



# Bestemmingsplan

Toelichting

Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad

Gemeente Hilvarenbeek

# BESTEMMINGSPLAN

Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad

Gemeente Hilvarenbeek

|                     |                         |
|---------------------|-------------------------|
| Inhoud              | : Toelichting           |
| Projectnummer       | : 178-009               |
| Profitmanagernummer | : P168016               |
| Opdrachtgever       | : De heer R. Smolders   |
| Opsteller           | : ing. J.J.T. van Selst |
| Status              | : Vastgesteld           |
| Datum               | : 16 september 2020     |



Pouderoyen Compagnons vormgeving van stad en land is een handelsnaam van Pouderoyen BV

St. Stevenskerkhof 2  
6511 VZ NIJMEGEN  
tel: 024-3224579  
fax: 024-3241240  
e-mail: [info@pouderoyen.nl](mailto:info@pouderoyen.nl)  
[www.pouderoyen.nl](http://www.pouderoyen.nl)

IBAN NL29 RABO 0154 8198 75  
KVK 14 06 66 14  
BTW NL 8104.81.996 B01



## INHOUD

BLZ

|                                              |           |
|----------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                     | <b>5</b>  |
| 1.1. Aanleiding .....                        | 5         |
| 1.2. Ligging plangebied .....                | 5         |
| 1.3. Bestemmingsplan Buitengebied .....      | 5         |
| 1.4. Opzet toelichting .....                 | 6         |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE .....</b>             | <b>7</b>  |
| 2.1. Omgeving .....                          | 7         |
| 2.2. Plangebied .....                        | 7         |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                 | <b>9</b>  |
| 3.1. Rijksbeleid .....                       | 9         |
| 3.2. Provinciaal beleid.....                 | 11        |
| 3.3. Gemeentelijk beleid .....               | 16        |
| <b>4. HET VOORNEMEN.....</b>                 | <b>19</b> |
| 4.1. Het plan .....                          | 19        |
| <b>5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN .....</b>    | <b>21</b> |
| 5.1. Bodem .....                             | 21        |
| 5.2. Geur .....                              | 21        |
| 5.3. Luchtkwaliteit .....                    | 22        |
| 5.4. Externe veiligheid .....                | 23        |
| 5.5. Bedrijven en milieuzonering .....       | 23        |
| 5.6. Geluid .....                            | 23        |
| <b>6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN .....</b> | <b>25</b> |
| 6.1. Archeologie .....                       | 25        |
| 6.2. Flora en Fauna .....                    | 26        |
| 6.3. Water .....                             | 27        |
| 6.4. Verkeer en parkeren .....               | 30        |
| 6.5. Leidingen .....                         | 30        |
| <b>7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID.....</b> | <b>31</b> |
| <b>8. PROCEDURE.....</b>                     | <b>33</b> |
| 8.1. Overleg .....                           | 33        |
| 8.2. Zienswijzen .....                       | 33        |
| 8.3. Vaststelling .....                      | 33        |

### **BIJLAGE(N) bij toelichting**

1. Historisch bodemonderzoek;
2. Correspondentie met provincie, d.d.11-07-2016;
3. Berekening bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering landschap.

## 1. INLEIDING

### 1.1. Aanleiding

De eigenaren van de percelen Luikens 2 t/m 8, Hofstad 2 t/m 8 en Lowerik 33 t/m 43 te Esbeek hebben een strook landbouwgrond aangekocht met als doel om hun achtertuinen te verlengen. De aangekochte landbouwgrond heeft de bestemming 'Agrarisch' en mag hierdoor niet gebruikt worden als tuin bij de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan. Om het gebruik van de gronden als tuin mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

De eigenaren van de percelen hebben daartoe een principeverzoek opgesteld. Bij brief van 23 augustus 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Het principebesluit en nader afstemmingsoverleg met de gemeente heeft onder andere de basis gevormd voor voorliggend bestemmingsplan.

### 1.2. Ligging plangebied

De percelen liggen aan de weg 'Luikens, Hofstad en Lowerik' op de grens van de bebouwde kom van Esbeek en het buitengebied. De percelen zijn gelegen aan de noordzijde van de kern Esbeek, direct ten westen van de sportvelden van Sportvereniging Tuldania. Esbeek kan omschreven worden als een klein kerkdorpje en is gelegen in de gemeente Hilvarenbeek. De provinciale weg N269 loopt ten oosten van Esbeek en vormt de verbinding tussen Tilburg en Reusel. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied en zijn directe omgeving weergegeven.

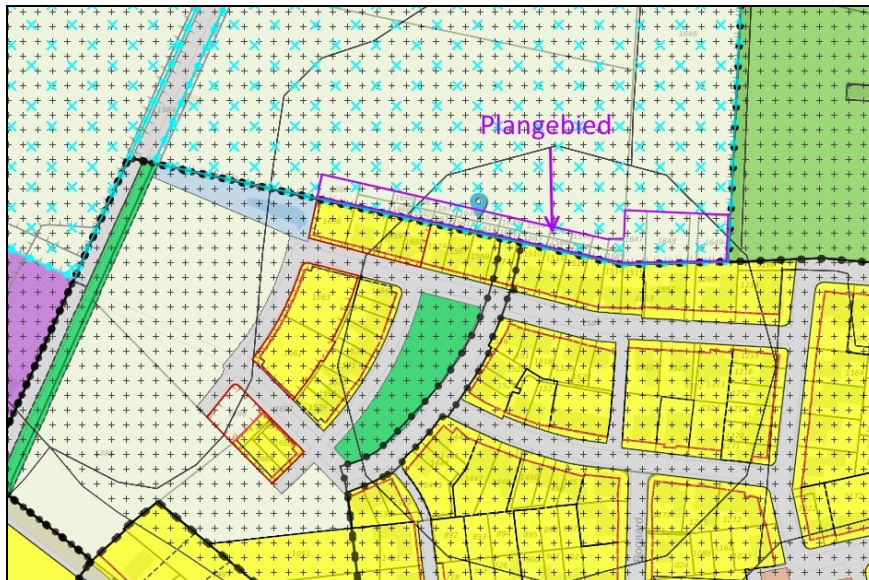


Ligging plangebied op topografische kaart (bron: Open TOPO)

### 1.3. Bestemmingsplan Buitengebied

Het plangebied is gelegen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek. De betreffende gronden zijn bestemd als "Agrarisch".

Ook geldt gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 2'. Verder zijn de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderijen' en 'overige zone - kampenlandschap' van toepassing. In de onderstaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan opgenomen met de weergave van het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met paars aangegeven de planlocatie (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Het geldend bestemmingsplan staat het gebruik van de gronden in het plangebied als tuinen bij de betreffende woningen niet toe. De provincie heeft ambtelijk ingestemd met het voornemen om de gronden te bestemmen als 'Tuin' zonder dat herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, zie **bijlage 2**. Binnen deze bestemming dient verder geregeld te worden dat er geen bebouwingsmogelijkheden, behoudens erfafscheidingen en vergunningsvrije bouwwerken. Gelet hierop wordt voor de ontwikkeling een postzegelbestemmingsplan opgesteld.

#### 1.4. Opzet toelichting

Deze toelichting van het wijzigingsplan is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2: beschrijft de huidige situatie van de planlocatie en gebiedskarakteristiek, alsmede de voorkomende kwaliteiten en gebiedswaarden.

Hoofdstuk 3: geeft een beschrijving van het relevante ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente.

Hoofdstuk 4: beschrijft het planvoornemen.

Hoofdstuk 5: geeft een toetsing van het voornemen aan de relevante milieu- en omgevingsaspecten.

Hoofdstuk 6: beschrijft de overige ruimtelijke effecten.

Hoofdstuk 7: beschrijft de (economische) uitvoerbaarheid.

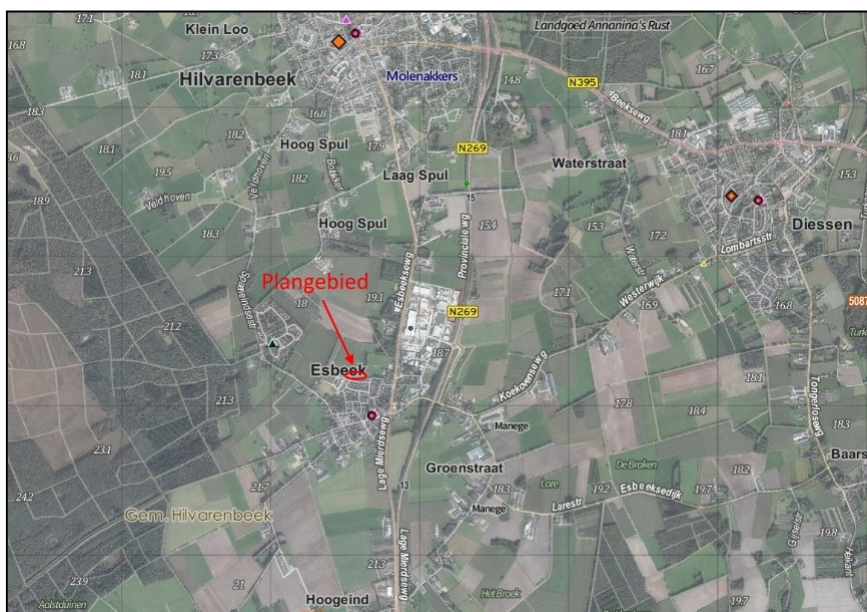
Hoofdstuk 8: beschrijft de procedure.



## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. Omgeving

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Esbeek. De kern is gelegen ten zuiden van de grotere kern Hilvarenbeek met aan de westzijde het natuurgebied “Rovertsche Heide”. Verder bestaat de omgeving rondom de kern met name uit agrarisch gebied met hoofdzakelijk weilanden en akkerbouw. Aan de noordoostzijde van Esbeek is industrieterrein ‘De Mierbeek’ gelegen. Hier zijn bedrijven toegestaan tot milieucategorie 3.2. Dit industrieterrein wordt aan de oost- en west ingeklemd door respectievelijk de Esbeekseweg en de Provinciale weg N 269.



Locatie plangebied in zijn omgeving (rood omcirkeld) (Bron luchtfoto: Map5.nl)

### 2.2. Plangebied

Het plangebied is gelegen op de grens tussen stedelijk en landelijk gebied. Dit betreft een harde grens. Het buitengebied gaat hier onmiddellijk over in stedelijke bebouwing. Het plangebied ligt dan ook op de grens van de bebouwde kom en het agrarisch gebied. De woningen aan de Luikens, Lowerik en Hofstad hebben ter plaatse van het plangebied een vrij uitzicht naar het achtergelegen open agrarisch gebied, wat aangeduid is als een kampenlandschap.

De woningen behoren tot de uitbreiding van het woongebied Leeuwerik. Het gaat hierbij om de eerste fase van Leeuwerik 3 waarbij ruimte is voor maximaal 30 grondgebonden woningen in diverse typen.

In de onderstaande figuren is de huidige situatie van het perceel weergegeven.





Luchtfoto met het plangebied rood gearceerd



Vooraanzicht woning Lowerik 43 met daarachter uitzicht op een gedeelte van het plangebied

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### *3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en in werking getreden. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

##### *3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn de 13 nationale belangen conform de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012.

Het plangebied is niet gelegen in of nabij een gebied waarin het rijk een nationaal belang heeft aangewezen, derhalve heeft de AMvB Ruimte geen consequenties voor voorliggend plan.

##### *3.1.3. Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035*

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Conform de kaart behorende bij de structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen op een afstand van ruim 600 meter van een bestaand buisleidingentracé. Het plangebied ligt ruim buiten het toetsingsgebied van 175 meter buiten de leidingstrook.

Derhalve bestaan er geen belemmeringen voor het initiatief vanuit de Structuurvisie Buisleidingen.



Afbeelding Structuurvisie Buisleidingen planlocatie aangeduid met blauwe pijl (bron: ruimtelijke plannen)

#### 3.1.4. *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in het stedelijke gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan welke een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet de behoefte voor die ontwikkeling worden beschreven en verantwoord. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals de ladder beoogd te regelen. Het gaat om de vergroting van enkele bestaande tuinen bij bestaande woningen. Op grond van de definitie van 'stedelijke ontwikkeling'



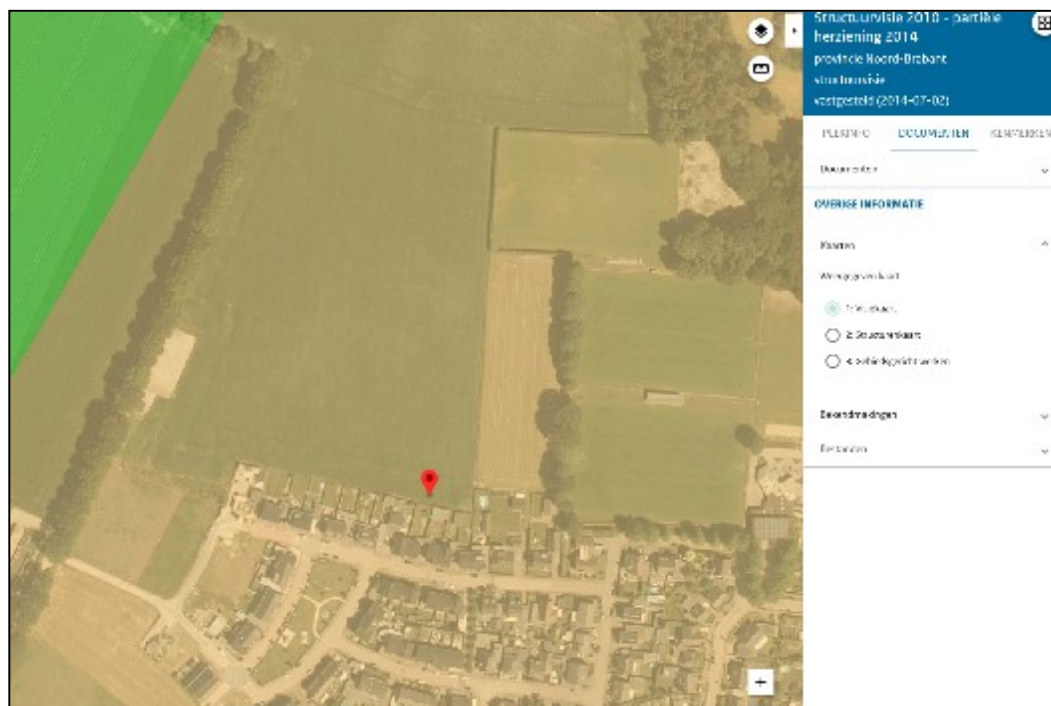
moet worden geconcludeerd dat er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling is dus toetsing aan de ladder niet aan de orde is.

## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Het doel dat centraal staat in de SVRO is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant.



Uitsnede structuurvisie RO met planlocatie rode pijl (bron: ruimtelijkeplannen.brabant.nl)

De planlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. De voorgenomen ontwikkeling voor realisatie van tuinen aansluitend aan de bebouwde kom (kernrandzone) binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' is passend binnen de provinciale structuurvisie.

### 3.2.2. *Omgevingsvisie Noord-Brabant*

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de genoemde structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO), vooralsnog geldend.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

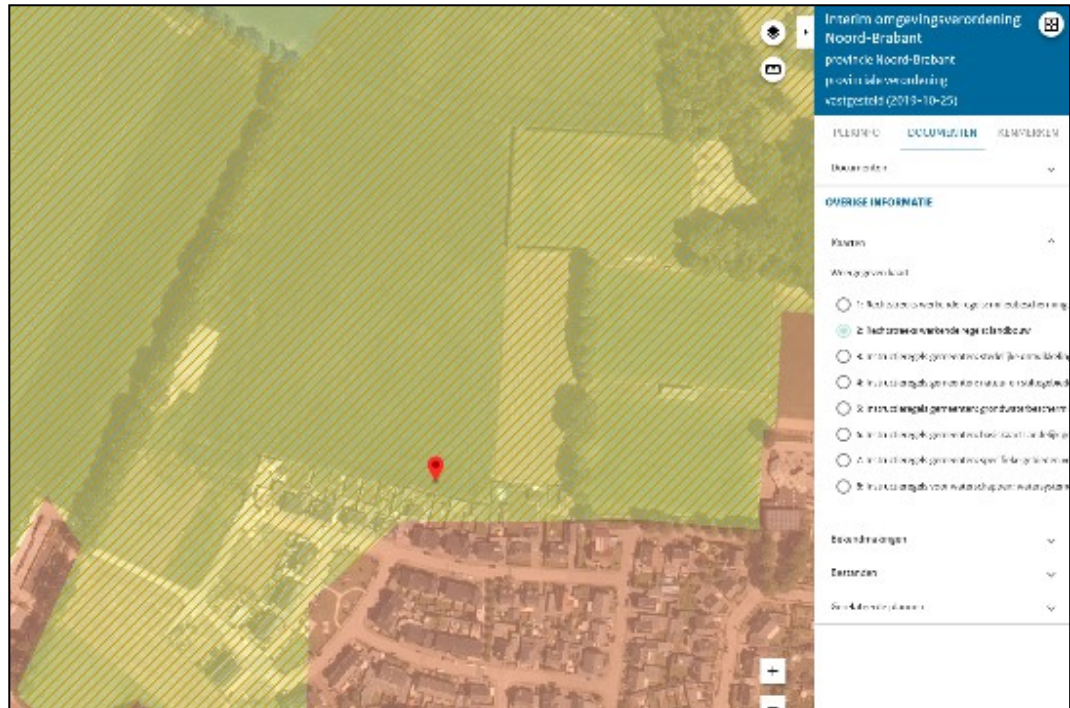
Een gezonde leefomgeving staat centraal. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

De Omgevingsvisie is primair bindend voor de provincie zelf. Ze moet vertaald worden in concrete regels en maatregelen via onder andere de Omgevingsverordening. Deze is ook bindend voor plannen van andere overheden, zoals voorliggende bestemmingsplan. Het voorliggende plan past binnen de kaders en de in de Omgevingsvisie Noord-Brabant gestelde doelen.

### 3.2.3. *Interim Omgevingsverordening Brabant*

Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (verder: IOV) vastgesteld. Met deze Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Mede ingegeven door de bovengenoemde Omgevingsvisie Brabant.

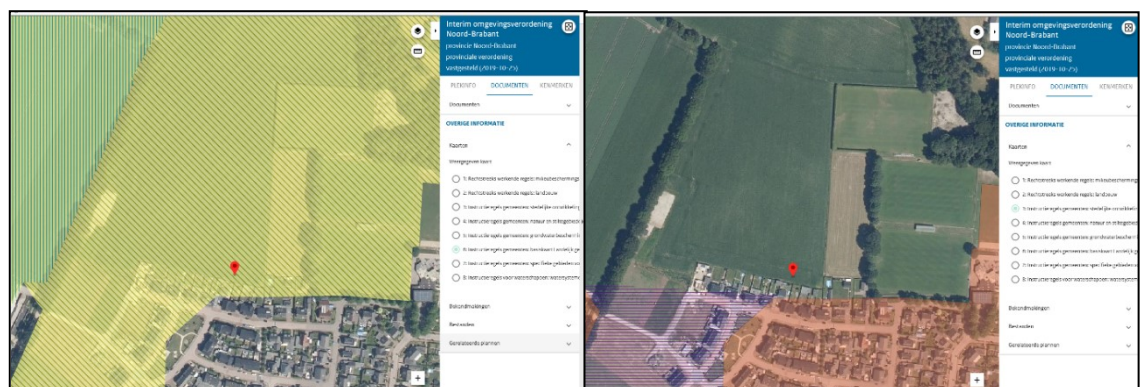
De IOV bevat geen echt nieuwe regels ten opzichte van de Verordening Ruimte 2014. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de IOV zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarbij moet er ook meer ruimte komen om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk te leveren.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Voorliggend plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied', specifieke aanduiding 'Gemengd landelijk gebied'. Op het plangebied liggen verder diverse aanduidingen voor onder andere:

1. Rechtstreeks werkende regels:
  - a. Beperkingen veehouderij
  - b. Stalderingsgebied
  - c. Uitbreiding en zorgvuldige veehouderij
  - d. Mestbewerking





1. Instructieregels voor gemeenten in Landelijk gebied c.q. Gemengd landelijk gebied:

- a. Bovengenoemde rechtstreeks werkende regels
- b. Kwaliteitsverbetering landschap (Artikel 3.9)
- c. Vestiging van niet agrarische functies (Artikel 3.73)

De rechtsreeks werkende regels en instructieregels voor die specifieke onderdelen zijn voor voorliggende bestemmingsplan niet relevant. Het gaat hier niet om een ontwikkeling van enige veehouderijactiviteiten of andere relevante aspecten. Voor het overige zijn de regels uit de verordening niet relevant omdat voorliggende bestemmingsplan niet voorziet in dergelijke ontwikkelingen. Verder zijn de volgende regels voor voorliggende bestemmingsplan relevant:

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Een bestemmingsplan moet in deze situatie bijdragen aan het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en omgeving. In het bijzonder gaat het om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ontwikkelen kan, mits dit gepaard gaat met maatregelen die het landschap versterken. Zo is in artikel 3.9 van de IOV opgenomen.

Het gaat in voorliggende plan niet om nieuwe bebouwing. Er wordt een strook landbouwgrond gebruikt voor het uitbreiden van de aangrenzende tuinen. Hierdoor wordt de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied iets verzacht. De ruimtelijke kwaliteit neemt hierdoor toe.

Op grond van de regionale werkafspraken Hart van Brabant moet voor deze ontwikkeling een kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd als uitgegaan wordt van de zwaarste categorie voor ontwikkelingen; categorie 3 . De kwaliteitsverbetering is gebaseerd op de bestemmingswinst volgens de gemeentelijke systematiek. Hierbij is de bestemmingswaarde voor 'Tuin' afgewaardeerd naar € 10,= per m<sup>2</sup>. De opgelegde bestemming 'Tuin' regelt immers dat er slechts zeer beperkt bouwwerken mogen worden opgericht en verhardingen grotendeels zijn uitgesloten. Dit is een aanzienlijke beperking van de mogelijkheden ten opzichte van de standaard regeling voor tuinen. In geen In bijlage 3 is de berekening opgenomen. In onderstaande tabel het overzicht.

| <b>Bestemmingsplan Tuinen Luikens, Lowerik en Hofstad</b>               | <b>Esbeek</b> |                      |
|-------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| omvang plangebied:                                                      |               | 2.640 m <sup>2</sup> |
|                                                                         |               |                      |
| <b>bestemmingswinst</b>                                                 |               | <b>€ 10.560</b>      |
| Te leveren kwaliteitsverbetering landschap (percentage)                 | 20 %          |                      |
| Te leveren kwaliteitsverbetering landschap (in euro's)                  |               | € 2.112              |
| Minimaal door initiatiefnemer uit te voeren                             |               | € 1.056              |
| Voldoet aan minimale inspanning?                                        | ja            |                      |
| <b>Totale kwaliteitsverbetering van het landschap</b>                   |               | <b>€ 2.904</b>       |
| Voldoet aan totale opgave kwaliteitsverbetering?                        | ja            |                      |
| <b>Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap</b> |               | <b>€</b>             |

### Artikel 3.73 Vestiging van niet-agrarische functies in landelijk gebied

In dit artikel zijn regels gesteld voor de vestiging van niet-agrarische functies in het landelijke gebied. Dit is mogelijk op een bestaande bouwperceel. Hiervan is strikt genomen geen sprake in dit bestemmingsplan; binnen het plangebied ligt geen bestaande bouwperceel in de zin van een bouwvlak. Wel kunnen de gronden beschouwd worden als onderdeel van de bestaande bouwpercelen van betrokken woonkavels. Bouwperceel is immers gedefinieerd als een *'aaneengesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken zijn toegestaan'*.

Voor het overige voldoet het plan aan de vestigingsvoorwaarden uit artikel 3.73; het past in de omgeving van deze kernrand (gebiedsontwikkeling), de effecten op de omgeving zijn gering, er is geen sprake van splitsing, overtollige bebouwing of ongewenste functies. Verdere aspecten zijn in deze toelichting beschreven.

### Afdeling 3.5 stedelijke ontwikkeling en mobiliteit

In de IOV zijn verder geen specifieke regels voor een dergelijke ontwikkeling geformuleerd. Naast artikel 3.73 (vestiging van niet-agrarische functies in landelijk gebied) moeten ook de regels uit afdeling 3.5 van de IOV worden gezien omdat het hier eigenlijk een (kleinschalige) stedelijke ontwikkeling aan de rand van een bestaande kern betreft.

In de artikelen 3.42, 3.43 en 3.44 zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen in (afweegbaar) stedelijk gebied. Aangezien het hier gaat om een zeer kleinschalige ontwikkeling direct grenzend aan bestaand stedelijk gebied kunnen deze regels in beschouwing worden genomen. Het gaat daarbij om uitbreiding van bestaande woonpercelen, zonder dat er woningen worden toegevoegd. Daarmee is de ontwikkeling ook locatie gebonden en niet elders te realiseren.

De ontwikkeling past derhalve binnen de regionale afspraken over wonen. Ook doet de ontwikkeling geen afbreuk aan de omgevingskwaliteiten. De harde dorpsgrens wordt door de ontwikkeling juist verzacht en draagt bij aan de omgevingskwaliteit. Zo ontstaat er een meer duurzame afronding van de noordzijde van de kern Esbeek in deze omgeving.

Zoals hierboven reeds beschreven houdt de ontwikkeling zo veel als mogelijk ook rekening met de regels en doelstellingen voor het landelijke gebied.

#### **3.2.4. Vooroverleg provincie**

Onderhavig initiatief is reeds voorgelegd aan de provincie. Hierop is als volgt gereageerd:

*'Het gaat hier om een harde begrenzing van het bestaand stedelijk gebied in de Verordening.*

*Daar waar het gaat om (uitbreiding) van bestemmingsvlakken 'wonen' in het buitengebied of in dit geval de grens van het buitengebied voeren wij vanuit beginsel zorgvuldig ruimtegebruik een terughoudend beleid.*

*In dit geval gaat het om uitbreiding ten behoeve van gebruik van gronden voor tuinen. Wij vinden het niet wenselijk om daarvoor een herbegrenzingsprocedure te volgen voor 'afronding van bestaand stedelijk gebied'.*

*In dit soort situaties adviseren wij om voor het gedeelte van de uitbreiding van de woonbestemming, welke wordt bestemd als 'tuin', ook als zodanig te bestemmen.*

*Binnen de bestemming 'tuin' dient dan geregeld te worden dat er geen bebouwingmogelijkheden zijn, behalve erfafscheidingen of paadjes etc.'*

Onderhavig plan is uitgewerkt conform voorgaande reactie van de provincie. Hiermee past het plan binnen het provinciale beleid.

### **3.3. Gemeentelijk beleid**

In onderstaande wordt in gegaan op het geldende gemeentelijk beleid voor zover dat zich in relevantie verhoudt tot deze planvorming.

#### **3.3.1. Structuurvisie Hilvarenbeek gemeente Hilvarenbeek**

Ten zuiden maar vooral ten noorden van de Oude Trambaan is Esbeek met woningbouw gegroeid tot wat ze nu is. Aan de noordkant van het dorp wordt Leeuwerik nog uitgebreid. Voor nieuwe ruimtelijke initiatieven gelden de volgende criteria.

Ruimtelijk karakter

1. De initiatieven, in het geval van sloop en nieuwbouw of nieuwbouw, moeten de ruimtelijke structuur niet verstoren. Dit wil zeggen dat voorkomen moet worden dat grote schaalverschillen in bouwhoogte en bouwmassa met de directe omgeving zullen worden veroorzaakt.
2. Nieuwe woningen dienen grondgebonden, te zijn. Een gestapelde woonvorm dient voorkomen te worden.
3. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient de bestaande visuele relatie met het buitengebied gerespecteerd te blijven of opnieuw opgenomen worden.
4. Voldaan moet worden aan de algemene beleidsuitgangspunten zoals beschreven in de beleidsmatrix.

*Beleidsuitgangspunten voor behoud van de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied.*

Het buitengebied heeft een belangrijke functie voor de gemeente. De agrarische functie is sterk vertegenwoordigd. De ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied kan vooral beleefd worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en de recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen.

De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor het buitengebied:

- behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindings-zone's;
- het behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- het behouden van de cultuurhistorische waarden in het gebied.

Onderhavig initiatief draagt door middel van het vergroten van een aantal achtertuinen aan de Luikens, Lowerik en Hofstad bij aan behoud van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en het dorp Esbeek. Door onderhavige ontwikkeling wordt de overgang ter plaatse minder hard. Hierdoor past onderhavig voornemen binnen de beleidsuitgangspunten van de Structuurvisie Hilvarenbeek.





## 4. HET VOORNEMEN

### 4.1. Het plan

Het plan voorziet in het uitbreiden/verlengen van de achtertuinen van de woningen Luikens 2 t/m 8, Hofstad 2 t/m 8 en Lowerik 33 t/m 43 te Esbeek. Hiertoe hebben de eigenaren van de betreffende percelen landbouwgrond aangekocht. De aangekochte landbouwgrond heeft de bestemming 'Agrarisch' en mag hierdoor niet gebruikt worden als tuin bij de bestemming 'Wonen'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen is conform het bestemmingsplan 'Buitengebied' niet toegestaan. Om het gebruik van de gronden als tuin mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse noodzakelijk.

Het plangebied heeft een totaaloppervlak van ca. 2.640 m<sup>2</sup>. Het plangebied is opgedeeld in meerdere kadastrale percelen behorende bij 16 bestaande woonkavels welke toegevoegd zullen worden aan de tuinen behorende bij de betreffende woningen. In onderstaande figuur is de ligging van de tot het plangebied behorende kadastrale percelen weergegeven.



Verdeling percelen van het plangebied

De bestemde agrarische gronden worden omgezet naar een bestemming 'Tuin'. Binnen die bestemming wordt geregeld dat de gronden als tuin mogen worden gebruikt en verder slechts beperkte mogelijkheden worden geboden voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.



## 5. MILIEUTECHNISCHE ASPECTEN

### 5.1. Bodem

Wanneer een perceel van bestemming verandert en deze bestemming gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming, dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In voorliggende situatie wijzigt de agrarische bestemming in de bestemming 'Tuin'. Gelet hierop is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd met als doel om inzicht te verkrijgen of de bodem ter plaatse is verontreinigd. De rapportage van het onderzoek is als **bijlage 1** opgenomen bij deze toelichting. Het rapport is opgesteld door Aelmans Eco b.v d.d. 18 december 2018. De conclusie van het bodemonderzoek luidt als volgt.

*Op basis van het verrichte onderzoek kan het volgende worden gesteld.*

*Uit de voorhanden zijnde historische informatie zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van mogelijke bodemverontreinigingen en/of bodembedreigende activiteiten. Daarnaast zijn tijdens de terreininspectie geen aanwijzingen geweest, welke zouden kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. Het grondwater zal naar verwachting maximaal licht verontreinigd zijn met enkele zware metalen. De resultaten van voorgaande onderzoeken zijn representatief voor de huidige situatie. Het is niet noodzakelijk om opnieuw een bodemonderzoek uit te voeren.*

Gezien de bovenstaande conclusie vormt het aspect bodem geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

### 5.2. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. Voor niet vergunningplichtige veehouderijen en overige agrarische niet vergunningplichtige bedrijven is het Activiteitenbesluit het toetsingskader.

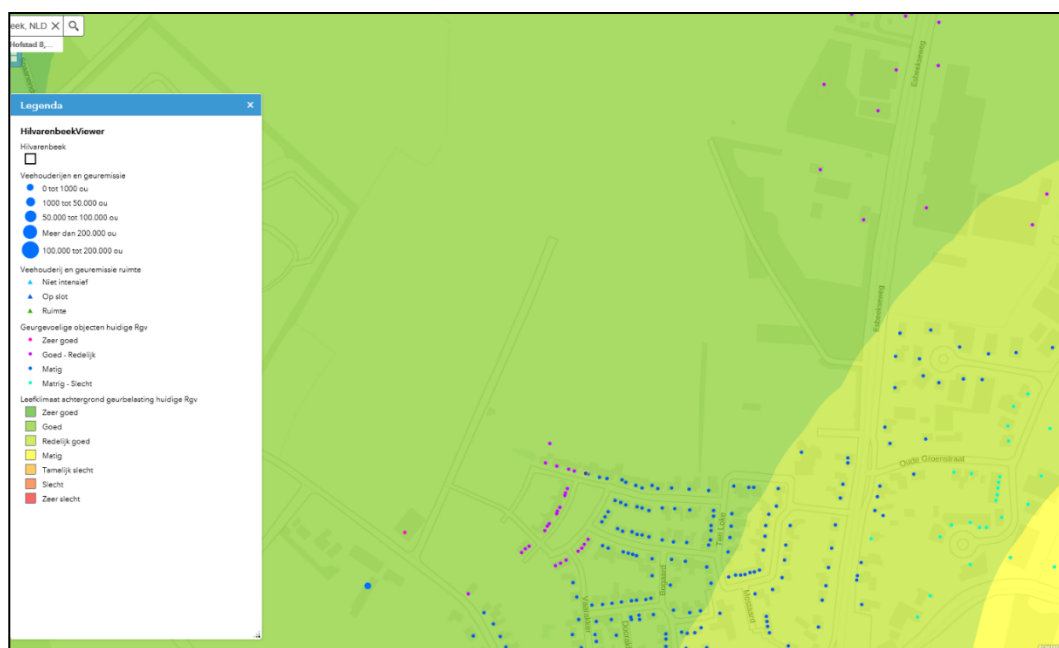
De Wgv geeft gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een concreet gebied en de gewenste (toekomstige) ruimtelijke inrichting. De Wgv verplicht niet meer tot een aparte cumulatieve beoordeling zoals dat onder de eerdere geurwetgeving wel verplicht was. Toetsing aan de toegestane geurbelasting en de minimumafstanden is voor de individuele vergunningverlening voldoende. Ten behoeve van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, dient de cumulatieve geurbelasting (achtergrondbelasting) echter wel beschouwd te worden. De provinciale Verordening Ruimte stelt daartoe tevens nadere regels waarover in onderstaande meer.

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. De wet biedt de gemeente mogelijkheid op

basis van een eigen geurbeleid af te wijken van de wettelijke normen binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte.

Voorliggend plan voorziet niet in de ontwikkeling van een veehouderij. Hierop hoeft dus niet getoetst te worden. Wel moet getoetst worden op eventuele beperking voor omliggende veehouderijen. De dichtstbij zijnde veehouderij ligt op meer dan 200 m afstand. Tussen het plangebied en deze veehouderij ligt al een bestaande woonwijk. Voorliggende plan beperkt deze veehouderij niet in zijn mogelijkheden. Ten noorden van het plangebied ligt de dichtstbij zijnde veehouderij op meer dan 600 m van het plangebied. Door deze afstand is ook niet aannemelijk dat het voorliggend plan deze veehouderij beperkt.

Ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet verantwoord worden dat ter plaatse van het plangebied geen sprake is van een te hoge achtergrondbelasting door geur. Hiervan lijkt geen sprake te zijn op grond van de laatste geurkaarten voor achtergrondbelasting (d.d. januari 2019). Hieronder de uitsnede van deze achtergrondbelastingskaart op grond van de meest recente emissiewaarden uit de Rgv.



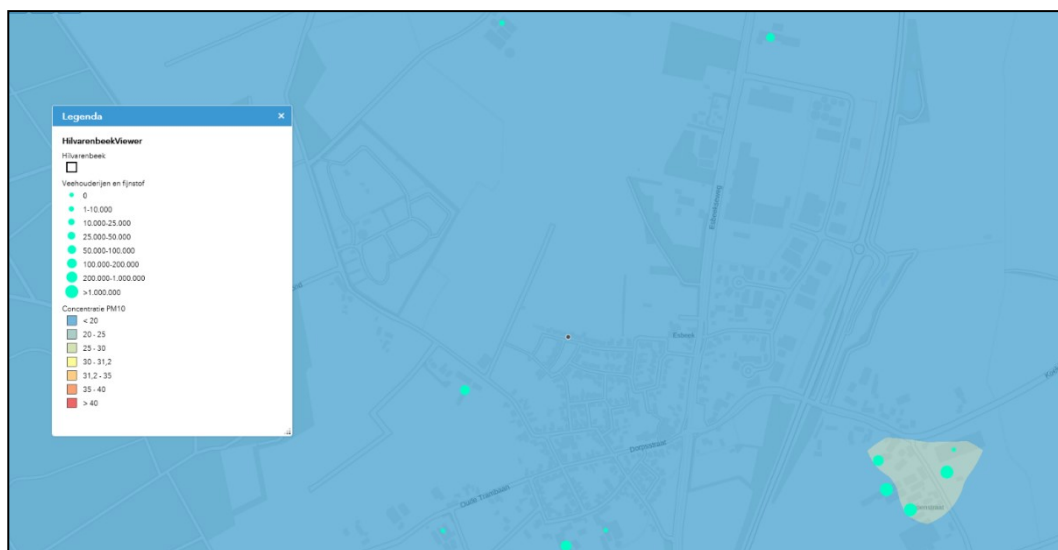
Uit deze achtergrondkaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed tot zeer goed woon- en leefklimaat. Er is geen aanleiding om nader onderzoek te doen naar deze situatie.

### 5.3. Luchtkwaliteit

Onderhavige planontwikkeling leidt niet tot een toename van extra verkeersbewegingen in het gebied. Het plan brengt ook geen andere emissies met zich mee waardoor de luchtkwaliteit negatief kan worden beïnvloed. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig plan.



De achtergrondsituatie voor luchtkwaliteit voldoet ook aan de geldende normen. Zie hiervoor onderstaande kaartuitsnede van de omgeving Esbeek op grond van de vergunde situatie (d.d. januari 2019).



#### 5.4. Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid (Regeling externe veiligheid inrichtingen) is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in het toevoegen van een kwetsbaar object. Verder onderzoek naar mogelijke risicobronnen is derhalve niet zinvol.

#### 5.5. Bedrijven en milieuzonering

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinder-veroorzakende (o.a. bedrijven) en hinder-gevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd. Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder.

Het uitbreiden van tuinen kan niet gezien worden als het toevoegen van een hindergevoelige functie. Daarnaast wordt hierdoor evenmin hinder veroorzaakt. Verder onderzoek naar mogelijke milieuzonering is derhalve niet zinvol.

#### 5.6. Geluid

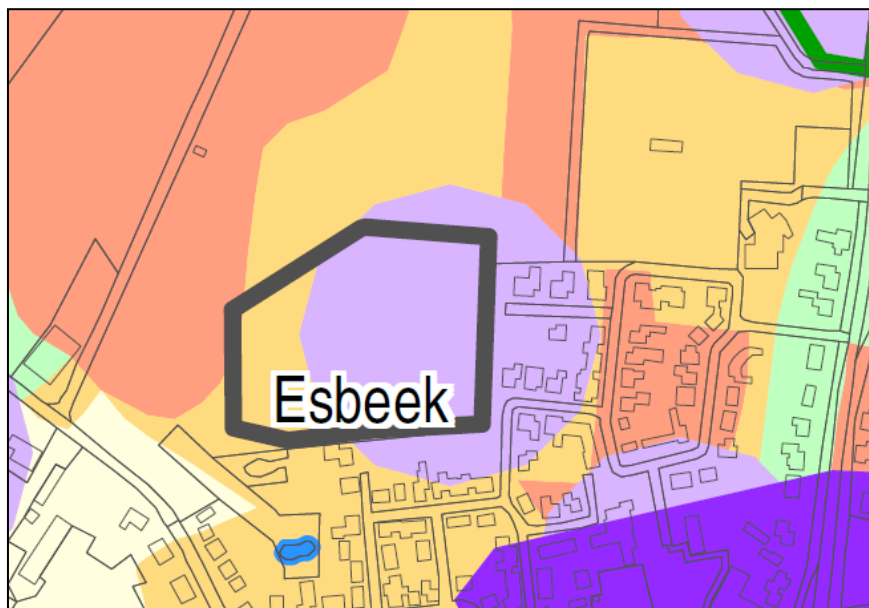
Onderhavig initiatief heeft geen betrekking op het toevoegen van een geluidsgevoelige functie. Daarnaast brengt onderhavig voornemen ook geen geluidsemissie met zich mee. De geluidsaspecten vormen derhalve geen belemmering voor onderhavig voornemen.



## 6. OVERIGE RUIMTELIJKE ASPECTEN

### 6.1. Archeologie

Wanneer er bouwplannen zijn op een bepaald perceel, dient op basis van de Erfgoedwet onderzocht te worden of sprake is van archeologische waarden. In 2012 heeft de gemeente Hilvarenbeek haar gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Hilvarenbeek

Op basis van voorgaande uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen 'categorie 3: Gebied met archeologische vindplaats' en categorie 2. Bij bekende archeologische vindplaatsen zijn archeologische resten reeds vastgesteld. De kans is dan ook groot dat bodemingrepen resulteren in aantasting van archeologische resten. In deze zones dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud in situ. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dient in een vroege fase van de planvorming een archeologisch onderzoek plaats te vinden. Alleen kleine gebieden worden van archeologisch onderzoek vrijgesteld. Er geldt hiervoor een ondergrens van 100 m<sup>2</sup>.

Bij onderhavige ontwikkeling gaat het uitdrukkelijk niet om het realiseren van bouwwerken. Onderhavig bestemmingsplan staat het oprichten van bebouwing niet toe. Ook de reeds geldende planregels ter bescherming van eventuele archeologische waarden worden in voorliggende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor worden activiteiten die mogelijk leiden tot verstoring van archeologische waarden gereguleerd en slechts onder voorwaarden mogelijk.

Gelet op vorenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmeringen voor onderhavige planontwikkeling.

## 6.2. Flora en Fauna

### 6.2.1. Algemeen

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en onder meer de Vogelrichtlijn, die de bescherming van soorten betreft, geïmplementeerd. De wet biedt ook het kader voor de bescherming van inheemse dier- en plantensoorten die geen bescherming genieten op grond van de Habitatrichtlijn.

Er gelden een aantal verboden ter bescherming van beschermde dier- en plantensoorten.

Artikel 1.11 Wet natuurbescherming voorziet in een algemene verplichting voor een ieder om voldoende zorg te dragen voor Natura 2000-gebieden, bijzondere nationale natuurgebieden en voor in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het wijzigen van landbouwgrond in grond ten behoeve van het uitbreiden van een aantal achtertuinen in de kernrandzone van Esbeek. Door de voorgestane wijziging van het gebruik van deze gronden valt niet te verwachten dat er hierdoor negatieve gevolgen zijn voor de natuurwaarden ter plaatse. Door intensief gebruik van landbouwgrond waar jaarlijks andere gewassen worden geteeld is niet te verwachten dat er in het plangebied beschermde Flora soorten aanwezig zijn. Ten aanzien van beschermde fauna soorten is het hierdoor ook minder geschikt als leefgebied.

Het plangebied is mogelijk wel geschikt als foerageergebied voor algemene vogelsoorten. Als het eventueel verwijderen van bomen en struiken buiten het broedseizoen plaatsvindt, wordt voorkomen dat er negatieve effecten optreden ten aanzien van algemeen voorkomende vogelsoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatief effect op algemene vogelsoorten, omdat er geen bomen en struiken in het plangebied aanwezig zijn. Het is eerder tegenovergesteld. Door het aanplanten van achtertuinen zullen er ook bomen en struiken worden geplant waar mogelijk algemene vogelsoorten kunnen gaan broeden.

Mogelijk behoort het plangebied tot het grotere leef- en foerageergebied van (enkele) vogelsoorten met een jaarrond beschermd nest. Het plangebied vormt geen essentieel onderdeel van het grotere leef- en foerageergebied en in de omgeving blijft voldoende gelijksoortig gebied behouden. Het is zodoende redelijkerwijs uit te sluiten dat negatieve effecten ontstaan ten aanzien van het leef- en foerageergebied van vogels met een jaarrond beschermd nest.

Het aspect Flora en Fauna vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

## **6.3. Water**

### *6.3.1. Algemeen*

Op grond van het Besluit Ruimtelijke Ordening moet in de toelichting van ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Hierin wordt beschreven hoe rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding. De waterparagraaf geeft een beschrijving van de beleidsuitgangspunten, waterhuishoudkundige situatie en wateropgaven in het plangebied, (motivatie van) meest geschikte oplossingen en ruimtelijke consequenties daarvan. Indien aan de orde is tevens het advies van het waterschap in de waterparagraaf verwerkt.

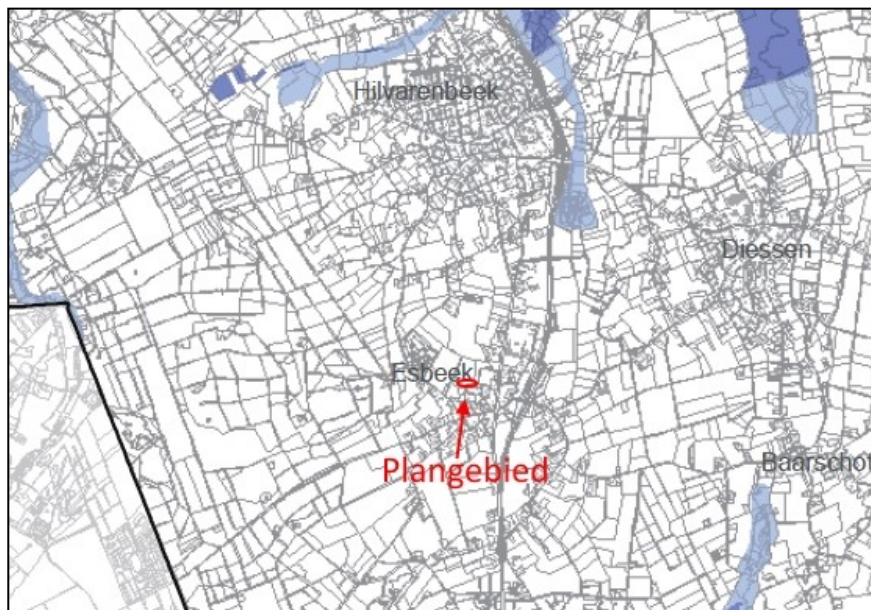
### *6.3.2. Nationaal Waterplan 2016-2021*

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 zijn de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daartoe behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid beschreven. Met dit Nationaal Waterplan voldoet Nederland aan de Europese eisen die voortvloeien uit de Kaderrichtlijn Water (KRW), de Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR) en de Kaderrichtlijn Mariene Strategie (KMS).

### *6.3.3. Provinciaal beleid*

De provincie Noord-Brabant kent ook als uitgangspunt dat verdroging zo veel mogelijk moet worden tegengegaan en dat de waterkwaliteit, met het oog op een duurzaam gebruik in de toekomst, erg belangrijk is.

Om de waterhuishouding op provinciaal niveau in goede banen te leiden, beschrijven de provincies in grote lijnen hoe er met water moet worden omgegaan. Dit gebeurt in het wettelijke verplichte Provinciale Waterhuishoudingsplan (WHP). Hierin worden op hoofdlijnen doelen beschreven en wordt aangegeven hoe deze bereikt kunnen worden. De waterschappen en gemeenten houden bij de uitvoering van het waterbeleid voor hun gebied rekening met deze provinciale hoofdlijnen. Belangrijke doelstellingen die de provincie Noord-Brabant nastreeft zijn onder andere dat het water voldoende schoon moet zijn en dat de juiste hoeveelheden beschikbaar moeten zijn op de juiste plekken. Dat zorgt er bijvoorbeeld voor dat waterrijke gebieden niet droog worden en dat water beschikbaar is voor de landbouw.



Uitsnede themakaart Water Verordening Ruimte

Het waterplan heeft een doorvertaling gekregen in de provinciale Verordening Ruimte, waarvan bovenstaande themakaart water is verbeeld. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen buiten de boringsvrije zone in verband met de bescherming van de openbare drinkwatervoorziening. Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve consequenties voor wat betreft deze beschermingszone.

#### 6.3.4. Waterschap de Dommel

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. Het doel van de watertoets is het voorkomen van waterproblemen, zoals wateroverlast en verdroging.

De waterbeheerders moeten zo snel mogelijk betrokken worden, kennis over het watersysteem aanreiken en meedenken over de ruimtelijke planvorming.

Voor zover specifiek van belang voor onderhavige ontwikkeling, geldt op grond van artikel 15 lid 1 onder c van de Algemene regels van het waterschap de vrijstelling voor compenserende maatregelen in verband met het afvoeren van hemelwater via een toename van oppervlakteverhardingen van ten hoogste 2000 m<sup>2</sup>. Onderhavige ontwikkeling gaat niet gepaard met het toevoegen van verharding. Een watertoets is derhalve niet van toepassing.

#### 6.3.5. Gemeente

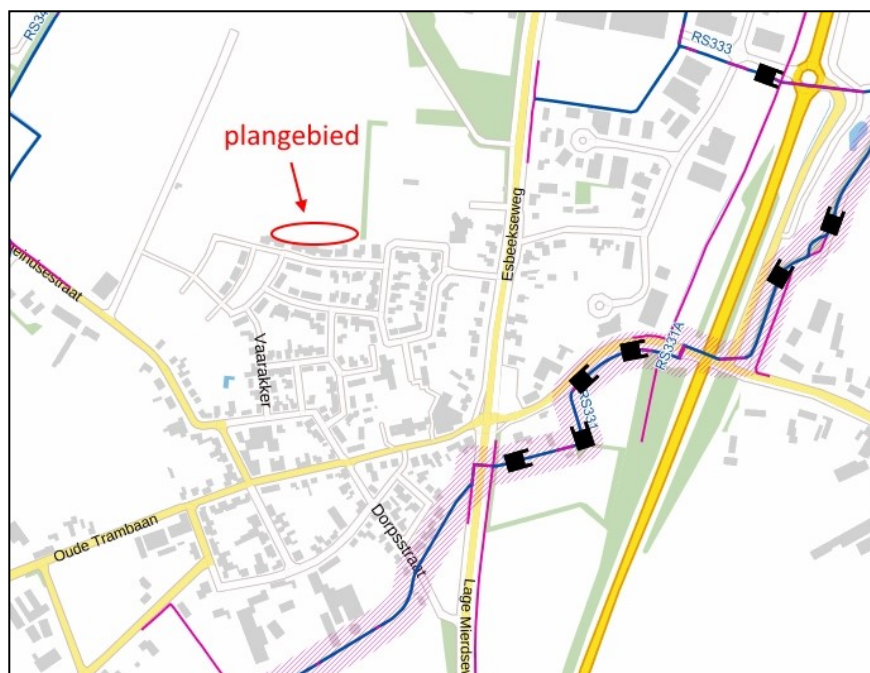
Per 1 januari 2008 is de Wet Gemeentelijke Watertaken van kracht geworden. Met de inwerkingtreding heeft de gemeente de zorg voor afvalwater, hemelwater en grondwater. De zorgplicht voor hemelwater en grondwater beperkt zich tot het stedelijk gebied.



Op particulier terrein is de eigenaar verantwoordelijk voor het hemelwater van en het grondwater binnen het eigen perceel. Daar waar van de eigenaar redelijkerwijs niet kan worden gevraagd zelf voor het eigen hemel- en grondwater zorg te dragen, draagt de gemeente zorg voor de inzameling en afvoer. Voor de voorzieningen binnen het eigendom blijft de eigenaar van het perceel verantwoordelijk.

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op het lozen van afvalwater.

#### 6.3.6. Beschrijving van het watersysteem



Afbeelding leggerkaart waterschap De Dommel

#### Oppervlaktewater

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen watergangen aanwezig. De A en B watergangen zijn verder van het plangebied gelegen, zie bovenstaande figuur.

#### Bodem en grondwater

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op het onttrekken van grondwater. Ten aanzien van bodem en grondwater treden er dan ook geen wijzigingen op.

#### 6.3.7. Afvoer hemelwater

In het kader van het bevorderen van het duurzaam omgaan met water is het beleid van de gemeente en het waterschap erop gericht om schoon hemelwater af te koppelen van het gemengde rioolstelsel (of niet aan te koppelen). Hemelwater dat van de daken af stroomt is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk.

Onderhavig voornemen heeft geen betrekking op het toevoegen van nieuw verhard oppervlak. Het hemelwater dat in de tuinen valt zal ter plaatse in de bodem infiltreren.

#### **6.3.8. Conclusie**

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenomen initiatief.

#### **6.4. Verkeer en parkeren**

Ten aanzien van het aspect verkeer en parkeren heeft onderhavig plan geen gevolgen.

#### **6.5. Leidingen**

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd.

Daarnaast kan er een omgevingsvergunning benodigd zijn om bepaalde werkzaamheden uit te voeren.

In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen leidingen gelegen met een planologische beschermingszone die een overlap kent met het plangebied.

## **7. (ECONOMISCHE) UITVOERBAARHEID**

Onderhavige ontwikkeling vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemers.

Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van initiatiefnemers. Daarnaast worden in de exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan. Verder maakt tevens een planschadeovereenkomst deel uit van de exploitatieovereenkomst, waarin de opdrachtgever zich bereid verklaart om de eventuele voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren.



## 8. PROCEDURE

### 8.1. Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg te plegen met andere betrokken overheden en overheidsdiensten. De bedoeling van dit vooroverleg is om het plan tijdig aan te kunnen passen op opmerkingen van andere overheden.

Reeds in 2016 heeft ambtshalve vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. De provincie ziet geen strijd met het provinciale belang. In **bijlage 2** is het ambtshalve bericht vanuit de provincie hierover opgenomen. Nader vooroverleg wordt niet nodig geacht.

### 8.2. Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op grond van het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht met ingang van 10 juli 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tijdens deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren brengen.

Er zijn **geen** zienswijzen binnengekomen.

### 8.3. Vaststelling

Na afloop van de termijn van terinzagelegging neemt de raad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan. Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd. Degenen die tijdig een zienswijze hebben ingediend of degenen die reageren op een bij vaststelling gewijzigd onderdeel van het bestemmingsplan kunnen beroep aantekenen bij de Raad van State tijdens de periode van terinzagelegging in het kader van de beroepsprocedure.

## **BIJLAGE(N) BIJ TOELICHTING**

1. Historisch bodemonderzoek.
2. Correspondentie met provincie, d.d. 11-7-2016.
3. Berekening bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering landschap.