

BESTEMMINGSPLAN
LOMBARTSSTRAAT 33A
DIESSEN

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 30 maart 2017

NL.IMRO.0798.Lombartsstraat33a-VG01

PLANGEGEVENS

Naam bestemmingsplan	Lombartsstraat 33A Diessen
IMRO-idn	NL.IMRO.0798.Lombartsstraat33a-VG01
Ingediend	2 augustus 2016
Versie voorontwerp	23 september 2016
Versie ontwerp	2 december 2016
Versie vastgesteld	30 maart 2017
Opgesteld door	Mat Crijns
Tweede contactpersoon	Bianca Göertz

INHOUD

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Plangebied	5
1.3 Doel van het bestemmingsplan	6
1.4 Vigerend bestemmingsplan	6
1.5 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Rijksbeleid	8
2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	8
2.2 Provinciaal beleid	8
2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	8
2.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)	9
2.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006	12
2.3 Gemeentelijk beleid	14
2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	14
2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek	15
2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied	16
2.3.4 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek	17
3. PROJECTPROFIEL	18
3.1 Ruimtelijke structuur	18
3.2 Huidige situatie	20
3.3 Toekomstige situatie	21
3.3.1 Inleiding	21
3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing	22
3.4 Beeldkwaliteit	23
3.4.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek	23
3.4.2 Uitwerking beeldkwaliteit voor het plangebied	24
3.5 Landschappelijke inpassing	28
3.6 Inrichting binnen het plangebied	29
3.7 Ontsluiting & parkeren	30
4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	31
4.1 Watertoets	31
4.1.1 Inleiding	31
4.1.2 Beleid	31
4.1.3 Waterparagraaf	33
4.1.4 Vergunningen	34
4.2 Natuur	34
4.2.1 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied	34
4.2.2 Natuurnetwerk Nederland	35
4.2.3 Flora- en faunawet	35
4.3 Cultuurhistorie en archeologie	35
4.3.1 Cultuurhistorie	35

4.3.2	Archeologie	36
4.4	Geurhinder	37
4.4.1	Veehouderijen in de omgeving	37
4.4.2	Wet geurhinder en veehouderij	38
4.4.3	Activiteitenbesluit	38
4.4.4	Voorgrondbelasting	39
4.4.5	Achtergrondbelasting	40
4.4.6	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	41
4.5	Bedrijven en milieuzonering	42
4.6	Geluid	42
4.7	Luchtkwaliteit	43
4.8	Bodemkwaliteit	43
4.9	Externe veiligheid	44
5.	JURIDISCHE VORMGEVING	45
5.1	Inleiding	45
5.2	Algemene toelichting verbeelding	45
5.3	Algemene toelichting regels	45
5.4	Toelichting bestemmingen	46
5.4.1	Wonen	46
5.4.2	Waarde – Archeologie 2	46
6.	UITVOERBAARHEID	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
7.	OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE	48
7.1	Inspraak	48
7.2	Overleg	48
7.3	Zienswijzen	48
7.4	Procedure	48

BIJLAGEN:

- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Lombartsstraat ong. Diessen, Tritium Advies bv, 14 juli 2016, 1607/038/RV01
- Verkennend bodemonderzoek: Bodeminzicht, 6 januari 2017, projectnummer B1796

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan Crijns Rentmeesters bv is opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Lombartsstraat 33a te Hilvarenbeek'. De initiatiefnemer is woonachtig aan Sprengleind 5 te Diessen en is voornemens een woning op te richten aan de Lombartsstraat 33a., nabij Lombartsstraat 35 aan de kruising Lombartsstraat/Krekelschhof. De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek, tegen de kern Diessen. Het plangebied is ondanks haar ligging direct naast de kern Diessen niet gelegen in stedelijk gebied of een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling op grond van de Verordening ruimte. Om de beoogde woning te realiseren wordt daarom gebruik gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte.

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De bouwtitel is afkomstig van de volgende saneringslocaties:

- 739 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Beerseweg 12 Diessen
- 261 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Franse Baan 4/5 te Schaijk

Om de Ruimte voor Ruimte woning aan de Lombartsstraat 33a. te Diessen te realiseren, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek te worden herzien. Per brief d.d. 12 november 2015 heeft de gemeente Hilvarenbeek laten weten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling als wordt voldaan aan gestelde voorwaarden. In deze toelichting wordt aangetoond dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan Lombartsstraat 33a te Diessen, ten westen van de kern Diessen in de gemeente Hilvarenbeek. Navolgende figuur betreft een luchtfoto van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied waarbij het plangebied is uitgelicht

Het perceel is gelegen, op de kruising Lombartsstraat/Krekelshof. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie Q nummer 1309. Het plangebied heeft een frontbreedte van 27 meter en heeft een grootte van 2.165 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de oprichting van één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied ten doel.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de raad vastgesteld op 13 maart 2014. Het plangebied is samen met de locatie Lombartsstraat 35 bestemd als 'Agrarisch' met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op de locatie is een bouwvlak aanwezig en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De locatie is aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie in dit bestemmingsplan. Op het bestemmingsvlak is één woning (de bestaande woning Lombartsstraat 35) toegestaan en aanwezig.

1.5 Leeswijzer

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

2. BELEIDSKADER

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

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

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

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

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen te realiseren.

2.2.2 Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015)

2.2.2.1 Inleiding

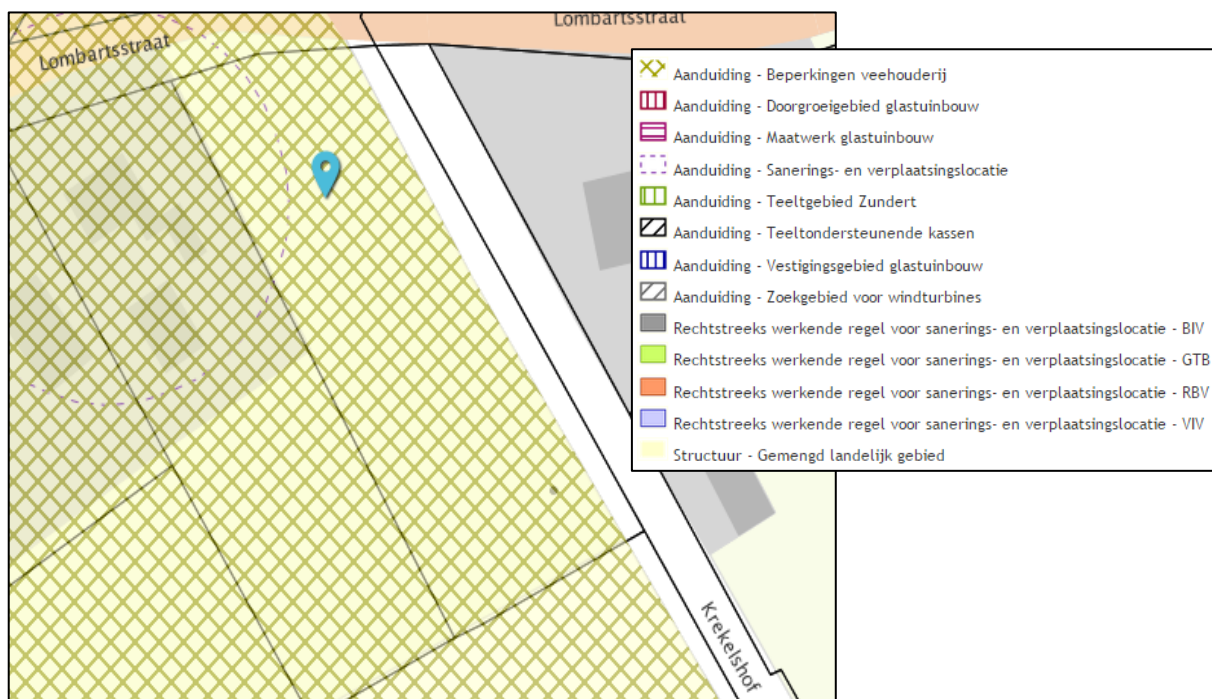
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen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

De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen:

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

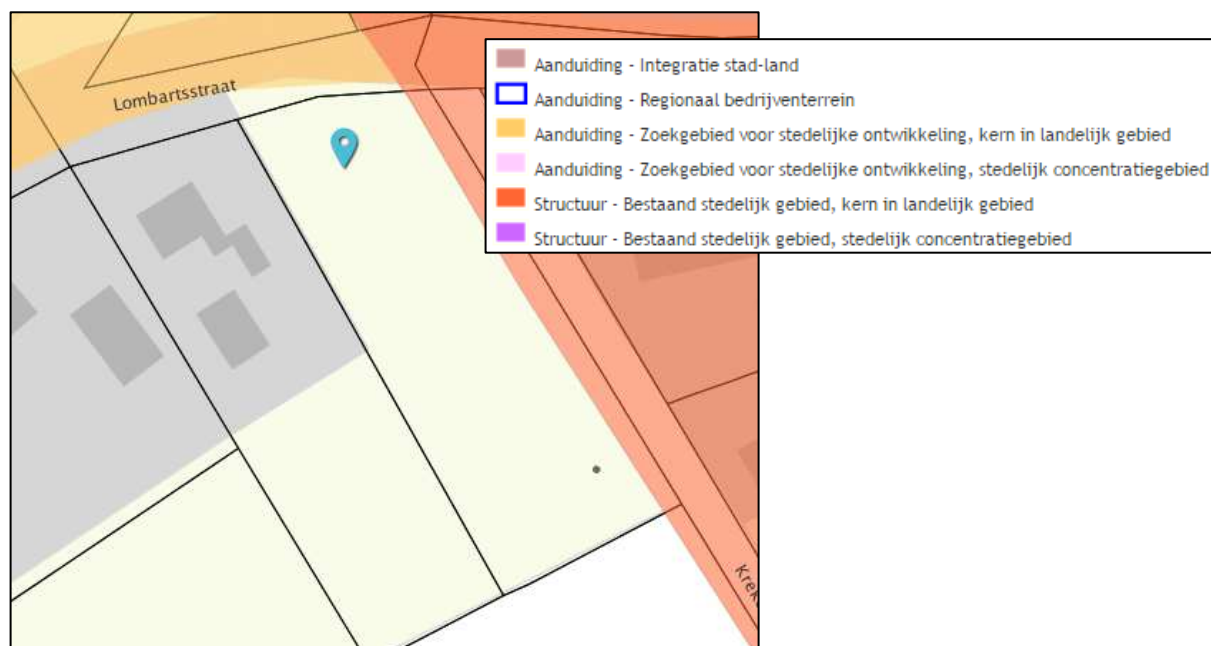
2.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Tevens is op de locatie de Aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' gelegen. Binnen de structuur Gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd en is uitbreiding, vestiging of omschakeling naar een veehouderij niet toegestaan. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning conflicteert niet met de visie die geldt voor de gebieden die zijn aangewezen als 'beperkingen veehouderij' en past binnen de regels die zijn gesteld voor de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De aanduiding Sanerings- en verplaatsingslocatie geeft beperkingen in de bouwmogelijkheden binnen het bouwvlak ten behoeve van een veehouderij en/of een glastuinbouwbedrijf. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduiding van het plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'.



Figuur 3: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte op de themakaart 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied grenst aan 'bestaand stedelijk gebied kern in landelijk gebied' en 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. In de Verordening ruimte is aangegeven dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een agrarisch gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meerdere ruimte voor ruimtewoningen. De locatie is in het vigerende bestemmingplan aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie en is gelegen in de kernrand van Diessen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de themakaart 'stedelijke ontwikkeling' van de Verordening ruimte voor de omgeving waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 4: Aanwijzing plangebied Verordening ruimte op de themakaart 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is niet aangeduid op de overige themakaarten in de Verordening ruimte.

2.2.2.3 Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. De benodigde bouwtitel Ruimte voor Ruimte is betrokken van twee slooplocaties. Deze bouwtitel is geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant. De Ruimte voor Ruimte woning dient landschappelijk worden ingepast. Deze landschappelijke inpassing is uitgewerkt in dit bestemmingsplan.

2.2.2.4 Artikel 7.8 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

In artikel 7.8 zijn de voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. In deze regels is opgenomen dat voor ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen de 'Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006', zoals deze is opgenomen als bijlage in de Verordening ruimte, van toepassing is verklaard. In navolgende paragraaf wordt deze regeling nader toegelicht met betrekking tot herontwikkeling van het plangebied. Tevens is opgenomen dat de beoogde ontwikkeling geen aanzet tot verstedelijking mag zijn en dat sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing.

2.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006 is verankerd in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door -zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt navolgend per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling:

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

Ten behoeve van de bouw van de woning is één bouwtitel betrokken uit de particuliere markt. De provincie heeft deze bouwtitel geaccordeerd. De bouwtitel is afkomstig van de volgende saneringslocaties:

- 739 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Beerseweg 12 Diessen;
- 261 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Franse Baan 4/5 te Schaijk.

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

Het plangebied betreft een locatie tegen de kern Diessen gelegen in een bebouwingsconcentratie. De locatie sluit aan bij bestaande bebouwing van de kern Diessen. De beoogde woning zal optimaal worden ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

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

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

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

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen. Het plangebied is gelegen binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. De realisering van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen deze structuur.

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

Met de beoogde herontwikkeling zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding. De landschappelijke en ecologische waarden worden behouden dan wel versterkt door de aanleg van nieuwe erfbeplanting. In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden deze aspecten nader toegelicht met betrekking tot de beoogde woning in het plangebied.

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

De Ruimte voor Ruimte woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met de sloop en intrekking van milieurechten van veehouderijen aan Beerseweg 12 te Diessen en Fransebaan 4/5 te Schaijk.

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

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

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

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In deze toelichting is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen.

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

De initiatiefnemer heeft bij twee stoppende agrariërs een bouwtitel verworven. Deze bouwtitel is geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant, waardoor zeker gesteld is dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte 2006'.

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

De benodigde bouwtitel is betrokken van de particuliere markt. Een door de Provincie Noord-Brabant goedgekeurd bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte is aangeleverd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot de bouwtitel

voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte en dat dus voldoende agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieurechten zijn ingeleverd. De bouwtitel bestaat uit de volgende delen:

- 739 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Beerseweg 12 Diessen
- 261 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Franse Baan 4/5 te Schaijk

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

De benodigde bouwtitel is betrokken van de particuliere markt. De stallen waaruit deze bouwtitel bestaat zijn gesloopt en op deze locaties is een passende andere herbestemming gerealiseerd. Dit is geaccordeerd door de provincie Noord-Brabant. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte 2006 en dat dus voldoende agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en voldoende milieurechten zijn ingeleverd.

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

De benodigde bouwtitel is betrokken van de particuliere markt. De bouwtitel bestaat uit twee dossiers. Deze dossiers zijn getoetst door de provincie Noord-Brabant. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Ten behoeve van realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is een door de provincie Noord-Brabant geaccordeerde bouwtitel aankocht. De bouwtitel is afkomstig van de volgende saneringslocaties:

- 739 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Beerseweg 12 Diessen;
- 261 m² met bijbehorende rechten afkomstig van saneringslocatie Franse Baan 4/5 te Schaijk.

Zoals in bovenstaande voorwaarden is omschreven voldoet de beoogde ontwikkeling aan de beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

De Structuurvisie Hilvarenbeek is door de gemeenteraad vastgesteld op 25 februari 2010. De Structuurvisie is een toekomstvisie als ook een toetsingskader voor initiatieven op de kortere termijn. In de Structuurvisie Hilvarenbeek zijn kaders opgenomen voor ontwikkelingen op het gebied van wonen en woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. Het plangebied is gelegen in een gebied dat in de Structuurvisie Hilvarenbeek is aangeduid als "Extensivering overig". Een nieuwe functie is hier mogelijk indien er sprake is van wonen, zorg kleinschalige ambachten, toerisme en/of recreatie of educatie. Nieuwe wooninitiatieven dienen het ruimtelijke karakter van het landschap te versterken en mogen rechten van bestaande (agrarische) bedrijven niet aantasten. Binnen het plangebied met gebruikmaking van de regeling Ruimte voor Ruimte één woning toegevoegd. Het toevoegen van een woning past binnen de zones die zijn aangeduid als 'Extensivering overig'. Met de beoogde woning wordt het ruimtelijke karakter van het landschap versterkt. De locatie is direct in de nabijheid van de kern gelegen en wordt

landschappelijk inpast. Er is geen sprake van de aantasting van belangen van agrarische bedrijven in de omgeving. Met de regeling Ruimte voor Ruimte worden woningen ontwikkeld buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma om op een stedenbouwkundig aanvaardbare locatie. Het ontwikkelen van een vrijstaande woning is daarmee passend binnen de structuurvisie Hilvarenbeek.

2.3.2 Visie Ruimte voor Ruimte gemeente Hilvarenbeek

De gemeente Hilvarenbeek heeft in september 2011 de "Visie Ruimte voor Ruimte Gemeente Hilvarenbeek" opgesteld. Deze gebiedsvisie wordt gehanteerd als handreiking bij het toetsen van Ruimte voor Ruimte initiatieven binnen de gemeente Hilvarenbeek en bevat voorwaarden waaronder deze woningen binnen bebouwingsconcentraties kunnen worden gerealiseerd. Navolgende figuur betreft een kaart uit deze visie voor de bebouwingsconcentratie Waterstraat, de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is.



Figuur 5: Uitsnede Visie Ruimte voor Ruimte van de gemeente Hilvarenbeek met daarop aangegeven het plangebied

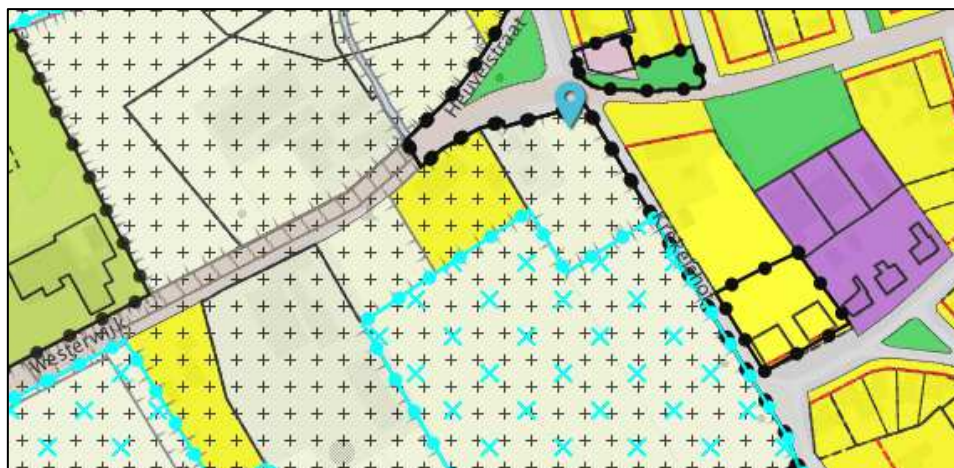
De bebouwingsconcentratie 'Waterstraat' ligt direct aansluitend aan de kern Diessen. Woonfuncties overheersen binnen de bebouwingsconcentratie, maar door de ruime opzet van de erven heeft het gebied toch een landelijk karakter. De bebouwingsconcentratie is geschikt voor de toevoeging van een Ruimte voor Ruimte woning. Binnen de bebouwingsconcentratie is de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen onder voorwaarden toegestaan. Deze voorwaarden zijn navolgend uiteengezet en de beoogde ontwikkeling is getoetst aan deze voorwaarden.

- *Leidend voor de RvR-mogelijkheden aan de Waterstraat is de visie Diessen westrand;*
Het plangebied aan Lombartsstraat 33a is niet gelegen binnen het plangebied van de visie 'Diessen westrand'.
- *Behoud van ruime opzet en onderlinge afstand tussen erven en kavels;*
In het plangebied zal een vrijstaande woning op een kavel van ruime opzet opgericht worden. De frontbreedte van de kavel is circa 27 meter. Door de ruime opzet van het kavel zal het zicht op het achterliggende landschap langs de beide zijden behouden blijven. In paragraaf 3.3.2 van deze toelichting wordt hier verder op ingegaan.

- *Groene inrichting ervan wat vraagt om ruime erven;*
Het betreft een ruim opgezet kavel, er zal voldoende ruimte zijn om het perceel groen in te richten in lijn met de overige kavels in de bebouwingsconcentratie. In paragraaf 3.4.3 van deze toelichting wordt de landschappelijke inpassing beschreven.
- *Behoud tussengelegen zichten op het landschap en op de kernrand;*
Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing is rekening worden gehouden met het behoud van de doorkijk naar het achterliggende landschap. Beoogd wordt de woning en de landschappelijke inpassing op een dusdanige manier uit te voeren dat zicht op het landschap en de kernrand behouden blijft.
- *Behoud transparantie in het lint voor doorzicht vanaf de kernrand.*
De kavel grenst direct aan de kernrand en wordt hier van afgescheiden door de Krekelschhof. De woningen aan Krekelschhof zijn georiënteerd naar het buitengebied. De nieuwe Ruimte voor Ruimtewoning wordt aan de voorzijde op het perceel ontwikkeld. Hiermee is er geen sprake van een belemmering van doorzicht vanaf de kernrand voor de woningen gelegen aan de Krekelschhof.

2.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

Voor het plangebied Lombartsstraat 33a te Diessen is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek is op 13 maart 2014 vastgesteld. Het plangebied is samen met de locatie Lombartsstraat 35 bestemd als 'Agrarisch' met een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' op de locatie is een bouwvlak aanwezig en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf'. De locatie is aangeduid als gelegen in een bebouwingsconcentratie op basis van dit bestemmingsplan. Op het bestemmingsvlak is één woning (de bestaande woning Lombartsstraat 35) toegestaan en aanwezig. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan, waarbij het plangebied Lombartsstraat 33a met een blauwe indicator is aangegeven.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied gemeente Hilvarenbeek met daarop aangegeven het plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de functieaanduiding 'voormalig agrarisch bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor:

b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - voormalig agrarisch bedrijf' is uitsluitend het bestaande gebruik toegestaan, met dien verstande dat de bedrijfswoning tevens door een derde mag worden bewoond;

De oprichting van een extra woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt daarmee binnen de vigerende bestemmingsplanregels niet rechtstreeks toegestaan. Voorliggende herziening van het bestemmingsplan maakt de oprichting van deze extra woning mogelijk. De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn in hoofdlijnen in voorliggend bestemmingsplan overgenomen.

2.3.4 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek

Op 17 december 2015 heeft de gemeenteraad op 17 december 2015 de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze nota is op 26 februari 2016 in werking getreden. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de welstandsnota. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook de beleidsregels voor Dorps Bouwen vertaald en heeft de cultuurhistoriekaart een doorwerking gekregen. In de gemeente Hilvarenbeek wordt gewerkt met drie niveaus van toetsing: kritisch, licht of geen toetsing. Het hele grondgebied van de gemeente is daarop ingedeeld. Verreweg het grootste deel van de gemeente valt in de categorie lichte toetsing. Die toets kan, op basis van minder strenge criteria, in de meeste gevallen ambtelijk worden uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is dat de burger veel vrije ruimte krijgt bij bouw en verbouw, maar dat 'verrommeling' wordt voorkomen. Kritische toetsing geldt voor die gebieden in de gemeente waar we zuinig op willen zijn, waar we de bestaande kwaliteit willen borgen en zo mogelijk versterken. Het gaat hierbij met name om de beeldbepalende hoofdwegenstructuur van onze gemeente en cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Toetsing gebeurt hier altijd door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Tot slot zijn er gebieden die welstandsvrij zijn. Denk bijvoorbeeld aan sport- en recreatiegebieden en bedrijventerreinen.

Het plangebied is op grond van de Nota Ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek gelegen in een gebied met een lichte welstandstoets. Dit wordt voor het plangebied nader uitgewerkt in paragraaf 3.4 van deze toelichting.

3. PROJECTPROFIEL

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1.1 Ruimtelijke structuur van Diessen

De kern Diessen maakt samen met de kernen Baarschot, Biest-Houtakker, Esbeek, Haghorst en Hilvarenbeek onderdeel uit van de gemeente Hilvarenbeek. De kern is ontstaan op de hoger gelegen dekzandrug van het beekdal van de Reusel. Van oudsher werd deze beek Deze genoemd, zo is de kern dan ook aan haar naam gekomen. Diessen is ontstaan aan de verbindingsweg tussen Middelbeers en Hilvarenbeek, en de verbindingsweg op de Beekdalflant van Baarschot naar Biest-Houtakker en de Haghorst. Het dorp heeft zich met name ten zuiden van de verbindingsweg van Hilvarenbeek naar Middelbeers-Oirschot ontwikkeld. De Lombartsstraat die overloopt in de Westerwijk en Koekovenseweg verbindt van oudsher de kern Esbeek met de kern Diessen.

Na 1900 begint de bebouwing van de kernen zich uit te breiden. Ook worden er vanaf deze tijd steeds meer boerderijen bijgebouwd in de bestaande clusters van boerderijen in het buitengebied. Uitbreiding vindt eerst plaats langs de bestaande wegen. Pas in de jaren '20 en '30 van de vorige eeuw wordt een begin gemaakt met planmatige aanleg van nieuwe straten. Vanaf de jaren '60 volgt een snelle groei van de kernen waarbij planmatige uitbreidingen worden gerealiseerd op de akkers rondom de oude kernen.

3.1.1.2 Ruimtelijke structuur van het plangebied

Het plangebied is gelegen direct ten westen van de kern Diessen in de bebouwingsconcentratie Waterstraat. De bebouwingsconcentratie Waterstraat is een lus-vormige bebouwingsconcentratie langs de Lombartsstraat/Westerwijk, de Waterstraat en Beekseweg. Het betreft een ruim opgezet landelijk bebouwingslint met veel doorzichten naar het achterliggende landschap. De erven zijn met name aan de Westerwijk ruim van opzet, deze straat gaat over in de Lombartsstraat. De woonfunctie is in relatief hoge mate aanwezig binnen deze bebouwingsconcentratie maar door de ruime opzet van de erven, de doorzichten naar het achterliggende landschap en de aanwezigheid van een grote hoeveelheid erfbeplanting langs de wegen heeft het lint toch een landelijk karakter. Navolgende figuur geeft een beeld uitsnede van de historische kaart voor de omgeving van de bebouwingsconcentratie in de periode rond 1900.



Figuur 7: Historische kaart uit circa 1900 voor de omgeving van Diessen

Op voorgaande figuur is duidelijk te zien dat Diessen is ontstaan aan de Julianastraat en vanuit daar naar het Zuiden en westen is uitgebreid. Ook is de lintbebouwing aan de Lombartsstraat/Westerwijk terug te zien. De Lombartsstraat was indertijd een landelijke verbindingsweg naar de kern Esbeek. Langs deze weg lagen verspreid een aantal boerderijen. Deze boerderijen zijn thans nog grotendeels aanwezig en deels ingebed in een stedelijke ontwikkeling. Vanaf de jaren '60 is de groei van de kern Diessen duidelijk terug te zien op de topografische kaart uit 1970. Ook is op deze kaart de bebouwingsconcentratie langs het historische lint nog duidelijk te herkennen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de topografische kaart voor de omgeving van het plangebied uit 1970.



Figuur 8: Historische kaart uit circa 1970 voor de omgeving van het plangebied

De kerk van Diessen grensde in 1970 nog met de achterzijde tegen het landelijke gebied. De ruimte tussen de Lombartsstraat en de Heuvelstraat is in de jaren '80 en '90 van de vorige eeuw opgevuld met woningbouw. De woningbouwontwikkeling ten zuiden van de Lombartsstraat is van nog latere datum. Het plangebied grenst thans dan ook direct aan het stedelijke gebied van de kern Diessen en wordt hier enkel van afgescheiden door de wijkontsluitingsweg Krekelshof. Aan de noordzijde van de locatie ligt een historische kempische driehoek. Deze driehoek is typisch voor de zandontginningen in de Kempen en is gelegen op een punt waar de historische wegen Lombartsstraat, de Heuvelstraat en Westerwijk bij elkaar komen. De oprichting van een vrijstaande woning aan de flank van de driehoek benadrukt deze structuur en is dan ook vanuit historisch perspectief passend. De woning dient daarbij centraal op het perceel gesitueerd te worden waarmee het zicht op het achtergelegen gebied en de historische wegen behouden blijft. De ontwikkeling aan de Lombartsstraat 33a is daarmee passend binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving. In navolgende figuur is de bebouwingsstructuur van de omgeving van de herontwikkelingslocatie weergegeven.



Figuur 9: Bebouwingsstructuur omgeving locatie Lombartsstraat 33a

3.2 Huidige situatie

Ter plaatse is in het westelijke gedeelte van het plangebied in de huidige situatie één woning aanwezig, te weten aan Lombartsstraat 35. Dit is de bedrijfswoning van het voormalige agrarische bedrijf dat tot oktober 2001 ter plaatse was gevestigd. Dit pluimveebedrijf is ter plaatse gesaneerd met gebruikmaking van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Ter plaatse is thans nog een agrarisch bouwvlak aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit agrarische bouwvlak. Het plangebied is aan de oostzijde afgescheiden van de woning Lombartsstraat 35 door een coniferenhaag. Aan de zijde van de Kerkelshof zijn enkele inlandse eiken op de perceelgrens. Navolgende figuren geven de huidige situatie aan de Lombartsstraat 35 weer.



Figuur 10: Luchtfoto Lombartsstraat 35 te Diessen en naastgelegen perceel waarop de Ruimte voor Ruimte woning wordt opgericht.



Figuur 11: Beeld van de woning en landschappelijke inpassing Lombartsstraat 35 te Diessen

Navolgende figuur geeft een beeld van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied.



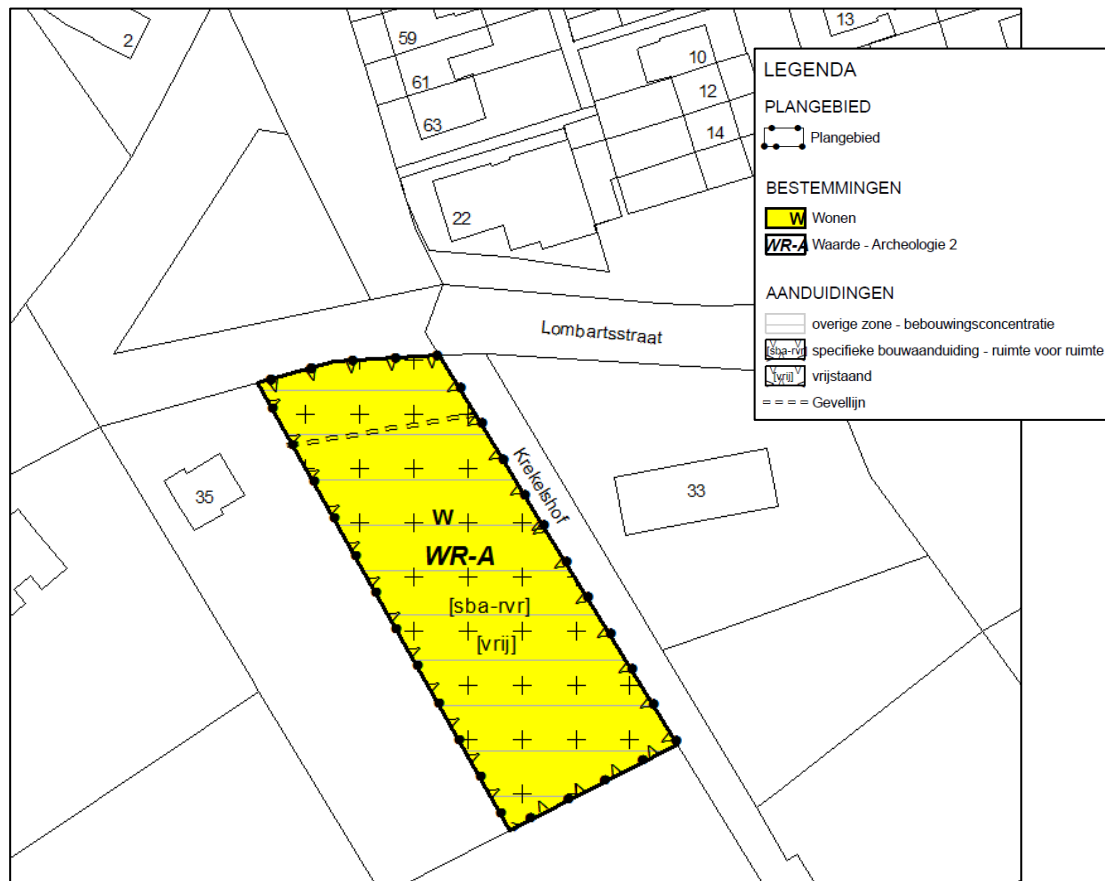
Figuur 12: Beeld van het plangebied aan Lombartsstraat 33a te Diessen

Ter plaatse van de Lombartsstraat 33a is een weide voor het hobbymatig houden van schapen aanwezig. Het perceel is volledig omzoomd door een hekwerk. Het oostelijke deel van het plangebied is voorzien van een rij eikenbomen op de perceelgrens. Tussen het plangebied en de woning aan Lombartsstraat is een groenafschieding in de vorm van een haag aanwezig.

3.3 Toekomstige situatie

3.3.1 Inleiding

De herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van één nieuwe woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De nieuwe woning wordt gerealiseerd op de voorzijde van het perceel aan de Lombartsstraat naast nummer 35, op enige afstand van de weg om aansluiting te creëren bij de terugliggende positie van bebouwing op de nabij gelegen percelen. Wat betreft de maatvoering wordt aangesloten bij de maatvoering voor Ruimte voor Ruimte woningen in de gemeente Hilvarenbeek en de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarnaast is voor de woning een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de beoogde verbeelding voor het plangebied.



Figuur 13. Uitsnede beoogd bestemmingsplanregime voor het plangebied met legenda

3.3.2 Stedenbouwkundige inpassing

3.3.2.1 Inleiding

De kavels binnen de bebouwingsconcentratie Waterstraat zijn veelal ruim van opzet. Het lint wordt gekenmerkt door een veelheid aan woonfuncties maar weet toch haar van oorsprong landelijke karakter te behouden. De bebouwing op de percelen is royaal en voorzien van een groene landschappelijke inpassing. De woning zal in lijn met naastgelegen percelen op enige afstand van de weg gesitueerd worden. De overgebleven zone aan de voorzijde van de woning zal ingericht worden als voortuin met dezelfde royale groene uitstraling als op de overige percelen binnen het bebouwingslint. De woning zal naast de bestaande woning aan de Lombartsstraat 35 worden gesitueerd, eveneens parallel aan de weg, aan beide zijden van de woning zal opgaande beplanting worden geplaatst waarbij het zicht naar het achterliggende landschap in zekere mate behouden zal blijven (overheen- of onderdoorzicht).

De bijgebouwen bij de parallel geplaatste bebouwing dienen niet vastgebouwd te worden. Bij het haaks geplaatst gebouw is het mogelijk het bijgebouw middels een ondergeschikt koppelstuk met het hoofdbouwwerk te verbinden. Het bijgebouw mag hier ook losstaand worden gebouwd.

3.3.2.2 Bouwvolume en kavelgrootte

Het nieuwe bouwvolume dient zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving (nieuw en oud) zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst en zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat variatie, maar

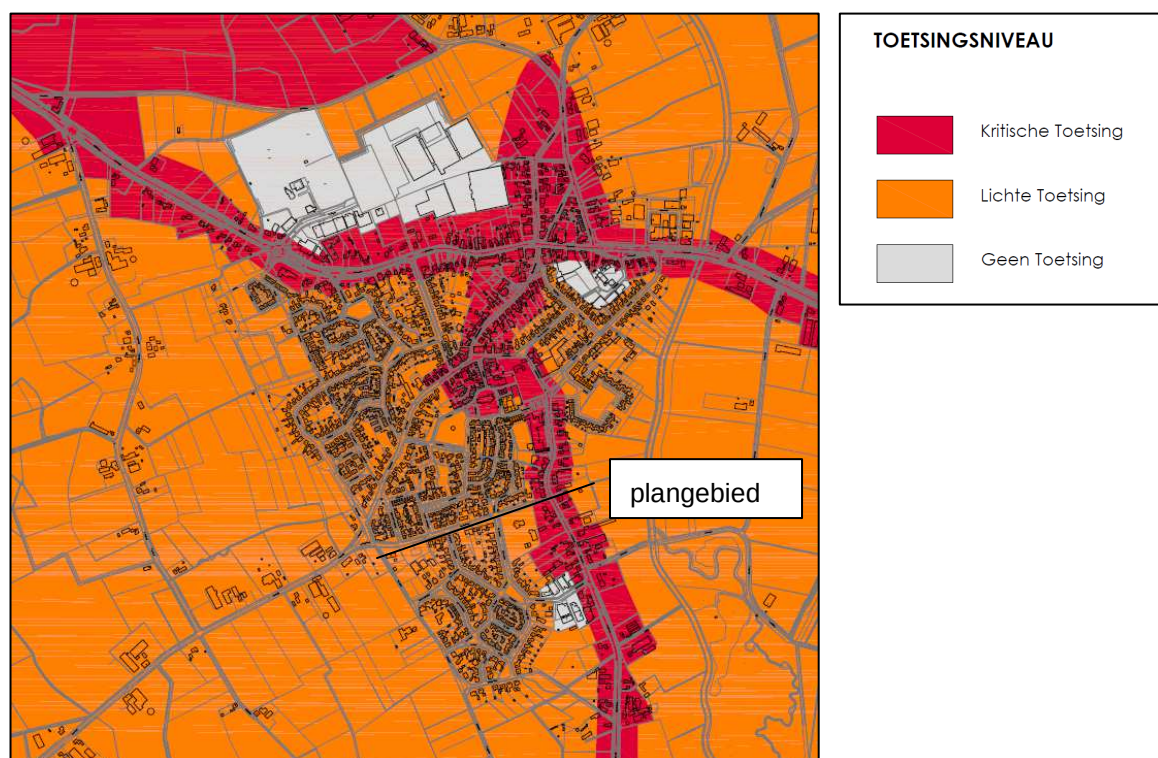
zadeldaken, eventueel met wolfseinden of een laag afgeschild dakeind overheerst. Qua situering staan alle woningen op een beperkte afstand van de naastgelegen weg en liggen de woningen met de lange gevel naar de weg gekeerd.

Er wordt aangesloten op de algemene kenmerken van de bebouwingscluster, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen op een groen erf. De kavel van de nieuwe woning is 2.165 m² groot. Slechts een deel van de kavel mag echter bebouwd worden. Dit is vastgelegd in de bestemmingsplanregels. De maximale inhoud van de nieuwe woning bedraagt 1.000 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen, exclusief kelder. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 100 m².

3.4 Beeldkwaliteit

3.4.1 Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek

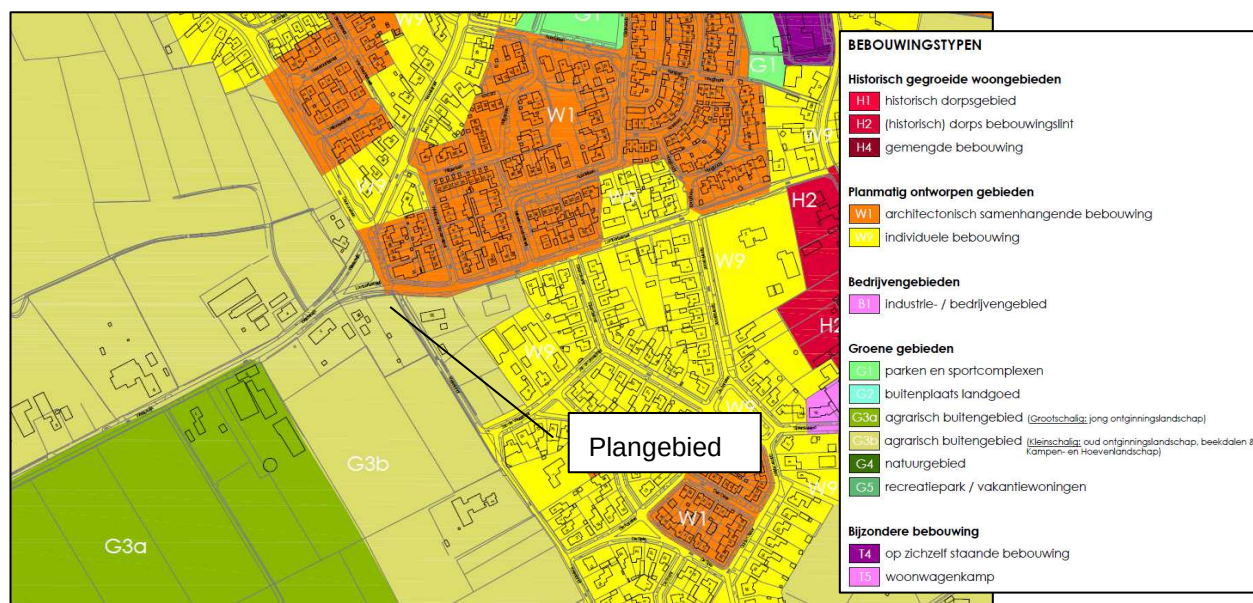
Voor de beeldkwaliteit van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is de Nota Ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek van belang. De eisen voor beeldkwaliteit zijn voor het grondgebied gedefinieerd in drie categorieën: kritisch, licht of geen toetsing. Het plangebied is aangeduid als een gebied met een lichte toetsing. Navolgende figuur geeft de kaart weer waarop voor het plangebied het toetsingsniveau is aangeduid.



Figuur 14: Kaart waarop het toetsingsniveau voor het plangebied is aangeduid

Voor gebieden met een lichte toetsing geldt dat het beleid gericht is op het voorkomen van verrommeling. De verantwoordelijkheid voor kwaliteit wordt nadrukkelijk bij de initiatiefnemer gelegd.

Het plangebied is in de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Hilvarenbeek aangeduid als gelegen in een groen gebied, zijnde een agrarisch buitengebied, kleinschalig oud ontginningslandschap, beekdalen & kampen- en hoevenlandschap. Navolgende figuur geeft een beeld van de kaart waarop het plangebied als zodanig is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart met bebouwingstypen voor de omgeving van het plangebied

De criteria die in de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Hilvarenbeek zijn opgenomen bij de bebouwingstypen zijn alleen van toepassing wanneer een bouwplan in gebied met een kritische toetsing ligt. De gebiedscriteria die zijn opgenomen in de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Hilvarenbeek kunnen als ontwerprichtlijn worden beschouwd.

Voor herontwikkeling van het plangebied is een lichte welstandstoets van toepassing. Het bouwplan wordt beoordeeld op grond van de algemene criteria en de objectcriteria zoals opgenomen in de Nota Ruimtelijke kwaliteit gemeente Hilvarenbeek.

3.4.2 Uitwerking beeldkwaliteit voor het plangebied

3.4.2.1 Hoofdgebouwen

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw past bij de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving is divers van karakter maar is in grote lijnen in te delen in historische langgevelboerderijen die van oudsher langs het lint gelegen zijn en daar tussen geplaatste landelijke woningen. De ruimtes tussen de historische boerderijen zijn voor een deel opgevuld met nieuwe woningen. Dit betreft in het algemeen landelijke woningen die qua situering en grondplan refereren aan oorspronkelijke boerderijen maar rijker gedetailleerd zijn en qua gevelindeling en materiaalgebruik moderner zijn. Navolgende figuur geeft een voorbeeld van woningen die gerealiseerd zijn in de omgeving van het plangebied. Het betreft veelal grote bouwvolumes met een lange zijde naar de straat gericht.



Figuur 16: Traditionele boerderij gelegen aan Lombartsstraat 33



Figuur 17: Woningen uit eind vorige eeuw gelegen aan Lombartsstraat 21 en 19



Figuur 18: Woning gelegen aan Westerwijk 4



Figuur 19: Traditionele boerderij gelegen aan Westerwijk 3

De oude en meer recente landelijke bebouwing kent vooral zadeldaken, al dan niet met afgewolfd of afgeschild dakeind. De kleurstelling van de landelijke bebouwing kent enige variatie, al overheersen hier (bruin)rode baksteengevels en pannendaken in (oranje)rood en antraciet. Op enkele plekken komen ook (deels) rietgedekte daken voor. De bijgebouwen liggen karakteristiek achter het hoofdvolume, meestal haaks op de weg.

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

- ruim hoofdvolume met de voorgevel parallel aan de weg gelegen;
- gedekt met een zadeldak, geknikt zadeldak (mansarde) of wolfseinden mogelijk;
- dakhelling > 45°;
- 1 tot 1,5 bouwlaag plus kap;
- gevelopbouw asymmetrisch;
- ambachtelijke details;
- de woning mag afleesbaar van deze tijd zijn door een modernere interpretatie van een langgevelboerderij.

Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopend dakvlak of een eigen steekkap te vallen. Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdvolume of middels een ondergeschikt bouwdeel daaraan gekoppeld te worden.

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

- De nieuwbouwwoning wordt gedekt met een pannendak of (gedeeltelijk) met riet. Bij een moderne interpretatie is een zinken dak ook mogelijk.
- De gebakken, ongeglazuurde pannen bij voorkeur in de kleur antraciet of terracotta. Een eventuele nokvorst van een rieten dak is eveneens gebakken, ongeglazuurd en antraciet van kleur.
- De gevels worden uitgevoerd in baksteen of hout aan de straatzijde. Een detaillering met veel glas is toegestaan. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren.

- Aanbouwen mogen ook in hout worden uitgevoerd.
- Kozijnen van ramen en deuren bij voorkeur uitvoeren in hout (FSC) of aluminium.

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



Figuur 20: Voorbeelden voor sfeerbeelden voor de beoogde woning

3.4.2.2 Bijgebouwen

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

bijgebouw dient te worden vormgegeven als een ondergeschikt koppelstuk. Navolgende figuur geeft een beeld van toepassing van een koppelstuk.



Figuur 21: Een koppelstuk kan ook het onderscheid tussen gebouwdelen benadrukken

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

3.5 Landschappelijke inpassing

Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is dat de kwalitatief hoogwaardige groenelementen worden ingepast in de nieuwe opzet. Daarbij is de rechthoekige vorm van het erf omzoomd met beplanting het leidend ordeningsprincipe. Binnen dit kader worden de nieuwe kavelgrenzen getrokken. De te handhaven bomenrij met inlandse eiken ondersteunt de kavelgrens en doet tevens dienst als wegbeplanting. Het aan de voorzijde groen inpakken van het plangebied is ongewenst vanwege het zicht op de achter op het perceel gelegen bebouwingen achtergelegen landelijke gebied.

Als perceelsafschieding tussen het plangebied en de woning aan Lombartsstraat 35 is een coniferen haag aanwezig. Aan de zijde van het plangebied wordt een manshoge haag met afscheidende beplanting geplaatst van inlandse hout- of struiksoorten zoals beuk, haagbeuk, hulst of liguster. Deze haag mag uitgroeien en wordt bij voorkeur niet in vorm gesnoeid. Aan de voorzijde en aan de zijde van de Krekelhof dient de beplanting versterkt te worden door een lage haag (beuk, haagbeuk, meidoorn, veldesdoorn). De bestaande bomen dienen hierbij gehandhaafd te blijven. Beplanting ter afscherming op het achtererf is niet noodzakelijk maar mag wel. Ook hier is vanwege de transparantie het gebruik van een halfhoge haag (1,5 meter) of een transparante bomenrij te prefereren boven de aanleg van een dichte houtwal of houtsingel. Navolgende figuur geeft een beeld van de landschappelijke inpassing voor de omgeving van het plangebied.

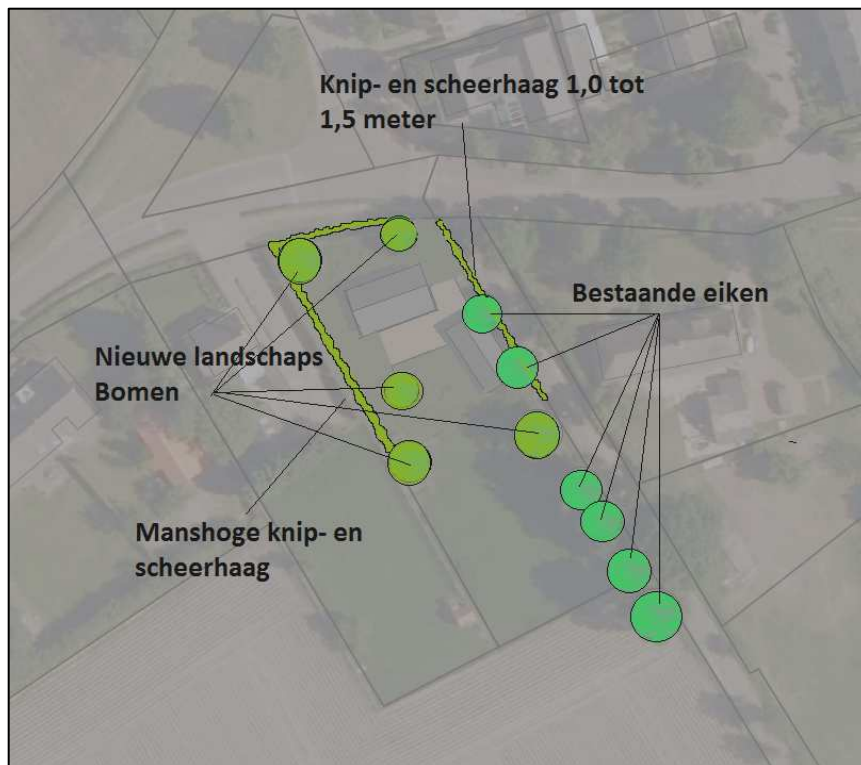


Figuur 22. Inpassing van de woning in het plangebied

3.6 Inrichting binnen het plangebied

Rondom de nieuwe woning zal een ruime tuin worden ingericht met aan de voorzijde. Het perceel is reeds ontsloten via een inrit aan de Krekelshof. Deze inrit blijft gehandhaafd voor het ontsluiten van de woning. Gezien de grootte van de kavels kan er op eigen terrein voorzien worden in voldoende parkeerruimte van twee parkeerplaatsen exclusief garage.

De bestaande groene ruimte (weide) aan de achterkant van de woning blijft waar mogelijk gehandhaafd. In de grote landschapstuin is ruimte voor de aanplant van solitaire landschapsbomen. Dit kunnen hoogstamfruitbomen zijn of grotere sierbomen. In navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing uitgelicht.



Figuur 23: Landschappelijke inpassing plangebied

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is verankerd in de regels van dit bestemmingsplan.

3.7 Ontsluiting & parkeren

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

4. MILIEUHYGIËNISCHE- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Watertoets

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Beleid

4.1.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

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

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

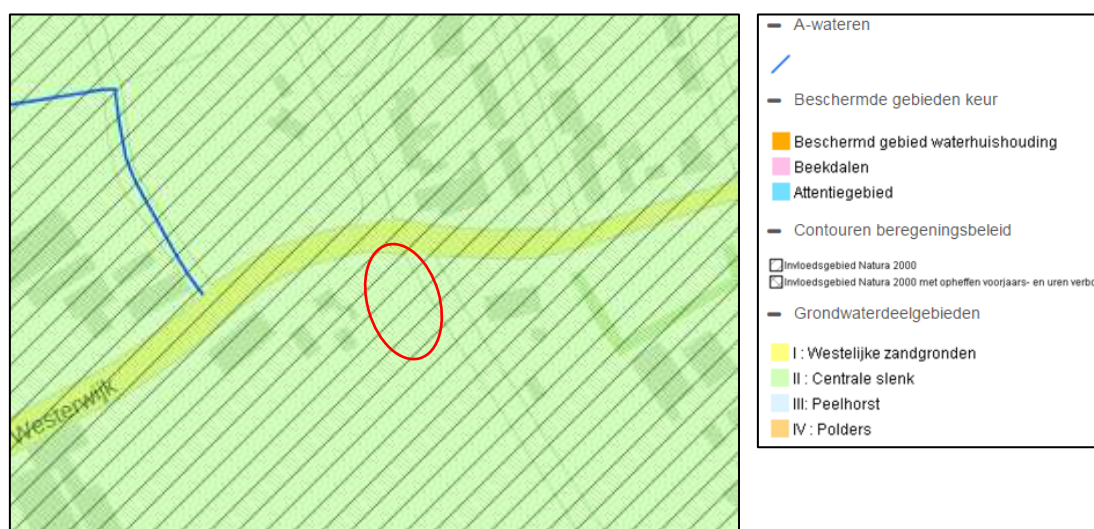
De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

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

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

4.1.2.2 Keur

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



Figuur 24: Uitsnede keurkaart Dommel 2015 voor de omgeving van het plangebied

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in een attentiegebied of een beschermd gebied voor de waterhuishouding.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in

projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Met de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied toenemen met circa 450 m², bestaande uit 200 m² hoofdgebouw, 100 m² bijgebouw en 100 m² erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m² een vrijstelling van het verbod, zoals bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

4.1.3 Waterparagraaf

4.1.3.1 Bodem

Ter plaatse van het plangebied is sprake van hoge zwarte enkeerdgronden en betreft leemarm, zwak lemig fijn zand. Het plangebied ligt op circa 17,0 meter boven NAP. Indien er meer dan 500 m² wordt verhard, kan onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem nodig zijn. Met de beoogde herontwikkeling wordt er één woning toegevoegd. Het totaal verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied neemt hiermee naar verwachting 400 m² toe. Een onderzoek naar de infiltratiecapaciteit van de bodem is dan ook niet benodigd.

4.1.3.2 Grondwater

Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt 40-60 centimeter beneden maaiveld. De GLG bedraagt 120-140 centimeter beneden maaiveld. In verband met de grondwaterstand dient met het bepalen van de aanleghoogte rekening gehouden te worden met de droogleggingsnorm.

4.1.3.3 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

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

4.1.3.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

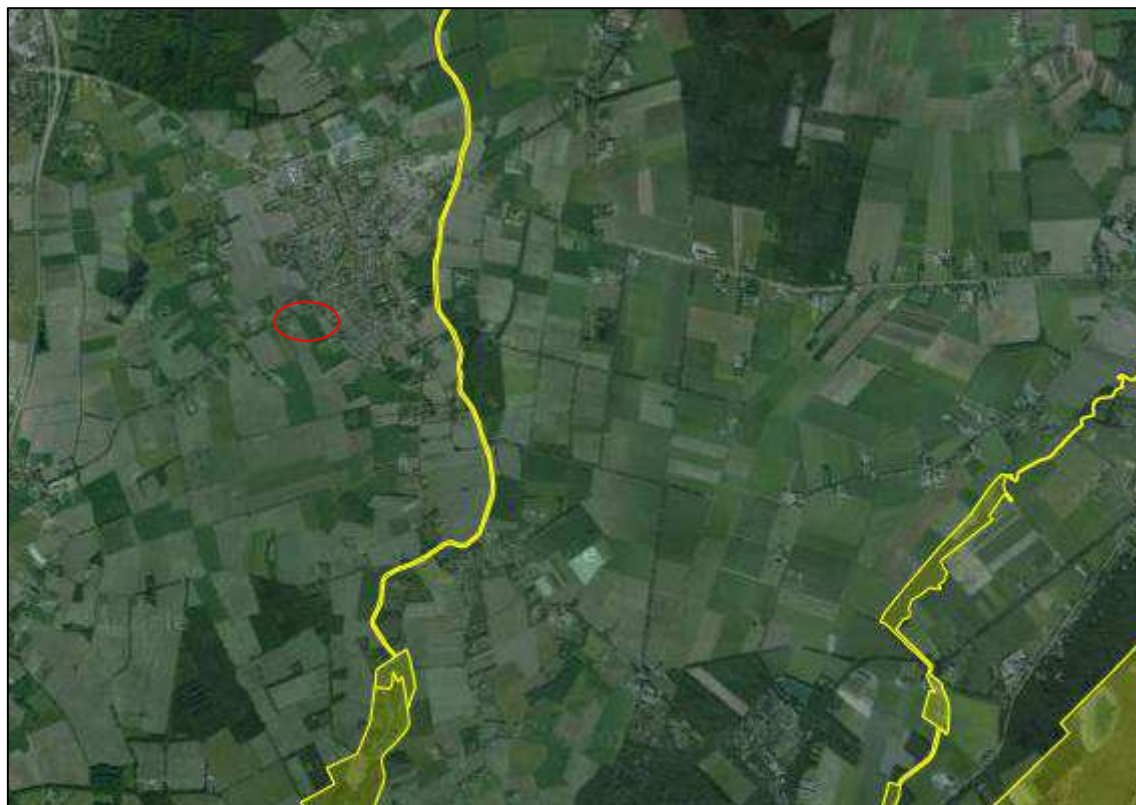
4.1.4 Vergunningen

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

4.2 Natuur

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

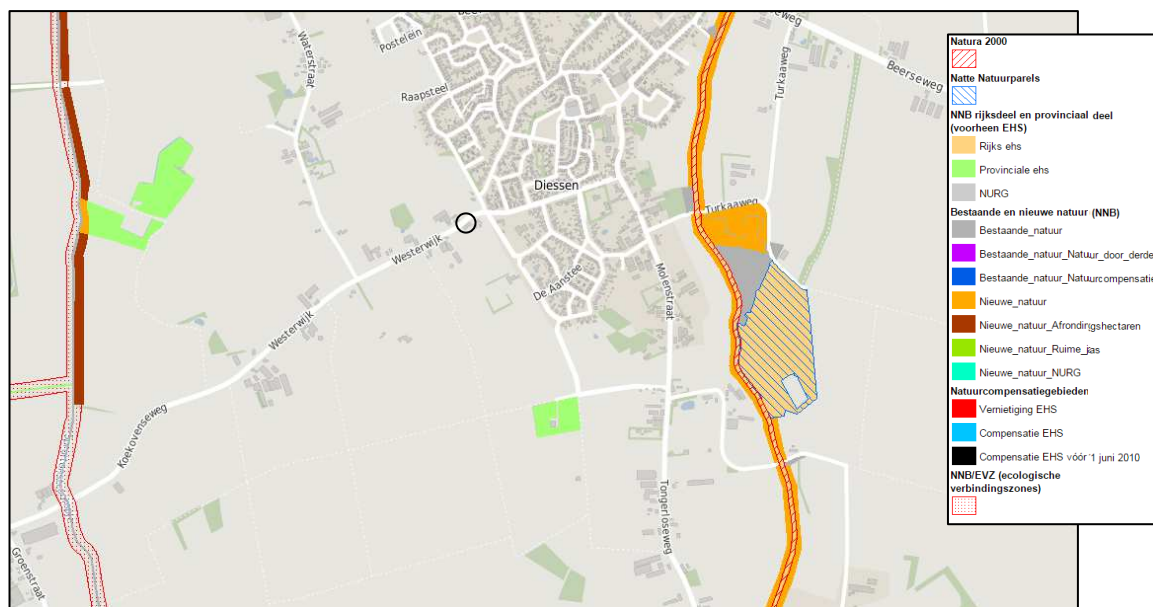
De Vogel- en Habitatrictlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrictlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrictlijngebieden. Het dichtstbijzijnde Vogel- of Habitatrictlijngebied betreft het Habitatrictlijngebied 'Kempenland' (NL 1000022). Dit gebied is op een afstand van circa 600 meter van het plangebied gelegen. Het natuurgebied ligt buiten het invloedsgebied van het betreffende plangebied. De ontwikkeling levert derhalve geen belemmeringen op in het kader van de Vogel- en habitatrictlijn. Navolgende figuur betreft een overzicht van de ligging van het plangebied ten opzichte van het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrictlijngebied.



Figuur 25: Habitatrictlijngebied Kempenland ten opzichte van het plangebied

4.2.2 Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. In de wet heet dit de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland of op korte afstand hiervan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met het Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied.



Figuur 26: Uitsnede kaart Natuurnetwerk Nederland voor de omgeving van het plangebied

4.2.3 Flora- en faunawet

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

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als weide ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. De weide wordt begraaasd en is geheel omheind met een rasterhekwerk. Er worden daarom geen waarden op het gebied van flora en fauna binnen het plangebied verwacht. De ontwikkeling zal geen negatieve invloed gevolgen hebben op het gebied van flora en fauna.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

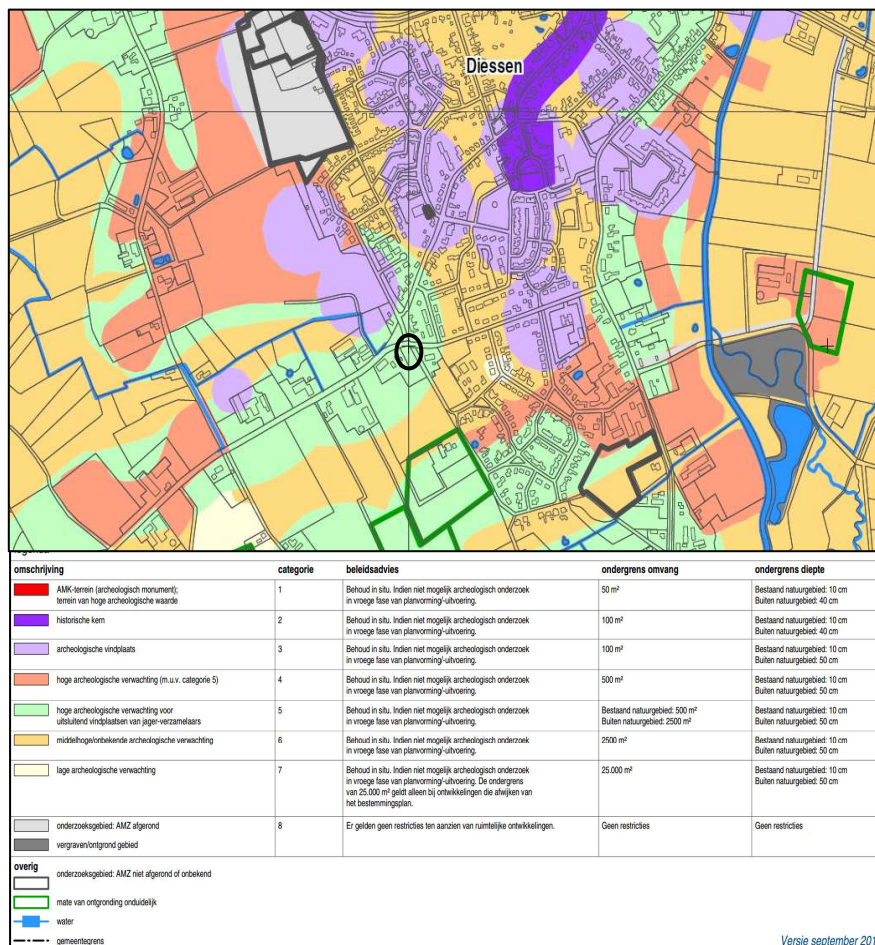
Het plangebied is gelegen binnen de regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het

ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Tevens is het plangebied gelegen op dekzandeiland Moergestel-Hilvarenbeek. Het betreft een zone met oude bouwlanden tussen Moergestel en Hilvarenbeek. Tevens zijn beide wegen grenzend aan het plangebied aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde. De aangrenzende historische lijnen (Krekelschhof en Lombartsstraat-Westerwijk) worden door de ontwikkeling niet aangetast en blijven behouden.

4.3.2 Archeologie

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

De gemeente Hilvarenbeek heeft het archeologiebeleid voor de gemeente verankerd in door RAAP opgestelde rapport 'Verborgen tussen het groen' en de opgestelde archeologische verwachtingswaardekaart en middel een archeologische beleidskaart. Navolgende figuur geeft een beeld van de archeologische beleidskaart voor het plangebied en de omgeving, waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede archeologische verwachting voor het plangebied

Het plangebied is voorzien van de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2". Hiermee is een vergunningenstelsel gekoppeld aan de bestemming "Wonen", waarmee verankerd is dat geen roering van de bodem met een omvang van meer dan 2.500 m² en een diepte van 0,50 cm plaatsvindt zonder dat hiervoor archeologisch onderzoek is gedaan. Deze normen worden met de ontwikkeling niet overschreden, een archeologisch onderzoek voorafgaand aan de ontwikkeling is daarom niet nodig. Bij herontwikkeling van het plangebied is de betreffende dubbelbestemming in de regels overgenomen.

4.4 Geurhinder

4.4.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven aanwezig. Navolgende figuur betreft een beeld van de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied.



Figuur 28: Veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied.

Op deze veehouderijen zijn de volgende dierenaantallen vergund:

5087 KG, Westerwijk 4, DIESEN

Beschikingsdatum: 21-08-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1.1		bedrijf	3	576	1728	576	25	13248	88
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.2		bedrijf	3,50	333	1166	333	15	7659	51
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	72	180	72	3	1656	11
					Totale	981	3074	981	43	22563	150

Figuur 29: Dierenaantallen veehouderij aan Westerwijk 4

5087 KG, Westerwijk 5, DIESEN

Beschikingsdatum: 15-02-2011
RAV-tabelversie: RAV 2010-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	56	532	0	67	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	38	148	0	10	0	1
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.1		bedrijf	2,50	360	900	360	16	8280	55
Totale						454	1580	360	93	8280	63

Figuur 30: Dieraantallen veehouderij aan Westerwijk 5

4.4.2 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

4.4.3 Activiteitenbesluit

Per 1 januari 2013 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. Het Besluit landbouw milieubeheer, Besluit mestbassin milieubeheer, Besluit glastuinbouw milieubeheer, Lozingenbesluit open teelt en veehouderij en Lozingenbesluit bodembescherming zijn hiermee komen te vervallen. Veel veehouderijen vallen in hun geheel onder het Activiteitenbesluit. Dit geldt voor alle veehouderijen waar niet meer dieren worden gehouden dan:

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

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

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

woning bij een (voormalige) veehouderij korter is dan de vereiste minimumafstand, maar wel aan de norm voor de geurbelasting wordt voldaan, de minimumafstand niet van toepassing is.

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

4.4.4 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. Gezien de grootte van de veehouderij en de ligging van de veehouderij ten opzichte van het plangebied is de veehouderij aan Westervijk 4 de dominante veehouderij voor wat betreft de beoogde herontwikkeling.

Aan de Westervijk 4 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissie is vastgesteld. Derhalve dient voor deze veehouderijen de voorgrondbelasting te worden berekend. Met behulp van het programma V- stacks-Vergunning is de geurhinder van de individuele bedrijven op het plangebied berekend. Navolgende figuur geeft de uitkomst van deze berekening weer.

Berekende ruwheid: 0,34 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aan- vraag
1	Westervijk stal 1	139 881	386 978	6,0	6,0	0,50	4,00	1 656
2	Westervijk 4 stal 2	139 874	386 988	6,0	6,0	0,50	4,00	7 659
3	Westervijk 4 stal 3	139 868	386 997	6,0	6,0	0,50	4,00	13 248

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
4	Gevellijn west	139 992	386 983	7,0	10,3
5	Gevellijn oost	140 009	386 986	7,0	8,4

Figuur 31: Berekening V-Stacks vergunning voor geurbelasting op plangebied vanuit de veehouderij aan Westervijk 4

De voorgrondbelasting op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in het plangebied is hoger dan de door de gemeente gestelde norm van 7 oue/m³. Op grond van de 'oude lijn jurisprudentie' was bouwen binnen een geurcontour niet mogelijk. De huidige lijn in jurisprudentie is dat bouwen binnen een geurcontour mogelijk is als voldoende inzichtelijk is gemaakt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Als de geurhinder groter is dan de norm uit de Wgv volgt niet per se dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.¹ De veehouderij mag echter niet in haar belangen worden geschaad. Het belang van de veehouderij wordt niet geschaad als binnen de

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

geurcontour al geurgevoelige objecten liggen en het nieuw geurgevoelig object niet dichterbij de veehouderij komt te staan. Bouwen binnen de geurcontour is niet mogelijk indien er geen andere geurgevoelige objecten binnen de contour liggen. Bouwen binnen de contour schaadt dan de belangen van de veehouderij.

Met de beoogde herontwikkeling worden geen geurgevoelige objecten dichterbij de veehouderij gesitueerd. Binnen de geurcontour vanaf de veehouderij is reeds de burgerwoning aan Westervijk 3 gelegen. Derhalve wordt de veehouderij aan Westervijk 4 met de beoogde herontwikkeling niet in haar belangen geschaad. In het kader van de achtergrondbelasting is ter plaatse sprake van een 'goed woon- en leefklimaat'. Het aspect achtergrondbelasting wordt nader toegelicht in navolgende subparagraaf.

4.4.5 Achtergrondbelasting

De geurbelasting van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij besluit d.d. 17 december 2015 heeft de gemeenteraad bepaald dat voor gebieden met het primaat wonen, waarin het plangebied gelegen is, een norm van maximaal 10 oue/m³ geldt. Hiermee geldt dat een veehouderij mag uitbreiden totdat de achtergrondbelasting van 10 oue/m³ wordt overschreden. Dit betekent dat er op woningen in de omgeving sprake zal zijn van tenminste een redelijk goed leefklimaat. Navolgende tabel geeft de kans op geurhinder en een beoordeling van het leefklimaat weer voor de achtergrondbelasting in concentratiegebieden, opgesteld door het RIVM.

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

Figuur 32: Tabel; beoordeling leefklimaat in concentratiegebieden (bron RIVM)

Voor de achtergrondbelasting van veehouderijen in de omgeving op het plangebied is met het programma V-Stacks gebied een achtergrondbelasting berekening uitgevoerd. Alle bedrijven met een emissie in een straal van twee kilometer van het bedrijf zijn meegenomen in deze berekening. Als invoer zijn de gegevens uit het provinciale BvB bestand voor de gemeente Hilvarenbeek gehanteerd. (peildatum juni 2015). De emissie van de bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn sindsdien niet gewijzigd. De overige uitgangspunten voor deze berekening zijn hierna opgenomen:

"Berekende ruwheid: 0,34 m

Meteo station: Eindhoven

Rekenuren: 10 %

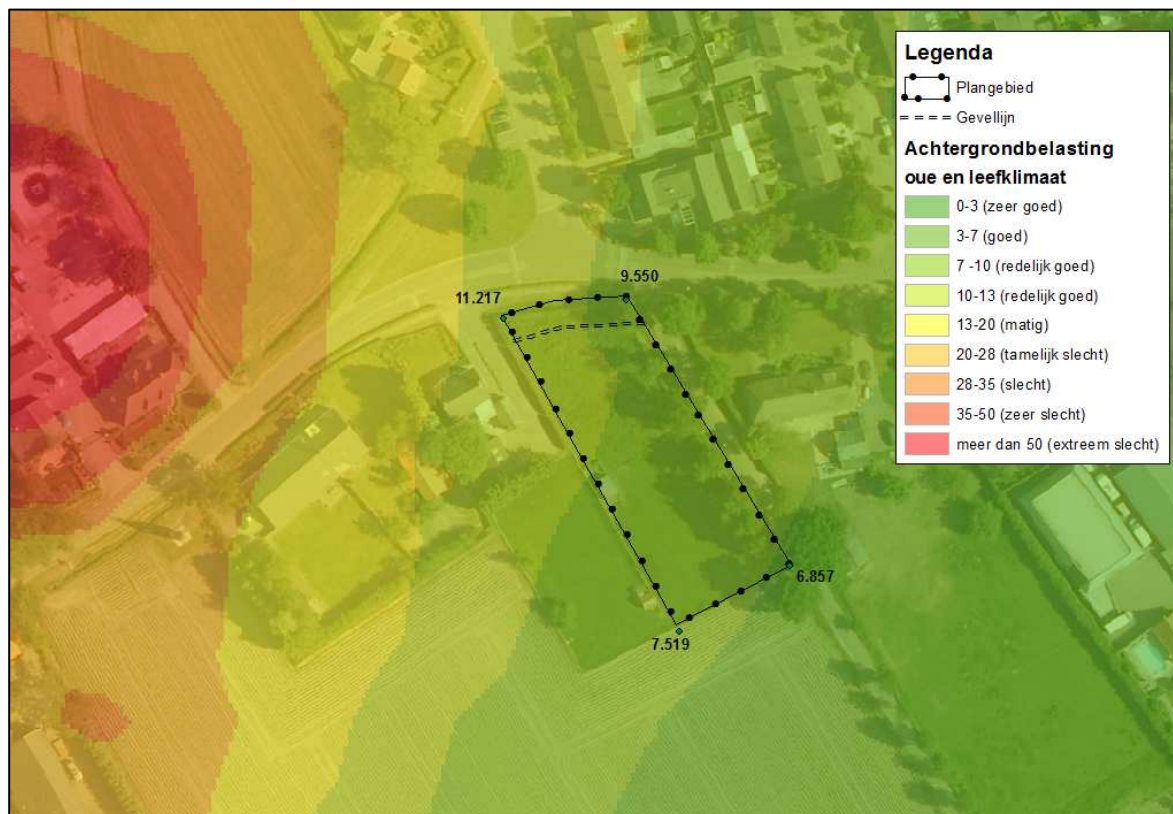
Rasterpunt linksonder x: 139481 m

Rasterpunt linksonder y: 386491 m

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

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

Navolgende figuur geeft een beeld van de achtergrondbelasting berekening voor het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 33: Beeld van de achtergrondbelastingberekening voor de omgeving van het plangebied

Uit de berekening betreffende de geurbelasting voor het plangebied blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied tussen de 6,8 aan de achterzijde en 11,2 aan de voorzijde bedraagt. Op basis van de tabel van het RIVM is er bij een achtergrondbelasting tussen de 6,8 en 11,2 het woon- en leefklimaat goed tot redelijk goed is. De oprichting van een nieuwe woning is geen bezwaar binnen deze categorie.

4.4.6 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Op grond van artikel 14 Wgv geldt voor de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woning en daarmee vergelijkbare geurgevoelige objecten een afwijkend toetsingskader. De artikelen 3 tot en met 6 van de Wgv zijn niet van toepassing op deze woning. Voor deze woning geldt een minimumafstand tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object:

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

Binnen een straal van 50 meter rondom het plangebied is geen veehouderij gelegen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

Daarbij zijn er burgerwoningen gelegen tussen veehouderijbedrijven en het plangebied. Hiermee is niet de toe te voegen woning in het plangebied, maar deze aanwezige woning reeds belemmerend.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De locatie aan Lombartsstraat 33a kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de nabije omgeving van de locatie is binnen de bebouwde kom op een afstand van circa 80 meter tot het plangebied een aantal bedrijven gevestigd. Voor deze bedrijven geldt er bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgevoerd tot ten hoogste milieucategorie 2. Voor milieucategorie 2 geldt een minimumafstand 30 meter. Tevens mag deze afstand met één stap verkleind worden door de ligging van het plangebied in 'gemengd gebied'. De minimumafstand wordt daarmee 10 meter daar waar de werkelijke afstand circa 80 meter bedraagt. De ontwikkeling levert geen belemmeringen op in het kader van de bedrijven en milieuzonering.

4.6 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. Het plangebied is gelegen aan een weg waarvoor een maximum snelheid van 30 kilometer per uur geldt, maar binnen een afstand van 250 meter tot het plangebied de weg Westerwijk gelegen waarvoor een snelheidsregime van 60 km/uur geldt. Door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 14 juli 2016 met kenmerk 1607/038/RV01 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en aanbevelingen uit dit onderzoek zijn hierna samengevat opgenomen.

"Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de weg Westerwijk. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van diverse 30 km/uur wegen. Voor de gezoneerde weg Westerwijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een hogere waarde procedure niet aan de orde."

Voor de 30 km/uur weg Krekelshof geldt dat de geluidbelasting eveneens de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. Voor de 30 km/uur weg Lombartsstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde met maximaal 7 dB overschrijdt. Ondanks dat er in onderhavige situatie geen sprake is van een hogere waarde procedure wordt, gelet op een goede ruimtelijke ordening, voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels geadviseerd.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel danwel buitenruimte."

Het beoogde plan voldoet aan de gestelde eisen voortvloeiend uit de Weg geluidhinder.

4.7 Luchtkwaliteit

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

Aangezien het plan de bouw van slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

4.8 Bodemkwaliteit

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Door Bodeminzicht is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek d.d. 6 januari 2017 met projectnummer B1796 behoort als bijlage bij deze toelichting. De conclusies en het advies uit dit onderzoek zijn hierna opgenomen.

"Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan zink en cadmium gemeten boven de achtergrondwaarden .Een verklaring voor de licht verhoogde gehalten is op basis van het bekende gegevens niet voorhanden. De gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn geen gehalten aan

onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan nikkel, zink, barium en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. Voor het licht verhoogde gehalte aan naftaleen bestaat op basis van dit onderzoek geen verklaring. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor het beoogde gebruik.

4.9 Externe veiligheid

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

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Binnen het plangebied of in de omgeving van het plangebied binnen een straal van 1.000 meter worden geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het water, het spoor of door buisleidingen. Ook zijn er geen hoogspanningsleidingen gesitueerd in het plangebied of de directe omgeving. Derhalve is de bouw van de beoogde woning in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

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

5.2 Algemene toelichting verbeelding

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

5.3 Algemene toelichting regels

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

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

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

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

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

5.4 Toelichting bestemmingen

5.4.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woningen al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepsactiviteit en daarbij behorende tuinen, erven, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Ter plaatse van de aanduidingen 'ruimte voor ruimte' en 'vrijstaand' wordt één Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Een Ruimte voor Ruimte woning kent een ruimere inhoud dan reguliere woningen in het buitengebied. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² toegestaan.

5.4.2 Waarde – Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde voorkomende of te verwachten archeologische waarden. met deze dubbelbestemming is een vergunningenstelsel gekoppeld aan de bestemming 'Wonen' waarmee verankerd is dat geen roering van de bodem met een omvang van meer dan 2.500 m² en een diepte van 0,50 cm plaatsvindt zonder dat hiervoor archeologisch onderzoek is gedaan.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7. OVERLEG INSPRAAK ZIENSWIJZEN EN PROCEDURE

7.1 Inspraak

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

7.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. In het kader van het wettelijk vooroverleg is één vooroverlegreactie ontvangen. Dit betreft een vooroverlegreactie van het waterschap De Dommel. Het waterschap geeft aan dat de GHG ter plaatse van het plangebied niet 60-80 cm-mv maar 40-60 cm-mv bedraagt. De waterparagraaf is hierop aangepast.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 16 december 2016 conform artikel 3.8 Wro gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen (publicatie Staatscourant 68025). Er zijn geen zienswijzen ontvangen op dit bestemmingsplan.

7.4 Procedure

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

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - o Gedeputeerde Staten hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;

- o De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

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