

Van: [redacted] <[redacted]@dommel.nl>

Verzonden: 23-07-2020 09:32

Aan: [redacted] <[redacted]@dommel.nl>

Onderwerp: Brouwershof Bestemmingsplan

Goedemorgen [redacted],

Ik heb gezocht en gezocht voor het bestemmingsplan Brouwershof in Join en op ruimtelijke plannen.

Op ruimtelijke plannen is alleen maar een vastgesteld plan van 2012 te vinden. In de Bijlage 9 is de watertoets maar dit document is leeg. https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0798.BPBrouwershof-VG01/tb_NL.IMRO.0798.BPBrouwershof-VG01_index.html

Helaas hebben wij daar niets aan en ook in Join is deze niet opgeslaan..

In de toelichting staat op pagina 29 :

Om te voorkomen dat bij de omliggende percelen de wateroverlast wordt versterkt blijft de watergang ten westen van het plangebied gehandhaafd. De watergang tot aan de Reusel wordt schoongemaakt en krijgt een constant verhang richting de Reusel. De bestaande duiker die de watergang verbindt met de Reusel krijgt een diameter van 500 mm.

De verbinding tussen de westelijke watergang met de zuidelijke watergang komt te vervallen, omdat deze in de nieuwe situatie een verhang krijgt naar de Reusel. Aan de oostzijde van het plangebied wordt de bestaande watergang verlengd en verbonden middels een duiker Ø 400 mm (bestaande situatie Ø 315 mm) met de watergang ten zuiden van het plangebied. Tevens wordt de stroomrichting omgekeerd, zodat het water afstroomt richting de zuidelijke watergang.

Om het hele systeem beter te laten functioneren is het van belang dat de watergang ten zuiden van het plangebied wordt uitgebaggerd, zodat deze goed kan ontwateren. De bodem van de watergang heeft nu geen constant verhang.

Dat komt ook overheen wat ik in Join: Dossier 16460 heb gevonden.



In de bijlage vind je nog een document uit het dossier. Op pagina 23 staat geschreven:

Uitkomsten

In reactie hierop hebben initiatiefnemers bevestigd dat zij het onderhoud van de sloot langdurig volledig in eigen beheer op zich zullen nemen. Ook is bij Waterschap Dommel nagevraagd of ook met behulp van een minikraan of met de hand en bij een beperkte hoeveelheid ruimte, kwalitatief goed onderhoud mogelijk is: dit blijkt zo te zijn.

Door het waterschap is bovendien aangegeven dat een sloot uiteindelijk altijd de meest ideale voorziening zou zijn voor de waterafvoer van de percelen van betrokkenen. Daarbij hebben initiatiefnemers eerder ook al aangegeven overige knelpunten in de waterafvoer van het gebied rondom hun plangebied te onderzoeken en waar nodig op te lossen. Gezien dit kader zijn wij dan ook van mening dat ten aanzien van de wateroverlast voor de bewoners van de percelen Heikant 3 tot en met 17 sprake is van een duurzame oplossing.

Een en ander houdt dus in dat aan de westzijde van het plangebied niet een drain wordt aangelegd, maar toch de bestaande sloot wordt gehandhaafd en opgeschoond. Daarbij zullen initiatiefnemers bovendien het onderhoud in eigen beheer houden.

Hierdoor is het niet langer noodzakelijk dat in de toelichting op het bestemmingsplan "Brouwershof" de waterparagraaf wordt aangepast zoals in dit voorstel onder 2.4 beschreven is. Vanwege het handhaven van de sloot kan worden teruggevallen op de waterparagraaf, zoals deze door Breijn d.d. 17 september 2008 is opgesteld en waarmee Waterschap De Dommel op 7 oktober 2008 heeft ingestemd. Het betreft in dit geval de waterparagraaf zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" d.d. 10-3-2009.

Voorts is er bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen in eerste instantie wel van uitgegaan dat een drain zou worden aangelegd in plaats van het handhaven en opschonen van de bestaande sloot. Nu de sloot toch behouden blijft en bovendien het onderhoud op andere wijze geregeld wordt, is het dus vereist de beantwoording van de desbetreffende zienswijze aan te passen. In dit geval zal daarom in de tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" zal de beantwoording van 3-7, onder b worden aangepast.

Het voornoemde terugvallen op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waterparagraaf ziet erop toe dat dit onderdeel uit de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan "Brouwershof" gewijzigd moet worden. Dit aspect zullen wij in ons definitieve voorstel aan uw raad dan ook meenemen. De aangepaste tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" maakt wel reeds deel uit van de bijlagen.

Indien het voorgaande in acht wordt genomen, bestaan er geen belemmeringen voor voortgang van de besluitvorming.

Mijn conclusie is dat in het bestemmingsplan wel is aangegeven dat de sloot blijft en er geen drain zal worden geplaatst. Afmetingen staan er niet.

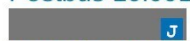
Met vriendelijke groet,

 J

Planvormer stedelijk gebied



Bosscheweg 56, 5283 WB Boxtel
Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

 J
www.dommel.nl
Werkzaam ma, di, wo, do, vr



Deze e-mail en bijgesloten bestanden zijn vertrouwelijk en uitsluitend bedoeld voor de geadresseerde. Indien u deze e-mail per abuis ontvangt verzoeken wij u contact op te nemen met de systeembeheerder: ict@dommel.nl. Deze voettekst is tevens een bevestiging dat dit bericht is gescand op de aanwezigheid van virussen.



Van: [redacted] J
Verzonden: donderdag 30 juli 2009 10:25
Aan: Scannen
Onderwerp: FW: Bestemmingsplan "Brouwershof"
Bijlagen: BP Brouwershof_tabel zienswijzen.pdf; BP Brouwershof_raadsbesluit.pdf; BP Brouwershof_raadsvoorstel.pdf; BP Brouwershof_tabel (ambtshalve) aanpassingen.pdf

Beste collega,

S.v.p. bijgaande e-mail scannen en op naam zetten van [redacted] J

Met vriendelijke groet,
Waterschap De Dommel

[redacted] J
secretaresse Stroomgebied Beerze en Reusel

[redacted] J
[redacted] J @dommel.nl

Van: [redacted] J @hilvarenbeek.nl
Verzonden: woensdag 29 juli 2009 10:40 J
Aan: Watertoets
Onderwerp: Bestemmingsplan "Brouwershof"

Geachte heer, mevrouw,

Op donderdag 16 juli 2009 heeft de raad van de gemeente Hilvarenbeek het bestemmingsplan "Brouwershof" gewijzigd vastgesteld. Ter kennisgeving treft u bijgevoegd als bijlage een afschrift aan van:

- het raadsbesluit;
- het raadsvoorstel;
- de zienswijzentabel;
- de tabel met (ambtshalve) aanpassingen.

Overigens hebben wij de heer [redacted] J in onze brief van 23 juli jongstleden al geïnformeerd over het raadsbesluit van 16 juli 2009 en de inhoud daarvan.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] J
Huidelijk beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening.

T: (013) 5 [redacted] J
E: [redacted] J @hilvarenbeek.nl

Gemeente Hilvarenbeek
Vrijthof 10
5081 CA HILVARENBEEK

Dit e-mail bericht is slechts bestemd voor de (rechts)persoon aan wie het is gericht en kan informatie bevatten die persoonlijk of vertrouwlijk 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.



Behoort bij besluit van
de Raad d.d. 16 juli 2009

ABEL 1

ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN "BROUWERSHOF"

Ingekomen zienswijzen	Beantwoording zienswijzen
1. [redacted] n (ontvangen 27 april 2009) a) Aan de achterzijde van zijn perceel heeft betrokkene een toegang, die uitkomt in het plangebied. Het betreft een voorziening bestaande uit een duiker met daarop een inrit, welke is aangebracht in de sloot die is gelegen tussen zijn perceel en het plangebied. Omdat gezien het stedenbouwkundig plan deze toegang tot zijn perceel volledig geblokkeerd zal worden door in het plangebied aan te leggen openbare parkeerplaatsen, wordt verzocht het bestemmingsplan aan te passen.	a) Het verzoek van betrokkene heeft feitelijk betrekking op het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan. Hierin wordt de bedoelde toegang inderdaad volledig geblokkeerd door in het plangebied aan te leggen openbare parkeerplaatsen. Het stedenbouwkundig plan biedt daarentegen voldoende ruimte één van de plaatsen elders in de openbare ruimte te realiseren, zonder dat het volgens de gehanteerde parkeernormen vereiste aantal openbare parkeerplaatsen niet wordt gehaald. Daarom kan en zal het stedenbouwkundig plan zodanig worden gewijzigd dat ter plaatse een openbare parkeerplaats minder komt, zodat voor betrokkene aan de achterzijde van zijn perceel een toegang mogelijk blijft. De stedenbouwkundige opzet, maar ook een goede ruimtelijke ordening komen hierdoor niet in het geding. In dit geval noodzaakt de wijziging van het stedenbouwkundig plan echter niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. De regels staan parkeervoorzieningen toe op de gronden met de bestemmingen "Groen" of "Verkeer-Verblijfsgebied". Daar waar de openbare parkeerplaatsen voorheen moesten komen en nu zijn voorzien, waren deze bestemmingen al opgenomen op de verbeelding. Het elders situeren van de openbare parkeerplaatsen heeft daarmee wel gevolgen voor het stedenbouwkundig plan, maar niet voor het bestemmingsplan. Omdat daarbij ambtelijk besloten is in de regels voor de bestemming "Groen" afzonderlijk te benoemen dat in- en toeritten op als zodanig bestemde gronden zijn toegestaan, staat het bestemmingsplan een toegang aan de achterzijde van het perceel van betrokkene ook niet in de weg. De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft <u>geen</u> aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
2. [redacted] n (ontvangen 6 mei 2009) a) Betrokkene heeft bezwaar tegen het feit dat in het bestemmingsplan ten aanzien van het plangebied gerekend wordt met een maximale waarde voor de geurbelasting van 7 odeureenheden, terwijl voor de bestaande bebouwing van de kern Baarschot een maximale waarde voor de geurbelasting geldt van 2 odeureenheden. Omdat er tussen deze aan elkaar grenzende gebieden naar zijn idee geen verschil zal zijn in geurbeleving, worden bij dit verschil in normering vraagtekens gezet.	a) Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Op grond van deze wet gelden er in bepaalde gebieden wettelijke standaardnormen voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Voor de bebouwde kom van kernen als Baarschot en ingeval van een woningbouwlocatie ligt deze norm op 3 odeureenheden. De wet biedt gemeenten daarentegen ook de mogelijkheid een eigen geurbeleid te voeren. Op basis van een gemeentelijke verordening kunnen in bepaalde gebieden andere normen dan de wettelijke standaardnormen worden gesteld. De normering van 2 respectievelijk 7 odeureenheden waar betrokkene op wijst, volgt simpelweg rechtstreeks uit zo'n gemeentelijke verordening. Op 15 mei 2008 heeft de raad namelijk de "Verordening geurhinder en veehouderij" vastgesteld. Hierin is bepaald dat voor bestaande woonkernen

- b) Betrokkene blijft van mening dat binnen het bestemmingsplan in zijn geheel geen rekening is gehouden met de stankcirkel van zijn agrarisch bedrijf. Volgens hem reikt deze tot aan Herberg De Schuur, zodat nagenoeg heel het plangebied binnen de bij zijn bedrijf behorende stankcirkel ligt. Gezien de doorgevoerde wijzigingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan zal er bovendien meer in zuidelijke richting en daardoor steeds dichterbij zijn bedrijf gebouwd worden.

als Baarschot een norm van 2 odeureenheden geldt, terwijl voor de zogenaamde extensiveringsgebieden met primaat wonen de norm op 7 odeureenheden ligt. Uit de bijbehorende kaart, waarop de begrenzing van genoemde gebieden nader aangegeven is, blijkt dat het plangebied gelegen is in zo'n extensiveringsgebied.

In de gebiedsvisie ten behoeve van de "Verordening geurhinder en veehouderij" is onderbouwd waarom het noodzakelijk is geacht voor genoemde gebieden andere normen dan de wettelijke standaardnormen te laten gelden. Samenvattend komt het erop neer dat zij bedoeld zijn om, in het kader van het aspect geurhinder, op gebiedsniveau balans aan te brengen tussen het belang van de veehouderij, het belang van de bescherming van het leefklimaat en het belang van woningbouw. Naar de toekomst toe wordt het leefklimaat in de bestaande woonkernen afdoende beschermd tegen hoge geurbelastingen, blijft ruimte behouden voor woningbouwplannen en heeft de veehouderij niettemin voldoende mogelijkheden voor ontwikkeling. In die zin dient de normering van 2 respectievelijk 7 odeureenheden het algemeen belang en is zij een bewuste keuze.

In het geval van de gemeentelijke verordening gaat het, net als bij de wet, aldus om gestelde normen. Voor het nader aangegeven gebied beogen zij een zeker doel te bewerkstelligen. Een norm van 2 odeureenheden voor bestaande woonkernen is nodig om in het gebied als geheel een goed leefklimaat te kunnen waarborgen; voor extensiveringsgebieden is een norm van 7 odeureenheden vereist om binnen de gemeente voldoende mogelijkheden voor woningbouw te behouden, zonder daarbij een acceptabel leefklimaat uit het oog te verliezen. In de huidige situatie zal qua geurbelasting echter niet overal in de nader aangegeven gebieden aan de gestelde norm voldaan worden. Daarbij zal, zoals betrokkene ook aangeeft, daar waar bestaande woonkernen en extensiveringsgebieden aan elkaar grenzen, een verschil in normering gelden, terwijl er weinig tot geen verschil zal zijn in geurbeleving. De geurbelasting ten gevolge van een veehouderij zal er immers nagenoeg gelijk zijn. Echter, omdat de normering van 2 respectievelijk 7 odeureenheden niet gebaseerd blijkt te zijn op de nu feitelijk aanwezige geurbelasting en geurbeleving ten gevolge daarvan, kan dit inderdaad het geval zijn.

Gezien dit kader zijn wij van mening dat het alleszins aanvaardbaar is met de normering van 2 respectievelijk 7 odeureenheden te rekenen bij onder andere het opstellen van bestemmingsplannen. Net als het bestemmingsplan zelf dient zij het algemeen belang.

- b) Onder a) is al aangegeven dat op grond van de "Verordening geurhinder en veehouderij" voor het plangebied een norm van 7 odeureenheden geldt voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Behalve deze norm moet wat betreft een eventuele woningbouw echter ook rekening gehouden worden met de bij wet en gemeentelijke verordening vastgestelde vaste afstanden tot veehouderijen van 100 meter. Een en ander houdt in dat in het plangebied woningbouw slechts kan worden toegestaan, daar waar de nu feitelijk aanwezige geurbelasting aan deze norm voldoet en er niet gebouwd wordt binnen vaste afstanden. Ter plaatse is dan namelijk sprake van een afdoende acceptabel leefklimaat voor geurgevoelige functies zoals bijvoorbeeld wonen.

	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is deze regelgeving dan ook in acht genomen. In dit kader is door SRE Milieudienst onderzocht of het aan het bestemmingsplan ten grondslag liggende stedenbouwkundig plan voorziet in de bouw van woningen binnen de bij de omliggende agrarische bedrijven behorende vaste afstandscontouren of geurcontouren op basis van de norm van 7 odeureenheden. Dit blijkt niet zo te zijn. Er zijn onder andere geen woningen gepland in het gebied dat de geurcontour rond het agrarisch bedrijf van betrokkene beslaat. Daarmee is in het plangebied niet alleen woningbouw mogelijk, maar leidt het bestemmingsplan ook niet tot een inperking van de aan betrokkene vergunde rechten. De stankcirkel waar betrokkene op doelt, heeft hij laten berekenen door Van Dun Adviesbureau en betreft de geurcontour rond zijn agrarisch bedrijf op basis van een norm van 2 odeureenheden. Deze beslaat naast de bestaande bebouwing aan de Heikant inderdaad een groot gedeelte van het plangebied. Echter, zoals onder a) al is aangegeven, geldt deze norm ten aanzien van de bestaande woonkern van Baarschot en is deze niet van toepassing op het plangebied. Dat zij gelet op de geurcontour in nagenoeg heel het plangebied wordt overschreden, is daardoor niet van belang. Enkel doordat binnen de bestaande woonkern de geurbelasting ten gevolge van zijn agrarisch bedrijf meer dan 2 odeureenheden bedraagt, is voor betrokkene sprake van een belemmering. Overigens is het zo dat de uitoefening c.q. groeimogelijkheden van het agrarisch bedrijf van betrokkene allereerst bepaald c.q. beperkt worden door de woning op het naastgelegen perceel, Heikant 19. Daarbij zijn er weliswaar wijzigingen doorgevoerd ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan, maar deze hebben niet tot gevolg gehad dat er meer in zuidelijke richting zal worden gebouwd. Het bestemmingsplan ziet erop toe dat woningbouw gefaseerd plaats zal vinden; om diverse redenen is besloten om andere kavels uit het stedenbouwkundig plan mee te nemen in de eerste fase. Zodoende is een aantal van de bouwpercelen met directe bouwtitel nu wat zuidelijker in het plangebied gelegen. Hierdoor krijgt betrokkene misschien het idee dat er steeds dichtbij zijn agrarisch bedrijf gebouwd zal worden. Dit is echter niet het geval: de zuidgrens van de gronden waar woningbouw mogelijk zal zijn middels de wijzigingsbevoegdheid, ligt nog altijd gelijk met de achterste perceelsgrens van de meest zuidelijke kavels uit het stedenbouwkundig plan. En op dit punt is het stedenbouwkundig plan ongewijzigd gebleven. Gelet op het voorgaande is in het bestemmingsplan voldoende rekening gehouden met de stankcirkel van het agrarisch bedrijf van betrokkene. De woningbouw die op grond van het bestemmingsplan in het plangebied mogelijk wordt, leidt niet tot inperking van de aan hem vergunde rechten en is niet maatgevend voor de uitoefening c.q. groeimogelijkheden van zijn bedrijf. De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
3 4 5 6	

- a) De percelen van betrokkenen begrenzen het plangebied westelijk. Voor het aangrenzende deel van het plangebied zijn vrijstaande woningen voorzien. Daarbij zullen de achtertuinen van deze woningen rechtstreeks grenzen aan de percelen van betrokkenen: ter hoogte van de onderlinge perceelsgrens is dus niet de aanleg van een groenstrook beoogd. Betrokkenen zijn van mening dat dit een open uitkijk geeft in hun achtertuinen, wat aantasting van de privacy, een behoorlijke daling van het woongenot en een forse waardedaling van de woning tot gevolg heeft. Doordat bovendien het plangebied hoger ligt dan de percelen van betrokkenen, wordt een en ander nog verergerd.

- a) Vooropgesteld moet worden dat het bij een woningbouwontwikkeling niet ongebruikelijk is achtertuinen van woningen rechtstreeks te laten grenzen aan die van andere woningen. In dit geval is er bij de planvorming bovendien bewust voor gekozen om aan de randen van het plangebied woningen te situeren en wel zodanig dat zij met de voorgevel gericht zijn op de te realiseren openbare ruimte. In stedenbouwkundig opzicht draagt het bij aan een heldere opzet, zuinig ruimtegebruik en sociale samenhang. Ook komt het ten goede aan de economische uitvoerbaarheid van het plan: doordat er minder wegen aangelegd hoeven te worden en meer grond uitgeefbaar is, verbetert de financiële haalbaarheid van het plan.

Dat de achtertuinen van de woningen aan de westzijde van het plangebied rechtstreeks aan die van betrokkenen grenzen, is dan ook een logisch gevolg van de gemaakte keuze. Dat ook met deze keuze sprake zal zijn van enige invloed op de privacy van de bestaande bebouwde omgeving, kan niet worden uitgesloten. Desondanks moet zij wel degelijk beperkt blijven tot hetgeen normaal gesproken verwacht mag worden bij zulk een ontwikkeling.

Door betrokkenen zijn voorts eerder, tijdens de inspraakprocedure op het voorontwerpbestemmingsplan, soortgelijke bezwaren geuit. Om hier aan tegemoet te komen, hebben initiatiefnemers de kavels aan de westzijde van het plangebied verlengd met een diepere achtertuin. Bedoeling was de afstand tussen de woningen van betrokkenen en nieuw de te bouwen woningen met circa 9 meter te vergroten, zodat een eventuele inkijk en daarmee verlies aan privacy zou worden beperkt. Deze wijziging is vervolgens ook verwerkt in het bestemmingsplan.

Echter, voor betrokkenen is dit blijkbaar niet voldoende om hun bezwaren ten aanzien van privacy, woongenot en waardedaling weg te nemen. Ter reactie hierop hebben initiatiefnemers bekeken of zij opnieuw de planvorming aan kunnen passen ten faveure van de bezwaren van betrokkenen, zonder dat dit voor de stedenbouwkundige opzet en/of economische uitvoerbaarheid verstrekken gevolgen heeft. Dit heeft ertoe geleid dat initiatiefnemers bereid zijn om, ten behoeve van het (verder) beperken van de (eventuele) inkijk in de achtertuinen van betrokkenen, de kavels aan de westzijde van het plangebied nogmaals met 5 meter te verdiepen. Ook zullen zij een privacy scherm van circa 2 meter hoog realiseren tegen de onderlinge perceelsgrens.

De invloed op de privacy van betrokkenen bleef naar onze mening al beperkt tot hetgeen normaal gesproken verwacht mag worden bij een woningbouwontwikkeling als deze. Behalve dat het bestemmingsplan toeziet op gangbare maten voor reguliere eengezinswoningen, voorzag zij al in voldoende afstand tussen de bestaande woningen aan de Heikant en de nieuw te bouwen woningen aan de westzijde van het plangebied. De door initiatiefnemers voorgestelde aanpassingen in de planvorming beschouwen wij daarom als maatregelen, welke des te meer waarborgen dat de (eventuele) inkijk en daarmee de invloed op de privacy van betrokkenen zoveel als mogelijk beperkt wordt. Omdat bovendien de planvorming in stedenbouwkundig en financieel opzicht niet wezenlijk veranderd, achten wij de voorgestelde aanpassingen ook niet bezwaarlijk.

Om de voorgestelde aanpassingen door te kunnen voeren, moet het stedenbouwkundig plan wor-

- b) Net achter de achterste grens van de percelen van betrokkenen, aan de uiterste westzijde van het plangebied, ligt thans een sloot. Deze moet nu en in de toekomst voorzien in de waterafvoer van de percelen van betrokkenen, van met name hun achtertuinen. Omdat op het direct aangrenzende deel van het plangebied echter ook achtertuinen zijn voorzien en de sloot toch regelmatig geveegd zal moeten worden, wordt afgevraagd wie voor dit nodige onderhoud zal zorgdragen.

den gewijzigd. Daarbij wijzigt het zodanig ingrijpend dat het tevens noodzakelijk is het bestemmingsplan aan te passen. Het verdiepen van de kavels aan de westzijde van het plangebied is namelijk enkel mogelijk indien ook een herverkaveling plaatsvindt ten aanzien van de te bouwen woningen. Een en ander heeft behalve een verschuiving van bestemmings- en bouwperceelsgrenzen op de verbeelding ook tot gevolg dat aanpassing vereist is van de bij de bouwpercelen behorende aanduidingen. Overigens is het privacy scherm is op grond van de regels voor de bestemming "Wonen" reeds toegestaan.

- b) Voor de waterhuishouding van het plangebied is het principe van hydrologisch neutraal bouwen gevolgd. Dit leidt ertoe dat nadat de vereiste voorzieningen en maatregelen ten behoeve hiervan zijn getroffen, de bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied niet langer een functie zal vervullen voor de afwatering van het plangebied. Het blijkt echter wel noodzakelijk dat op deze locatie een voorziening ten behoeve van de waterhuishouding gehandhaafd blijft. Voor de percelen van betrokkenen zou anders een goede waterafvoer niet gewaarborgd zijn.
- In eerste instantie was het de bedoeling van initiatiefnemers om de kopers van de desbetreffende bouwpercelen aan de westzijde van het plangebied verantwoordelijk te maken voor het onderhoud van de te behouden sloot. Zij wilden dit privaatrechtelijk regelen, via een ketting- en boetebeding in de koopakten. Gezien het feit dat toekomstige bewoners hiermee zorg moeten dragen voor het onderhoud van een sloot die feitelijk niet van belang is voor de afwatering van hun perceel, kunnen wij ons de bezorgdheid van betrokkenen voorstellen.
- Vooropgesteld moet worden dat hoewel initiatiefnemers dit wel voorstellen, het strikt genomen niet noodzakelijk is privaatrechtelijk te regelen bij wie de verantwoordelijkheid voor het (nodige) onderhoud aan de sloot ligt. Uit overleg met het waterschap is namelijk naar voren gekomen dat de onderhoudsplicht en het toezicht op de staat van onderhoud al via het publiekrecht zijn geregeld en wel in de "Keur oppervlaktewateren Waterschap De Dommel". Hierin is bepaald dat het onderhoud van perceel- en bermsloten altijd berust bij de eigenaren en/of gebruikers van de gronden, gelegen aan weerszijden van de sloot, dat de onderhoudsverplichting voor de eigenaar en/of gebruiker de halve breedte omvat van het gedeelte van de sloot dat grenst aan zijn of haar gronden en dat sloten eens per jaar geschoond worden door medewerkers van het waterschap om de onderhoudstoestand ervan (extra) te controleren.
- Een en ander houdt in dat zowel betrokkenen als de kopers van de desbetreffende bouwpercelen aan de westzijde van het plangebied ten alle tijde een onderhoudsplicht hebben ten aanzien van de sloot. Door gemaakte privaatrechtelijke afspraken met burens, gemeenten of loonwerkbedrijven vervalt deze verantwoordelijkheid niet.
- Desondanks achten wij het in dit geval toch wenselijk dat, ter aanvulling op hetgeen via het publiekrecht is geregeld, privaatrechtelijk een afspraak wordt getroffen. Dit in die zin dat op basis van de afspraak duidelijk is dat in de praktijk niet door betrokkenen, maar door een andere partij zorg wordt gedragen voor het onderhoud van de gehele sloot. Voor betrokkenen zou het in dit geval immers een last betekenen wanneer zij een gedeelte van de sloot zelf moeten onderhouden. In tegenstelling tot

- c) Betrokkenen zouden graag zien dat de te bouwen vrijstaande woningen aan de westzijde van het plangebied wat verder van hun percelen van betrokkenen komen te staan, om zo de inijk in hun achtertuinen te beperken. Zij stellen daarom voor achter hun percelen en de bestaande sloot eerst een groenstrook van circa 6 meter breed en een weg aan te leggen, alvorens er woningbouw plaatsvindt.

voorheen zou dit namelijk niet langer op eenvoudige wijze volledig machinaal kunnen gebeuren met behulp van een graafmachine. Duidelijk mag zijn dat via de privaatrechtelijke afspraak regelmatig, maar ook kwalitatief goed onderhoud gegarandeerd moet zijn. Hoewel navraag bij het waterschap leert dat ook bij een beperkte hoeveelheid ruimte in principe iedereen kwalitatief goed onderhoud kan plegen met behulp van een minikraan of met de hand, beschouwen wij een ketting- en boetebeding in de koopakten in dit licht niet als afdoende. Voor betrokkenen maar ook onszelf biedt zo'n afspraak onvoldoende garantie dat het nodige onderhoud daadwerkelijk en tijdig wordt uitgevoerd. In overleg met initiatiefnemers is er daarom voor gekozen dat zij ten behoeve het algemeen belang het onderhoud van de sloot volledig in eigen beheer houden en deze afspraak ook schriftelijk vastleggen. Omdat door het waterschap bovendien is aangegeven dat een sloot uiteindelijk altijd de meest ideale voorziening is voor de waterafvoer van de percelen van betrokkenen, zijn wij in dit kader dan ook van mening dat sprake is van een duurzame oplossing.

Dat voor de sloot aan de westzijde van het plangebied een andere privaatrechtelijke afspraak wordt getroffen ten aanzien van wie in de praktijk zorg draagt voor het nodige onderhoud, is niet van invloed op het bestemmingsplan. Binnen de voor de betreffende gronden opgenomen bestemming "Wonen" zijn immers voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan; het is daarbij niet relevant hoe het onderhoud geregeld is. Ook is het niet vereist om de waterparagraaf, zoals deze in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen, aan te passen. Overigens is het zo dat op dit moment voor betrokkenen sprake is van wateroverlast, doordat de waterafvoer van de bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied onvoldoende is. Dit heeft een tweetal redenen. Enerzijds fungeert de sloot, doordat zij verbonden is met de zuidelijk van het plangebied gelegen watergang, als overstort, waardoor de sloot te maken heeft met een extra toevoer van water. Anderzijds wordt haar waterafvoer noordelijk belemmerd door duikers met een te kleine diameter, die ook nog eens (deels) verstopt zijn. Duidelijk is hoe deze problematiek opgelost kan worden en welke maatregelen er rondom het plangebied nodig zijn. Op welke wijze hier voorts uitvoering aan gegeven moet worden, is onderdeel van de aanvraag om ontheffing van de Keur. Initiatiefnemers zijn met betrekking hiertoe nog in overleg met de verantwoordelijke instantie, het waterschap. Omdat het gaat om te treffen maatregelen buiten het plangebied, die niet van invloed zijn voor de waterhuishouding van het plangebied zelf, is dit in het kader van de bestemmingsplan-procedure niet van belang.

- c) Initiatiefnemers hebben serieus bekeken of dit voorstel van betrokkenen haalbaar is. Gebleken is echter dat dit niet zo is. In stedenbouwkundig opzicht heeft het voorstel allereerst het negatieve gevolg dat de heldere opzet van het plan (deels) teniet wordt gedaan. De westrand van het plangebied zou immers bestaan uit openbare ruimte, terwijl aan de overige randen nog altijd vorm gegeven wordt door woningbouw. Daarbij zou, doordat de openbare ruimte nu aan de rand van het plangebied gesitueerd wordt en zij ten aanzien van de bestaande woningen aan de Heikant grenst aan een achterkantsituatie, de soci-

d) Door betrokkenen wordt gevraagd om duidelijkheid over of binnen het plangebied nu wel of niet gebouwd gaat worden binnen de geurcirkel van een intensieve veehouderij.	ale samenhang binnen het plan verstoord worden. Bovendien houdt het voorstel in dat er meer weg moet worden aangelegd, zodat verminderd sprake zal zijn van zuinig ruimtegebruik. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt achten wij daarom het voorstel van betrokkenen niet aanvaardbaar. Daarbij zou, indien aan het voorstel gevolg gegeven wordt, de financiële haalbaarheid van het plan niet gewaarborgd zijn. Dit niet alleen omdat er meer weg en groen aangelegd moet worden, maar ook doordat de hoeveelheid uitgeefbare grond afneemt. Hierdoor zou ook de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in het geding komen. Zoals echter onder a) al is aangegeven zijn initiatiefnemers wel degelijk bereid aanpassingen door te voeren in de planvorming, ten behoeve van het beperken van de inktijk in de achtertuinen van betrokkenen. Het betreft in dit geval aanpassingen die zowel vanuit stedenbouwkundig als financieel oogpunt acceptabel geacht mogen worden. Dat deze ook aanpassing van het bestemmingsplan vereisen is onder a) ook reeds benoemd. d) Onder 2.a) en 2.b) is al aangegeven dat en waarom op grond van de vastgestelde regelgeving voor het plangebied gerekend moet worden met een norm van 7 odeureenheden voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op geurvoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Tevens is benoemd dat indien in het plangebied woningbouw plaatsvindt, de woningen ook de bij de wet en gemeentelijke verordening bepaalde vaste afstanden tot veehouderijen van 100 c.q. 50 meter in acht moeten nemen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aan deze regelgeving dan ook getoetst: SRE Milieudienst heeft onderzocht of het stedenbouwkundig plan voorziet in woningbouw binnen de bij de omliggende agrarische bedrijven behorende vaste afstandscontouren of geurcontouren op basis van de norm van 7 odeureenheden. Dit blijkt niet zo te zijn. Onder andere op de als bijlage bij het onderzoek gevoegde "Overzichtskaat uitbreiding Baarschot" komt dit duidelijk naar voren. Omdat het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is er aldus op de juiste wijze zorg voor gedragen dat er niet gebouwd gaat worden binnen de contour van een agrarisch bedrijf. De zienswijzen zijn ontvankelijk en geven gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.
8. [redacted] n (ontvangen 20 en 25 mei 2009) a) Zie 3-7, onder a. b) Zie 3-7, onder b. c) Zie 3-7, onder c. d) Zie 3-7, onder d.	a) Zie 3-7, onder a. b) Zie 3-7, onder b. c) Zie 3-7, onder c. d) Zie 3-7, onder d.

e) Betrokkenen vragen zich af wat nu de feitelijke woningbehoefte is, omdat de gehanteerde peiling dateert uit 2006.

f) Gesteld wordt door betrokkenen dat het onjuist is om ten aanzien van "Brouwershof" te spreken van een inbreidingsplan. Van woningbouwontwikkeling door verdichting kan alleen sprake zijn in stedelijk gebied, Baarschot heeft echter een open karakter en is niets meer dan een gehucht. Dit zou zo waard moeten blijven voor de toekomst: Baarschot is één van de weinige gehuchten in De Kempen.

e) De gehanteerde peiling waar door betrokkene op wordt gewezen, is inderdaad in 2006 gehouden. Het betreft de behoeftepeiling onder de inwoners van Baarschot, waar door 23 inwoners is aangegeven dat zij op korte termijn interesse hebben in een woning in Baarschot. De peiling vormt daarentegen niet het enige middel op grond waarvan de feitelijk aanwezige woningbehoefte vastgesteld is. Zij berust voor een deel ook op de aanname dat er op langere termijn een extra vraag van buiten de kern komt. Daarbij dateert de gehanteerde peiling weliswaar uit 2006, maar lopende de planvorming c.q. bestemmingsplanprocedure is meermalen nagegaan of de destijds getoonde interesse nog actueel is. Gezien het feit dat dit zo blijkt te zijn, bestaat er geen aanleiding deze behoeftepeiling niet langer te hanteren als één van de middelen waarmee de feitelijk aanwezige woningbehoefte is aangetoond. Omdat op de basis van deze behoefte voorts de fasering van het bestemmingsplan is bepaald, is het niet noodzakelijk dit plan te wijzigen.

f) In de toelichting op het bestemmingsplan wordt, in de inleiding, duidelijk beschreven dat gezien de ligging van het plangebied met recht gesproken kan worden over een uitbreiding van een binnenbied. Dit gezien het feit dat de woningbouwlocatie ligt ingeklemd tussen de bestaande bebouwing van Baarschot aan de Baarschotsestraat en de Heikant. Verder wordt het plan ook elders in de toelichting niet bestempeld als een inbreidingsplan. In de ten behoeve van de toelichting uitgevoerde onderzoeken, welke zijn opgenomen in het bijlagenboek, wordt bovendien telkens benoemd dat het om een uitbreidingslocatie gaat. Op welke wijze in de planvorming rekening gehouden is met de opzet, opbouw en het karakter van Baarschot, is in de toelichting op het bestemmingsplan nader beschreven. Gezien deze toelichting is naar ons idee aan de relatie van het plan met de bestaande bebouwde omgeving zodanig vorm gegeven, dat er geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter van Baarschot zelf. Op grond van dit bezwaar zien wij dan ook geen reden in de planvorming en mogelijk het bestemmingsplan wijzigen door te voeren.

De zienswijze is ontvankelijk en geeft gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

9. [redacted] ontvangen 25 mei 2009)

a) Betrokkene verwijst naar de bezwaren met betrekking tot het gebruik en woongenot, zoals hij deze in zijn inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan eerder benoemd heeft. In het als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegde "Verslag inspraak en vooroverleg" zijn deze al samengevat. Voor de volledigheid is hieronder de samenvatting één op één uit het verslag overgenomen:
"Betrokkene heeft een perceel in eigendom dat grenst aan het plangebied. In overeenstemming met de vorige eigenaar van het perceel, waarop het plangebied betrekking heeft, is voor de ontsluiting van

a) Door betrokkene worden geen nieuwe bezwaren, feiten of omstandigheden overlegd. Ten aanzien van zijn zienswijzen blijven wij daarom bij het al in het "Verslag inspraak en vooroverleg" geformuleerde standpunt. Voor de volledigheid geven wij dit standpunt hieronder nogmaals weer:
"Ons is niet gebleken dat de aanwezigheid van de duiker zeker is gesteld via een inschrijving in het kadaster. Alleen al daarom bestaat er geen aanleiding bij de totstandkoming van het bestemmingsplan met het behouden van deze duiker rekening te houden. Bovendien bestaat er geen reden om



09int01198

het perceel van betrokkene een duiker in de sloot gelegd. Deze duiker is essentieel voor het uitvoeren van werkzaamheden op zijn perceel. Bovendien geeft dit de mogelijkheid werkzaamheden voor Heikant 5 en Heikant 7 uit te voeren."

aan te nemen dat zonder de aanwezigheid van de duiker onderhoud aan het perceel niet meer mogelijk zou zijn. Betrokkene en bewoners van Heikant 5 en 7 kunnen het eigen en het betreffende perceel immers ook over eigen terrein bereiken.

Dit neemt niet weg dat de initiatiefnemers in overleg met betrokkene kunnen besluiten de duiker te handhaven. Hierin is de gemeente echter geen partij."

De zienswijze is ontvankelijk, maar geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.



De raad van de gemeente Hilvarenbeek,
gezien het voorstel van het college van 9 juni 2009,
gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

- a. het voorliggende bestemmingsplan “Brouwershof” gewijzigd vast te stellen met in achtname van hetgeen hierna is aangegeven;
- b. de beantwoording van de ingekomen zienswijzen als opgenomen in de tabel “Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof” over te nemen;
- c. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van [REDACTED] J [REDACTED] J ontvankelijk zijn, maar geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- d. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van de [REDACTED] J [REDACTED] J ontvankelijk zijn en gedeeltelijk aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- e. de (ambtelijke) aanpassingen als opgenomen in de tabel “(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof” over te nemen;
- f. te besluiten dat de waterparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan “Brouwershof” vervalt en hiervoor in de plaats de waterparagraaf over te nemen als opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan “Brouwershof” d.d. 10-3-2009;
- g. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

De raad.

d
v

gemeente Hilvarenbeek



Voorstel aan de raad.

09int01266

09int01266

In de vergadering van : 16 juli 2009
Zaaknummer :
Behandeld in college d.d. : 9 juni 2009
Behandeld in commissie(s) : Cie. VRO van 22 juni 2009
Agendapunt : 10
Beleidsveld : Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Brouwershof"
Relatie met andere besluiten :

1. Inleiding

De gemeente streeft naar behoud, en waar mogelijk, verbetering van de leefbaarheid van de verschillende dorpskernen. Eén van de beschikbare instrumenten betreft woningbouw.

Aan de zuidrand van de kern Baarschot ligt een voor woningbouw geschikte locatie. Ten behoeve van de ontwikkeling van deze woningbouwlocatie is een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure gestart. Na een prijsvraag heeft de locatie en daarmee ook het bestemmingsplan de naam "Brouwershof" gekregen.

1.1. Doelstelling en beoogd effect

Binnen de kleinere kernen van de gemeente Hilvarenbeek bestaat een aantoonbare behoefte aan woningbouw. Dit geldt ook voor de kern Baarschot. Aan de zuidrand van deze kern bevindt zich een voor woningbouw geschikt geachte locatie. Tot op heden was er echter sprake van een belemmering, in de vorm de intensieve veehouderij van de [redacted] op het perceel Baarschotsestraat 28. Vanwege de sanering van het betreffende agrarisch bedrijf vervalt deze belemmering en is op een groot deel van de locatie woningbouw mogelijk. Bovendien draagt de sanering van de veehouderij bij aan de beoogde reconstructie van het landelijke gebied. Eén van de reconstructie-doelstellingen betreft namelijk de beëindiging van intensieve veehouderijen in kernrandzones.

Van de oorspronkelijke bedrijfsbebouwing blijft een beperkt deel gehandhaafd. Een intensieve veehouderij wordt ter plaatse niet meer toegestaan. De zogenaamde categorie 1-bedrijven die vermeld staan in de Staat van bedrijfsactiviteiten (behorende bij het bestemmingsplan) mogen zich hier wel vestigen. Ook die bedrijven die daarmee qua aard, omvang en intensiteit gelijk staan, mogen dit bedrijfsperceel gebruiken. Door het opnemen van een bedrijfsbestemming wordt op het gesignaleerde gebrek aan ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid ingespeeld. Dit knelpunt is als zodanig benoemd in het dorpsontwikkelingsplan Baarschot.

De onderhavige locatie biedt de mogelijkheid om te voorzien in de bestaande vraag naar woningbouw voor de komende jaren. De woningbouw zal gefaseerd plaatsvinden. In eerste instantie zullen 30 woningen worden gerealiseerd. Hiertoe worden directe bouwtitels in het bestemmingsplan vastgelegd. Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid 17 woningen extra te bouwen. Voor in totaal 16 woningen wordt daartoe een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Eén bouwperceel krijgt de bestemming "Wonen-Uit te werken". De woningen zijn, conform, de Woonzorgvisie, bestemd voor starters (45%), senioren (45%) en doorstromers (10%).

Daarmee is zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin sprake van een toevoeging aan de bestaande woningvoorraad.

In het vervolg van dit voorstel zullen de keuze voor deze locatie en de vastgestelde fasering en categorie-indeling nader worden toegelicht. Ook wordt u geïnformeerd over het verloop van de bestemmingsplanprocedure.

2. Argumenten

2.1. Waarom nieuwe woningbouw?

Dorpsontwikkelingsplan Baarschot

In opdracht van de gemeente zijn dorpsontwikkelingsplannen opgesteld. De aanleiding tot het opstellen van deze plannen was tweeledig.

Ten eerste leefde onder de bevolking het gevoel dat economische en sociale aspecten onvoldoende tot uitdrukking kwamen in het reconstructieplan "Beerze-Reusel". Een reconstructie of transformatie van het landelijke gebied bleek ook grote gevolgen te hebben voor de economie en de leefbaarheid van het gebied. De focus had voornamelijk op het echte buitengebied gelegen, zodat de woonkernen minder in beeld waren geweest.

Een tweede aanleiding voor de dorpsontwikkelingsplannen is gelegen in het collegeprogramma. In dit programma gaf het college te kennen extra aandacht te willen schenken aan de leefbaarheid van de kernen in Hilvarenbeek, waaronder Baarschot.

In het dorpsontwikkelingsplan Baarschot is geconcludeerd dat de leefbaarheidsproblemen grotendeels door te beperkte en niet juist afgestemde woningbouw worden veroorzaakt. Met het onderhavige plan wordt hierop ingespeeld door middel van een gedifferentieerd aanbod aan woningen. Er wordt gebouwd voor starters, senioren en, in beperkte mate, voor doorstromers.

Woonzorgvisie

Voor de landelijke regio's geldt het bouwen voor de opvang van eigen bevolkingsgroei als uitgangspunt (een migratiesaldo van 0). Voor de gemeente Hilvarenbeek betekent dit in de periode 2006-2009 een toevoeging van 400 woningen. In de Woonzorgvisie, welke op 21 december 2006 door uw raad is vastgesteld, is onderbouwd waarom 100 woningen extra nodig zijn. Het surplus van 100 nieuwbouwwoningen dient om enerzijds verschralling in de voorzieningen in de brede zin in de kernen zoveel mogelijk tegen te gaan en anderzijds om de achterstand van de afgelopen jaren in te lopen. Hierdoor wordt mede 'gedwongen vertrekkers' de mogelijkheid geboden om terug te keren.

Uw raad richt zich vooral op starters en senioren. Voor de vitaliteit van de kleine kernen wordt een gelijkmatige verdeling tussen de kernen van belang geacht. Daarbij wordt ruimte gelaten voor het leggen van accenten vanwege de verschillen tussen de kernen. De Woonzorgvisie kent de volgende woningbouwverdeling: 45% voor starters, 45% voor senioren en 10% voor doorstromers.

Het aantal woningen en de typen woningen die op onderhavige woningbouwlocatie worden gerealiseerd, zijn op de Woonzorgvisie afgestemd. Een woningbehoefteonderzoek (behoeftepeiling) onder de inwoners van Baarschot heeft uitgewezen dat in Baarschot de behoefte aan starterswoningen ook overeenkomt met de Woonzorgvisie. De vraag naar doorstroom- en seniorenwoningen wijkt wel af van de visie. Doordat de locatie echter in fasen zal worden ontwikkeld en hierbij onder andere rekening gehouden moet worden met het gemeentelijk woningbouwprogramma, kan in de toekomst eventueel op zo'n afwijking worden geanticipeerd.

De fasering via het bestemmingsplan "Brouwershof" (flexibele insteek)

De woningbouw zal gefaseerd plaatsvinden. In eerste instantie zullen 30 woningen worden gerealiseerd. Hiertoe worden directe bouwtitels in het bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding (voorheen: plankaart) zijn aanduidingsvlakken ingetekend. Per aanduidingsvlak is vermeld hoeveel een welk type woningen binnen dit vlak mogen worden gebouwd. Ten behoeve van de flexi-

biliteit is een ontheffingsbevoegdheid opgenomen voor een aantal aanduidingsvlakken. Zij geeft het college de bevoegdheid binnen deze vlakken het type en het aantal woningen te wijzigen. Hiermee kan worden ingespeeld op mogelijk gewijzigde wensen op de woningmarkt.

Daarnaast biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om 17 woningen extra te bouwen. Ook dit draagt bij aan de flexibiliteit van het plan.

Voor een totaal van 16 woningen is een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan opgenomen. Wanneer in de toekomst een aantoonbare behoefte aan extra woningen bestaat en dit passend is binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en de provinciale bevolkings- en behoefteprognose, kan op grond van deze bevoegdheid een woonbestemming aan de betreffende gronden worden toegekend. Overigens zullen voor een aantal percelen dan tevens milieuhygiënische bestemmingen weggenomen moeten worden. Onder punt 5 (milieu-effecten) wordt hier nader op ingegaan.

Verder krijgt één bouwperceel de bestemming "Wonen-Uit te werken". Evenals het naastgelegen bouwperceel met een directe bouwtitel zijn deze gronden namelijk niet overgedragen aan één van de initiatiefnemers, Woonstichting Stroomland, maar blijven zij in eigendom van [redacted]

[redacted] Onderling zijn zij overeengekomen dat [redacted] hier zelf een tweetal woningen [redacted] mag bouwen, waarbij wel de afspraak is gemaakt dat ook deze woningbouw gefaseerd plaats zal vinden. Omdat daarmee sprake is van een aantoonbare behoefte en ook al vaststaat dat het de wens is een vrijstaande woning te bouwen, is voor dit bouwperceel geen wijzigingsbevoegdheid, maar een uitwerkingsplicht opgenomen. Op grond hiervan kan de woonbestemming worden uitgewerkt, wanneer de eerste fase van de woningbouw is afgerond en daar door of namens de eigenaar van het bouwperceel om wordt verzocht.

2.2. Waarom woningbouw aan de zuidrand van Baarschot?

In het concept van de Structuurvisie Plus van de gemeente Hilvarenbeek is de onderhavige locatie aangemerkt als "Transformatie afweegbaar". Hieruit volgt dat uw raad deze locatie al langer op het oog heeft voor de ontwikkeling van, bijvoorbeeld, woningbouw.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt leent deze locatie zich voor nieuwe woningbouw, aangezien het al aan drie zijden door woningen, en andere bebouwing, is omringd. De ontwikkeling van woningbouw is dan ook van beperkte invloed op het landschappelijke karakter van het gebied als zodanig. Aan de zuidelijke kant grenst de te ontwikkelen locatie aan open agrarisch gebied. Vanuit het oogpunt van een goede landschappelijke inpassing zal de zuidelijke grens aansluiten op de huidige zuidelijke grens van de kern Baarschot. Dit betekent dat er niet verder het landelijk gebied in zal worden gebouwd dan nu al het geval is. Door deze aanpak wordt enerzijds voorzien in de bestaande en toekomstige woningbehoefte en worden anderzijds de bestaande landschappelijke waarden rondom de kern Baarschot gerespecteerd.

2.3. Wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan

Voorontwerpbestemmingsplan

Vanaf 20 juni 2008 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" voor een periode van vier weken ter inzage gelegen.

Naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan zijn in totaal 10 inspraakreacties ontvangen van omwonenden. Daarnaast is in het kader van het vooroverleg door de VROM-inspectie inhoudelijk gereageerd. De VROM-inspectie wenste een betere onderbouwing van de behoefte aan de geplande nieuwe woningen. Met name gaat het om de nu feitelijk aanwezige woningbehoefte.

In het "Verslag inspraak en vooroverleg", dat als bijlage is toegevoegd aan de toelichting op het bestemmingsplan, zijn de ingekomen reacties samengevat en beantwoord. Deze inspraak- en vooroverlegreacties hebben geleid tot diverse aanpassingen van het bestemmingsplan. Verder is mede vanwege de reactie van de VROM-inspectie in de toelichting nader ingegaan op de (feite-

lijk aanwezig) behoefte aan woningbouw in Baarschot. Tot slot is ook ambtelijk een aantal aanpassingen doorgevoerd in het bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan zijn alle wijzigingen verwerkt. Het betreft:

- de bouwpercelen aan de westzijde van het plangebied, grenzend aan de percelen [REDACTED] tot en met [REDACTED], hebben een diepere achtertuin gekregen, waardoor de privacy van de bewoners van de betreffende percelen voldoende gewaarborgd zou moeten zijn;
- de bestemmingsgrens tussen de twee bouwpercelen aan de noordwestzijde van het plangebied, direct grenzend aan het perceel [REDACTED], is aangepast;
- vanwege de uitkomsten van het akoestisch onderzoek wordt aan een aantal kavels aan de oostzijde van het plangebied niet een woonbestemming toegekend (directe bouwtitel), maar is mede op deze gronden de wijzigingsbevoegdheid gelegd, zodat de bouw van woningen in de toekomst nog wel mogelijk kan worden gemaakt;
- ter vervanging van de bouwpercelen aan de oostzijde van het plangebied krijgen nu meer gronden aan de zuidkant direct een woonbestemming;
- met uitzondering van het bouwperceel grenzend aan het perceel [REDACTED] is de bestemming "Wonen-Uit te werken" gewijzigd in de bestemming "Agrarisch" met de aanduiding "Wro-wijzigingsgebied", waarbij na een eventuele wijziging de bestemmingsplanregels van toepassing zullen zijn zoals deze nu voor de bestemming "Wonen" opgenomen zijn;
- voor enkele bouwpercelen zijn de grenzen van de aanduidingsvlakken enigszins verlegd, om zorg te kunnen dragen voor voldoende achtertuinen en ruimte om te bouwen;
- omdat gronden met de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied" hiervoor mogelijk niet genoeg ruimte bieden, is in de regels voor de bestemming "Groen" opgenomen dat er ten behoeve van nutsvoorzieningen gebouwd mag worden.

Ontwerpbestemmingsplan

Vanaf vrijdag 10 april 2009 is vervolgens het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd en is de formele planprocedure opgestart. Een ieder kon gedurende deze termijn zijn of haar zienswijzen naar voren brengen. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient gestreefd te worden binnen twaalf weken na afloop van de termijn van terinzagelegging uw raad te laten beslissen omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Uiteindelijk zijn er negen zienswijzen ingekomen. Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn de zienswijzen in tabelvorm samengevat en van beantwoording voorzien. Het betreft de als bijlage bij het concept-besluit gevoegde tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof". De originele zienswijzen liggen op de gebruikelijke manier voor u ter inzage, evenals een exemplaar van het bestemmingsplan, zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen.

Naar aanleiding van de reacties van omwonenden tijdens een gehouden inloopavond over het ontwerpbestemmingsplan, gevoerd onderling overleg en de uiteindelijk door hen ingediende zienswijzen, is door initiatiefnemers voorgesteld het stedenbouwkundig plan op een aantal punten aan te passen. Het gaat concreet om:

- de kavels aan de westzijde van het plangebied worden nogmaals met circa 5 meter verdiept, ten behoeve van het beperken van inblik en daarmee de invloed op de privacy van de bewoners van de percelen [REDACTED];
- in dit kader wordt op de onderlinge perceelsgrens tevens door initiatiefnemers een privacy-scherp van circa 2 meter hoog gerealiseerd, waarbij zij in onderling overleg met de desbetreffende bewoners zullen bepalen hoe dit scherm er daadwerkelijk uit komt te zien;
- om de verdieping van de kavels aan de westzijde van het plangebied mogelijk te maken, zal binnen het plangebied een herverkaveling plaatsvinden ten aanzien van de te bouwen woningen en de aan te leggen groenvoorzieningen, wegen en voetpaden;
- een herverdeling van de in het plangebied aan te leggen openbare parkeerplaatsen;
- aan de westzijde van het plangebied zal de bestaande sloot niet worden gehandhaafd en opgeschoond, maar wordt hiervoor in de plaats een drain (infiltratieriool) aangelegd.

In de tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" zijn de aanpassingen ook alle benoemd en is aangegeven of zij ook aanleiding het bestemmingsplan (gedeeltelijk) aan te passen. Gesteld dient te worden dat het in dit geval aanpassingen betreft die in stedenbouwkundig en financieel opzicht aanvaardbaar geacht kunnen en mogen worden. Ten aanzien van de bestemmingsplan-procedure zijn zij bovendien van ondergeschikte aard. Zodoende achten wij het niet bezwaarlijk het bestemmingsplan aan te passen conform het gewijzigde stedenbouwkundig plan.

Behalve de door initiatiefnemers voorgestelde aanpassingen zijn ook ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. In de ook als bijlage bij het concept-besluit gevoegde tabel "(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof" zijn alle wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Vanwege dit gegeven is een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad vereist.

2.4. Waterparagraaf

Op 7 oktober 2008 heeft Waterschap De Dommel ingestemd met de waterparagraaf, zoals deze door Breijn d.d. 17 september 2008 is opgesteld. Vervolgens is zij dan ook één op één overgenomen in de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Eén van de voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waar de waterparagraaf op toeziet, is de bestaande sloot aan de westzijde van het plangebied. In de paragraaf wordt uiteengezet dat het de bedoeling van initiatiefnemers is deze te handhaven, schoon te maken en het onderhoud van de sloot voor rekening te laten komen van de kopers van de desbetreffende bouwpercelen aan de westzijde van het plangebied. Zij wilden dit regelen via een ketting- en boetebeding in de koopakten.

Voor de bewoners van de aangrenzend aan de westzijde van het plangebied gelegen percelen aan de Heikant is de betreffende sloot worden essentieel voor de waterafvoer van hun achtertuinen. Omdat initiatiefnemers beogen via een privaatrechtelijke regeling het onderhoud van de sloot te regelen, hebben diverse bewoners hun vraagtekens bij de gekozen wijze van beheer: zij vragen zich af of het beheer van de sloot duurzaam gewaarborgd is.

Ook gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben de desbetreffende bewoners deze bedenkingen geuit. Mede naar aanleiding hiervan is door initiatiefnemers onderzocht of er voor de benodigde voorziening aan de westzijde van het plangebied een andere oplossing mogelijk is. Dit in die zin dat voor de percelen van de bewoners aan de Heikant een goede waterafvoer verzekerd is, maar het tegelijkertijd eenvoudig is de voorziening te onderhouden, door bijvoorbeeld de gemeente. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de keuze voor de aanleg van een drain (infiltratieriool) in plaats van het handhaven en opschonen van de bestaande sloot. Behalve dat zulk een voorziening wat betreft waterafvoer gelijkwaardig is aan een sloot, zal het qua onderhoud in principe voldoende zijn als zij eenmaal in de vijf jaar vanuit één of enkele centrale punten doorgespoten wordt. Gesteld kan worden dat hiermee sprake is van een duurzame oplossing.

Dat ten aanzien van de westzijde van het plangebied gekozen wordt voor een andere oplossing, is niet van invloed op het bestemmingsplan, meer specifiek de regels en de verbeelding. Binnen de voor de betreffende gronden opgenomen bestemming "Wonen" zijn voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding immers toegestaan; het is daarmee niet relevant of het nu een bestaande sloot of aan te leggen drain betreft.

Wel is door initiatiefnemers de waterparagraaf uit de toelichting op het bestemmingsplan conform aangepast. Met deze aangepaste waterparagraaf zal echter ook Waterschap De Dommel in moeten stemmen. Wij verwachten hierover uitsluitsel voor de behandeling in uw vergadering van 16 juli 2009.

2.5. Archeologisch onderzoek

Omdat uit de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) bleek dat de woningbouwlocatie een (middel)hoge archeologische trefkans heeft, heeft nader onderzoek plaatsgevonden. Uit een zogenaamd proefsleuvenonderzoek ter plaatse is de conclusie getrokken dat het terrein geen

aantoonbare archeologische waarde heeft. Verder onderzoek is daarom niet noodzakelijk, zodat de locatie bebouwd mag worden.

2.6. Beeldkwaliteitplan

De na te streven beeldkwaliteit van het plangebied is vastgelegd in een beeldkwaliteitplan. In zulk een plan worden eisen en aanbevelingen verwerkt om de kwaliteit van het aangezicht van bebouwd gebied en haar omgeving te waarborgen. Het aspect beeldkwaliteit wordt daarbij zowel ten aanzien van de vormgeving en architectuur van de gebouwen alsook de inrichting van de openbare ruimten, inclusief de overgang van privégronden naar de openbare ruimte, nader uitgewerkt.

Het beeldkwaliteitplan kan niet als bindend juridisch onderdeel in het bestemmingsplan worden opgenomen. De ruime mate van interpretatievrijheid is strijdig met de voor een bestemmingsplan vereiste eenduidigheid en rechtszekerheid. Daarom is het aan te bevelen het beeldkwaliteitplan vast te laten stellen als een wijziging van de welstandsnota. Daarmee zou het, na vaststelling, fungeren als specifieke welstandsnota als bedoeld in artikel 12a van de Woningwet. Hiermee is voor een initiatiefnemer of architect al voorafgaand aan de indiening van het bouwplan inzichtelijk aan welke eisen en uitgangspunten het moet voldoen.

Gebleken is dat het streven om het beeldkwaliteitplan gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen niet haalbaar is. Uit advisering door de welstandscommissie volgt namelijk dat het in eerste instantie aangeleverde beeldkwaliteitplan verdere uitwerking behoeft, alvorens het vastgesteld zou kunnen worden als wijziging van de welstandsnota. Initiatiefnemers moeten hier nog gevolg aan geven.

Gezien het voorgaande zal het beeldkwaliteitplan in een afzonderlijk traject ter vaststelling aan uw raad worden aangeboden. Op grond van de gemeentelijke inspraakverordening zal voorafgaand hieraan het beeldkwaliteitplan in concept ter inzage gelegd moeten worden. Gedurende de inspraakperiode van vier weken kan een ieder zijn of haar reactie op dit concept geven.

Overigens wordt via een exploitatieovereenkomst met de initiatiefnemers gewaarborgd dat de inrichting van het openbare gebied voldoet aan het beeldkwaliteitplan.

3. Draagvlak

Commissie ROV

In de vergadering van 21 april 2008 is reeds het stedenbouwkundig plan aan de commissie ROV toegelicht. Vanuit deze raadscommissie zijn diverse aandachtspunten meegegeven. Onder meer is gewezen op het gevaar voor wateroverlast, overleg met omwonenden, de gevolgen voor de bedrijfsvoering van d'Ouwe Brouwerij, de afstemming van de woningbouw op de doelgroepen in relatie tot de behoeftepeiling en de mogelijkheid voor collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo).

Deze aandachtspunten zijn nader afgewogen bij de totstandkoming van zowel het voorontwerp-, ontwerp- als het voorliggende gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan.

Omwonenden

Binnen de gehele bestemmingsplanprocedure is een aantal momenten geweest waarop omwonenden en overig geïnteresseerden zijn geïnformeerd over de planvorming:

- op 31 maart 2008 is, voorafgaand aan het voorontwerpbestemmingsplan, in Baarschot een informatiebijeenkomst gehouden, waar het stedenbouwkundig plan is gepresenteerd en over het geheel genomen positief is ontvangen;
- vanaf 20 juni 2008 is het voorontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" voor vier weken ter inzage gelegd voor inspraak;
- op 17 november 2008 zijn vertegenwoordigers van het comité Baarschot door initiatiefnemers en gemeente geïnformeerd over onder meer de voortgang van de procedure, de behoeftepeiling en de beeldkwaliteit;

- van 10 april 2009 tot en met 25 mei 2009 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor de wettelijke termijn van 6 weken ter inzage gelegen;
- tijdens deze terinzagelegging is op 27 april 2009 een inloopavond gehouden in Baarschot, waar de mogelijkheid is geboden vragen te stellen over het ontwerpbestemmingsplan.

Elk van deze momenten is daarbij voorafgegaan door een publicatie in de Hilverbode en/of de gemeentelijke internetsite.

Tijdens deze bijeenkomsten c.q. terinzageleggingen zijn diverse bezwaren geuit door omwonenden, met name door de bewoners van de percelen [REDACTED]. Door de initiatiefnemers is getracht in onderling overleg met de omwonenden tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. Dit overleg heeft zowel na de inspraakperiode als tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan plaatsgevonden.

Wij hebben begrepen dat allebei de partijen uiteindelijk geen overeenstemming hebben bereikt, maar zijn van mening dat dit geen beletsel vormt voor de ontwikkeling van het plan. Naar aanleiding van de diverse bezwaren zijn door de initiatiefnemers dusdanige aanpassingen in de planvorming gedaan dat ons inziens in voldoende mate tegemoet gekomen is aan de bezwaren van omwonenden. Daarbij is het zo dat enige nadelige invloed op de bestaande bebouwde omgeving, op bijvoorbeeld de privacy, bij een ontwikkeling van deze omvang vrijwel onvermijdelijk is en dat zij gezien de overige belangen ook niet onredelijk is. In dit geval weegt naar onze mening het volkshuisvestelijke en economische belang bij voldoende woningbouw in Baarschot uiteindelijk zwaarder dan een beperkte invloed op bijvoorbeeld de privacy van omwonenden.

Voor zover de reacties van omwonenden overigens inspraakreacties danwel formele zienswijzen betroffen, zijn zij op de gebruikelijke c.q. voorgeschreven wijze afgehandeld. In het eerder al genoemde "Verslag inspraak en vooroverleg" en de als bijlage bij het concept-besluit gevoegde tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" zijn zij samengevat en van beantwoording voorzien.

Behoeftepeiling

Uit een enquête onder inwoners van Baarschot blijkt dat de behoefte aan starterswoningen overeenkomt met de Woonzorgvisie. De behoefte aan doorstroom- en seniorenwoningen wijkt wel af van de visie. Echter, doordat de locatie in fasen ontwikkeld zal worden en hierbij onder andere rekening gehouden moet worden met het gemeentelijk woningbouwprogramma, kan in de toekomst eventueel op zo'n afwijking geanticipeerd worden.

Voor woningbouwlocatie Brouwershof is hiertoe, zoals al eerder is opgemerkt, een flexibel bestemmingsplan opgesteld. Indien gewenst kan hiermee de ontwikkeling van woningbouw in Baarschot op de feitelijk aanwezige behoefte worden afgestemd.

4. Aanpak/uitvoering

Tegen het besluit omtrent het al dan niet gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

4.1. Communicatie

Indien uw raad overgaat tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan "Brouwershof", wordt dit besluit middels publicatie bekend gemaakt en wordt het vastgestelde plan ter visie gelegd. Uw raadsbesluit wordt tevens toegezonden aan Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Brabant en de VROM-inspectie.

5. Milieu-effecten

Geluid (wegverkeerslawaaï)

Uit onderzoek is gebleken dat alle woningen buiten de zogenaamde 48dB-contouren van de omliggende wegen vallen. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er bestaan in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dan ook geen geluidsinvloeden die de ontwikkeling van de woningbouwlocatie belemmeren.

Geluid (hinder bedrijven)

Aan de oostzijde van het plangebied liggen horecagelegenheden d'Ouwe Brouwerij en drankengroothandel Van Dijck. Er is onderzocht of de geluidsbelasting van deze bedrijven op de geplande woningen binnen de wettelijke normen blijft.

De conclusie luidt dat de geluidsnormen ter plaatse van de geplande woningen niet worden overschreden door horecagelegenheden d'Ouwe Brouwerij. Een belangrijke kanttekening daarbij is wel dat op grond van de milieuwetgeving slechts de eventuele overschrijding van de maximale gevelbelasting op de geplande woningen is beoordeeld. Dit neemt niet weg dat de aanwezigheid van een horecagelegenheid, in dit geval met een terras, van nadelige invloed kan zijn op het woon- en leefmilieu in en rondom de woningen. Dit nadelig effect kan worden weggenomen door voldoende afstand in acht te nemen tussen de woonpercelen en de horecagelegenheid.

Akoestisch onderzoek heeft verder uitgewezen dat, wanneer aan de oostzijde woningen worden gebouwd, de maximale geluidsbelasting wel zou worden overschreden door drankengroothandel [REDACTED] k. Als oplossing is aangedragen op de grens met de drankengroothandel een scherm te plaatsen met een lengte van 15 meter en een hoogte van 4,5 meter. Dit wordt vanuit stedenbouwkundig opzicht niet als een wenselijke oplossing gezien.

In overleg met de initiatiefnemers is daarom besloten de geplande woningen aan de oostzijde van het plangebied niet te ontwikkelen in de eerste fase. Op deze gronden wordt een wijzigingsbevoegdheid gelegd. Eén van de wijzigingsvoorwaarden ziet toe op het wegnemen van hinder door omliggende bedrijven.

Geurhinder

Op grond van de op 15 mei 2008 door uw raad vastgestelde "Verordening geurhinder en veehouderij" geldt voor het plangebied een norm van 7 odeureenheden voor de maximale geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten, zoals bijvoorbeeld woningen. Behalve deze norm moet wat betreft een eventuele woningbouw in het plangebied echter ook rekening gehouden worden met in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vastgestelde vaste afstanden tot veehouderijen van 100 meter. Een en ander houdt in dat in het plangebied woningbouw slechts kan worden toegestaan, daar waar de nu feitelijk aanwezige geurbelasting aan deze norm voldoet en er niet gebouwd wordt binnen vaste afstanden. Ter plaatse is dan namelijk sprake van een afdoende acceptabel leefklimaat voor geurgevoelige functies zoals bijvoorbeeld wonen.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aan deze regelgeving dan ook getoetst: SRE Milieudienst heeft onderzocht of het stedenbouwkundig plan voorziet in woningbouw binnen de bij de omliggende agrarische bedrijven behorende vaste afstandscontouren of geurcontouren op basis van de norm van 7 odeureenheden. Dit blijkt niet zo te zijn. Onder andere op de als bijlage bij het onderzoek gevoegde "Overzichtskaat uitbreiding Baarschot" komt dit duidelijk naar voren. Omdat het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan, is er aldus op de juiste wijze zorg voor gedragen dat er niet gebouwd gaat worden binnen de contour van een agrarisch bedrijf.

Luchtkwaliteit

De conclusie luidt dat de grenswaarden voor luchtkwaliteit niet worden overschreden. Het betreft een woningbouwlocatie van minder dan 50 woningen. Er hoeft in beginsel pas onderzoek te worden verricht bij meer dan 50 woningen. Echter, dit ligt anders wanneer zich in de omgeving mogelijk een bedrijf bevindt dat luchtvervuilende stoffen uitstoot. In dit geval is specifiek onderzoek verricht naar de mogelijk nadelige effecten van de stallen van het dichtstbijgelegen agrarisch bedrijf op het perceel [REDACTED] J. Daarbij is vastgesteld dat de locatie "Brouwershof" zich buiten de geurcontour van dit bedrijf bevindt.

Bodem

Er zijn geen belemmeringen voor de nieuwbouw van woningen.

Flora en fauna

De beoogde woningbouwontwikkeling leidt niet tot een aantasting van flora en/of fauna. Het plangebied ligt in de nabijheid van de beek de Reusel. Deze maakt onderdeel uit van "Kempenland-West", een Natu-

ra2000-gebied. Gezien de afstand tussen het plangebied en de Reusel en vanwege de bufferfunctie van de tussenliggende kern Baarschot is de beoogde woningbouw niet van invloed op het Natura2000-gebied.

Tijdens de veldinspectie zijn geen beschermde of bedreigde plantensoorten aangetroffen. Deze worden vanwege het intensieve landbouwgebruik op de locatie ook niet verwacht.

Ook zijn er geen dieren aangetroffen waarvoor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet benodigd is. Wel wordt onder meer nadrukkelijk geadviseerd kapwerkzaamheden alleen te verrichten buiten het broedseizoen.

6. Kosten, baten en dekking

De gronden, waar het plangebied betrekking op heeft, zijn niet in eigendom van de gemeente Hilvarenbeek. Dit eigendomsrecht is in handen van de initiatiefnemers, Woonstichting Stromenland en Van der Weegen Bouwontwikkeling b.v..

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is met de initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten. Via deze overeenkomst is onder meer de ontwikkeling van het openbare gebied geregeld. Ook is op schrift vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemers komt.

Hiermee is het verhaal van kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd. Gelet op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan uw raad daarom besluiten geen exploitatieplan als bedoeld in deze wet vast te stellen.

7. Voorstel

Gezien het voorgaande stellen wij uw raad voor:

- a. het voorliggende bestemmingsplan "Brouwershof" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van hetgeen hierna is aangegeven;
- b. de beantwoording van de ingekomen zienswijzen als opgenomen in de tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" over te nemen;
- c. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van de [redacted] J ontvankelijk zijn, maar geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- d. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van de [redacted] J J ontvankelijk zijn en gedeeltelijk aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- e. de (ambtelijke) aanpassingen als opgenomen in de tabel "(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof" over te nemen;
- f. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college van Hilvarenbeek,
de secretaris,

[redacted] J

de waarnemend burgemeester,

[redacted] J

8. Advies raadscommissie

Dit voorstel is uitvoerig behandeld in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Ten behoeve van de besluitvorming door de raad wordt geadviseerd dat vooraf nog aanvullend overleg met de bewoners van de Heikant plaatsvindt om een aanvaardbare oplossing voor mogelijke wateroverlast te bereiken, dat het voorstel wordt uitgebreid met een toelichting op het proces van aanpak en dat onderzocht wordt waarom de bevindingen over de hoogteverschillen van de bewoners en het onderzoeksbureau uiteenlopen. In de verdere uitwerking bestaat de behoefte om in samenspraak met het comité Baarschot een inventarisatie op te maken van de omvang van het aantal

spijtoptanten. Aan de hand van de voornoemde aanvullende informatie maken de fracties van het CDA, PvdA, 6KB en Gemeenschapslijst het standpunt bij de raadsbehandeling bekend. De fractie van de VVD adviseert positief over het voorstel.

De griffier,



9. Eindvoorstel

In navolging op de behandeling van dit voorstel in de commissie ROV volgt hieronder eerst een toelichting op het proces van aanpak. Vervolgens zal een kort verslag gegeven worden van het overleg dat op ons initiatief tussen partijen (initiatiefnemers, omwonenden, gemeente) heeft plaatsgehad. Indien de uitkomsten van het overleg hiertoe aanleiding geven, wordt daarna ook benoemd in hoeverre het vereist is om het bestemmingsplan of de overige stukken aan te passen. Tot slot gaan wij in op ons definitieve voorstel aan uw raad.

Proces van aanpak

Met betrekking tot collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo) zal het comité Baarschot op maandag 20 juli 2009 een bijeenkomst organiseren voor geïnteresseerden en/of belanghebbenden. Waar mogelijk c.q. nodig zullen wij het comité (en initiatiefnemers) hierbij ondersteuning bieden.

Als vervolg op deze bijeenkomst zal door ons, in overleg met het comité en initiatiefnemers, geïnventariseerd worden wie concreet belangstelling heeft op de locatie "Brouwershof" een woning te bouwen en wat de wensen van deze potentiële bouwers zijn. Samenlopend met het bouwrijp maken zullen wij vervolgens samen met initiatiefnemers bekijken of en hoe het een en ander past binnen de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Tenslotte zou dit moeten resulteren in een uitvoeringsplan.

Hiermee behoudt de gemeente voor een belangrijk deel de regie. In hun hoedanigheid als eigenaar van de gronden, waar het plangebied betrekking op heeft, verzorgen initiatiefnemers wel de daadwerkelijke gronduitgifte.

Overleg

Op 6 juli 2009 heeft er tussen partijen een hernieuwd overleg plaatsgehad.

Verslag

Allereerst is met het overleg getracht aan omwonenden inzichtelijk te maken hoe de hoogteverschillen van het plangebied met de omliggende percelen nu in de praktijk uit zullen vallen. Door middel van tekeningen en schema's is hier uitvoering aan gegeven. Toegezegd is door initiatiefnemers dat zij ten behoeve van de privacy van omwonenden daar waar nodig de hoogteverschillen (deels) zullen vereffen.

Daarnaast was dit overleg bedoeld om tot een oplossing te komen ten aanzien van de wateroverlast voor de bewoners van de percelen   In dit kader is het volgende op tafel gekomen:

- omwonenden zien bij nader inzien toch niets in de aanleg van een drain en vinden dus dat de bestaande sloot behouden dient te blijven;
- daarnaast hebben zij nog altijd de wens van omwonenden dat er aansluitend aan de sloot een weg en groenstrook worden gerealiseerd, alvorens er in het plangebied woningbouw plaatsvindt;
- hierdoor is naar het idee van omwonenden namelijk niet alleen de sloot eenvoudig te onderhouden, maar is ook hun privacy meer gewaarborgd, daar de achtertuinen van de te bouwen woning aan de westzijde van het plangebied dan niet rechtstreeks zullen grenzen aan hun achtertuinen;
- initiatiefnemers geven aan dat zij in dit geval alsnog gaan voor het handhaven en opschonen van de bestaande sloot, zodat het idee van de aanleg van een drain vervalt;

- in samenspraak met de gemeente zetten initiatiefnemers vervolgens (nogmaals) uiteen dat het vanuit zowel stedenbouwkundig als financieel oogpunt niet wenselijk c.q. haalbaar is aan de wens van omwonenden tegemoet te komen;
- initiatiefnemers en gemeente zijn daarbij van mening dat er gedurende de planvorming voldoende maatregelen zijn getroffen om de invloed op de privacy van omwonenden zoveel als redelijkerwijs mogelijk te beperken;
- ten aanzien van het aan te brengen privacy scherm benoemen initiatiefnemers nog dat zij in overleg met omwonenden willen bepalen hoe dit eruit komt te zien;
- de gemeente vindt wel dat van initiatiefnemers verwacht mag worden dat zij bereid zijn het onderhoud van de gehele sloot langdurig op zich te nemen, omdat het voor omwonenden wel een last zou betekenen wanneer zij met de realisering van het plan (gedeeltelijk) moeten gaan dragen voor het onderhoud van de sloot.

Geconcludeerd moet worden aldus dat initiatiefnemers en omwonenden niet tot overeenstemming zijn gekomen. Duidelijk is dat het voor partijen wenselijk is de bestaande sloot te handhaven en op te schonen, maar tussen partijen blijft een verschil van mening bestaan over de inrichting van het westelijk deel van het plangebied. Mede daarom blijven omwonenden zich ook nog altijd afvragen of kwalitatief goed onderhoud van de sloot nu mogelijk en daarmee gewaarborgd is.

Uitkomsten

In reactie hierop hebben initiatiefnemers bevestigd dat zij het onderhoud van de sloot langdurig volledig in eigen beheer op zich zullen nemen. Ook is bij Waterschap Dommel nagevraagd of ook met behulp van een minikraan of met de hand en bij een beperkte hoeveelheid ruimte, kwalitatief goed onderhoud mogelijk is: dit blijkt zo te zijn.

Door het waterschap is bovendien aangegeven dat een sloot uiteindelijk altijd de meest ideale voorziening zou zijn voor de waterafvoer van de percelen van betrokkenen. Daarbij hebben initiatiefnemers eerder ook al aangegeven overige knelpunten in de waterafvoer van het gebied rondom hun plangebied te onderzoeken en waar nodig op te lossen. Gezien dit kader zijn wij dan ook van mening dat ten aanzien van de wateroverlast voor de bewoners van de percelen [REDACTED] sprake is van een duurzame oplossing.

Een en ander houdt dus in dat aan de westzijde van het plangebied niet een drain wordt aangelegd, maar toch de bestaande sloot wordt gehandhaafd en opgeschoond. Daarbij zullen initiatiefnemers bovendien het onderhoud in eigen beheer houden.

Hierdoor is het niet langer noodzakelijk dat in de toelichting op het bestemmingsplan "Brouwershof" de waterparagraaf wordt aangepast zoals in dit voorstel onder 2.4 beschreven is. Vanwege het handhaven van de sloot kan worden teruggevallen op de waterparagraaf, zoals deze door Breijn d.d. 17 september 2008 is opgesteld en waarmee Waterschap De Dommel op 7 oktober 2008 heeft ingestemd. Het betreft in dit geval de waterparagraaf zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" d.d. 10-3-2009.

Voorts is er bij de behandeling van de ingekomen zienswijzen in eerste instantie wel van uitgegaan dat een drain zou worden aangelegd in plaats van het handhaven en opschonen van de bestaande sloot. Nu de sloot toch behouden blijft en bovendien het onderhoud op andere wijze geregeld wordt, is het dus vereist de beantwoording van de desbetreffende zienswijze aan te passen. In dit geval zal daarom in de tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" zal de beantwoording van 3-7, onder b worden aangepast.

Het voornoemde terugvallen op de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen waterparagraaf ziet erop toe dat dit onderdeel uit de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan "Brouwershof" gewijzigd moet worden. Dit aspect zullen wij in ons definitieve voorstel aan uw raad dan ook meenemen. De aangepaste tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" maakt wel reeds deel uit van de bijlagen.

Indien het voorgaande in acht wordt genomen, bestaan er geen belemmeringen voor voortgang van de besluitvorming.

Definitief voorstel

Gelet op het voorgaande wijzigingen wij ons eerdere voorstel en stellen wij uw raad het volgende voor:

- a. het voorliggende bestemmingsplan "Brouwershof" gewijzigd vast te stellen met in achtneming van hetgeen hierna is aangegeven;
- b. de beantwoording van de ingekomen zienswijzen als opgenomen in de tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof" over te nemen;
- c. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van [redacted] en de [redacted] ontvankelijk zijn, maar geen aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- d. conform deze tabel te verklaren dat de zienswijzen van [redacted] [redacted] ontvankelijk zijn en gedeeltelijk aanleiding geven het bestemmingsplan aan te passen;
- e. de (ambtelijke) aanpassingen als opgenomen in de tabel "(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof" over te nemen;
- f. te besluiten dat de waterparagraaf uit het voorliggende bestemmingsplan "Brouwershof" vervalt en hiervoor in de plaats de waterparagraaf over te nemen als opgenomen in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" d.d. 10-3-2009;
- g. te besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Het college van Hilvarenbeek,

[redacted]

de waarnemend burgemeester,

[redacted]

a. Bijlage

1. Tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof";
2. Tabel "(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof".
3. Ontwerpbesluit

b. Bijlagen ter inzage

1. Gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan "Brouwershof" d.d. 27-5-2009;
2. Tabel "Zienswijzen bestemmingsplan Brouwershof";
3. Tabel "(Ambtshalve) aanpassingen bestemmingsplan Brouwershof";
4. Alle ingekomen zienswijzen;
5. Ontwerpbestemmingsplan "Brouwershof" d.d. 10-3-2009.

GEMEENTERAAD

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2009

Beslissing:

Zonder hoofdelijke stemming besloten conform voorstel college met de aantekening dat de fractie van de Gemeenschapslijst tegen deelbesluit d. stemt

[redacted]

(AMBTSHALVE) AANPASSINGEN BESTEMMINGSPLAN BROUWERSHOF

Regels:

- Artikel 1.1 In de definitie is de tekst "met tekeningnummer 12659" verwijderd;
- Artikel 1.2 De omschrijving van het begrip "verbeelding" is vervangen door de volgende definitie:
De analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;
- Artikel 3.3 In de bepaling is "twee-aan-een" vervangen door "twee-aaneen";
- Artikel 4.2.1, onder b De bepaling is vervangen door de onderstaande:
Het bebouwingspercentage mag maximaal het ter plaatse aangegeven maximale bebouwingspercentage bedragen;
- Artikel 5.1.1 Voor onderdeel g. is toegevoegd:
g. in- en toeritten;
- Artikel 5.2 De bepaling is vervangen door de onderstaande twee leden:
5.2.1 *Bouwen van gebouwen is uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en met inachtneming van hoofdstuk 3, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m;*
5.2.2 *Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en de regels dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste mag bedragen:*
1. *verlichting en speelvoorzieningen* 6 m;
2. *overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde* 2m;
- Artikel 7.1, onder b In de bepaling is "twee-aan-een" vervangen door "twee-aaneen";
- Artikel 7.2, onder g In de bepaling is "twee-aan-eengebouwde" vervangen door "twee-aaneengebouwde";
- Artikel 7.4.3 In de bepaling is "maximaal 14 wooneenheden" vervangen door "maximaal 12 wooneenheden" en is "twee-aan-een" vervangen door "twee-aaneen";
- Artikel 10.2 In de bepaling is "plankaart" vervangen door "verbeelding";
- Algemeen Alle nummeringen en verwijzingen zijn aangepast naar aanleiding van bovenstaande aanpassingen.



09int01268

Verbeelding:

Bestemmingen:

- "Agrarisch" Conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan is aan de zuidwestzijde van het plangebied de bestemmingsgrens met circa 5 meter westelijk verschoven;
- "Groen" In het westelijk deel van het plangebied is de ligging van de bestemmingsgrenzen afgestemd op het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "Verkeer-verblijfsgebied" In het westelijk deel van het plangebied is de ligging van de bestemmingsgrenzen afgestemd op het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "Wonen" Conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan zijn aan de westzijde van het plangebied een drietal bestemmingsgrenzen met circa 5 meter westelijk verschoven;

Aanduidingen:

- "Wro-ontheffingsgebied" Door de aanduiding(en) op 6 bouwpercelen voor vrijstaande woningen te leggen is zij in overeenstemming gebracht met de in de bestemming "Wonen" opgenomen ontheffingsbevoegdheid;
- "Wro-wijzigingsgebied" Gelet op de verschuiving van de bestemmingsgrens voor de bestemming "Agrarisch" is de grens van de aanduiding meevershoven;
- "aaneengebouwd" De aanduidingen zijn aangepast conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "twee-aaneen" De aanduidingen zijn aangepast conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "vrijstaand" De aanduidingen zijn aangepast conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "maximum aantal wooneenheden" De aanduidingen zijn aangepast conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan;
- "gevellijnen" Gelet op de verschuiving van de bestemmingsgrenzen voor de bestemming "Wonen" zijn de aanduidingen overeenkomstig meevershoven en zijn zij daar waar nodig aangepast conform het gewijzigd stedenbouwkundig plan.

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

J Art. 5.1 lid 2 sub e

Het belang van de openbaarmaking van deze informatie weegt niet op tegen het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer van betrokkenen