

**Van:** [redacted] <[redacted]@hilvarenbeek.nl>

**Verzonden:** 28-05-2024 14:46

**Aan:** Watertoets <waterbelang@dommel.nl>

**Onderwerp:** Brouwershof fase 2 Hilvarenbeek : advies waterschap

---

Beste meneer, mevrouw,

Wij hebben een aanvraag binnen voor de woonwijk Brouwershof fase 2 in Baarschot. Dit is een plan dat ingepland zou worden bij de Omgevingstafel, maar qua tijd komt dit helaas niet uit. Daarom volgende we de oude route voor het opvragen van adviezen.

In de bijlage treft u de ingediende gegevens. Kunnen jullie het plan voor 18 juni 2024 beoordelen?  
Als er vragen zijn hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Medewerker Team Ruimtelijke Ontwikkeling & Vergunningen



gemeente Hilvarenbeek

Vrijthof 10 | 5081 CA Hilvarenbeek

Postbus 3 | 5080 AA Hilvarenbeek

(013) 505 83 00 | [www.hilvarenbeek.nl](http://www.hilvarenbeek.nl) | @gemeenteHbeek

Bereikbaar op maandag, dinsdag en woensdag

Dit e-mail bericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwelijk is en niet openbaar mag worden gemaakt krachtens wet- of regelgeving of overeenkomst. Indien een ander dan geadresseerde dit e-mail bericht ontvangt of anderszins in handen krijgt is hij niet gerechtigd tot kennisneming, verspreiding, openbaar maken of vermenigvuldiging daarvan. De verzendende gemeente staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Dit e-mail bericht brengt geen enkele contractuele gebondenheid voor de gemeente tot stand.

# Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit en aanpassing omgevingsplan

[Brouwershof fase 2 – Baarschot]

*Optioneel: Plaatje van het plangebied/de ontwikkeling*



## 1 Inhoud

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| Samenvatting.....                                                          | 6  |
| 1 Inleiding.....                                                           | 7  |
| 1.1 Aanleiding .....                                                       | 7  |
| 1.2 Besluitgebied.....                                                     | 7  |
| 1.3 Doel en procedure .....                                                | 7  |
| 1.4 Leeswijzer.....                                                        | 8  |
| 2 Huidige situatie en nieuwe situatie .....                                | 9  |
| 2.1 Beschrijving huidige situatie .....                                    | 9  |
| 2.2 Beschrijving nieuwe situatie .....                                     | 10 |
| 2.3 Beschrijving strijdigheid .....                                        | 12 |
| 3 Toetsing aan beleid .....                                                | 13 |
| 3.1 Toetsing rijksbeleid .....                                             | 13 |
| 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie .....                                       | 13 |
| 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's).....                                  | 14 |
| 3.2 Toetsing provinciaal beleid .....                                      | 14 |
| 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' .....          | 14 |
| 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant .....                             | 15 |
| 3.3 Toetsing regionaal beleid.....                                         | 22 |
| 3.3.1 Regionale woondeal SRBT .....                                        | 22 |
| 3.3.2 Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS) .....                  | 23 |
| 3.4 Toetsing gemeentelijk beleid.....                                      | 24 |
| 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan / Omgevingsplan gemeente Hilvarenbeek ..... | 24 |
| 3.4.2 Structuurvisie Hilvarenbeek .....                                    | 24 |
| 3.4.3 Woonvisie 2020-2030 (en Addendum).....                               | 25 |
| 3.4.4 Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030 .....              | 27 |
| 3.4.5 Beeldkwaliteit / Nota Ruimtelijke kwaliteit (Dorps bouwen).....      | 28 |
| 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu .....                            | 30 |
| 4.1 Inleiding.....                                                         | 30 |
| 4.2 M.e.r.-beoordeling.....                                                | 30 |
| 4.3 Ladder van duurzame verstedelijking.....                               | 30 |
| 4.4 Duurzaamheid.....                                                      | 33 |
| 4.4.1 Klimaat adaptatie.....                                               | 33 |
| 4.4.2 Groen .....                                                          | 34 |

|      |                                                                         |    |
|------|-------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.5  | Gezondheid .....                                                        | 34 |
| 4.6  | Weging van het waterbelang .....                                        | 36 |
| 4.7  | Verkeer en parkeren .....                                               | 37 |
| 4.8  | Ecologie / natuurwaarden .....                                          | 39 |
| 4.9  | Stikstof .....                                                          | 40 |
| 4.10 | Luchtkwaliteit.....                                                     | 40 |
| 4.11 | Geluid .....                                                            | 42 |
| 4.12 | Geur .....                                                              | 43 |
| 4.13 | Omgevingsveiligheid .....                                               | 43 |
| 4.14 | Activiteiten en milieuzonering.....                                     | 45 |
| 4.15 | Driftblootstelling spuitzones.....                                      | 47 |
| 4.16 | Trillingen .....                                                        | 48 |
| 4.17 | Welstand .....                                                          | 49 |
| 4.18 | Archeologie en cultuurhistorie .....                                    | 49 |
| 4.19 | Bodem .....                                                             | 51 |
| 4.20 | Windhinder en bezonning.....                                            | 52 |
| 4.21 | Kabels en leidingen .....                                               | 52 |
| 4.22 | Beperkingsgebieden.....                                                 | 53 |
| 5    | Participatie .....                                                      | 54 |
| 5.1  | Verplichte participatie .....                                           | 54 |
| 5.2  | Intaketafel/Omgevingstafel .....                                        | 54 |
| 6    | Financiële haalbaarheid .....                                           | 55 |
| 6.1  | Kostenverhaal .....                                                     | 55 |
| 6.2  | Bibob .....                                                             | 55 |
| 6.3  | Nadeelcompensatie .....                                                 | 55 |
| 7    | Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties? .....       | 56 |
| 8    | Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan ..... | 57 |
|      | Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan .....                         | 58 |
|      | Bijlage 2: Toelichting landschappelijke inpassing.....                  | 59 |
|      | Bijlage 3: Berekening kwaliteitsverbetering.....                        | 60 |
|      | Bijlage 4: Beeldkwaliteitplan .....                                     | 61 |
|      | Bijlage 5: Project-mer-beoordeling .....                                | 62 |
|      | Bijlage 6: Weging van het waterbelang.....                              | 63 |
|      | Bijlage 7: Quicksan Omgevingswet Fysieke Leefomgeving – natuur.....     | 64 |
|      | Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie .....                            | 65 |
|      | Bijlage 9: Akoestisch onderzoek.....                                    | 66 |

|                                                         |    |
|---------------------------------------------------------|----|
| Bijlage 10: Onderzoek geurhinder en veehouderijen ..... | 67 |
| Bijlage 11: Bodemonderzoek (PM).....                    | 68 |

## Samenvatting

Initiatiefnemer is voornemens om fase 2 van het woningbouwplan Brouwershof tot ontwikkeling te brengen. Het plan gaat uit van 28 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van 16 aaneengebouwde woningen, 4 twee-aan-een woningen en 8 vrijstaande woningen. Met deze ontwikkeling wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing van Brouwershof.

Het initiatief past niet binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan gelet op de vigerende agrarische bestemming. De bestaande wijzigingsbevoegdheid is vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer toepasbaar.

De BOPA-aanvraag heeft betrekking op een planologisch basisbesluit om gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen binnen het besluitgebied planologisch-juridisch toe te staan, uitgaande van contouren met maximale planologische mogelijkheden. Hierbij worden naast de invulling van het besluitgebied voor onder meer het wonen en de landschappelijke inpassing.

Uit de toetsing aan het beleid van het rijk, de provincie en de gemeente volgt dat het initiatief niet strijdig is met de geldende beleidskaders.

Uit de beoordeling van de relevante aspecten van de fysieke leefomgeving volgen bovendien geen belemmeringen ten aanzien van deze ontwikkeling. Er is geen sprake van significante milieukundige aandachtspunten waar bij het initiatief rekening mee gehouden dient te worden.

Concluderend is met het plan sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is het mogelijk om het initiatief door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te vergunnen.

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om fase 2 van het woningbouwplan Brouwershof tot ontwikkeling te brengen. In de eerste fase van dit planmatige woningbouwplan voor Baarschot zijn reeds 30 woningen gerealiseerd. Het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Brouwershof", is voor fase 2 geactualiseerd naar het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma. In overleg met de gemeente Hilvarenbeek is besloten om ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor het Brouwershof het plan voor fase 2 te verdichten om beter te kunnen aansluiten bij de huidige woonvisie. Hiermee wordt invulling gegeven aan de beoogde fasering die met dit voorgaande bestemmingsplan reeds voorzien werd. De nieuwe stedenbouwkundige verkaveling gaat uit van 28 grondgebonden woningen in diverse woningtypen. Met deze ontwikkeling wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing. In samenhang met een passende landschappelijke inpassing wordt hiermee een logische afronding van de woonbuurt Brouwershof en de kern van Baarschot gevormd.

### 1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Hoplaan en de Gerstakker aan de zuidkant van de kern Baarschot. De gronden kennen een totale oppervlakte van circa 18.000 m<sup>2</sup> en zijn kadastraal bekend als gemeente Diessen, sectie E, perceelnummers 790, 810, 811 (deels) en 889. Op navolgende afbeelding is de situering van Brouwershof binnen de directe omgeving weergegeven.



*Uitsnede satellietfoto Baarschot. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2024.*

### 1.3 Doel en procedure

Gelet op de strijdigheid van de voorgenomen ontwikkeling met het omgevingsplan voor gebruik en bouwen, dient het geldende ruimtelijke regime te worden herzien. De wijzigingsbevoegdheid voor fase 2 van het plan Brouwershof, zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Brouwershof", is gelet op de beperking van de bouw van maximaal 16 wooneenheden binnen het gebied niet toereikend gebleken. Bovendien is deze wijzigingsbevoegdheid vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer toepasbaar. Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet dient de voorgenomen planontwikkeling door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-omgevingsvergunning 'afwijken van regels in het omgevingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden.

Uit de voornoemde wijzigingsbevoegdheid en de gevoerde intakeafel van de gemeente Hilvarenbeek is reeds de wenselijkheid van de planontwikkeling gebleken en aangetoond. Bij eerder overleg met de provincie Noord-

Brabant is bovendien groen licht gegeven voor meer woningen op deze locatie. Op basis van overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente Hilvarenbeek op 11 december 2023 is besloten gebruik te maken van een zogenaamde “opvolgende BOPA”-procedure. In de overgangsfase van het omgevingsplan (tot 1 januari 2032) is het mogelijk om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gefaseerd aan te vragen. Artikel 12.27a Bkl biedt de mogelijkheid om vergunningverlening voor locatieontwikkelingen te faseren. Het voorgenomen plan hoeft zodoende niet direct volledig (technisch) uitgewerkt te zijn voordat een omgevingsvergunning voor een BOPA wordt aangevraagd. Bij de beoordeling van een opvolgende aanvraag vergunning omgevingsplanactiviteit waarvoor een BOPA nodig is, beoordeelt het bevoegd gezag enkel de onderdelen van het bouwplan waarin de eerdere verleende vergunning niet in voorziet.

Met een BOPA-vergunning kan dus eerst een planologisch ‘basisbesluit’ genomen worden, waarin het afwijkend gebruik wordt vergund zonder dat nog sprake is van een concreet bouwplan. De aanvraag heeft betrekking op een planologisch basisbesluit (BOPA) om gebruik van de gronden ten behoeve van het wonen binnen het besluitgebied planologisch-juridisch toe te staan, uitgaande van contouren met maximale planologische mogelijkheden. Hierbij worden naast de invulling van het besluitgebied voor onder meer het wonen en de landschappelijke inpassing, ruime bouwvlakken met beoogde maatvoeringen opgenomen waarbinnen de woningen uiteindelijk gesitueerd zullen worden. Onderhavige ruimtelijke motivering vindt plaats op basis van het nieuwe toetsingskader ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ (ETFAL). De gemeente zal vervolgens voorschriften koppelen aan de omgevingsvergunning die relevant zijn voor de opvolgende BOPA’s. In een later stadium wordt, op basis van de gestelde maatwerkvoorschriften, een opvolgende (BOPA-)vergunning aangevraagd voor de nader uitgewerkte plannen en voor het feitelijk verrichten van de bouwactiviteiten (technische uitwerking).



#### 1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt getoetst aan de vigerende ruimtelijke beleidskaders. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 5 en 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan inzichtelijk gemaakt, evenals de resultaten van de participatie en planologische procedure. In hoofdstuk 7 wordt een algehele conclusie getrokken, waarbij gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een voorstel gedaan voor de wijze waarop het initiatief in het omgevingsplan kan worden opgenomen.

## 2 Huidige situatie en nieuwe situatie

### 2.1 Beschrijving huidige situatie

#### Planologische situatie

In de huidige planologische situatie vigeert het tijdelijk omgevingsplan van de gemeente Hilvarenbeek, zoals in werking getreden per 1 januari 2024. Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en de rijksregels over activiteiten (aangeduid als de bruidsschat). Op basis van de regels uit het vastgestelde bestemmingsplan "Brouwershof" kennen de gronden binnen het besluitgebied de bestemming 'Agrarisch'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'wro zone – wijzigingsgebied' toegekend. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn de gronden hoofdzakelijk bedoeld voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf. Burgerbewoning is hier niet toegestaan, waardoor een herziening van het planologisch regime dient plaats te vinden om reguliere woningbouw te kunnen laten plaatsvinden. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' is het college bevoegd onder voorwaarden de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', ten behoeve van de bouw van maximaal 16 wooneenheden in de vorm van aaneengebouwde, twee-aaneen gebouwde en/of vrijstaande woningen. Gelet op de beperking tot maximaal 16 wooneenheden is deze wijzigingsbevoegdheid niet toereikend voor onderhavig planvoornemen. Bovendien is deze wijzigingsbevoegdheid vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer toepasbaar.

#### Feitelijke ruimtelijke en functionele situatie

Het besluitgebied beslaat een totale oppervlakte van circa 18.000 m<sup>2</sup> en is in de huidige situatie begroeid met grasvegetatie en verder onbebouwd en onverhard. Brouwershof in het zuidelijke deel van de kern Baarschot betreft een planmatige uitbreiding, voornamelijk bestaande uit (half) vrijstaande woningen. Hierdoor kent het woongebied een ruime opzet. Met de ontwikkeling van dit woningbouwplan is Baarschot in de afgelopen jaren uitgegroeid van een lint tot een kern. Het woningbouwplan is omsloten door de Baarschotsestraat en Heikant. De bebouwing aan de Baarschotsestraat is in de loop van de tijd ontstaan door ontginning van het landelijk gebied. Het individueel karakter van de bebouwing is goed zichtbaar door de variatie in bouwrichting en rooilijn. De bebouwing aan Heikant is recenter maar sluit aan bij het individueel karakter van de bebouwing van de Baarschotsestraat.



Vogelvlucht aanzicht omgeving besluitgebied vanuit zuidelijke richting. Bron: Cyclomedia Technology BV, 2024.

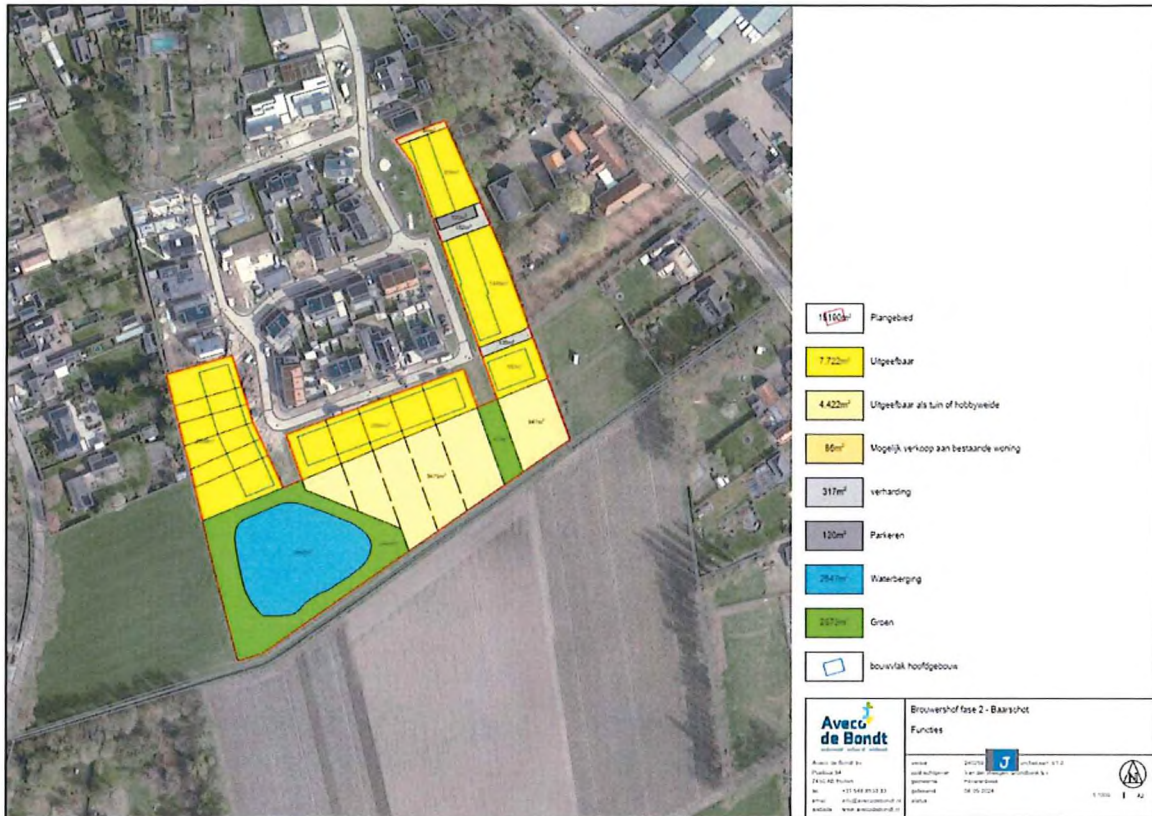
## 2.2 Beschrijving nieuwe situatie

Het planvoornemen betreft het realiseren van fase 2 van het woningbouwplan Brouwershof en daarmee een logische afronding van de woonbuurt te vormen. Beoogd wordt de gronden binnen het besluitgebied ten behoeve van het wonen, met bijbehorende tuinen en de benodigde landschappelijke inpassing planologisch-juridisch toe te staan en in gebruik te nemen. Hierbij wordt het invulling geven aan de huidige agrarische gronden en worden ruime bouwvlakken met beoogde maatvoeringen opgenomen waarbinnen de woningen uiteindelijk gesitueerd zullen worden. Onderstaande indicatieve stedenbouwkundige verkaveling vormt hierbij het uitgangspunt. Deze opzet omvat de realisatie van 28 grondgebonden woningen, bestaande uit een mix van 16 aaneengebouwde woningen, 4 twee-aan-een woningen en 8 vrijstaande woningen. Met deze ontwikkeling wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing van Brouwershof.



Het woonprogramma bestaat uit 4 sociale huurwoningen, 8 betaalbare woningen en 16 overige koopwoningen. De gemeente Hilvarenbeek en initiatiefnemer hebben met dit woonprogramma, gelet op de regionale woningbouwopgave, getracht om aan te sluiten op de opgave uit de Woondeal en het Streefwoonprogramma van de gemeente. Nadere toetsing van het woonprogramma aan de Woondeal en het gemeentelijk woonbeleid vindt plaats in resp. paragraaf 3.3.1 en 3.4.3. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 4.3 aan bod.

Bovenstaande indicatieve verkaveling heeft geleid tot het opstellen van de navolgende indeling van het besluitgebied naar de functies waar deze BOPA-vergunning aanvraag betrekking op heeft.



## Stedenbouwkundige opzet Brouwershof

Binnen het besluitgebied wordt aangesloten bij de bestaande stedenbouwkundige structuur van de buurt Brouwershof. Uit de stedenbouwkundige toelichting in het vastgestelde bestemmingsplan “Brouwershof” volgt dat er met het woningbouwplan voor is gekozen *‘het verschil tussen de oorspronkelijke, organische groei enerzijds en het planmatig karakter van projectmatige planvorming anderzijds in te zetten om de kwaliteiten van beide te laten excelleren. Er is om die reden gekozen het contrast tussen beiden te respecteren, waardoor de oorspronkelijke opzet en opbouw van Baarschot herkenbaar blijven. Op hetzelfde moment is het individueel karakter van woningen aan de Baarschotsestraat als dorpse kwaliteit benoemd en gebruikt in het plan’.*

*‘De woningen aan de Baarschotsestraat vormen gezamenlijk de lintstructuur van Baarschot. Deze lintstructuur is kenmerkend. Met de invoeging van het woningbouwplan is bewust gekozen voor een structuur die afwijkt van de lintstructuur van de Baarschotsestraat. De positie van de woningen aan de Baarschotsestraat is gevarieerd en geeft de woningen en percelen een individueel karakter. De onbebouwde ruimten tussen de woningen hebben hierdoor een willekeurige vorm. In het woningbouwplan is dit ruimtelijk kenmerk van Baarschot gebruikt. De woningen hebben een gevarieerde positie ten opzichte van de openbare ruimte. De openbare ruimte heeft een ogenschijnlijk willekeurige vorm, en heeft een groene duurzame uitstraling. In het meest noordelijke groene gebied wordt een speelvoorziening opgenomen. Een belangrijk uitgangspunt in het plan is de bestaande visuele relatie van een kern als Baarschot met het landschap. In het plan zijn op twee punten zichtlijnen met het landschap vormgegeven. De belangrijkste is reeds gelegen bij de entree van het woongebiedje. Vanaf dit punt is in één oogopslag een blik op het landschap mogelijk’.*

Ten opzichte van de oorspronkelijke plannen voor Brouwershof is gekozen om voor fase 2 de stedenbouwkundige verkaveling te verdichten om beter te kunnen aansluiten bij de huidige woonvisie en een bijdrage te kunnen leveren aan het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma. Naast de kavels voor de woningen met tuinen is ruimte gereserveerd voor waterhuishoudkundige voorzieningen, groen en de benodigde landschappelijke inpassing.

### Verkeer en parkeren

De nieuwe woningen van fase 2 worden ontsloten via de reeds bestaande wegenstructuur (Hoplaan en Gerstakker). De buurt Brouwershof is aan de noordzijde direct ontsloten op de Baarschotsestraat. Aan de oostzijde is ruimte gereserveerd voor een tweede ontsluiting op de Baarschotsestraat. Deze is alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en is daarnaast alleen te gebruiken voor hulpdiensten in geval van een calamiteit.

In het plan wordt enerzijds voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. Overige parkeervoorzieningen zijn opgenomen in het (bestaande) wegprofiel. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren.

### Landschappelijke uitgangspunten

Om het initiatief mogelijk te maken, moet daarbij worden voldaan aan de regels van de (TAM-)omgevingsverordening (OV) van de provincie Noord-Brabant die betrekking hebben op de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (5.11 OV), passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (5.12 OV). Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlage 1 met nadere toelichting in bijlage 2). De basisgedachte van de landschappelijke inpassing is een samenhangend geheel, dat zowel aansluit op het omliggende landschap als op het gebruik van het perceel. In paragraaf 3.2 wordt bovendien nader ingegaan op de ontwikkelingsrichting van het gebied, als vereist op basis van de provinciale omgevingsverordening.

### Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Uit de bestaande wijzigingsbevoegdheid voor het gebied en de gevoerde intaketafel is reeds de wenselijkheid van onderhavige woningbouwontwikkeling gebleken. Ten behoeve van het bestemmingsplan "Brouwershof" zijn reeds de planologisch relevante (milieu)aspecten voor het gebied onderzocht. De uitgevoerde onderzoeken zijn echter vanwege de houdbaarheid en tussentijdse wijzigingen in vergunde situaties, beleid en jurisprudentie niet meer toereikend ten behoeve van onderhavige ontwikkeling. Derhalve wordt in hoofdstuk 4 de gewenste ontwikkeling getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving en onderbouwd dat in de nieuwe situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Omgevingswet). Hierbij wordt onder meer verantwoord hoe wordt omgegaan met de aspecten duurzaamheid, gezondheid en klimaatadaptatie binnen het plan. Indien noodzakelijk zijn deze aspecten nader gemotiveerd met een (geactualiseerd) onderzoek. Uit hoofdstuk 4 volgt dat er geen sprake is van significante milieukundige aandachtspunten waar bij onderhavig initiatief rekening mee gehouden dient te worden.

## 2.3 Beschrijving strijdigheid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet past binnen de regels van het tijdelijk omgevingsplan (strijdig is met het omgevingsplan voor gebruik en bouwen), gelet op de vigerende agrarische bestemming voor het besluitgebied en gezien de bestaande wijzigingsbevoegdheid vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet niet meer toepasbaar is. Op basis van het voorgaande is echter ook gebleken dat de woningbouwontwikkeling wel wenselijk en voorstelbaar is. In navolgende hoofdstukken wordt derhalve nader gemotiveerd dat met deze ontwikkeling een relevante bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van gestelde maatschappelijke doelstellingen en dat het planvoornemen passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (art 8.0a, tweede lid Besluit kwaliteit leefomgeving).

## 3 Toetsing aan beleid

### 3.1 Toetsing rijksbeleid

#### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

##### Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee wordt ingespeeld op de grote uitdagingen in de komende jaren. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgave. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes want de ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. Duurzaam economisch groeipotentieel
3. Sterke en gezonde steden en regio's
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

##### Beoordeling

Het besluitgebied is niet gelegen binnen een regio waarvoor in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) een gebiedsgerichte aanpak is opgesteld. De NOVI laat zich daarnaast niet specifiek uit over lokale ontwikkelingen. Eén van de nationale belangen genoemd in de NOVI is zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Provinciaal is dat vertaald in de Provinciale Omgevingsvisie (POVI). Het besluitgebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een relevante ruimtereservering geldt. Wel moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden doorlopen (zie paragraaf 4.2).

##### Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie.

### 3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

#### Toetsingskader

Artikel 8.0b, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat bij een wijziging van het omgevingsplan de instructieregels in hoofdstuk 5 van het Bkl, de provinciale instructieregels en eventuele instructies van de gemeente het beoordelingskader vormen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Uit het tweede lid van artikel 8.0b van het Bkl volgt dat deze wijziging van het omgevingsplan geweigerd wordt als:

- a. de activiteit zou leiden tot een situatie die niet is toegelaten op grond van instructie(regel)s;
- b. de omgevingsplanactiviteit betrekking heeft op een voorbeschermingsregel in het omgevingsplan (opvolger van het voorbereidingsbesluit);
- c. de omgevingsplanactiviteit het uitvoeren van een project waarvoor een projectbesluit is vastgesteld door provincie of Rijk, belemmert.

#### Beoordeling

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de verschillende relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. Per thema wordt waar nodig ook aangetoond op welke wijze de ontwikkeling passend is binnen instructieregels zoals opgenomen in hoofdstuk 5 van het Bkl.

#### Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de instructieregels van het rijk (AMvB's).

## 3.2 Toetsing provinciaal beleid

### 3.2.1 Provinciale omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

#### Toetsingskader

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.

In de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpunten: 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.

#### Beoordeling

Met de Omgevingsvisie Noord-Brabant kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Volgens de methodiek van diep-rond-breed uit de Brabantse omgevingsvisie wordt gekeken naar de effecten van een ontwikkeling op omliggende waarden en functies en hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. De intensiteit van 'diep, rond en breed kijken' verschilt per geval. Het is een hulpmiddel om aan de voorkant alle belangen te betrekken. Bij toepassing van deze methode wordt geconcludeerd dat in onderhavige situatie sprake is van de afronding van een bestaande woonbuurt. Van significante effecten op het milieu is geen sprake. Dit blijkt ook uit de toetsing aan de relevante (milieu)aspecten van de fysieke leefomgeving in hoofdstuk 4. Uit de toetsing in navolgende paragraaf aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies blijkt dat invulling gegeven wordt aan een goede omgevingskwaliteit. De ontwikkeling is daarmee vanuit het diep kijken naar zichtbare effecten én minder zichtbare lagen passend binnen het provinciale beleid.

Met voorliggend initiatief wordt het gebruik van de gronden binnen het besluitgebied ten behoeve van het wonen mogelijk gemaakt voor de realisatie van 28 woningen. Het woningbouwplan draagt bij aan het behalen van de regionale woningbouwopgave. De woningen worden bovendien volgens de laatste duurzaamheidsvereisten en gasloos gerealiseerd, waardoor de woningen ook een bijdrage leveren aan de energietransitie. Met deze ontwikkeling wordt direct aangesloten op de bestaande bebouwing. In samenhang met een groene ontwikkeling in de vorm van landschappelijke inpassing wordt hiermee een logische afronding van de woonbuurt Brouwershof en de kern van Baarschot gevormd. Door middel van de landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd en worden bestaande kwaliteiten versterkt.

De uitbreiding vindt ten dele plaats buiten de contouren van het bestaand stedelijk gebied plaats. Voor de provincie Noord-Brabant ligt de voorkeur voor herbestemmings- en transformatieopgaven. Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Hiervan is sprake gelet op de concrete woningbehoefte, de afronding van een bestaande woonbuurt, het ontbreken van overige inbreidingslocaties, en de wenselijkheid van de ontwikkeling gelet op de uitbreiding ter plaatse van gronden waar op basis van het vigerende bestemmingsplan een aanduiding met wijzigingsgebied/bevoegdheid op rust. De locatie werd bovendien nog in de Interim omgevingsverordening als werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' aangeduid en daarmee als geschikt aangemerkt voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Het initiatief is bovendien relatief kleinschalig van aard en heeft geen nadelige invloed op de kernwaarden die zijn opgenomen in de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant. Het planvoornemen is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie. De ontwikkeling is voorts wenselijk gelet op de toetsing aan het relevante gemeentelijk (woon)beleid zoals uiteengezet in paragraaf 3.4 en de volkshuisvestelijke opgave om te voorzien in voldoende woningen. In de uitwerking wordt invulling gegeven aan de participatievereiste (hoofdstuk 5) om omwonenden en belanghebbenden bij de ontwikkeling te betrekken. Bovendien wordt door middel van de landschappelijke inpassing de kwaliteit van het landschap verbeterd en worden bestaande kwaliteiten versterkt. De ontwikkeling is daarmee vanuit het rond en breed kijken eveneens passend.

Het initiatief wordt concluderend conform de methodiek van diep-rond-breed als passend in haar omgeving beschouwd. De Omgevingsvisie kent doorwerking in de regels van de (TAM-)Omgevingsverordening. Hierop wordt in navolgende paragraaf ingegaan.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

## 3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

### Toetsingskader

In de omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe ze daaraan willen werken. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 5 december 2023 is de TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Deze omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving en vervangt de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie.

Bij het opnemen van instructieregels aan gemeente en waterschap geldt dat deze nodig zijn vanuit de opgaven en ambities uit de omgevingsvisie, bijvoorbeeld omdat waarden of een onderwerp gemeentegrens overstijgend zijn of om een uniform beleid binnen de provincie te realiseren. Bij het vormgeven van de instructieregels geldt dat waar mogelijk is gewerkt met kaders die ruimte bieden voor eigen beleidsmatige invullingen. Voor enkele onderwerpen, zoals het Natuurnetwerk Brabant, beleid rondom de veehouderij of het voldoen aan omgevingswaarden is die ruimte beperkt.

Bij de omgevingsverordening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een gebruikersvriendelijke verordening met een duidelijke opbouw en eenvoudige regels;
- geen dubbele regelgeving dus er worden geen regels gesteld voor aspecten die al op nationaal niveau zijn geregeld;
- regels ondersteunen de uitvoering en nieuwe manier van werken uit de omgevingsvisie en brengen partners als gemeenten, waterschappen, ondernemers en bewoners zoveel mogelijk in positie om eigen verantwoordelijkheid te nemen;
- regels bieden waar mogelijk ruimte voor eigen invulling en afweging, bijvoorbeeld door meer te werken met doelvoorschriften en open normen;
- een ja, mits benadering door het positief formuleren van voorwaarden.

### Beoordeling

Het besluitgebied is op basis van de kaartbeelden behorende bij de omgevingsverordening deels gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' en deels binnen het 'Landelijk gebied'. Voor het overige zijn voor onderhavige gronden geen relevante aanduidingen opgenomen.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er derhalve meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de omgevingsverordening. Vanwege de gedeeltelijke ligging binnen het stedelijk gebied dient enerzijds getoetst te worden aan artikel 5.55 (duurzame stedelijke ontwikkeling). Anderzijds dient vanwege de gedeeltelijke ligging binnen het landelijk gebied getoetst te worden aan artikel 5.12 (ontwikkelingsrichting), 5.56 (afwijkende regels stedelijke ontwikkeling) en 5.77 (wonen in landelijk gebied). Bovendien dient het initiatief getoetst te worden aan paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening (artikel 5.7 t/m 5.10 – basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies). Tot slot dient getoetst te worden aan artikel 5.11 (Kwaliteitsverbetering landschap).



*Uitsnede omgevingsverordening ter plaatse van het besluitgebied.*

### Artikel 5.55 - Duurzame stedelijke ontwikkeling

#### Toetsingskader

1. Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
  - b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.
2. Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:
  - a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
  - b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
  - c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
  - d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
  - e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
  - f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

#### Beoordeling

De nieuwbouw van woningen is toegestaan binnen het Stedelijk gebied als bepaald in artikel 5.55, mits passend binnen de woningbouwafspraken zoals deze op regionaal niveau zijn bepaald en mits de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan. Het planvoornemen is passend binnen de regionale afspraken en voorziet in een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

Onderhavige ontwikkeling betreft voorts een duurzame stedelijke ontwikkeling: de beoogde ontwikkeling bevordert zorgvuldig ruimtegebruik door gebruikmaking van een reeds voorziene woningbouwlocatie, conform gemeentelijk en provinciaal beleid. De omgevingskwaliteit en de veilige en gezonde leefomgeving zijn beoordeeld in hoofdstuk 4. Uit de diverse milieuhygiënische onderzoeken blijkt bovendien dat sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Tevens bevordert het plan een gezonde leefomgeving door woningen te realiseren binnen de kern van Baarschot, alwaar voorzieningen per fiets en te voet te bereiken zijn. Daarnaast wordt in het ontwerp rekening gehouden met klimaatadaptatie en wordt de mogelijkheid tot productie en gebruik van duurzame energie niet belemmerd. Bij de verdere planuitwerking en het ontwerp van de woningen wordt bekeken worden hoe aan de doelstellingen voor energie, klimaatadaptatie en hittestress concreet bijgedragen kan worden (zie ook paragraaf 4.4). Voor de omgang met het aspect waterhuishouding wordt verwezen naar paragraaf 4.6. Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Het uitgangspunt van de ontwikkeling is dat woningen energieneutraal, gasloos en onderhoudsarm worden geproduceerd. De ambitie van dit plan is om zoveel mogelijk duurzame systemen in de woningen te implementeren en zo klimaatbestendig te bouwen.

#### Conclusie

Onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in artikel 5.55.

#### Artikel 5.12 - Ontwikkelingsrichting

##### Toetsingskader

1. Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:
  - a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
  - b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
  - c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en

- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.
2. Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

#### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied met toepassing van de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies als bedoeld in paragraaf 5.1.2 (artikel 5.7 tot en met 5.10). Zie ook navolgende beoordeling van deze artikelen.

Uit de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan en de intaketafel van de gemeente Hilvarenbeek is reeds de wenselijkheid van de planontwikkeling gebleken en aangetoond. Bij eerder overleg met de provincie Noord-Brabant is bovendien al groen licht gegeven voor meer woningen op deze locatie. De locatie werd in de Interim omgevingsverordening als werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' aangeduid en daarmee als geschikt aangemerkt voor toekomstige woningbouwontwikkeling. Herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied dient nog wel plaats te vinden, maar wordt gelet op de voorgaande mogelijkheid voor een stedelijke ontwikkeling als aanvaardbaar beschouwd. Bij het aanmelden van het plan bij de provincie voor het vooroverleg zal door de gemeente Hilvarenbeek worden aangegeven dat er sprake is van een herbegrenzing. Bij een positieve beoordeling van het verzoek zal de aanpassing van Bebouwd gebied worden meegenomen in het ontwerp van de eerst mogelijke actualisatieronde. De woonfunctie wordt mede gelet op de afronding van de bestaande woonbuurt als passend binnen de omgeving beschouwd. Van significante effecten van de ontwikkeling op andere aspecten is daarbij geen sprake. Dit volgt uit de beschouwing van de diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in hoofdstuk 4. Door middel van de landschappelijke inpassing wordt de kwaliteit van het landschap ter plaatse verbeterd en worden bestaande kwaliteiten versterkt (zie ook artikel 5.11). Van de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing is geen sprake. Via de Omgevingstafel zijn de deskundigen op het gebied van omgevingskwaliteit betrokken geweest bij het opstellen en afstemmen van de ontwikkelingsrichting.

#### Artikel 5.56 - Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

##### Toetsingskader

1. In afwijking van artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:
  - a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
  - b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
  - c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
  - d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
  - e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
  - f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

#### Beoordeling

Voorzien kan worden in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen buiten het bestaand stedelijk gebied. Dit heeft slechts betrekking op een gedeelte van het besluitgebied. Hiervoor geldt dat gelet op de aard van het initiatief en de overige overwegingen (zie bovenstaand) dat binnen het stedelijk gebied feitelijk en vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is. Ook transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed is geen optie. De ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (zie beoordeling onder artikel 5.12) en de regionale afspraken. Bovendien is de inrichting, gelet op de landschappelijke inpassing en stedenbouwkundige afronding van de bestaande woonbuurt, afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waarmee een duurzame afronding van het stedelijk gebied van Baarschot wordt gevormd.

#### Artikel 5.77 - Wonen in landelijk gebied

##### Toetsingskader

1. Een omgevingsplan ter plaatse van landelijk gebied:
  - a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
  - b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
  - c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
    - i. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
    - ii. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
    - iii. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:
  - a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
  - b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
    - c. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
    - d. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
3. In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

##### Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 5.12 (zie beoordeling onder artikel 5.12). Hiermee wordt met toepassing van het tweede lid van artikel 5.77 afgeweken van het verbod dat ter plaatse van landelijk gebied een toename van het aantal burgerwoningen niet is toegestaan.

#### Paragraaf 5.1.2 - Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

##### Toetsingskader

De provincie Noord-Brabant wil niet slechts sectoraal of eendimensionaal kijken. Ze wil zowel zichtbare als minder zichtbare effecten van ons handelen meenemen. De provincie wil dat een ontwikkeling bijdraagt aan 'people, planet en profit'. Daarom wil de provincie bij realisatie van een goede omgevingskwaliteit diep, rond en breed kijken:

- Diep (de gelaagdheid): kijk niet alleen naar zichtbare effecten, maar ook naar minder zichtbare lagen, zoals wat onder de grond zit en de wisselwerking tussen de lagen. Het is een samenhangend systeem waarin het maken van slimme combinaties de oplossing biedt. De sociale en technologische innovaties gaan zo snel dat de tijd een belangrijke factor is om een strategie te bepalen. Iets wat nu niet slim is om te doen, kan dat in de toekomst wel zijn. De gelaagdheid komt terug in artikel 5.9 van de omgevingsverordening;
- Rond: kijk niet sectoraal en stel de vraag hoe de ontwikkeling zó kan worden vormgegeven dat deze bijdraagt aan de balans tussen People, Planet en Profit. Rond kijken komt terug in artikel 5.10 van de omgevingsverordening (meerwaardecreatie);
- Breed: ga voor grote betrokkenheid en brede participatie van belanghebbende partijen zoals organisaties, Brabanders en bedrijven met visies, meningen, wensen, ideeën en belangen. De verordening heeft geen toetsingsartikel opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk namelijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Hierdoor kunnen slimme combinaties gelegd worden en komt de gebiedskennis en betrokkenheid vanuit de omgeving goed tot haar recht. Deze omgeving omvat niet alleen de direct omwonenden, maar ook inbreng van kennisinstellingen en initiatiefnemers van elders die hun ervaringen delen.

Deze manier van denken sluit aan bij de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2). In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (5.8);
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (5.9);
- c. meerwaarderecreatie (5.10);
- d. participatie van belanghebbende partijen (breed kijken).

#### Artikel 5.8 - Zorgvuldig ruimtegebruik

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
  - a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
  - b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
  - c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
  - d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
  - e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.
2. Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

#### Artikel 5.9 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

1. Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:
  - a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
  - b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.
2. Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:
  - a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
  - b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
  - c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.
3. Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

#### Artikel 5.10 - Meerwaarderecreatie (rond kijken)

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
  - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
  - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

#### Beoordeling

##### Artikel 5.8 - Zorgvuldig ruimtegebruik

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Dit betreft het bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel. Met onderhavig initiatief is hiervan ten dele sprake. Nieuwvestiging ter plaatse van agrarisch gronden wordt mogelijk geacht gezien het in een

- groot openbaar belang voorziet, namelijk de kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van woningen aan de woningvoorraad, en hierbij geen onevenredige aantasting van waarden geeft;
- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Aan de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt in paragraaf 4.3 getoetst;
  - c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De omgevingsvergunning verbindt hier voorwaarden aan.

#### Artikel 5.9 - Toepassing van de lagenbenadering (diep kijken)

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 toelichting wordt uitgebreid ingegaan op deze effecten. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn;
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief behoeft geen nieuwe infrastructuur te worden aangelegd. Voor het overige heeft het planvoornemen geen effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2 en paragraaf 4.7;
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Aangetoond wordt dat er geen onaanvaardbare effecten te verwachten zijn op de bovenste laag.

#### Artikel 5.10 - Meerwaarderecreatie (rond kijken)

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaarderecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief door middel van landschappelijke inpassing invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap. Hiermee krijgt de locatie een extra kwaliteitsimpuls, hetgeen kan worden aangemerkt als meerwaarderecreatie. Bovendien wordt met onderhavig initiatief op meerdere manieren invulling gegeven aan een evenwichtige kwaliteitsverbetering in het kader van people, planet en profit:

- bijdrage aan de woningbouwopgave (people);
- in hoofdstuk 4 wordt aangetoond dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden (planet);
- de grondwaarde neemt toe ter plaatse van de nieuwe woonkavels (profit);
- met een duurzaam en passend bouwontwerp wordt een positieve bijdrage geleverd op dit aspect (planet).

#### Participatie van belanghebbende partijen (breed kijken)

Gedurende het omgevingsvergunningstraject vindt een dialoog plaats met de vaste vooroverlegpartners en omwonenden en belanghebbenden bij het planvoornemen. Er worden in deze periode diverse visies, meningen, wensen, ideeën en belangen afgewogen. Het resultaat hiervan zal neerdalen in het definitieve woningbouwplan. In hoofdstuk 5 wordt de participatie/maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan nader toegelicht, waaronder het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog en de resultaten van het vooroverleg.

#### Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

#### Artikel 5.11 - Kwaliteitsverbetering landschap

##### Toetsingskader

1. Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:
  - a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
  - b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.
3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:
  - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
  - c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
  - d. het wegnemen van verharding;
  - e. het slopen van bebouwing ;
  - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
  - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.
4. Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

#### Beoordeling

Op basis van de “Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023” geldt dat onderhavige ontwikkeling wordt aangemerkt als categorie 3 ontwikkeling (planmatig (stedelijke) ontwikkeling). Categorie 3 ontwikkelingen zijn ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op de omgeving. Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Hierbij is zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist.

Voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing en een investering van een percentage van de planologische waardevermeerdering (voorheen: “de bestemmingswinst”). Daartoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zoals opgenomen in bijlage 1 met toelichting in bijlage 2. De berekening van de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap bij planmatige (stedelijke) ontwikkelingen is gebaseerd op 1% van de gronduitgifteprijs per m<sup>2</sup>. In bijlage 3 is met een berekening de totale waardevermeerdering bepaald inclusief de bijbehorende tegenprestatie. Hieruit volgt dat een bedrag van € 12.019,62 dient te worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteit van het landschap wordt verbeterd met het landschappelijk inpassingsplan. De kosten voor aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing (6 jaar) bedragen € 15.681,66. De onderbouwing van de kosten voor de aanleg en het beheer van de kwaliteitsverbetering is eveneens opgenomen in bijlage 3. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de vereiste inspanning ten aanzien van investeringen in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing worden tot slot gewaarborgd door het opnemen van maatwerkvoorschriften bij de BOPA-vergunning.

#### Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap.

### 3.3 Toetsing regionaal beleid

#### 3.3.1 Regionale woondeal SRBT

##### Toetsingskader

De Stedelijke Regio Breda – Tilburg (SRBT) is een samenwerkingsverband van negentien gemeenten, vier waterschappen, de provincie Noord-Brabant en het Rijk dat samen werkt aan de ontwikkeling van de regio. Op 9 maart 2023 is de regionale SRBT-Woondeal gesloten door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Noord-Brabant, de gemeenten en corporaties binnen het gebied van de SRBT. Met de ondertekening van deze woondeal zetten partijen zich langjarig in om de woonopgave in de regio aan te pakken. In de woondeal zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen, voor wie er gebouwd moet worden en de locaties. De samenwerkende gemeenten in SRBT-verband werken toe naar 39.000 extra woningen in 2030. In de woondeals is aandacht voor de bouw van betaalbare woningen en voor samenwerking, knelpunten en randvoorwaarden die van invloed zijn op de woningbouw.

##### Beoordeling en conclusie

Het plan Brouwershof bestaat uit 2 fasen. De woningen in Brouwershof Fase 1 zijn inmiddels gerealiseerd. Conform de afspraken vindt de realisatie van Brouwershof Fase 2 aansluitend plaats. De anterieure

overeenkomst voor het plan Brouwershof is in 2009 getekend. Zowel fase 1, als fase 2 zijn onderdeel van deze overeenkomst. Brouwershof Fase 2 is conform de definities van de Woondeal dan ook een hard plan. Dit betekent dat er geen (inspannings-)verplichting geldt om aan de afspraken in de Woondeal te voldoen. Gelet op de regionale woningbouwopgave hebben gemeente en initiatiefnemers desalniettemin getracht om te zoeken naar mogelijkheden tot een betere aansluiting op de opgave uit de Woondeal en het Streefwoonprogramma van de gemeente Hilvarenbeek. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het woonprogramma. Hieronder een vergelijk van het oorspronkelijke woonprogramma (Plan 2009) en het huidige woonprogramma (Plan 2024). Nadere toetsing aan het gemeentelijk woonbeleid vindt plaats in paragraaf 3.4.3. De Ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 4.3 aan bod.

| Woondeal     | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2009 | Streefwoonprogramma | Opgave                              | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2009 |
|--------------|--------|---------------------------------|---------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| Sociale huur | 30%    | 0                               | 0%                  | Sociale huur < 879,66*              | 30%                             |
|              |        | 3                               | 18%                 | Huur 879,66 - 1.129,39**            | 4%                              |
| Betaalbaar   | 40%    |                                 |                     | Eengezinswoning < 236.000,***       | 12%                             |
|              |        |                                 |                     | Eengezinswoning 236.000-390.000**** | 9%                              |
|              |        |                                 |                     | Levensloopgeschied <390.000****     | 15%                             |
| Overige      | 30%    | 14                              | 82%                 | Huur > 1021                         | 2%                              |
|              |        |                                 |                     | Eengezinswoning 390.000-414.100     | 7%                              |
|              |        |                                 |                     | Overig                              | 21%                             |
|              | 100%   | 17                              | 100%                |                                     | 17                              |
|              |        |                                 |                     |                                     | 100%                            |
| Woondeal     | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2024 | Streefwoonprogramma | Opgave                              | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2024 |
| Sociale huur | 30%    | 4                               | 14%                 | Sociale huur < 879,66*              | 30%                             |
|              |        | 8                               | 29%                 | Huur 879,66 - 1.129,39**            | 4%                              |
| Betaalbaar   | 40%    |                                 |                     | Eengezinswoning < 236.000,***       | 12%                             |
|              |        |                                 |                     | Eengezinswoning 236.000-390.000**** | 9%                              |
|              |        |                                 |                     | Levensloopgeschied <390.000****     | 15%                             |
| Overige      | 30%    | 16                              | 57%                 | Huur > 1021                         | 2%                              |
|              |        |                                 |                     | Eengezinswoning 390.000-414.100     | 7%                              |
|              |        |                                 |                     | Overig                              | 21%                             |
|              | 100%   | 28                              | 100%                |                                     | 28                              |
|              |        |                                 |                     |                                     | 100%                            |

\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. wet huurtoeslag zoals vastgesteld door Rijksoverheid  
 \*\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. Woningwaarderingstelsel (WWS) overeenkomstig 187 WWS-punten.  
 \*\*\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek.  
 \*\*\*\* Prijspeil 2024 - Betaalbaarheidsgrens koopwoningen zoals vastgesteld door Rijksoverheid

### 3.3.2 Regionale Energie- en Klimaatstrategie (REKS)

#### Toetsingskader

In het Klimaatakkoord is afgesproken dat we in Nederland in 2030 minstens 49% minder CO2 uitstoten dan in 1990. Dat kan door energie te besparen, door woningen en gebouwen zonder aardgas te verwarmen en door elektriciteit duurzaam op te wekken. Om dat te bereiken is Nederland opgedeeld in energieregio's. Daarin werken gemeenten, provincie en waterschappen samen aan een Regionale Energiestrategie (RES). In Hart van Brabant kijken we ook hoe we onze omgeving kunnen aanpassen aan het veranderende klimaat. Daarom hebben wij geen RES, maar een REKS: een Regionale Energie- en Klimaatstrategie. Op 1 juli 2021 hebben de gemeenteraden van de negen gemeenten, de Provinciale Staten en de algemene besturen van de waterschappen ingestemd met de Regionale Energie- en Klimaatstrategie. Met de REKS wordt in de regio Hart van Brabant in kaart gebracht hoe en waar energie bespaard en duurzaam opgewerkt kan worden en hoe de omgeving aangepast kan worden aan het veranderende klimaat. Dat doen we met zorg voor de natuur, zodat we er fijn en veilig kunnen wonen en werken, nu en in de toekomst.

We hebben in onze regio te maken met twee 'veranderingen'. Ten eerste werken we aan een klimaatneutrale toekomst, waarin we geen CO2 meer uitstoten. Daarvoor gaan we onze elektriciteit duurzaam opwekken en stappen we over op alternatieven voor aardgas om onze woningen en gebouwen te verwarmen. Maar we gaan ook zoveel mogelijk energie besparen, bijvoorbeeld door te isoleren. Wat je niet verbruikt, hoeft je namelijk ook niet op te wekken. Tegelijkertijd passen we onze omgeving aan het veranderende klimaat aan. Dat heet

klimaatadaptatie en is niet nieuw; we deden dat eerder bijvoorbeeld ook al met het project 'ruimte voor de rivier'. Maar er is meer nodig, want we krijgen te maken met langere en hetere zomers en heviger neerslag. Daarom werken we aan het voorkomen van hittestress in steden, houden we regenwater langer vast om droogte te voorkomen en beperken we wateroverlast en overstromingen door het water meer ruimte te geven.

#### Beoordeling en conclusie

Binnen het besluitgebied dient in het kader van een duurzame leefomgeving rekening te worden gehouden met de Regionale Energie- en Klimaatstrategie voor de regio Hart van Brabant. In de Omgevingswet is duurzaamheid geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In paragraaf 4.4 wordt nader ingegaan op de aspecten duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hieruit volgt dat met onderhavige ontwikkeling op een passende wijze invulling wordt gegeven aan de ambities uit het Klimaatakkoord en de REKS.

### 3.4 Toetsing gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Vigerend bestemmingsplan / Omgevingsplan gemeente Hilvarenbeek

##### Toetsingskader

Het gemeentelijke vigerende planologisch kader betreft het bestemmingsplan "Brouwershof", zoals vastgesteld op 10 mei 2012. Daarnaast zijn het "Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018", het bestemmingsplan "Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek" en het "Parapluplan huisvesting arbeidsmigratie" in werking. Het "Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018", vastgesteld op 8 november 2018, voorziet uitsluitend in een andere verankering van de toetsing aan het geldende Parkeerbeleidsplan en wijzigt inhoudelijk niets aan het parkeerbeleid, de parkeernormen, de parkeertijden en de parkeertarieven. Het "Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek", vastgesteld op 29 december 2021 doelt op het beschermen van diverse cultuurhistorische waarden die zichtbaar zijn op de 'Cultuurhistoriekaart'. Dit paraplubestemmingsplan kent met betrekking tot onderhavig plangebied geen relevante bepalingen. Op het aspect 'cultuurhistorie' wordt nader ingegaan in paragraaf 4.18.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn deze bestemmingsplannen opgenomen in het tijdelijk deel van het "Omgevingsplan gemeente Hilvarenbeek" totdat de gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld waarbij aan alle regels uit de Omgevingswet voor het vaststellen van een omgevingsplan wordt voldaan.

#### Beoordeling en conclusie

Het vigerende planologisch kader staat gelet op de vigerende bestemmingen en de beoogde functiewijzigingen de voorgenomen ontwikkeling niet toe (zie ook paragraaf 2.1). De beoogde woningbouwontwikkeling dient door middel van een wijziging van het omgevingsplan of een BOPA-omgevingsvergunning 'afwijken van regels in het omgevingsplan' juridisch-planologisch mogelijk gemaakt te worden.

#### 3.4.2 Structuurvisie Hilvarenbeek

##### Toetsingskader

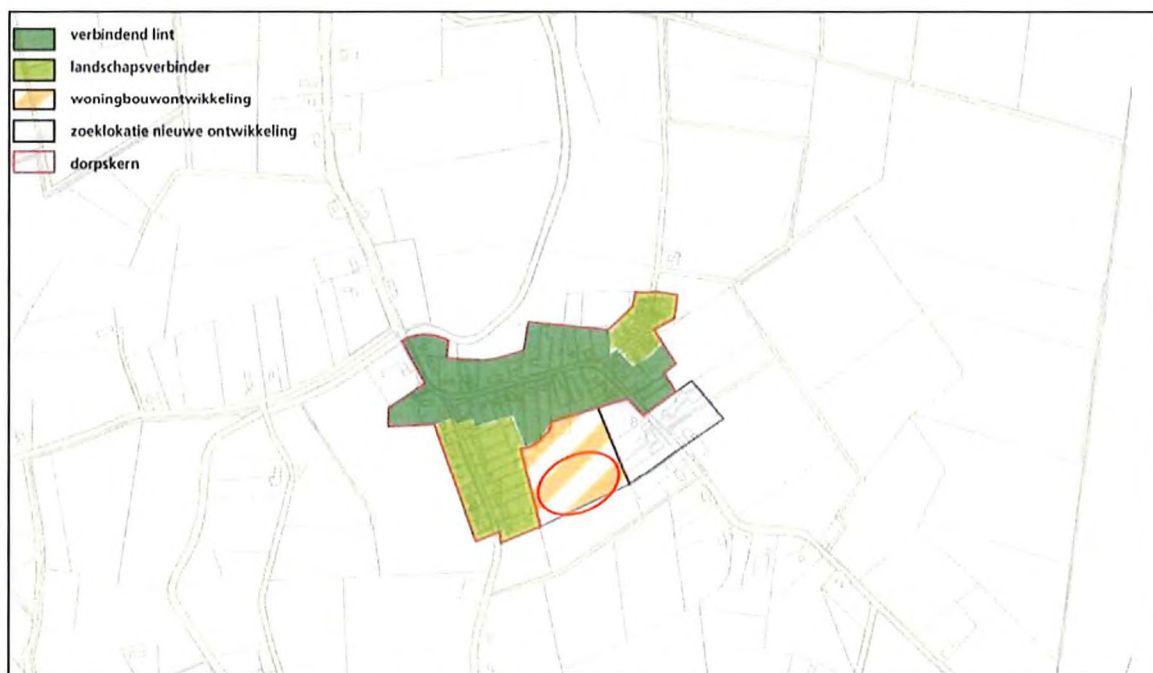
Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Structuurvisie Hilvarenbeek vastgesteld. Met de structuurvisie wil de gemeente regie voeren op de ontwikkelingen en processen die voor de toekomst van Hilvarenbeek van belang zijn. Uiteraard wil de gemeente ontwikkelingen voorkomen die afbreuk doen aan de toekomst van de gemeente. Ontwikkelingen die het goed wonen, leven en werken ondersteunen en verbeteren wil de gemeente kunnen faciliteren en stimuleren. Bij sommige van deze ontwikkelingen zal de gemeente zelf als initiatiefnemer fungeren, bij andere ontwikkelingen is de gemeente afhankelijk van initiatieven van derden, zoals ondernemers, woningcorporaties, instellingen en burgers.

In de structuurvisie wordt eerst voor de gehele gemeente een visie gegeven met betrekking tot het ruimtelijke karakter, wonen en de woonomgeving, welzijn en voorzieningen, economie en werken en mobiliteit en bereikbaarheid. In de uitvoeringsparagraaf van de structuurvisie zijn deze aspecten per kern beschreven. Het ruimtelijk karakter van de 6 dorpen en het buitengebied van de gemeente vormt een belangrijk onderdeel van een goede woon- en leefomgeving en daarmee van het woongenot in Hilvarenbeek. De gemeente streeft ernaar om het ruimtelijk karakter van de diverse dorpen en het buitengebied te behouden, maar ook daar waar mogelijk

te versterken. De gemeente heeft de wens om middels nieuwe woningbouwplannen in de kernrandzones het ruimtelijk karakter ter plaatse te versterken. Voor het beoordelen van initiatieven van derden zijn de beleidsuitgangspunten uitgewerkt in toetsingscriteria per kern.

#### Beoordeling

Brouwershof is in de Structuurvisie concreet benoemd als woningbouwplan. Onderhavig initiatief sluit daarmee direct aan bij de beoogde ontwikkeling van Baarschot. Met de ontwikkeling van fase 2 van dit woningbouwplan wordt de buurt Brouwershof afgerond en zal Baarschot van een lint uitgroeien tot een kern. In hoofdstuk 2 is het ruimtelijk karakter beschreven. De nieuwbouw voorziet bovendien door middel van landschappelijke inpassing in de versterking van de visuele relatie met het buitengebied. Nadere toetsing ten aanzien van de woonvisie vindt plaats in paragraaf 3.4.3.



*Uitsnede van de zoneringskaart toetsingscriteria behorend bij de Structuurvisie van de gemeente Hilvarenbeek. Binnen de rode contour is het besluitgebied gesitueerd binnen de zone 'woningbouwontwikkeling'.*

#### Conclusie

Onderhavig initiatief is passend binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Hilvarenbeek.

### 3.4.3 Woonvisie 2020-2030 (en Addendum)

#### Toetsingskader

Op 4 juli 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek de Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hiermee heeft de gemeente haar beleid op het brede vlak van 'wonen' opnieuw bepaald. De Woonvisie van 2009 wordt van de hand gewezen. De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat voor alle inkomensgroepen voldoende mogelijkheden zijn om een passende woning te vinden. Voor mensen met een laag inkomen is het van belang dat er voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn in de gemeente.

De praktijk van de laatste jaren is dat de gemeente Hilvarenbeek met een sterk vestigingsoverschot te maken heeft. Dit zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat daarbij vaak om kapitaalkrachtige gezinnen. Het gevolg is dat starters hierdoor het onderspit delven. Ze hebben vaak te weinig vermogen om te concurreren op de woningmarkt met doorstromers en gezinnen. Daarnaast constateert de gemeente dat steeds meer senioren overwegen om de komende periode te gaan verhuizen. Daarbij is het wel van belang dat er voldoende passend woningaanbod voor deze doelgroep voorhanden is. Veel ouderen zoeken een kleine, levensloopgeschikte woning. Het liefst een grondgebonden woning met een tuintje. Een groep die vaak tussen

wal en schip in valt op zoek naar een betaalbare huurwoning, is de groep spoedzoekers zonder urgentieverklaring. Dit zijn bijvoorbeeld mensen die in een scheiding liggen of jonge starters, die niet lang genoeg ingeschreven staan om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Dit soort spoedzoekers krijgt vaak geen urgentieverklaring, omdat er geen sprake is van een levensbedreigende situatie of acuut probleem. Ook voor deze doelgroep wil de gemeente voldoende geschikte woningen realiseren.

De gemeente Hilvarenbeek vindt het belangrijk dat er voor alle doelgroepen in de samenleving een plek is om te wonen in Hilvarenbeek. Jong, oud, rijk, arm, met of zonder beperkingen moet hier een woning naar zijn of haar wensen en mogelijkheden kunnen vinden. Dit houdt in dat de gemeente de komende jaren vooral woningen willen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Daarbij gaat het om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. De kwaliteit van de woningen zijn hierop aangepast. Het gaat dan om kleine woningen met één, hooguit twee slaapkamers, zodat een huishouden de woning ook weer gaat verlaten bij gezinsuitbreiding en de woning weer beschikbaar komt voor een starter.

#### Addendum Woonvisie Hilvarenbeek Actueel streefwoningbouw kader

Op 17 mei 2023 is het addendum op de woonvisie vastgesteld met een geactualiseerd streefwoningbouwprogramma, uitgaande van de geconstateerde behoefte, de gerealiseerde woningen in de afgelopen jaren en de richtlijnen vanuit de nationale Woon- en Bouwagenda en de Regionale Woondeal SRBT. In het addendum wordt verwezen naar de regionale Woondeal. Hieruit volgt voor de gemeente Hilvarenbeek op de korte termijn (2022-2026) een opgave van 435 woningen, gemiddeld zo'n 87 woningen per jaar. De cijfers uit de Woondeal betekenen het kwantitatieve uitgangspunt voor de woningbouwopgave voor de eerstkomende jaren. Het streefprogramma vormt daarmee een uitwerking van de Woondeal.

#### Beoordeling

In de gemeentelijke woonvisie wordt Baarschot beschreven als de kleinste kern in de gemeente Hilvarenbeek. Hierdoor heeft het een kleinschalig en gemoedelijk karakter. De kern is in tegenstelling tot de andere dorpen in de gemeente niet erg in trek bij starters, omdat die zijn weggetrokken door het uitblijven van nieuwe woningen. Daarom is er nu meer behoefte aan woningen voor doorstromers. Mensen die naar Baarschot verhuizen zijn vaak geen starters en zoeken naar ruimere twee-kappers of vrijstaande woningen, waar zij met jonge kinderen kunnen wonen. Zij zoeken naar koopwoningen. Naar huur is nagenoeg geen vraag in Baarschot.

Voor Brouwershof fase 2 is een stedenbouwkundige verkaveling met 28 grondgebonden woningen opgesteld, zoals opgenomen in paragraaf 2.2, bestaande uit de volgende woningtypen: 16 aaneengebouwde woningen, 4 twee-aan-een woningen en 8 vrijstaande woningen. Hierbij is sprake van een gedifferentieerd woningbouwprogramma bestaande uit diverse prijsklassen, waaronder aanbod in de sociale sector en betaalbare woningen. In navolgende tabel is het overeengekomen woonprogramma (Plan 2024) opgenomen. Bovendien is hierin een vergelijking opgenomen met het oorspronkelijke woonprogramma (Plan 2009).

| Woondeal     | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2009 |      | Streefwoonprogramma                 | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2009 |      |
|--------------|--------|---------------------------------|------|-------------------------------------|--------|---------------------------------|------|
| Sociale huur | 30%    | 0                               | 0%   | Sociale huur < 879,66*              | 30%    | 0                               | 0%   |
|              |        | 3                               | 18%  | Huur 879,66 - 1.129,39**            | 4%     | 0                               | 0%   |
| Betaalbaar   | 40%    |                                 |      | Eengezinswoning < 236.000,-***      | 12%    | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Eengezinswoning 236.000-390.000**** | 9%     | 3                               | 18%  |
|              |        |                                 |      | Levensloopgeschikt <390.000****     | 15%    | 0                               | 0%   |
| Overige      | 30%    | 14                              | 82%  | Huur > 1021                         | 2%     | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Eengezinswoning 390.000-414.100     | 7%     | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Overig                              | 21%    | 14                              | 82%  |
|              | 100%   | 17                              | 100% |                                     | 100%   | 17                              | 100% |

| Woondeal     | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2024 |      | Streefwoonprogramma                 | Opgave | Brouwershof fase 2<br>PLAN 2024 |      |
|--------------|--------|---------------------------------|------|-------------------------------------|--------|---------------------------------|------|
| Sociale huur | 30%    | 4                               | 14%  | Sociale huur < 879,66*              | 30%    | 4                               | 14%  |
|              |        | 8                               | 29%  | Huur 879,66 - 1.129,39**            | 4%     | 0                               | 0%   |
| Betaalbaar   | 40%    |                                 |      | Eengezinswoning < 236.000,-***      | 12%    | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Eengezinswoning 236.000-390.000**** | 9%     | 8                               | 29%  |
|              |        |                                 |      | Levensloopgeschikt <390.000****     | 15%    | 0                               | 0%   |
| Overige      | 30%    | 16                              | 57%  | Huur > 1021                         | 2%     | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Eengezinswoning 390.000-414.100     | 7%     | 0                               | 0%   |
|              |        |                                 |      | Overig                              | 21%    | 16                              | 57%  |
|              | 100%   | 28                              | 100% |                                     | 100%   | 28                              | 100% |

\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. wet huurtoeslag zoals vastgesteld door Rijksoverheid  
 \*\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. Woningwaarderingstelsel (WWS) overeenkomstig 187 WWS-punten.  
 \*\*\* Prijspeil 2024 - maximum o.b.v. doelgroepenverordening gemeente Hilvarenbeek.  
 \*\*\*\* Prijspeil 2024 - Betaalbaarheidsgrens koopwoningen zoals vastgesteld door Rijksoverheid

Door het realiseren van een woningbouwprogramma bestaande uit woningen in het huur- en koopsegment en in diverse prijsklassen wordt met het plan een diversiteit aan type woningen gerealiseerd. Brouwershof Fase 2 is conform de definities van de Woondeal een hard plan. Dit betekent dat er geen (inspannings-)verplichting geldt om aan de afspraken in de Woondeal te voldoen. Gelet op de regionale woningbouwopgave hebben gemeente en initiatiefnemers desalniettemin getracht om te zoeken naar mogelijkheden tot een betere aansluiting op de opgave uit de Woondeal en het Streefwoonprogramma van de gemeente Hilvarenbeek. Dit heeft geleid tot een aanpassing van het woonprogramma door sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen toe te voegen en het aandeel dure koopwoningen te verminderen, zoals weergegeven in de tabel.

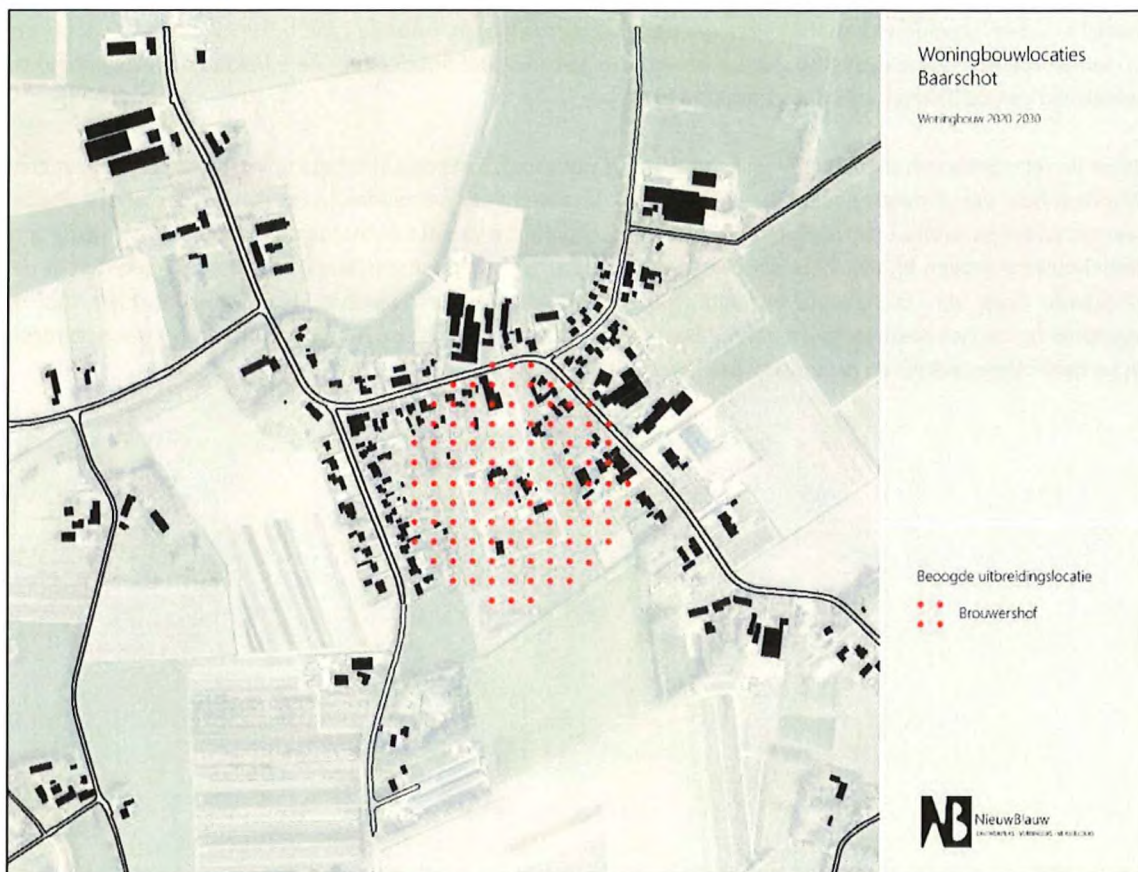
### Conclusie

Met onderhavig plan wordt aansluiting gezocht bij de opgave uit de Woondeal en het Streefwoonprogramma van de gemeente Hilvarenbeek.

### 3.4.4 Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030

#### Toetsingskader

Bij de vaststelling van de 'Woonvisie 2020-2030' is ook een uitvoeringsprogramma opgesteld. Het Uitvoeringsprogramma legt de wijze uit waarop initiatieven worden beoordeeld. Het Uitvoeringsprogramma geeft nu nog een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Wat vooral zichtbaar wordt zijn de kansrijke locaties per kern. Kansrijk in die zin dat de locatie geschikt wordt bevonden voor woningbouw en dat de invulling stedenbouwkundig inpasbaar is of inpasbaar kan worden gemaakt.



*Uitsnede Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2023 met beoogde uitbreidingslocatie 'Brouwershof'.*

#### Beoordeling

Het Uitvoeringsprogramma geeft een globaal beeld van het aantal en type woningen per kern. Voor Baarschot is Brouwershof de enige locatie waar de komende jaren nog gebouwd gaat worden. Het besluitgebied vormt daarmee concreet onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030. De omvang van het aantal woningen voor fase 2 werd geraamd op 17 woningen. Het aantal woningen in onderhavig plan voor fase 2 is ten opzichte hiervan toegenomen om betere aansluiting te vinden op de opgave uit de Woondeal, bij het actuele gemeentelijke woningbouwprogramma en de huidige woonvisie. Zie ook paragraaf 3.3.1 ten aanzien van het aangepaste woonprogramma voor fase 2.

#### Conclusie

Voorliggend planvoornemen is passend binnen het 'Concept-Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030'.

### 3.4.5 Beeldkwaliteit / Nota Ruimtelijke kwaliteit (Dorps bouwen)

#### Toetsingskader

Vanuit de Nota Ruimtelijke kwaliteit geldt voor ontwikkelingsgebieden als uitgangspunt dat het beleid met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit de ambities van de gemeente voor het gebied moet weergeven in heldere en goed gefundeerde beeldkwaliteitseisen, geformuleerd in een beeldkwaliteitplan. Ook bij nieuwe ontwikkelingen liggen de uitgangspunten en regels in de nota Dorps Bouwen uit 2013 aan de basis van het beeldkwaliteitplan.

#### Beoordeling en conclusie

Voor het hele woningbouwplan Brouwershof is in maart 2010 voor fase 1 en 2 samen een beeldkwaliteitplan (zie bijlage 4) vastgesteld door de raad van de gemeente Hilvarenbeek. Het geldt daarmee als toetsingskader voor de Welstandscommissie. Hierbij is gekozen voor een opzet die uitgaat van het concept dorps bouwen. In stedenbouwkundig opzicht is gekozen het dorps bouwen te beschouwen als kwaliteitsnorm voor het plan. Binnen dit concept is het van groot belang een zekere individualiteit aan de woningen mee te geven en

tegelijkertijd één gemeenschappelijk karakter aan de buurt te geven. Door de eigentijdse invulling van het dorps wonen wordt een waardevolle bijdrage geleverd aan het in stand houden van de eenvoud, ingetogenheid en helderheid van de Baarschotse dorpskarakteristiek.

Naast de relevantie van de bebouwingskenmerken is het groen van wezenlijk belang voor het dorpse karakter. Onmiskenbaar vormt de groene omgeving een grote kwaliteit voor het wonen in Baarschot. Het wijde uitzicht over de landerijen welke waarneembaar is door de transparantie vanuit het lint, en de groene bebossing rondom de bebouwing dragen bij aan deze specifieke dorpse sfeer en karakter van Baarschot. Deze kwaliteiten in het bestaande dorp zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald voor Brouwershof. Hoewel in Brouwershof in tegenstelling tot het bestaande lint aan de Baarschotsestraat, een wijkstructuur kent, is een set van spelregels en wensen opgesteld die de groene dorpse identiteit waarborgen.

## 4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving zoals deze relevant zijn voor de voorgenomen ontwikkeling. Er wordt beschreven op welke wijze rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet. Indien noodzakelijk zijn deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek. Rapportages van deze onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen.

### 4.2 M.e.r.-beoordeling

#### Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten bij bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Met onderhavig planvoornemen wordt woningbouw binnen het besluitgebied mogelijk gemaakt. Dit kan leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de SMB-richtlijn.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan kan het plan kaderstellend zijn voor ontwikkelingen die milieueffecten kunnen hebben. Projecten die in bijlage V bij het Omgevingsbesluit (Obl) staan zijn plan-mer-plichtig. Projecten die niet opgenomen zijn in bijlage V Omgevingsbesluit zijn plan-mer-beoordelingsplichtig. Indien projecten wel voorkomen in bijlage V Obl maar onder de drempelwaarden vallen van kolom 2 uit bijlage V Obl dan is een plan-mer-beoordeling toelaatbaar indien:

- het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
- het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

In alle overige gevallen dient een plan-mer procedure gevolgd te worden.

#### Beoordeling

Onderzocht dient te worden of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Op basis van een project-mer-beoordeling (zie bijlage 5) dient de gemeente een separaat besluit te nemen omtrent het al dan niet opstellen van een milieueffectrapportage en het doorlopen van een m.e.r.-procedure. Gelet op de aard en omvang van het planvoornemen zullen de potentiële effecten, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn dat deze geen belangrijk nadelige milieugevolgen hebben die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### Conclusie

Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten, er is voor onderhavige ontwikkeling geen milieueffectrapportage benodigd.

### 4.3 Ladder van duurzame verstedelijking

#### Toetsingskader

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de ladder is vereist. Artikel 8.0b Bkl regelt dat deze instructieregel ook geldt voor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Artikel 5.129g (zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand):

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
  - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
  - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
  - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
  - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### Beoordeling

De toets aan de ladder voor een duurzame stedelijke ontwikkeling is beleidsneutraal vanuit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) omgezet naar de Omgevingswet. Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

#### a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m<sup>2</sup> of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Onderhavig ruimtelijk besluit voorziet ter plaatse van het besluitgebied in de realisatie van maximaal 28 woningen en is aan te merken als één woningbouwlocatie. Derhalve is deze ontwikkeling als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

#### b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een groter planologisch beslag op de ruimte.

Het besluitgebied kent thans een agrarische bestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor agrarisch grondgebruik. Burgerbewoning is niet toegestaan. Het onderhavig ruimtelijk besluit maakt ter plaatse van het besluitgebied de bouw van woningen mogelijk. Gelet hierop is sprake van een functiewijziging en vindt tevens een vergroting van het planologisch beslag op de ruimte plaats. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' moet verder worden doorlopen.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens.

Onderhavig plan bestaat uit 28 grondgebonden woningen, bestaande uit de volgende woningtypen: 16 aaneengebouwde woningen, 4 twee-aan-een woningen en 8 vrijstaande woningen. Hiervan betreffen 4 woningen sociale huur (14%), 8 woningen vallen in het middeldure (koop)segment (29%) en 16 woningen in het segment 'overig' (57%). Op basis van de gemeentelijke woonvisie (zie paragraaf 3.4.3) geldt dat naar huur nagenoeg geen vraag is in Baarschot en dat mensen die naar Baarschot verhuizen vaak geen starters zijn en zoeken naar ruimere twee-kappers of vrijstaande woningen. Zij zoeken naar koopwoningen. Onderhavig plan voorziet hierin. Op basis van het "Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030" van de gemeente Hilvarenbeek (zie paragraaf 3.4.4) geldt dat de 'uitbreidingslocatie Brouwershof' als enige woningbouwlocatie in Baarschot is aangewezen om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. Het programma lijkt voldoende voor de kern Baarschot tot aan 2030. Bovendien levert het plan een belangrijke bijdrage aan de netto minimale opgave van 435 woningen waar de gemeente Hilvarenbeek op de korte termijn (2022-2026) voor staat.

Geconcludeerd kan worden dat met onderhavig planvoornemen een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan woningen in Baarschot en tevens voorziet in een bijdrage aan de regionale woningbouwopgave.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

Uit de 'overzichtspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ex artikel 1.1.1 van het Bro wordt onder 'bestaand stedelijk gebied' 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. Bij de beantwoording van de vraag of een plangebied als een bestaand stedelijk gebied in de zin van art. 1.1.1 Bro kan worden aangemerkt dient te worden beoordeeld of het voorgaande bestemmingsplan binnen het gebied reeds een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca mogelijk maakt, of het gebied op grond van het voorgaande plan kan worden beschouwd als bij een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daaraan doet niet af dat de bebouwing waarin het voorgaande plan voorzag ten tijde van de vaststelling van het nieuwe plan nog niet was gerealiseerd.

De gronden binnen het besluitgebied kennen een agrarische bestemming. Voor deze gronden geldt dat het voorgaande bestemmingsplan geen stedenbouwkundig samenstel van bebouwing mogelijk maakt, maar enkel agrarische bedrijfsvoering. Gelet daarop is het onderhavige besluitgebied grotendeels gelegen buiten het 'bestaand stedelijk gebied' van Baarschot.

e. Is het mogelijk de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Uit 'Kaart 5: Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant' behorende bij de vigerende TAM-omgevingsverordening Noord-Brabant volgt dat binnen het bestaand stedelijk gebied van Baarschot geen

ruimte aanwezig is om te voorzien in de voorgenomen ontwikkeling. Op basis van het "Uitvoeringsprogramma Woningbouw 2020-2030" volgt dat de gemeente Hilvarenbeek tevens geen andere woningbouwlocaties in Baarschot voor ogen heeft, anders dan de 'uitbreidingslocatie Brouwershof', om in de woningbehoefte te kunnen voorzien. De woningen worden als fase 2 gerealiseerd ter afronding van de bestaande woonbuurt Brouwershof en kunnen derhalve ook niet op een andere plaats binnen de gemeente worden gerealiseerd.

#### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is aan te merken als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte en kan enkel buiten 'bestaand stedelijk gebied' worden gerealiseerd. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

## 4.4 Duurzaamheid

### Toetsingskader

Duurzaamheid is in de Omgevingswet geborgd via artikel 1.3 en 2.1. In artikel 1.3 Ow zijn de maatschappelijke doelen van de wet als volgt verwoord: *"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*

- *bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en*
- *doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften".*

Artikel 2.1 Ow geeft vervolgens aan dat bestuursorganen van een gemeente, provincie, Rijk of Waterschap hun taken en bevoegdheden op grond van deze wet uitoefenen met het oog op de doelen van deze wet, zoals dus ook de belangrijke doelen neergelegd in artikel 1.3 Ow. Artikel 1.3 Ow geeft ook richting aan de voor burgers en bedrijven opgenomen zorgplicht in artikel 1.6 Ow, namelijk dat men voldoende zorg draagt voor een goede leefomgeving. Met deze bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling geborgd voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving. Het vergt een in de wet voorziene samenhangende benadering vanaf het begin van de besluitvorming van alle relevante belangen: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Het belangrijkste instrument voor duurzame ontwikkelingen is de Omgevingsvisie van de gemeente. In deze visie worden de duurzaamheidsdoelen benoemd. Deze doelen spelen een belangrijke rol bij het afwegen van nieuwe ontwikkelingen. Ook is het mogelijk om in het omgevingsplan maatwerkregels op te nemen met betrekking tot energieprestatie en milieuprestatie bij nieuwbouw van gebouwen en daarbij strengere grenswaarden op te nemen dan de in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) geformuleerde landelijke normen.

### Beoordeling

Het belangrijkste instrument ten aanzien van duurzaamheid is de omgevingsvisie waarin de duurzaamheidsdoelstellingen worden benoemd. De omgevingsvisie van de gemeente Hilvarenbeek is momenteel nog in ontwikkeling. Naar verwachting wordt deze visie in 2025 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Voor het besluitgebied en onderhavige ontwikkeling zijn geen specifieke duurzaamheidsambities vanuit de gemeente Hilvarenbeek van toepassing. In relatie de Regionale Energie- en Klimaatstrategie (paragraaf 3.3.2) wordt ingezet op een klimaatneutrale toekomst door middel van het duurzaam opwekken van elektriciteit, energiebesparing door middel van isolatie en aanpassing van de omgeving aan het veranderende klimaat, door het voorkomen van hittestress, vasthouden van regenwater om droogte te voorkomen en het beperken van wateroverlast en overstromingen door het water meer ruimte te geven. Onderstaand wordt nader ingegaan op deze aspecten.

#### 4.4.1 Klimaat adaptatie

Om zorg te dragen voor een duurzame leefomgeving wordt met onderhavige ontwikkeling aandacht besteed aan klimaatadaptatie in de vorm van landschappelijke inpassing (zie bijlage 1 en 2) en het opvangen en vasthouden van hemelwater in waterbergende voorzieningen (zie paragraaf 4.6). Er is reeds een noodoverlaat gerealiseerd

van de wadi naar de watergang aan de zuidzijde van het besluitgebied. Op basis van de uitgevoerde watertoets (zie bijlage 6) blijkt het besluitgebied ongevoelig te zijn voor toekomstige hittestress door klimaatverandering.

#### 4.4.2 Groen

Aandacht voor groen vindt plaats in de vorm van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 2.2) en het aanleggen van groen in de vorm van tuinen bij de woningen en openbaar groen langs wegen en parkeerplaatsen.

#### Conclusie

Met onderhavig initiatief wordt invulling gegeven aan een duurzame leefomgeving.

### 4.5 Gezondheid

#### Toetsingskader

De Omgevingswet bevat instrumenten die overheden kansen bieden om de leefomgeving op een gezonde manier te beïnvloeden. Door de integrale benadering van de leefomgeving via de instrumenten van de Omgevingswet, kan gezondheid eerder een plek krijgen in de ruimtelijke afweging. Daarmee kan gezondheid een meer sturende rol krijgen. De Omgevingswet bevat de volgende artikelen die ingaan op het thema gezondheid:

- In artikel 1.3 staan de maatschappelijke doelen van de wet. Een van die doelen is een gezonde fysieke leefomgeving. Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.
- In artikel 3.3 staat dat het bevoegd gezag in de omgevingsvisie rekening moet houden met het voorzorgsbeginsel en andere milieubeginselen.
- In artikel 2.1 lid 4 staat dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid.
- Over gezondheid in de omgevingsvergunning gaan de artikelen 5.32 en 5.42 lid 4 van de Omgevingswet en de artikelen 8.101 en 8.102 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze artikelen zien op het lozen op een oppervlaktewaterlichaam of zuiveringstechnisch werk en milieubelastende activiteiten.

#### Beoordeling

Conform artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet dient dit aspect breed te worden gemotiveerd.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl (paragraaf 5.1.4) een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Ook voldoende groen en speel- en sportvoorzieningen kunnen bijdragen aan (een gevoel van) een gezonde fysieke leefomgeving. In paragrafen 4.11, 4.15, 4.10 en 4.19 worden de aspecten geluid, trillingen, luchtkwaliteit en bodem behandeld. Voor het aspect geur (paragraaf 4.12) geldt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met artikel 5.91 Bkl geurgevoelige gebouwen bevat. In de omgeving van het besluitgebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Uit het onderzoek geurhinder en veehouderijen (bijlage 9) volgt dat ter plaatse van het besluitgebied dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### Volksgezondheid in relatie tot veehouderijen

Er bestaat geen landelijk geldend toetsingskader voor het beoordelen van het aspect volksgezondheid in relatie tot veehouderijen. In de meeste gevallen wordt gebruik gemaakt van de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht d.d. 30 april 2018. Die handreiking bevat een stappenplan waarmee beoordeeld kan worden of volksgezondheid in relatie tot veehouderijen een dusdanig knelpunt vormt, waardoor advies bij de GGD moet worden opgevraagd.

### Stap 1. Endotoxine

Op basis van het endotoxine toetsingskader 1.0 kunnen voor de diercategorieën vleeskuikens, leghennen en varkens de aan te houden afstanden worden bepaald op basis van de totale jaarlijkse fijnstofemissie. Door deze afstanden aan te houden wordt een te hoge blootstelling aan endotoxine voorkomen.

De afstanden worden als volgt berekend:

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie):  $p1 = 6.46065585$ ;  $p2 = 0.49242746$ ; formule:  $y = p1 * x^{p2}$ ;
- Leghennen (constante emissie) :  $p1 = 14.1291356$ ;  $p2 = 0.31511434$ ; formule:  $y = p1 * x^{p2}$ ;
- Vleesvarkens (constante emissie):  $p1 = 60.0608184$ ;  $p2 = 231.712643$ ; formule:  $y = p1 * \ln(x) - p2$  ;

( $y$ =afstand (m);  $x$  = PM10 emissie (kg/jaar))

Er ligt een veehouderij met leghennen binnen een straal van 160 meter; aan de Heikant 19A. Deze veehouderij ligt op een afstand van 158 meter en heeft een jaarlijkse emissie van 3.097 kilogram. Met bovenstaande formule moet de afstand tot de veehouderij minstens 178 meter zijn. **PM Het bevoegd gezag zal moeten bepalen of dit acceptabel is en of nog advies bij de GGD moet worden opgevraagd.**

### Stap 2. Emissies

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling leidt tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak. Een toename van geur, fijnstof en/of ammoniak (via vorming van secundair fijnstof) kan mogelijk leiden tot een negatief effect op de volksgezondheid.

Het plan leidt niet tot een relevante toename van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies. Plangebieden met woningbouw tot 1.500 woningen per ontsluitingsweg zijn conform de Regeling niet in betekenende mate (NIBM) niet van invloed op de luchtkwaliteit (fijn stof in dit geval). Daarnaast blijkt uit paragraaf 4.10 dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het besluitgebied aanvaardbaar is. Stap 2 vormt geen knelpunt.

### Stap 3a. Geur, milieukundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende milieukundige advieswaarden:

| % geur-gehinderden | Geurbelasting in concentratiegebied |                      |
|--------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                    | Voorgrond                           | Achtergrond          |
| 12% (woonkern)     | 5 OU/m <sup>3</sup>                 | 10 OU/m <sup>3</sup> |
| 20% (buitengebied) | 10 OU/m <sup>3</sup>                | 20 OU/m <sup>3</sup> |

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en 25 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Het besluitgebied ligt binnen de bebouwde kom, waardoor een afstandseis van 50 meter van toepassing is. Uit paragraaf 4.12 volgt dat aan de milieukundige advieswaarden wordt voldaan. Stap 3a vormt geen knelpunt.

### Stap 3b. Geur, gezondheidkundige advieswaarden

Onderzocht moet worden of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aan de hand van de volgende gezondheidkundige advieswaarden:

| % geurgehinderden  | Geurbelasting       |                      |
|--------------------|---------------------|----------------------|
|                    | Voorgrond*          | Achtergrond          |
| 12% (woonkern)     | 2 OU/m <sup>3</sup> | 5 OU/m <sup>3</sup>  |
| 20% (buitengebied) | 5 OU/m <sup>3</sup> | 10 OU/m <sup>3</sup> |

Daarnaast moet onderzocht worden of voldaan wordt aan de afstandseis van 50 meter tussen een veehouderij en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom of buiten de bebouwde kom. Uit paragraaf 4.12 volgt dat aan de gezondheidkundige advieswaarden wordt voldaan. Stap 3b vormt geen knelpunt.