	3
1.5	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Omgeving	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Initiatief	7
3.2	Landschappelijke inpassing	11
3.3	Vertaling naar bestemmingsplan	12
4	Beleidskader	13
4.1	Provinciaal en regionaal beleid	13
4.2	Gemeentelijk beleid	16
4.3	Conclusie	16
5	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	19
5.1	Bodem	19
5.2	Geluid	19
5.3	Luchtkwaliteit	20
5.4	Externe veiligheid	21
5.5	Bedrijven en milieuzonering	22
5.6	Kabels en leidingen	22
5.7	Verkeer en parkeren	22
5.8	Water	23
5.9	Ecologie	25
5.10	Archeologie	26
6	Haalbaarheid	27
6.1	Financieel	27
6.2	Maatschappelijk	27
7	Bronnen	29
7.1	Boeken en rapporten	29
7.2	Websites	29
7.3	Foto's	29

Bijlagen

- Erfinrichtingsplan, Croonen Adviseurs, 7 december 2011 (kenmerk: IND01-HPR00001-01a)
- Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 1 juli 2011 (kenmerk: RA002-HPR00001-01B)
- Watertoets: HNO-tool berekening, Croonen Adviseurs, 6 juli 2011
- Nader onderzoek vleermuizen, Croonen Adviseurs, 11 november 2011) (kenmerk: NAT03-HPR00001-01a



Ligging plangebied (bron: Google maps, 2011)



Begrenzing plangebied (bron: BING, 2011)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie aan de Kleine Voort 3 te Hilvarenbeek in de gemeente Hilvarenbeek.

Het voornemen is de bestaande woning en bijgebouwen te slopen en op dezelfde locatie een woning, een paardenstal en paardenbak te realiseren. De initiatiefnemer heeft hierover reeds overleg gehad met de gemeente Hilvarenbeek. De gemeente staat positief tegenover het initiatief en is daarom bereid mee te werken.

Het initiatief past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan voor de locatie, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om het initiatief mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

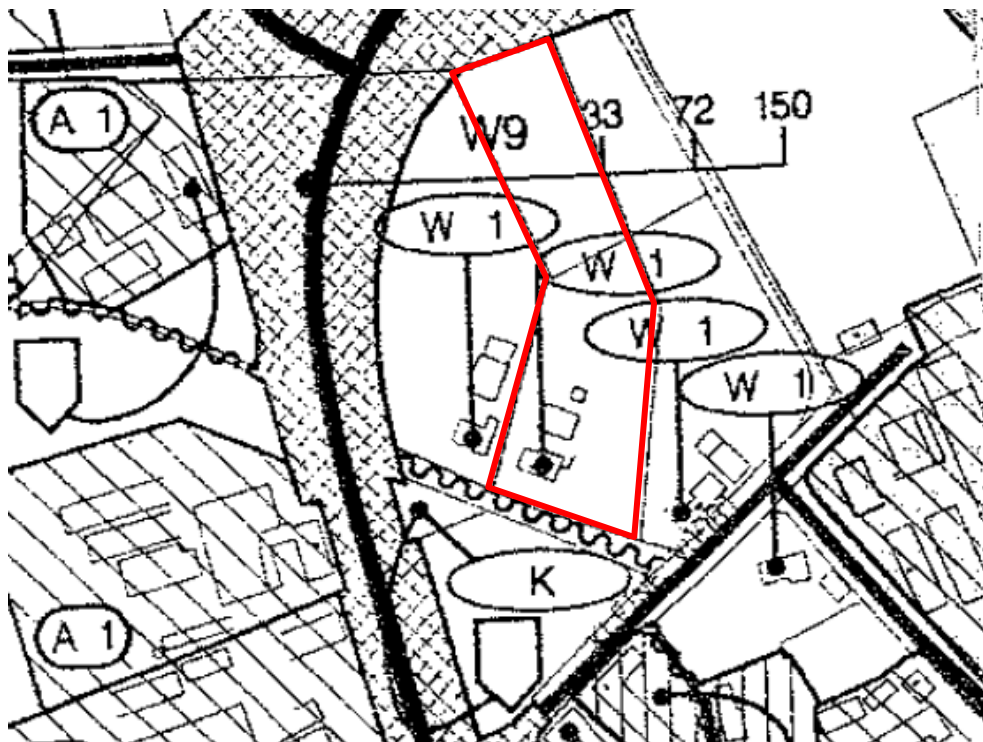
De locatie ligt in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, aan de Kleine Voort 3, ten noorden van de kern van Hilvarenbeek. Ten westen van het plangebied ligt de Tilburgsebaan, ten oosten ligt de provinciale weg N269 (Tilburg – Hilvarenbeek). In de omgeving van het plangebied liggen zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven.

Het plangebied betreft het volledige perceel. Op nevenstaande afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied is hierin volledig bestemd als 'Wonen'. Dit houdt in dat het plangebied bestemd is voor de handhaving, uitbreiding en/of herbouw op dezelfde locatie van de woningen die daar aanwezig waren ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Woningen mogen worden uitgebreid, maar na uitbreiding mag de inhoud niet meer dan 550 m³ bedragen.

Het initiatief voorziet in de realisatie van een woning van 750 m³ die bovendien niet op exact dezelfde plaats als de huidige woning komt. Er is daarom een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het bestemmingsplan loopt vooruit op het toekomstige nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, waarvan het proces reeds is opgestart.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige ruimtelijke/functionele situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven en is aangegeven hoe het plan vertaald is naar voorliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 6 de financiële haalbaarheid besproken en is een toelichting op de gevolgde procedures gegeven.



Woning gezien vanaf Kleine Voort (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)



Bijgebouwen achter de woning (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

2 Bestaande situatie

2.1 Plangebied

Het perceel heeft een totale oppervlakte van circa 7.000 m². Op de locatie is momenteel een woning aanwezig met bijgebouwen in de vorm van een aantal schuren, dat achter de woning is gesitueerd. De overige gronden van het perceel zijn in gebruik als tuin. De woning heeft een grondoppervlak van 100 m² en een inhoud van 675 m³. Achter de woning is een aantal bijgebouwen aanwezig met een totale oppervlakte van 160 m². Deze woning en de bijgebouwen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Op de achterzijde van het perceel is een aantal bomen aanwezig alsmede een weide.

2.2 Omgeving

Het plangebied is gelegen in een cluster met bebouwing aan de Kleine Voort en de (Oude) Tilburgseweg. Binnen dit cluster is een verscheidenheid aan functies aanwezig, variërend van woningen tot agrarisch (intensieve) bedrijven. Ook de bebouwing varieert erg in dit cluster, van kleinere woningen tot grote langgevelboerderijen en agrarische bedrijfsbebouwing. De woonbebouwing heeft een inhoud variërend van 550 m³ tot 1.200 m³. Daarnaast zijn er veel forse bijgebouwen en bedrijfsgebouwen aanwezig. Onderstaand is een aantal foto's weergegeven van de in het bebouwingscluster aanwezige woningen, waarmee een indruk gegeven wordt van de schaal, type en omvang van die woningen.

Direct ten westen en ten oosten van het plangebied is een tweetal woningen met bijgebouwen gelegen. Ten noordwesten van het plangebied ligt een agrarisch bedrijf met grote opstallen (biologisch varkensbedrijf). Het perceel achter de woning is in gebruik als akkerland. Aan de overzijde van de Kleine Voort ligt een watergang.



Kleine Voort 5



Tilburgseweg 5



Kleine Voort 5



Kleine Voort 7



Kleine Voort 2

(bron: Google maps, 2011)



Grote Voort

3 Planbeschrijving

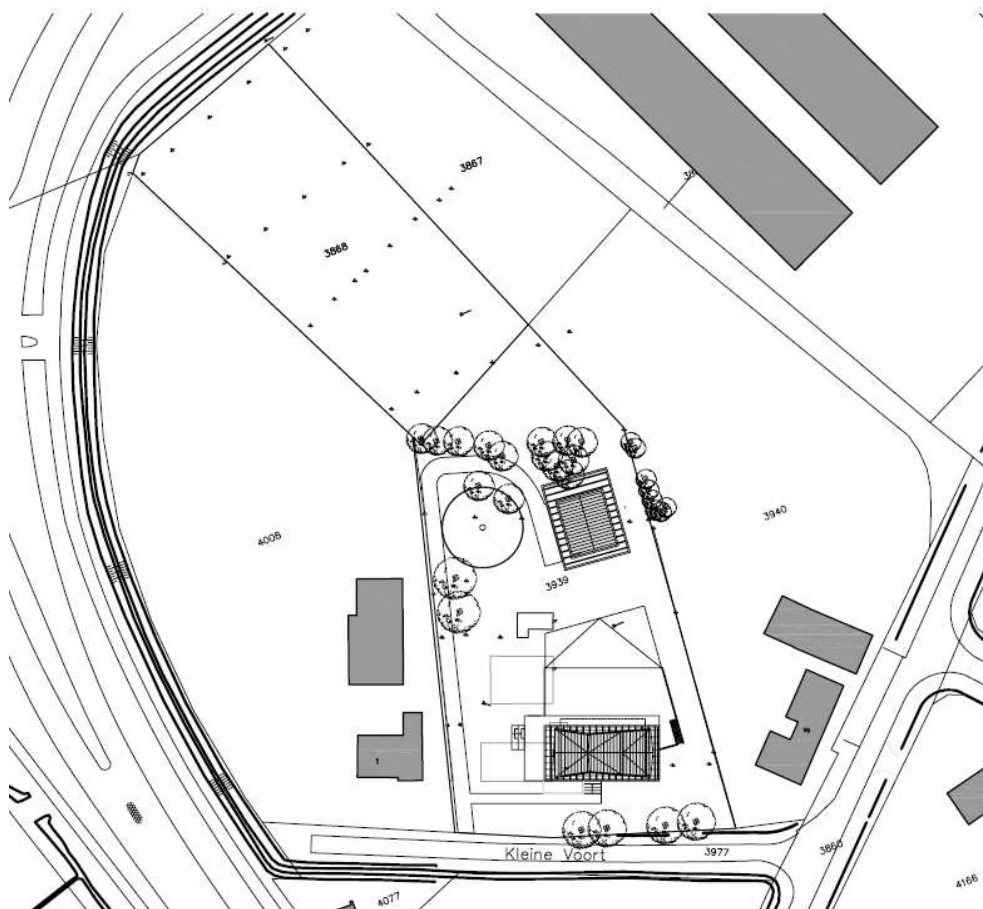
3.1 Initiatief

De bestaande woning en de bijgebouwen zullen worden gesloopt. De toekomstige inrichting van het perceel bestaat uit een woning, een paardenstal, tuin en een paardenbak. Om ervoor te zorgen dat er mede in relatie tot de omgeving een ruimtelijke kwaliteitslag zal plaatsvinden bij de ontwikkeling van het plangebied, heeft de initiatiefneemer Coenen Sättele Architecten in de hand genomen. Dit is een bureau met een grote staat van dienst en dat zorgvuldig rekening houdt met de relatie tussen ontwerp en de omgeving.

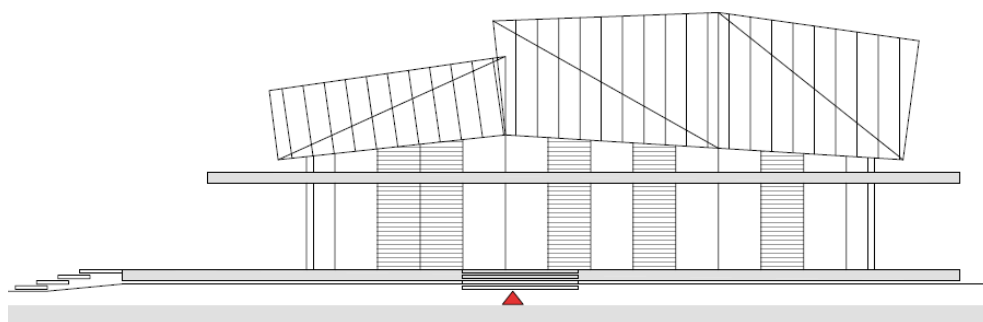
Zo heeft het bureau in eerste instantie gekeken naar de huidige kwaliteiten van de directe omgeving. Geconcludeerd is dat de stedenbouwkundige situatie aan de Tilburgseweg en de Kleine Voort gekarakteriseerd wordt door vrijstaande huizen en opstallen zowel uit het jongere verleden, als ook die met historische, typisch Brabantse kenmerken. Zowel schaal, als ook gevelbeeld van alle panden zijn zeer divers. Prachtige oude bomen, die de Tilburgseweg en de Kleine Voort flankeren, zijn tevens beeldbepalend. Een boomgroep in het noorden van het plangebied, twee prachtige oude notenbomen en vier bomen langs de sloot in het zuiden van plangebied definiëren tevens de landschappelijke invulling en de situering van het woonhuis en de paardenstal.

In de nieuwe situatie van het plangebied komt een vrijstaande woning aan de Kleine Voort te staan, met de voorgevel in het verlengde van de voorgevel van de naastgelegen woning aan de Kleine Voort 1. Achter de woning komt een bijgebouw, tevens paardenstal. Het gehele noordelijke gedeelte van het perceel wordt ingericht als paardenbak. De woning bestaat uit één woonlaag met kap en ligt evenwijdig aan de Kleine Voort. De voorgevel van de woning is 16 meter breed, het hoogste punt van de nok ligt op circa 7,5 meter. Het lage, lang getrokken bouwvolume verwijst naar 'Brabantse huizen', evenals de horizontale belijning van het huis met een lage gootlijn. De kap van de woning bestaat uit drie segmenten die onderling qua hellingshoek verschillen. Vanaf de Kleine Voort geeft dit een zeer gevarieerd beeld. Met deze getrapte, van schuine kappen voorziene, dakvorm wordt aangesloten bij de schaal van de bebouwing in de directe omgeving.

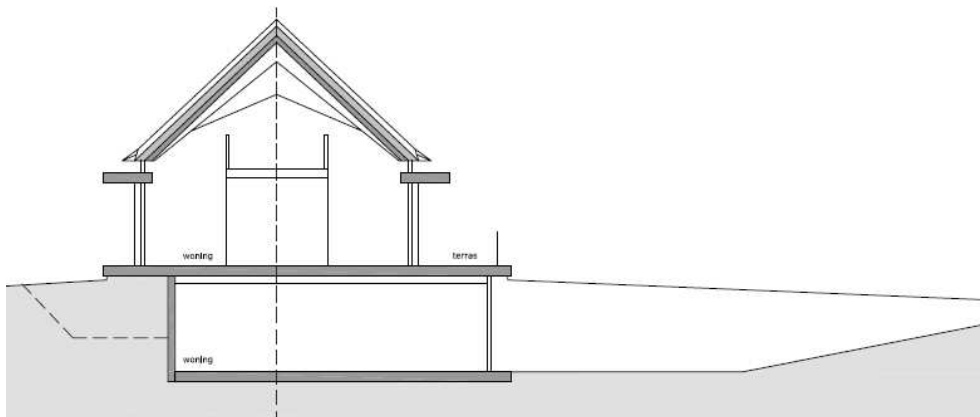
De gevels van de woning krijgen een moderne uitstraling, onder meer door verticale raampartijen doorlopend over de gehele hoogte van de gevel (inclusief lamellen) en een pergolaconstructie aan alle vier de gevels van de woning. Rondom de woning komt een bordes van circa 40 centimeter hoog ten opzichte van het maaiveld, zodat de gehele woning op een 'terrasvlonder' komt te staan. De combinatie van pergola/terras/vlonder is gemaakt uit het oogpunt van een 'compacte binding van de individuele objecten', waardoor het landschappelijke karakter van de omgeving niet versnipperd raakt.



Nieuwe situatie (Bron: Coenen Sättele Architecten, 2011)



Vooraanzicht woning (Bron: Coenen Sättele Architecten, 2011)

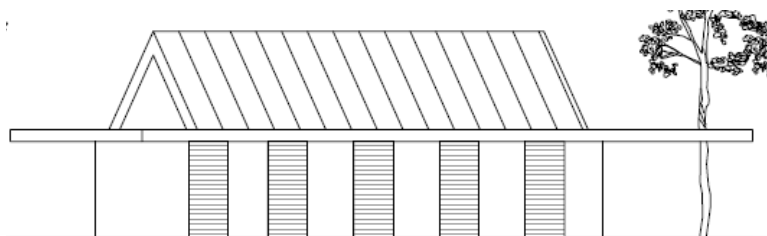


Dwarsdoorsnede woning (Bron: Coenen Sättele Architecten, 2011)

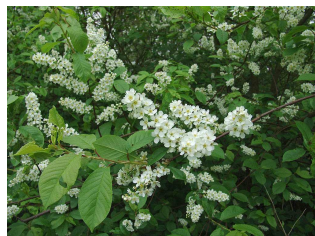
Onder de gehele woning komt een souterrain. Door het souterrain wordt voorkomen dat de woning te massaal in het straatbeeld verschijnt. De woning heeft boven maaiveld een inhoud van 750 m³ en sluit hiermee aan bij de massa van omliggende woningen. Vanuit het souterrain wordt een relatie gelegd met de tuin door achter de woning een deel van de tuin uit te graven. In noordelijke richting loopt een flauw hellend talud vanaf het souterrain op tot maaiveldniveau. Dit maakt een maximale toetreding van zon- en daglicht in het souterrain mogelijk, waardoor een deel van het woonprogramma hier gerealiseerd kan worden.

Ten noorden van de woning komt een nieuw bijgebouw. Net als de woning krijgt dit gebouw een hoogte van één laag met kap, alleen wordt de kap lager uitgevoerd (nokhoogte is circa 5,5 meter). Het gebouw heeft een oppervlakte van 100 m². Het bijgebouw wordt ingericht als paardenstal, zodat hobbymatig paarden kunnen worden gehouden. Ten westen van de paardenstal wordt een cirkelvormige zandbak aangelegd, waar de paarden getraind kunnen worden. Ten noordwesten van de paardenstal wordt een paardenbak gerealiseerd. De paardenbak beslaat de volledige breedte van het perceel en loopt door tot aan de achterste perceelsgrens aan de Tilburgseweg.

De woning en de paardenstal zullen aan de westzijde van het perceel worden ontsloten via een oprit aan de Kleine Voort. De oprit maakt ter hoogte van de paardenstal een bocht rondom de cirkelvormige paardentrainingsbak. Direct aan de Kleine Voort wordt op het perceel parkeergelegenheid voor twee auto's gerealiseerd.



Oostgevel bijgebouw (Bron: Coenen Sättele Architecten, 2011)



Erfinrichtingsplan (Bron: Croonen Adviseurs, 2011)

3.2 Landschappelijke inpassing

In het kader van het initiatief is in december 2011 een erfinrichtingsplan opgesteld door Croonen Adviseurs, welke als bijlage is opgenomen. Hierin zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten van de omgeving onderzocht. Hierbij is gestreefd naar een balans tussen de kwaliteiten van het landschap en het planvoornemen.

Het plangebied is gesitueerd aan de noordzijde van Hilvarenbeek en gelegen in het oude buurtschap 'De Kleine Voort'. De centrale ligging in het buurtschap, in combinatie met het rondomliggend agrarisch landschap maakt een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Het erfinrichtingsplan dient derhalve niet allen aan te sluiten op de bestaande structuur van de Tilburgseweg en de Kleine Voort maar tevens aansluiting te zoeken met het rondomliggend gebied en indien mogelijk deze te versterken. Om de landschappelijke inpassing te waarborgen vindt derhalve een herinrichting plaats van het gehele perceel. Tot dit doel is gekozen voor twee verschillende inrichtingsoplossingen.

Op het zuidelijk gedeelte wordt één woning gerealiseerd in combinatie met een bijgebouw, die dienst doet als paardenstal. In de huidige situatie zijn aan de noord- en zuidzijde van deze bebouwing reeds waardevolle bestaande bomen aanwezig. Deze groenstructuur wordt behouden en versterkt door de toepassing van hagen. Deze zijn gesitueerd aan de oostelijke en westelijke perceelsgrens en vormen een groene erfafscheiding van en naar de rondomliggend woonpercelen. De openheid en diversiteit van het plangebied wordt versterkt middels de toepassing van een bloemrijk grasland, waardoor een natuurlijk verloop naar het noordelijk plangebied wordt gerealiseerd.

Het noordelijk deel van het plangebied wordt, afgezien van de groene omzoming van de perceelsgrenzen, in de vorm van hagen, ingericht met behoud van het open karakter naar de rondomliggende agrarische percelen. De belevingswaarde van het plangebied, alsmede de rondomliggende agrarische gronden vanuit de openbare weg (Tilburgseweg) is minimaal aangezien deze reeds voor het merendeel omzoomd worden met bestaande opgaande beplanting. Dit gegeven wordt echter als een kwaliteit beschouwd en zal middels voorliggend initiatief nadrukkelijk ontwikkeld worden als een 'groene kamer'. Het open karakter van deze 'groene kamer' wordt derhalve verder benadrukt door de toepassing van weiland/bloemrijk grasland, waardoor een natuurlijk verloop naar de rondomliggende agrarische percelen wordt gerealiseerd. Tot slot wordt centraal in het plangebied een nieuwe bosschage gerealiseerd, ter versterking van de bestaande waardevolle bomenstructuur.

Over het geheel genomen is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsslag op het perceel. De landschappelijke inrichting met aanleg van groenstructuren en de nieuwe bebouwing met zijn moderne en kwalitatief hoogwaardige uitstraling dragen hieraan bij.

3.3 Vertaling naar bestemmingsplan

Bij de vertaling van het bouwplan naar het bestemmingsplan is uitgegaan van de huidige vigerende regeling van het plangebied en de recente gemeentelijke systematiek voor bestemmingsplannen. Daarbij voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de woning, de paardenstal en het omliggende erf is de bestemming 'Wonen' toegekend, met een bouwvlak ter plaatse van de nieuwe woning. Alleen binnen het bouwvlak mag de woning worden gerealiseerd met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Het souterrain is specifiek geregeld door middel van een regeling voor ondergronds bouwen. Bijgebouwen zijn overal binnen de bestemming 'Wonen' toegestaan, tot een totale maximale oppervlakte van 100 m². Verder zijn in de regels de goot- en bouwhoogte van zowel hoofd- en bijgebouwen vastgelegd.

Voor het achterste gedeelte van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' opgenomen. Middels de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch-paardenbak' is vastgelegd dat binnen deze bestemming uitsluitend het gebruik en de realisatie van een paardenbak is toegestaan.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel provinciaal en regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Provinciaal en regionaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

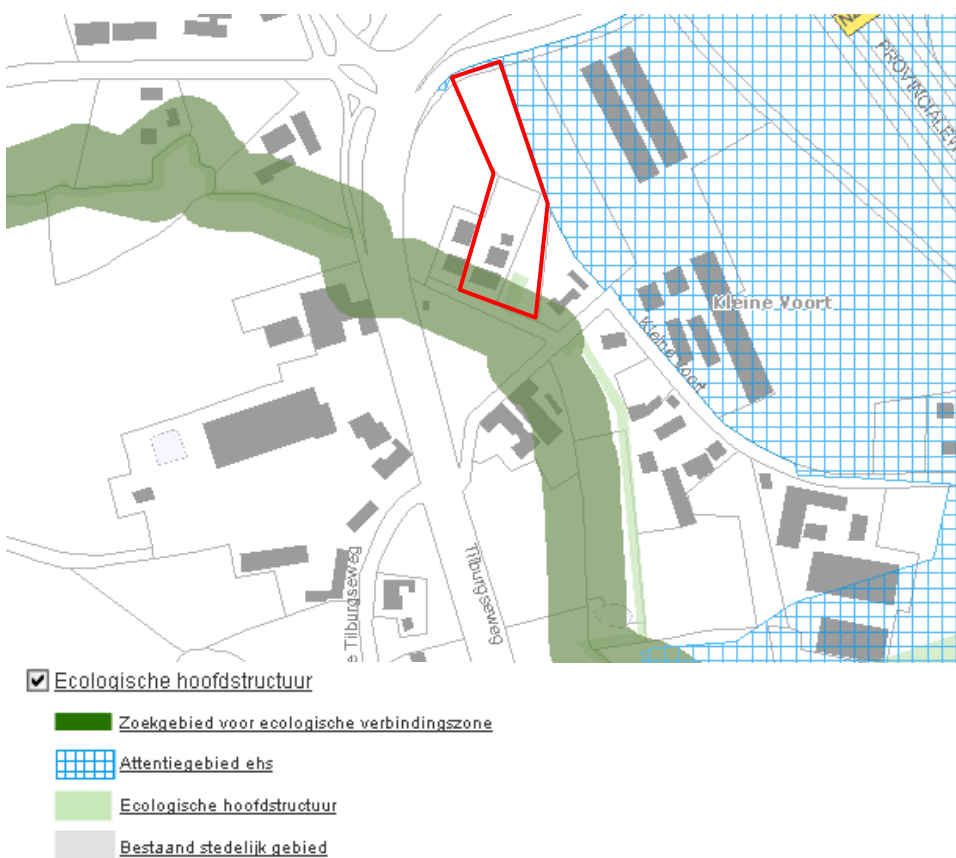
Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een groter gebied dat is aangeduid als 'Landelijk gebied – Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het gehele landelijk gebied als een gebied waar menging van functies aanwezig is. In de gemengde plattelandseconomie (de gebieden buiten 'Accentgebied agrarische ontwikkeling') is naast ruimte voor land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet agrarische functies. In kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd en ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan de versterking van gebiedskwaliteiten.



Uitsnede structuurkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met aanduiding plangebied
(bron: provincie Noord-Brabant, 2010)



Uitsnede kaart ecologische hoofdstructuur (bron: provincie Noord-Brabant, 2011)

4.1.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Voor de sloop en herbouw van een woning met bijgebouwen zijn in de Verordening Ruimte geen specifieke regels opgenomen. In het algemeen geldt bij nieuwe ontwikkelingen dat deze moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving. Er moet rekening worden gehouden met waterhuishouding, bodemkwaliteit, archeologie, cultuurhistorie en ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Daarnaast moet de omvang van de ontwikkeling passen in de omgeving. De toelichting van het bestemmingsplan moet dit aantonen.

Per thema is in de Verordening Ruimte een kaart opgenomen, hierna is aangegeven welk specifiek beleid voor het plangebied geldt.

Stedelijke ontwikkeling

Op de kaart met daarop het stedelijk gebied ligt het plangebied buiten bestaand stedelijk gebied en in een landelijke regio.

Ontwikkeling intensieve veehouderij

Het plangebied is niet aangemerkt als een specifiek gebied voor ontwikkeling van intensieve veehouderijen. Wel ligt het ingeklemd tussen een extensiveringsgebied (rondom de kern Hilvarenbeek) en een verwevingsgebied. Deze gebieden hebben betrekking op de ontwikkeling van intensieve veehouderijen en hebben geen gevolgen voor de ontwikkeling van het plangebied.

Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines

Het plangebied komt niet in aanmerking voor overige agrarische ontwikkelingen en windturbines.

Water

Op de kaart 'water' zijn geen waterbergingsgebieden en/of beschermingszones in of nabij het plangebied aangeduid.

Natuur en landschap

Ten oosten van het plangebied ligt een gebied dat is aangewezen als 'attentiegebied EHS'. Hier gelden nadere voorwaarden ten aanzien van functies en bebouwing ter bescherming van het grondwater. Dit heeft geen gevolgen voor het voorliggende initiatief. Voor een klein deel van het plangebied is langs de Kleine Voort een 'Zoekgebied voor ecologische verbindingszone' aangegeven. Het gaat hierbij om de waterloop aan de zuidkant van de weg Kleine Voort. De (toekomstige en gewenste) ecologische verbindingszone zal echter nooit over de weg gerealiseerd worden omdat deze gekoppeld zal blijven aan de waterloop. De ecologische verbindingszone zal dus niet door het plangebied lopen.

Cultuurhistorie

Er zijn geen cultuurhistorische waarden aangeduid in en nabij het plangebied.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

In zijn vergadering van 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. De gemeente zet in de visie in op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied. Initiatieven moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit houdt in dat moet worden voorkomen dat er grote schaalverschillen met de omgeving worden veroorzaakt in bouwhoogte, bouwmassa, gevelindeling en architectuur.

In het buitengebied dient te worden voorkomen dat ontwikkelingen het robuuste karakter van het landschap en ecologische verbindingszones verstoren, ontwikkelingen de overgang tussen dorp en landschap harder maken en ontwikkelingen ertoe leiden dat dorpen aan elkaar groeien.

Het buitengebied is in de structuurvisie onderverdeeld in zones waar verschillende toetsingscriteria gelden voor nieuwe initiatieven. Het plangebied ligt in de zone 'extensiveringsgebied – overig'. In 'extensiveringsgebied – overig' zullen nieuwe wooninitiatieven worden beoordeeld met de volgende criteria:

- Nieuwe wooninitiatieven dienen het ruimtelijk karakter van het landschap te versterken of een bijdrage te leveren aan natuurontwikkeling, verbindingszones of versterking van regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE).
- Nieuwe wooninitiatieven mogen rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantasten.

4.3 Conclusie

Het initiatief bestaat uit de sloop en herbouw van een woning met bijgebouwen. Er zullen geen nieuwe woningen worden toegevoegd. Over de herbouw van woningen en de bouw van bijgebouwen wordt niets specifiek vermeld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte. Daarnaast zijn er ook geen provinciale belangen aangeduid ter plaatse van het plangebied, waarop het initiatief mogelijk een effect op zou kunnen hebben. Het initiatief past hiermee binnen het provinciaal beleid.

Ten aanzien van het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in de structuurvisie dient het initiatief te voldoen aan de criteria voor nieuwe wooninitiatieven in het buitengebied. Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voorziet in een landschappelijke uitwerking en daarmee een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De rechten van bestaande (agrarische) bedrijven worden niet aangetast, hierop wordt nader ingegaan in hoofdstuk 5.

Het initiatief past binnen het geldend beleidskader.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan planologisch gezien geen functiewijziging mogelijk maakt (de woonfunctie van het plangebied blijft onveranderd), is er in het kader van het bestemmingsplan nog geen bodemonderzoek nodig. Aangenomen kan worden dat de bodem geschikt is voor het gebruik.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van bodemkwaliteit bestaan voor het bestemmingsplan geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. In het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning dient wel nog een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Volledigheidshalve worden hier te zijner tijd de conclusies vermeld.

5.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï en/of spoorweglawaaï. De nieuwe woning (geluidgevoelige bebouwing) is gelegen in de onderzoekszone van de N269, Tilburgseweg en de Kleine Voort. Door Croonen Adviseurs is daarom een akoestisch onderzoek verricht. Het onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de in de zone van de genoemde wegen te realiseren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. De rapportage, d.d. 1 juli 2011, is als bijlage opgenomen. Hierna zijn de conclusies weergegeven.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat, vanwege de N269 en de Kleine Voort, voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Vanwege de Tilburgseweg wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. Maatregelen aan de bron, zoals vermindering van intensiteiten en verandering van verharding zijn financieel en stedenbouwkundig en verkeerstechnisch niet haalbaar. Maatregelen in het overdrachtsgebied, zoals wallen, zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar.

Bij het college van burgemeester en wethouders zal daarom een hogere waarde (tot maximaal 54 dB) vanwege de Tilburgseweg worden verzocht.

Conclusie

De geluidsbelasting op de nieuwe woning overschrijdt de voorkeursgrenswaarde vanwege de Tilburgseweg. Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient door het college van burgemeester en wethouders de benodigde hogere grenswaarde van de geluidsbelasting te zijn verleend.

In het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning zal aangetoond worden dat de woning voldoet aan de binnenwaarde (conform het Bouwbesluit).

5.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van één woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. Bovendien neemt de personendichtheid in het plangebied niet toe. Er is namelijk sprake van vervangende nieuwbouw.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

In en in de directe omgeving van het plangebied is (agrarische) bedrijvigheid aanwezig. Deze bedrijven veroorzaken echter geen hinder richting het plangebied. Reeds in de huidige situatie heeft het gehele plangebied al een woonbestemming, zodat er vanuit kan worden gegaan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft naast de sloop en nieuwbouw van een woning ook de realisatie van een paardenbak. Deze zal uitsluitend hobbymatig worden gebruikt. Deze functie past binnen het karakter van het landelijk gebied waar het plangebied in ligt en vormt daarom geen hinderlijke activiteit voor de directe omgeving.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

5.6 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Verkeer en parkeren

Het plangebied is direct ontsloten op de Kleine Voort. Er is door de sloop en nieuwbouw van de woning geen sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen.

Het parkeren wordt volledig op eigen terrein opgevangen. In het bouwplan zijn aan de Kleine Voort direct naast de oprit twee parkeerplaatsen ingepast.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

5.8 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. In het kader hiervan is door Croonen Adviseurs een watertoets opgesteld.

5.8.1 Beleid en regelgeving

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2010 tot 2015 staan beschreven in het waterbeheersplan 'Krachtig water', waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

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

De kerntaken van het Waterschap bestaan uit het voorkómen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem binnen Natura 2000-gebieden. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan 'Krachtig water' en het Programma van Eisen 'Drukriolering' gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.8.2 Locatiestudie

De locatie aan de Kleine Voort ligt op een maaiveldniveau van circa 15,0 m + NAP, waarbij het grondwater zich bevindt op een diepte van 60-80 cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²) *	Toekomstige situatie (m ²) *
Dakoppervlakte bebouwing	300	270
Terreinverharding	150	625
Onverhard terrein	5.650	5.205
Totaal	6.100	6.100

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een toename van het verhard oppervlak van 445 m² tot gevolg hebben.

5.8.3 Conclusie en aanbevelingen

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor de bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd (d.d. 6 juli 2011). Op basis van deze berekening dient het plangebied voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt over een bergingscapaciteit van 18 m³ te beschikken. Deze berging kan volledig door middel van infiltratie plaatsvinden, binnen het plangebied, op het onverharde terrein. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium nader bepaald en technisch uitgewerkt.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van een woning met souterrain. Vanuit het souterrain wordt een relatie gelegd met de tuin door achter de woning een deel van de tuin uit te graven. Vanwege de GHG is het echter zeer aannemelijk dat bij een extreme neerslagperiode (grond)wateroverlast in de woning zal optreden. In het architectonisch ontwerp is rekening te worden gehouden met de GHG, de ontwateringsdiepte en de afwatering van het verlaagde tuingedeelte.

Derhalve worden onder andere de vloeren en wanden uitgevoerd in waterdichte betonwanden. Aanvullend worden zowel aan de binnen als buitenzijde pompputten aangebracht met reservepompen om het overtollige water af te kunnen voeren. Bij de daadwerkelijke realisatie van het initiatief dient vervolgens bij het waterschap een waternvergunning voor een bronbemaling aangevraagd te worden.

Tot slot wordt de aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel gerealiseerd met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Geconcludeerd kan worden dat kan worden voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. De technische uitwerking vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning. Dit traject zal parallel aan het bestemmingsplantraject worden doorlopen. Het waterschap zal op de hoogte worden gebracht van de uiteindelijke situering en maatvoering van de oplosrichting.

5.9 Ecologie

5.9.1 Quicksan flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. Door Croonen Adviseurs is daarom in juli 2011 een quickscan flora en fauna verricht.

Het gehele terrein is afgezocht op het voorkomen van beschermde soorten, naar sporen daarvan en geschikte vestigingsmogelijkheden voor beschermde flora en fauna. Daarbij zijn alle bijgebouwen zowel binnen als buiten gecontroleerd, de bomen onderzocht op het voorkomen van geschikte holte voor dieren, er is gezocht naar nestelende vogels, keutels en sporen van steenmarters, geschikte plaatsen voor vissen en amfibieën, beschermde plantensoorten etc. De conclusies zijn hierna weergegeven.

- De bomen in het plangebied bevatten geen holten die geschikt zijn voor vleermuizen en holenbroeders.
- Nesten van roofvogels en uilen zijn niet aangetroffen.
- Beschermde planten zijn niet gevonden.
- Amfibieën zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen.
- Plaatsen die geschikt zijn voor vissen en amfibieën om zich voort te planten komen in het plangebied niet voor.
- De zolders van de schuren zijn niet geschikt voor vleermuizen. Ook voor uilen zijn ze niet echt aantrekkelijk, dat wil zeggen er zijn te weinig plaatsen in de schuren om zich te kunnen verschuilen.
- Huismussen broeden zowel onder de dakpannen van de schuren als van het woonhuis. In het plangebied staan genoeg bomen om nestkasten voor mussen op te hangen en in het ontwerp van de toekomstige bebouwing kan rekening gehouden worden met het treffen van voorzieningen voor mussen. De bewoners/eigenaren staan daar zeker open voor.

Rond het woonhuis zijn een beperkt aantal verse keutels gevonden van vleermuizen, onder de enige open voegen (soort verluchtingsvoegen) rond het huis. Naast deze aangetroffen sporen zijn aan de buitenkant van het huis een aantal elementen aanwezig die voor vleermuizen aantrekkelijk zijn als verblijfplaats. Het verdient dus aanbeveling om verder onderzoek te doen naar vleermuizen: om welke soort het gaat en om wat voor type verblijfplaats. Daarnaast is het van belang om direct te beginnen met het aanbieden van alternatieve verblijfplaatsen voor vleermuizen binnen en nabij het plangebied.

Conclusie

Er is een vervolgonderzoek naar vleermuizen noodzakelijk. Door Croonen Adviseurs is daarom in november 2011 een nader onderzoek vleermuizen verricht. De conclusies en bevindingen worden in de navolgende paragraaf behandeld.

5.9.2 Nader onderzoek vleermuizen

Uit de Quicksan flora en fauna is geconstateerd dat vleermuizen en de huismus voorkomen in het plangebied. De ruimtelijke ingreep heeft mogelijk consequenties voor deze soorten. Omdat het met betrekking tot vleermuizen niet duidelijk was om welke soort en welk type verblijfplaatsen het ging, is aangeraden een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. In voorliggende paragraaf zijn de resultaten van het nader onderzoek beschreven.

In het plangebied en omgeving zijn de onderstaande beschermde soorten aangetroffen:

- | | |
|-------------------------|----------------------------------|
| — Gewone dwergvleermuis | <i>Pipistrellus pipistrellus</i> |
| — Ruige dwergvleermuis | <i>Pipistrellus nathusii</i> |
| — Laatvlieger | <i>Eptesicus serotinus</i> |
| — Huismus | <i>Passer domesticus</i> |

In de bebouwing in het plangebied is een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aangetroffen; een (kraam)kolonie van minimaal 27 exemplaren. Daarnaast zijn in het plangebied ook baltsende gewone dwergvleermuizen en foeragerende vleermuizen waargenomen. Vliegroutes zijn tijdens de veldbezoeken niet vastgesteld. Verder zijn in de gebouwen verschillende nesten aangetroffen van de huismus

Conclusie

De gewone dwergvleermuis is een streng beschermde soort onder de Flora- en faunawet en Habitatrichtlijn. De huismus is een jaarrond beschermde soort onder de Flora- en faunawet. Een verstoring of aantasting van de aangetroffen verblijfplaatsen en nesten betekent een overtreding van de Flora- en faunawet. Voor de gewone dwergvleermuis en huismus is een ontheffing voor onderhavig project niet mogelijk. Voor deze soorten moeten effecten dus vooraf worden voorkomen. Door het opvolgen van het opgestelde ecologisch werkprotocol worden nadelige effecten voorkomen en wordt de Flora- en faunawet niet overtreden.

5.10 Archeologie

In de huidige situatie is het plangebied al bebouwd en in gebruik als woonperceel, zodat de bodem al voor een groot deel geroerd is. Eventuele archeologische waarden zijn daarom naar verwachting niet (meer) aanwezig. Aangenomen kan worden dat er door de ontwikkeling van het plangebied geen archeologische waarden verloren gaan, mede doordat de nieuwe bebouwing gedeeltelijk op dezelfde plaats als de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd. De nieuwe verstoring is derhalve nihil van omvang.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt ten aanzien van archeologie geen belemmeringen.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

6.1.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

6.1.2 Kostenverhaal

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijk

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kleine Voort 3' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. Drie vooroverleginstanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan. Hieronder zijn de reacties van de desbetreffende instanties weergegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft geconcludeerd dat het planvoornemen strijdigheid met de Verordening Ruimte vertoont met betrekking tot de (gedeeltelijke) bestemmingswijziging en de landschappelijke inpassing. Naar aanleiding hiervan is het ontwerpbestemmingsplan aangepast, middels de onderstaande wijzigingen:

Om ongewenste ontwikkelingen binnen de bestemming 'Agrarisch' te voorkomen is een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-paardenbak' opgenomen zodat alleen de ontwikkeling/realisatie van een paardenbak op deze locatie mogelijk wordt gemaakt. Eveneens is in de toelichting nadrukkelijker aandacht besteedt aan de noodzakelijke landschappelijke inpassing, middels de realisatie van nieuwe groenstructuren, in de vorm van hagen rondom het perceel en de paardenbak, alsmede het behoud van de bestaande waardevolle bomen in het plangebied.

VROM-Inspectie Regio Zuid

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid gemeenten altijd overleg moeten voeren met het rijk. De VROM-Inspectie coördineert de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, projectbesluiten en structuurvisies.

Na beoordeling is geconcludeerd dat het voorgenomen initiatief aan de Kleine Voort 3 de betrokken rijksdiensten geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, getoet op de nationale belangen in de RNRB.

Waterschap De Dommel

Het waterschap heeft in het kader van de watertoetsprocedure een wateradvies gegeven met betrekking tot het voorliggend initiatief. Het Waterschap De Dommel adviseert positief over het plan, mits de gestelde opmerkingen uit het wateradvies worden verwerkt. De desbetreffende inhoudelijke en tekstuele opmerkingen zijn, voor zover van toepassing, reeds verwerkt in de voorliggende rapportage.

Na vooroverleg doorloopt het plan de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening.

7 Bronnen

7.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Hilvarenbeek (2010). *Structuurvisie Hilvarenbeek*
- Coenen Sättele Architecten (2011). *Schetsontwerp Huis van Haasteren d.d. 28-6-2011*
- Provincie Noord-Brabant (2010). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2011). *Verordening Ruimte*

7.2 Websites

- Google Maps (2011). www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2011). <http://nederland.risicokaart.nl>

7.3 Foto's

- Croonen Adviseurs (2011)

Bijlage 1

Erfinrichtingsplan

Bijlage 2

Rapport akoestisch onderzoek

Bijlage 3

HNO-Tool

Bijlage 4

Nader onderzoek vleermuizen