

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Hilvarenbeek

Akkerstraat 2-2B, Biest-Houtakker

DOCUMENTNUMMER: HILAKK002

DATUM: 22 november 2023



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Bestemmingsplan

Gemeente Hilvarenbeek

Akkerstraat 2-2B, Biest-Houtakker

Inhouda

1. Toelichting met bijlagen
2. Regels met bijlagen
3. Verbeelding

status: ontwerp

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089 NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62
E: info@vandoormaaladvies.nl



Toelichting



Inhoud

1 INLEIDING	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	8
1.3 Leeswijzer	10
2 PLANBESCHRIJVING	11
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	11
2.2 Beschrijving huidige situatie	12
2.3 Beschrijving beoogde situatie	16
2.4 Parkeren	22
2.5 Verkeer	23
3 BELEIDSKADER	24
3.1 Inleiding.....	24
3.2 Rijksbeleid	24
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	24
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)	24
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)	25
3.3 Provinciaal beleid	26
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	26
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	27
3.4 Gemeentelijk beleid	43
3.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010.....	43
3.4.2 Visie Ruimte voor Ruimte, 2011	44
3.4.3 Structuurvisie Buitengebied, 2014.....	46
3.4.4 Het bestemmingsplan “Buitengebied”	48
3.4.5 Strategie Vitaal Beeks Buiten. Niet-agrarische functies	52
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	54
4.1 Inleiding.....	54
4.2 Bodem	54
4.3 Waterhuishouding.....	55
4.4 Cultuurhistorie	57
4.5 Archeologie	59
4.6 Natuur	61
4.6.1 Relevante emissies.....	61
4.7 Flora en fauna	64
4.8 Wegverkeerslawaaï	65
4.9 Bedrijven en milieuzonering	67



4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	71
4.10.1 Geurgevoelige objecten.....	72
4.10.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)	72
4.10.3 Individuele geurhinder (voorgroundbelasting).....	73
4.10.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven	73
4.10.5 Conclusie	73
4.11 Gezondheid	74
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	74
4.11.2 Geitenhouderijen.....	75
4.11.3 Spuitzones.....	75
4.12 Externe veiligheid.....	78
4.13 Luchtkwaliteit.....	80
4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	80
4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	82
4.14 Kabels en leidingen	83
4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	84
5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	86
5.1 Inleiding.....	86
5.2 Opbouw bestemmingsplan	86
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	87
6.1 Inleiding.....	87
6.2 Economische uitvoerbaarheid	87
7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	88
7.1 Vooroverleg.....	88
7.2 Omgevingsdialoog.....	88
7.3 Zienswijzen.....	88
BIJLAGEN	89
1 Landschappelijk inpassingsplan;	89
2 Beeldkwaliteitsplan;.....	89
3 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;	89
4 Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit;	89
5 LIR-berekening;	89
6 Verkennend bodemonderzoek;	89
7 Quicksan flora en fauna;.....	89
8 AERIUS-berekening aanlegfase;	89
9 Standaardadvies stikstofdepositie gemeente Hilvarenbeek;	89
10 AERIUS-berekening gebruiksfase hondenpension vs. beoogde situatie;	89
11 Standaard advies veiligheidsregio;.....	89



12 Vergunning Wet milieubeheer hondenpension;	89
13 Intrekking vergunning Wet milieubeheer hondenpension;	89
14 Bouwtitel 'Ruimte voor Ruimte'.	89
15 Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï.	89



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemers zijn eigenaar van de planlocatie aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker. De initiatiefnemers exploiteren aldaar een hondenpension en een hondenfokkerij. Binnen deze inrichting mogen conform de vigerende milieuvergunning in zijn totaliteit 165 honden worden gehouden. Binnen de planlocatie bevinden zich onder meer bedrijfsgebouwen, buitenrennen, één bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen en één mantelzorgwoning.

Aan de locatie is overeenkomstig het vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” (en latere wijzigingen/herzieningen), vastgesteld d.d. 13 maart 2014, onder meer de bestemmingen “Bedrijf – Agrarisch verwant” en “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1” toegekend. De planlocatie is bovendien voorzien van onder meer de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 11’. Vanwege deze functieaanduiding is binnen de planlocatie een dierenpension toegestaan, waarbij een fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. De maximale vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit agrarisch verwante bedrijf is hierbij vastgelegd op 890 m². Verder is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan, alsook één mantelzorgwoning. Ten behoeve van laatstgenoemde mantelzorgwoning is bij besluit van 8 mei 2014 een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik verleend.

De initiatiefnemers zijn voornemens om het hondenpension en de hondenfokkerij te beëindigen en de locatie te herbestemmen naar wonen. Overtollige bedrijfsgebouwen en buitenrennen zullen hierbij worden gesloopt en de huidige bedrijfsbestemming zal zoveel als mogelijk verkleind worden tot een passende woonbestemming. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herbestemd tot burgerwoning met bijgebouw en de bestaande mantelzorgwoning blijft gehandhaafd. Verder blijft een courante loods ter plaatse van het westelijke/zuidwestelijke deel van het plangebied behouden. Binnen deze loods zal met toepassing van de provinciale beleidsregel ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ één wooneenheid worden gerealiseerd. Door de beoogde ontwikkeling vervalt de mogelijkheid om binnen de planlocatie een hondenpension/hondenfokkerij te exploiteren. Vanwege de ligging van de planlocatie nabij de kern Biest-Houtakker en de beoogde woningbouwlocatie ‘Beverakkers V’ heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende functies en de aangrenzende bebouwde kom van Biest-Houtakker tot gevolg.

Aangezien de beoogde ontwikkeling in strijd is met het vigerende bestemmingsplan is namens de initiatiefnemers bij schrijven van 9 juli 2022 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling en herbestemming van de planlocatie aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker. Bij besluit van 15 september 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek besloten om in principe, maar onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. De volgende voorwaarden zijn in het principebesluit gesteld om te waarborgen dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening:

- Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende bedrijven;
- Er zijn geen overige milieu-planologische belemmeringen;
- De overtollige bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt;
- Het resterende bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² dient bij voorkeur op het achtererf van de te handhaven woning worden gesitueerd. Het bijgebouw kan enkel gehandhaafd blijven als uit een landschappelijk inrichtingsplan blijkt dat handhaving hiervan acceptabel is;



- De aanwezige mantelzorgwoning dient een relatie te houden met de voormalige bedrijfswoning;
- Voor het eventueel verbouwen van de op de aan de noordzijde van het perceel aanwezige loods tot woning moet worden voldaan aan de voorwaarden van de regeling Ruimte voor Ruimte;
- U moet een referentie of beeldkwaliteitsplan laten opstellen op welke wijze invulling wordt gegeven aan de herontwikkeling van deze loods;
- Zoals bij elke ruimtelijke ontwikkeling dient het parkeren goed geregeld te worden. Wij verwijzen hiervoor naar ons meest actuele parkeerbeleid;
- U moet een omgevingsdialoog voeren met de bewoners/bedrijven in de buurt en daar een verslag van aanleveren;
- De bedrijfsbestemming zal van de locatie worden gehaald. Dit betekent dat het bestemmingsplan (c.q. bij invoering Omgevingswet: Omgevingsplan) zal moeten worden gewijzigd alvorens er een Omgevingsvergunning kan worden verleend.

De beoogde ontwikkeling is, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, in strijd met de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften. Het vigerende bestemmingsplan bevat een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om na bedrijfsbeëindiging een en ander te wijzigen in “Wonen”. Echter, nu met de beoogde ontwikkeling binnen een te behouden courante loods één wooneenheid wordt gerealiseerd, kan de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt worden met toepassing van voornoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient derhalve een bestemmingsplanherzieningsprocedure doorlopen te worden. Met de onderhavige toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker is gelegen in het buitengebied van de kern Biest-Houtakker in de gemeente Hilvarenbeek. De bebouwde kom van de kern Biest-Houtakker bevindt zich op circa 155 meter ten noordoosten van de planlocatie. Verder bevindt de planlocatie zich op een kortste afstand van circa 170 meter van de beoogde woningbouwlocatie ‘Beverakkers V’.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie N, nummers 978 (deels) en 1000 en kent een totale grootte van circa 13.405 m².

De locatie is gelegen aan de Akkerstraat en wordt aan de overwegend noordelijke/noordwestelijke zijde door deze weg begrensd. De Akkerstraat betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa.

In het onderstaande is een luchtfoto van het plangebied met kadastrale aanduiding weergegeven, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van omliggende kernen. Verder is in het onderstaande eveneens een relevante uitsnede van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” opgenomen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied met kadastrale duiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2: Ligging planlocatie nabij kernen Hilvarenbeek en Biest-Houtakker (planlocatie is indicatief aangegeven met een rode cirkel)



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief aangegeven met rode omlijning)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in hoofdstuk 7 de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

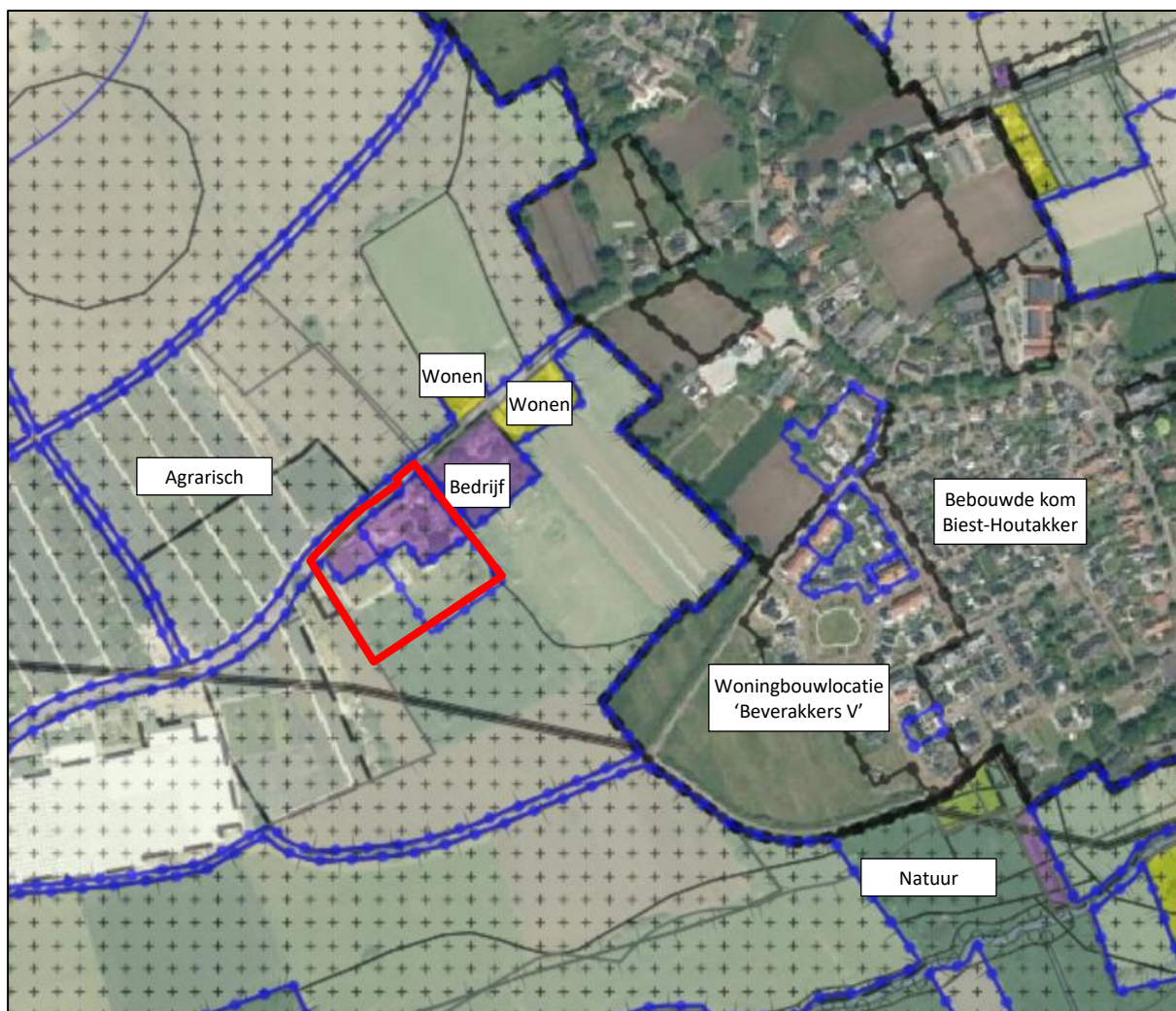


2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De planlocatie bevindt zich, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker. De Akkerstraat betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa. Verder bevindt de planlocatie zich in het buitengebied van de kern Biest-Houtakker in de gemeente Hilvarenbeek. De bebouwde kom van de kern Biest-Houtakker bevindt zich op circa 155 meter ten noordoosten van de planlocatie. Verder bevindt de planlocatie zich op een kortste afstand van circa 170 meter van de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V'. De Akkerstraat laat zich typeren als een bebouwingslint nabij de kern Biest-Houtakker. Aan dit bebouwingslint bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen en niet-agrarische bedrijvigheid.

De omgeving van de planlocatie laat zich, gelet op bovenstaande uiteenzetting, hoofdzakelijk kenschetsen als een overwegend gemengd gebied. De heersende omgevingskarakteristiek wordt in overwegende mate bepaald door het bebouwingslint aan de Akkerstraat nabij de kern Biest-Houtakker met enigszins verspreid liggende bebouwing aan het lint met daarachter een min of meer open agrarisch gebied. Verder dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich nabij de kern Biest-Houtakker bevindt. De ligging van de planlocatie laat zich hierdoor typeren als een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Dit omdat ter plaatse sprake is van een overgangszone tussen stedelijk gebied naar het buitengebied, waarbij ter hoogte van de planlocatie sprake is van relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies. Het bebouwingslint ter plaatse van de Akkerstraat ter hoogte van het plangebied vormt hierbij de kernentree van de kern Biest-Houtakker en is hierdoor, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, te bestempelen als een kernrandzone. Hierdoor is in casu sprake van een duidelijke driedeling tussen de kern Biest-Houtakker, de kernentree (gevormd door de bebouwingsconcentratie) en het buitengebied. In het onderstaande is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" opgenomen waarop enkele omliggende functies zijn aangeduid met als ondergrond een luchtfoto.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" met luchtfoto en aanduiding enkele omliggende functies (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie wordt binnen de planlocatie een agrarisch verwant bedrijf in de hoedanigheid van een hondenpension/hondenfokkerij geëxploiteerd. Verder vindt binnen de planlocatie bewoning plaats binnen één bedrijfswoning met aanhorigheden en binnen één mantelzorgwoning waarvoor in 2014 een omgevingsvergunning is verleend. Ten behoeve van het hondenpension en de hondenfokkerij bevinden zich binnen het plangebied diverse bouwwerken, waaronder bedrijfsgebouwen, buitenrennen en verhardingen.

In het onderstaande is een luchtfoto van de planlocatie opgenomen waarop de aanwezige bebouwing is aangeduid, alsook een situatieschets en enkele aanzichten.



Figuur 5: Bestaande situatie planlocatie



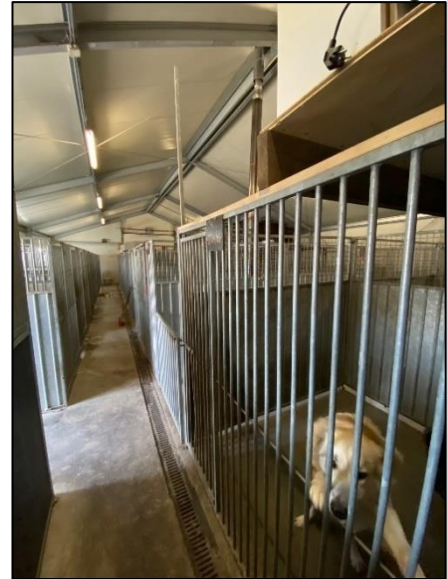
Figuur 6: Situatieschets huidige stedenbouwkundige situatie planlocatie



Figuur 7: Straatbeeld Akkerstraat



Figuur 8: Aanzicht Akkerstraat en bedrijfsgebouw aan westelijke/zuidwestelijke zijde



Figuur 9: Buitenrennen en binnenverblijf honden

Huidige planologische situatie

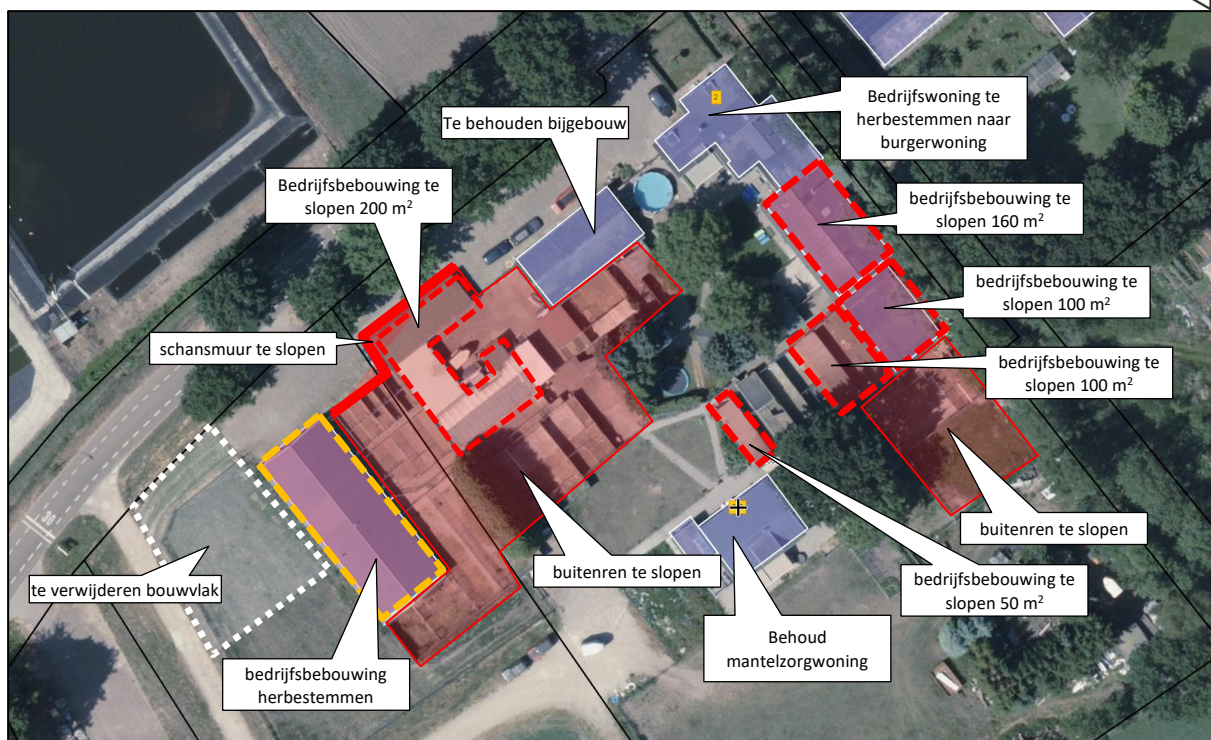
In de huidige planologische situatie zijn de bestemmingsplannen “Buitengebied” (vastgesteld op 13-3-2014), “Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan” (vastgesteld op 7-3-2017), “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018” (vastgesteld 8-11-2018) en “Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019” (vastgesteld 15-10-2020) van toepassing op het plangebied (verder: het bestemmingsplan “Buitengebied”). De planlocatie valt in het bestemmingsplan “Buitengebied” onder de bestemmingen “Bedrijf – Agrarisch verwant” en “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. De bedrijfsbestemming kent een omvang van circa 4.900 m². Binnen deze bedrijfsbestemming is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 11’ van toepassing op grond waarvan binnen de planlocatie een dierenpension is toegestaan, waarbij een fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. De maximale vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit agrarisch verwante bedrijf is hierbij vastgelegd op 890 m². Verder is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan, alsook één mantelzorgwoning. Ten behoeve van laatstgenoemde mantelzorgwoning is bij besluit van 8 mei 2014 een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik verleend. Daarnaast zijn binnen de planlocatie de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiegebied ehs’, ‘overige zone – beperkingen veehouderijen’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’, ‘overige zone – akkercomplex’ en ‘overige zone – kamplandschap’ van toepassing. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen.



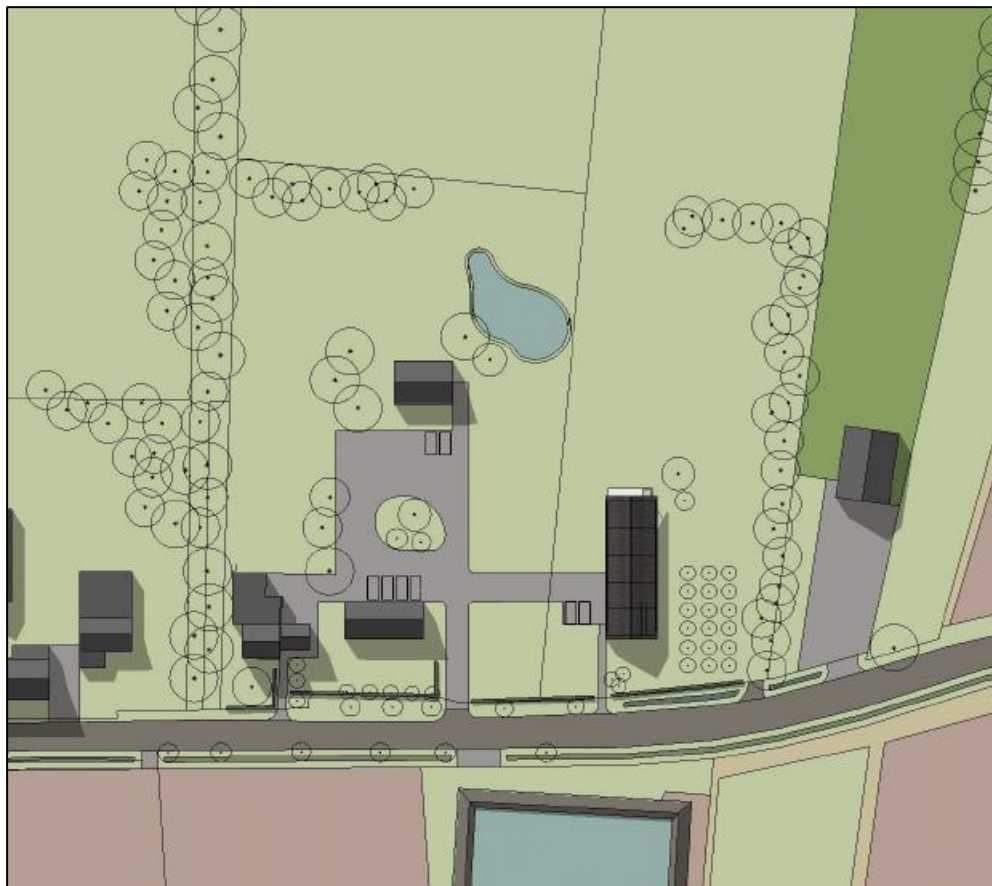
Figuur 10: Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (planlocatie is indicatief aangegeven met rode omlijning)

2.3 Beschrijving beoogde situatie

De initiatiefnemers zijn voornemens om het hondenpension en de hondenfokkerij te beëindigen en de locatie te herbestemmen naar wonen. Overtollige bedrijfsgebouwen met een omvang circa 610 m² en buitenrennen en verhardingen met een omvang van circa 1.600 m² zullen hierbij worden gesloopt. Ook zal een beeldbepalende schansmuur met negatieve impact op het straatbeeld aan de overwegend noordwestelijke zijde van de planlocatie worden gesloopt. De huidige bedrijfsbestemming zal zoveel als mogelijk verkleind worden tot een passende woonbestemming. De huidige bedrijfswoning zal hierbij worden herbestemd tot burgerwoning met behoud van een bestaand bijgebouw met een omvang van circa 140 m² en verder blijft ook de bestaande mantelzorgwoning met een omvang van circa 120 m² gehandhaafd. Verder blijft een courante loods/schuur met een omvang van circa 300 m² ter plaatse van het westelijke/zuidwestelijke deel van het plangebied behouden. Binnen deze loods zal met toepassing van de provinciale beleidsregel 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' één wooneenheid worden gerealiseerd. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de beoogde maatregelen zijn weergegeven, alsook een situatieschets van de beoogde situatie.



Figuur 11: Beoogde ontwikkeling



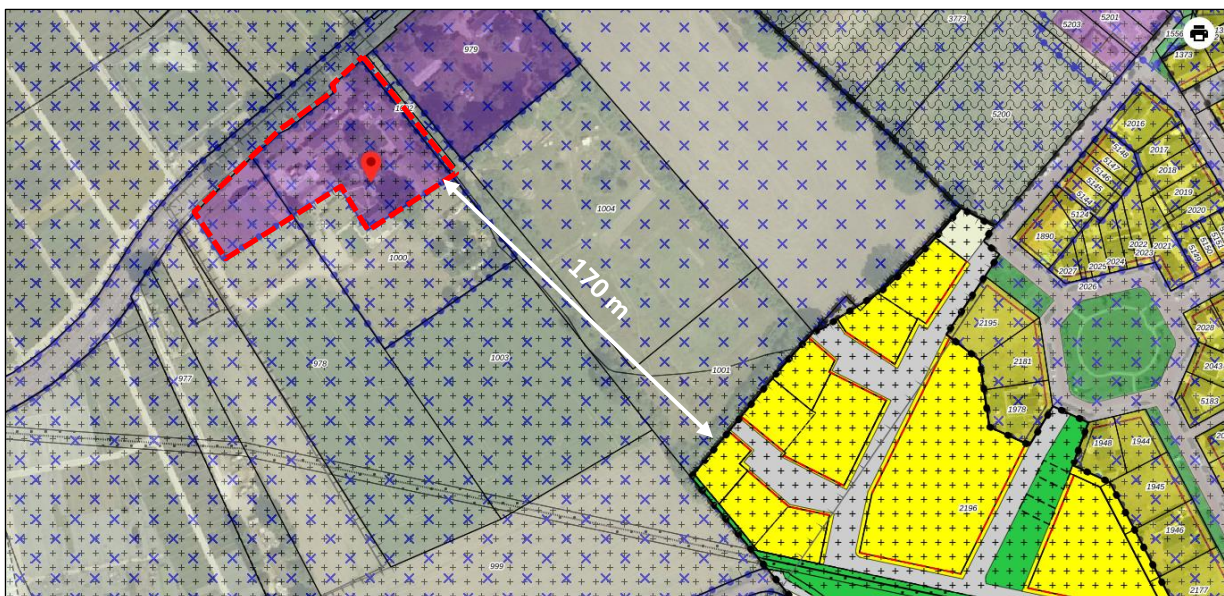
Figuur 12: Situatieschets beoogde situatie

Gelet op het vorenstaande wordt met de beoogde ontwikkeling een agrarisch verwant bedrijf herbestemd tot reguliere woonlocatie. Hierdoor vervalt de mogelijkheid om binnen de planlocatie een hondenpension/hondenfokkerij te exploiteren. Vanwege de ligging van de planlocatie nabij de kern



Biest-Houtakker en de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V' heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende functies en de aangrenzende bebouwde kom van Biest-Houtakker tot gevolg. Een en ander heeft eveneens een positief effect op de beoogde woningbouwplannen 'Beverakkers V'. Dit onder meer omdat door de aanwezigheid van het hondenpension/de hondenfokkerij ter plaatse van de planlocatie binnen de beoogde woonwijk 'Beverakkers V' geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De planlocatie bevindt zich namelijk op circa 170 meter afstand van de nieuwe beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V'. Voor het bepalen van de reële invloed van het hondenpension op de wijk is de VNG-Handreiking alleen niet toereikend. Dit omdat de VNG-Handreiking uitgaat van een 'gemiddelde bedrijfsvoering' ten tijde van het opstellen van de publicatie, lees het jaar 2009. Voor het hondenpension/hondenfokkerij op de Akkerstraat 2-2B is een milieutoestemming aanwezig voor het houden van 165 honden. Het bedrijf is hiermee geen gemiddeld bedrijf, maar classificeert zich als zijnde een groot bedrijf. Gemiddeld heeft een dierenpension 90 dierplaatsen voor honden en 47 voor katten. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de afstand van de planlocatie tot de beoogde woningbouwlocatie



Figuur 13: Afstand planlocatie tot woningbouwlocatie 'Beverakkers V'

Naast de VNG-Handreiking dient een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van hondenpension bepaald te worden aan de hand van jurisprudentie en op basis van het artikel "blaffende honden bijten niet" van ing. M.J. Tennekes uit het blad Geluid nummer 1 maart 1998, welke nog steeds actueel is bij de Raad van State.

Op basis van dit artikel, waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen, blijkt dat op een afstand van 170 meter tot woningen van derden al bij een hoeveelheid van 20 honden het gemiddelde geluidsniveaus van 45 dB(A) kan worden overschreden, en dus geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het hondenpension/hondenfokkerij aan de Akkerstraat 2-2B moet zich immers ook aan een maximum van 45 dB(A) houden ten opzichte van de naaste burens op basis van de laatst verleende milieutoestemming.



Tabel 1: Relatie tussen de afstand (m) van het buitenverblijf tot de geluidsgevoelige bestemming, L_{max} , L_{eq} en het aantal honden in het buitenverblijf.

Afstand hondenverblijf- ontvanger in m	L_{max} in dB(A)	L_{eq} in dB(A) in relatie tot het aantal honden			
		5	10	20	50
25	78	62	65	68	72
50	71	53	56	59	63
100	63	45	48	51	55
200	56	38	41	44	48
300	52	34	37	40	44
400	50	31	34	37	41
500	47	28	31	34	38
600	45	26	29	32	36
700	44	24	27	30	34
800	42	23	26	29	33
900	41	21	24	27	31
1000	40	20	23	26	30

Figuur 14: Relatie afstand buitenverblijf tot gevoelige bestemming en het aantal honden

Op basis van bovenstaande tabel zal naar verwachting een gemiddeld geluidsniveau optreden van 55 tot 60 Db(A).

Ten aanzien van de bedrijfsvoering ter plaatse van de Akkerstraat 2-2B is het daarbij ruimtelijk relevant dat niet alleen maar burgerwoningen in de omgeving van het bedrijf op kortere afstand worden gevestigd, maar ook deze woningen in een hoge dichtheid worden gesitueerd, waardoor sprake is van het verleggen van de grens van de bebouwde kom. De omgeving van de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V' kenmerkt zich als een 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied'. In een gebied met overdag een laag achtergrondgeluidsniveau (bijvoorbeeld 40 dB(A)) is het volgens Tennekens (1998) op basis van de geluidbelasting aan te bevelen om een verblijf met ongeveer 50 verschillende honden (van kleine tot grote), die alleen overdag in de buitenverblijven mogen komen, op ongeveer 400 à 500 meter van geluidsgevoelige bestemmingen te situeren. Vergelijkbaar wordt in de brochure "Model Bouwvoorwaarden Dierenasiel" van de Nederlandse Vereniging tot bescherming van Dieren een minimale afstand van 500 meter tussen buitenverblijven en woningen en van 300 meter tot het asiel als zodanig voorgeschreven. Tevens wordt in het artikel (Tennekes, 1998) verwezen naar een onderzoek waaruit blijkt dat 87% van de klachten over hondengeblaf afkomstig is van burens die binnen 200 meter van commerciële hondenkennels wonen. De onderzoekers adviseren om een minimale afstand van 200 meter tot woningen aan te houden.

Gelet op bovenstaande uiteenzetting is binnen 500 meter rondom het hondenpension in de bestaande situatie derhalve niet zondermeer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Nu de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V' zich op een kortste afstand van circa 170 meter van de planlocatie aan de Akkerstraat 2-2B te Diessen bevindt, is door de aanwezigheid van het hondenpension/hondenfokkerij binnen de planlocatie ter plaatse van de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V' nadrukkelijk geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve een positief effect op de beoogde woningbouwplannen 'Beverakkers V', aangezien de geluidscontour die tot ver over de beoogde woningbouwlocatie reikt hierdoor komt te vervallen. Gelet hierop maakt de beoogde ontwikkeling de weg vrij voor de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V'.



Door het slopen van de schansmuur aan de voorzijde (die het doorzicht bellemerd), de buitenrennen, verhardingen de bedrijfsbebouwing en het wegnemen van het bestemmingsvlak ontstaat meer doorzicht in dit deel van de Akkerstraat en wordt de relatie gelegd met het achterliggende deel van het landschap. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling een verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Dit vanwege de sloop van overtollige bebouwing en de afname van ruimtebeslag. Verder vindt binnen de planlocatie eveneens een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats. Dit vanwege een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. In het onderstaande is een uitsnede uit het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het complete landschappelijke inpassingsplan is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 15: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Verder wordt, zoals hiervoor reeds is aangegeven, binnen een courante loods/schuur ter plaatse van de westelijke/zuidwestelijke zijde van de planlocatie, één wooneenheid toegevoegd in de hoedanigheid van een schuurwoning. Voor de beoogde schuurwoning wordt de beeldkwaliteit van de sobere schuurwoning op Grote Voort 6 te Hilvarenbeek aangehouden welke vergelijkbaar is qua omvang. Specifiek ten behoeve van deze schuur en ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als bijlage aan de onderhavige toelichting is gevoegd. In dit beeldkwaliteitsplan zijn ook enkele referentiebeelden toegevoegd. Aan de hand van het beeldkwaliteitsplan en deze referentiebeelden is inzichtelijk op welke wijze de herontwikkeling van deze loods/schuur is beoogd. In het onderstaande is een uitsnede van deze referentiebeelden opgenomen.

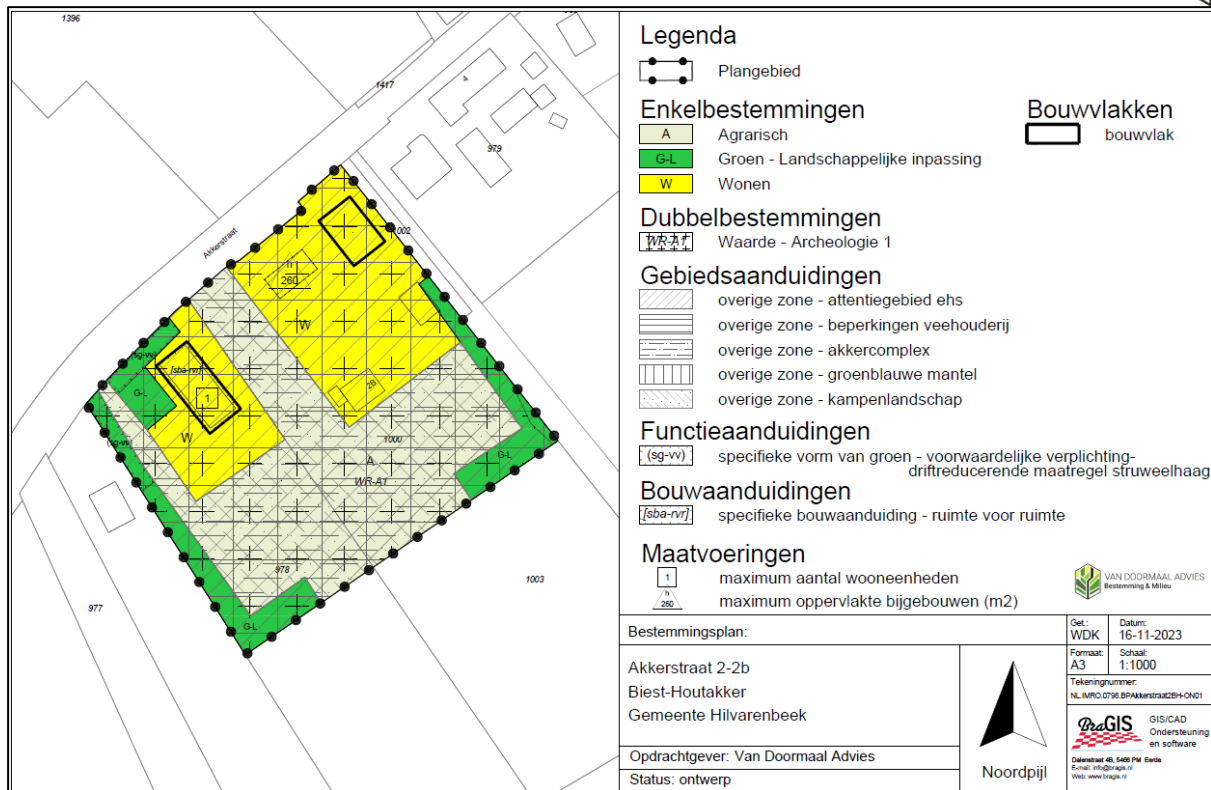


Figuur 16: Referentiebeelden schuurwoning

Voornoemd beeldkwaliteitsplan is bovendien voorgelegd aan de commissie ruimtelijke kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek. De commissie heeft onder meer geoordeeld dat het beeldkwaliteitsplan voorziet in onder andere uitgangspunten met betrekking tot bouwmassa, materialisering en positionering. De commissie heeft de uitgangspunten, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan, onderschreven en geeft aan dat het beeldkwaliteitsplan voldoende bruikbaar is als leidraad voor ontwerpers en ten behoeve van toetsing van de plannen. Er is dan ook voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de criteria van de welstandnota en aan de redelijke eisen van welstand. De commissie heeft dan ook positief geadviseerd op het beeldkwaliteitsplan. Het complete advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Hilvarenbeek is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

Nu binnen de planlocatie op grond van het vigerende planologische regime een bedrijfs- en een agrarische bestemming rust, is de beoogde ontwikkeling in strijd met het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied” en latere reparatieplannen. Aangezien geen gebruik gemaakt kan worden van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid, omdat met de beoogde ontwikkeling aan de planlocatie één wooneenheid wordt toegevoegd, is een bestemmingsplanherziening nodig om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Met de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt hier invulling aan gegeven. Binnen de planlocatie zal een tweetal passende bestemmingsvlakken “Wonen” komen te rusten met een omvang van circa 1.611 m², respectievelijk circa 3.473 m². Ter plaatse van de gronden waar voorzien zal worden in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing komt de bestemming “Groen – Landschappelijke inpassing” te rusten met een gezamenlijke omvang van circa 1.867 m². Hierbij is een gedeelte voorzien van een functieaanduiding ten behoeve van de realisatie en instandhouding van een driftreducerende struweelhaag. Het resterende deel van het plangebied met een omvang van circa 6.454 m² kent in de beoogde planologische situatie een agrarische bestemming.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de beoogde planologische situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Figuur 17: Beoogde planologische situatie planlocatie

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Voor het bepalen van de nodige parkeerplaatsen wordt in het bestemmingsplan ‘Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018’ door de gemeente Hilvarenbeek verwezen naar het ‘Parkeerbeleidsplan Hilvarenbeek 2015 - 2020’. De parkeernormen in het parkeerbeleidsplan vinden zo veel als mogelijk aansluiting bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. In de bijlage bij het parkeerbeleidsplan zijn de parkeernormen per functie benoemd.

Beoordeling

In de beoogde planologische situatie bevinden zich binnen de planlocatie een tweetal reguliere wooneenheden en één mantelzorgwoning. Voor een vrijstaande woning binnen het buitengebied geldt een minimale parkeernorm van 2 parkeerplaatsen en een maximale parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Verder is een mantelzorgwoning het best vergelijkbaar met een aanleunwoning/serviceflat. Voor een aanleunwoning/serviceflat geldt een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats en een maximale parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen. Gelet hierop bedraagt de totale parkeerbehoefte in de beoogde situatie maximaal 7 parkeerplaatsen. Binnen de planlocatie en binnen de beoogde woonbestemmingen is meer dan voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Een en ander is eveneens aangetoond in het beeldkwaliteitsplan die als bijlage aan de onderhavige



toelichting is opgenomen. Op de weergaven van de beoogde situatie zijn namelijk acht parkeerplaatsen ingetekend. Een en ander staat het planvoornemen dan ook niet in de weg.

Conclusie

Het aspect 'parkeren' staat het planvoornemen niet in de weg nu binnen de planlocatie en binnen de beoogde woonbestemming meer dan voldoende ruimte is om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.

2.5 Verkeer

Toetsingskader

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' moet sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische verwant bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. Hierdoor vervalt de mogelijkheid om binnen de planlocatie een intensief agrarisch verwant bedrijf in de hoedanigheid van een hondenpension en een hondenfokkerij te exploiteren. Een dergelijk hondenpension/hondenfokkerij gaat reeds gepaard met een groot aantal verkeersbewegingen.

In de beoogde planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie een tweetal reguliere woningen en één mantelzorgwoning. Een vrijstaande woning in het buitengebied gaat conform de kerncijfers van CROW gepaard met circa 7,8 tot 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Verder is de mantelzorgwoning, zoals hiervoor reeds is aangegeven, het best vergelijkbaar met een aanleunwoning/serviceflat. Een dergelijke aanleunwoning/serviceflat gaat conform de geldende kerncijfers van CROW gepaard met circa 2,2 tot 3 verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van een worst-case scenario gaat het beoogde gebruik binnen de planlocatie derhalve in zijn totaliteit gepaard met circa 20,2 (naar boven afgerond 21) verkeersbewegingen per etmaal.

De planlocatie is goed ontsloten aan de Akkerstraat. Nu de Akkerstraat een lokale doorgaande weg betreft die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa, kan gesteld worden dat dit geringe aantal verkeersbewegingen wegvalt in het heersende verkeersbeeld. De normale afwikkeling komt dan ook niet in het geding als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt derhalve geen belemmering voor de onderhavige planontwikkeling.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. 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 opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want 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. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen 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. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus



concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation. Tevens is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied behorende bij het radarstation Woensdrecht. Hiervoor geldt een maximale bouwhoogte van 113 meter voor bouwwerken ten opzichte van NAP. Ook dergelijke bouwhoogtes zijn in het plan niet aan de orde.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is opgenomen in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en in haar huidige vorm op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een bestemmingsplan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is daarbij in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Beoordeling

Met de onderhavige planwijziging wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd tot wonen. Hiermee wordt de bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning en blijft de reeds aanwezige en vergunde mantelzorgwoning behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één wooneenheid toegevoegd in de hoedanigheid van een zogenaamde schuurwoning.



Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 11 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling 'slechts' gepaard gaat met de toevoeging van één wooneenheid binnen een bestaande schuur/loods in de hoedanigheid van een zogenaamde schuurwoning, is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Hierbij dient, volledigheidshalve, opgemerkt te worden dat de omzetting van de voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning niet wordt gezien als woningtoevoeging.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken. Met een fictieve dronevlucht beschrijft de visie de beoogde situatie in 2050, waarvan hieronder een citaat is opgenomen.

“Boven Midden-Brabant zien we een drukte van jewelste. Maar zelfrijdende voertuigen en elektrische fietsen veroorzaken geen files of opstoppingen. Aan de rand van de steden zijn overstapfaciliteiten zodat mensen snel toegang hebben tot de stad. Of het Van Gogh-park, waar aan de rand van Tilburg nog steeds het grootste stuifduinengebied van Europa te vinden is. Tilburg met zijn kennisinstituten en innovatieve maakindustrie vlak bij het Van Goghpark voor natuur en leisure, het is een prachtige combinatie die Brabant mede top-vestigingslocatie maakt. Het landschap kent hoge cultuurhistorische waarden en bewoners recreëren er maar wat graag. Karakteristieke Brabantse beken stromen door de dorpen en steden, door kleinschalige landbouwgebieden en landgoederen. De natuur is rijker geworden, dankzij kronkelende beken die de ruimte hebben gekregen zodat waterbeheerders ook bij



extreem weer de juiste hoeveelheid water kunnen aanbieden of afvoeren. Historische kastelen, kloosters, kerken, boerderijen en industrieel erfgoed hebben een nieuwe recreatieve- of woonwerkfunctie. Hierdoor blijft onze geschiedenis concreet tastbaar en blijven de verhalen van onze voorouders springlevend.”

Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant

Beoordeling

De onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar burgerwoning met behoud van een bestaande mantelzorgwoning en wordt overtollige bebouwing en voorzieningen gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve tot een passende herbestemming gekomen voor een agrarisch verwante bedrijfslocatie, waardoor leegstand en verrommeling in het buitengebied en ter plaatse van de dorpsentree van Biest-Houtakker wordt voorkomen. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één wooneenheid toegevoegd in de hoedanigheid van een zogenaamde schuurwoning. Deze woning wordt toegevoegd met de provinciale beleidsregel ‘maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’, waardoor is verzekerd dat de beoogde ontwikkeling een aanmerkelijke verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. Ook wordt een kwaliteitsverbetering bewerkstelligd door de sloop van overtollige bebouwing en de afname van bestaand ruimtebeslag.

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening, hierna lov, worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

Op 25 oktober 2019 hebben Provinciale Staten de lov vastgesteld. De lov is op 5 november 2019 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de lov dateert van 1 augustus 2023.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de lov zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De lov voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de lov



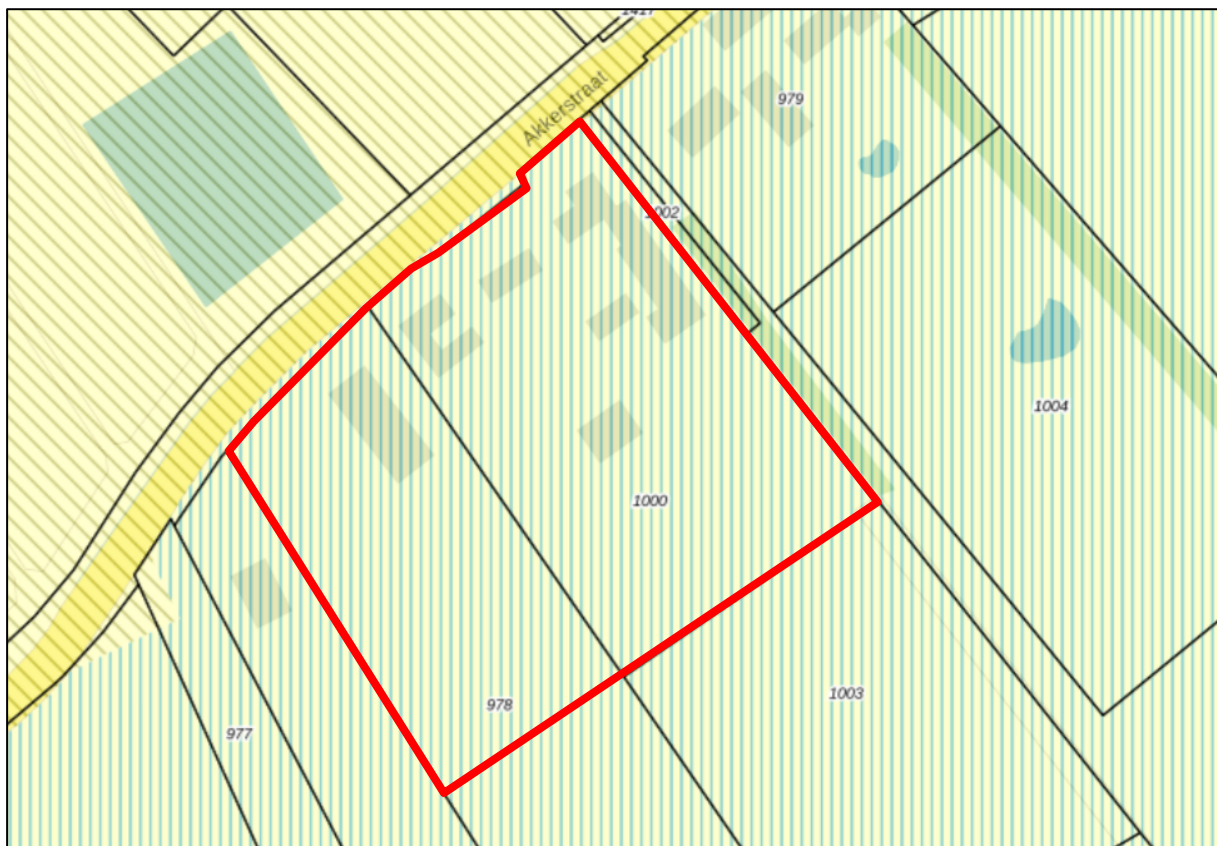
zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De lov zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

De lov is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

In het onderstaande is een relevante uitsnede van de plankaart 'basiskaart Landelijk gebied' uit de lov opgenomen. Deze afbeelding laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen de volgende structuren: 'Landelijk gebied' en 'Groenblauwe mantel'. Verder laten andere relevante plankaarten zien dat de planlocatie is gelegen binnen de structuren: 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.



Figuur 18: Uitsnede basiskaart landelijk gebied lov (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6, 3.7, 3.8 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor 'Wonen in landelijk gebied' (artikel 3.68),



'Afwijkende regels (burger)woningen' (artikel 3.69), 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (artikel 3.78), 'Ruimte-voor-ruimte kavel' (artikel 3.79) en 'Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel' (artikel 3.32). Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden dat volledigheidshalve getoetst wordt aan de regels omtrent 'Ruimte-voor-ruimte kavel' (artikel 3.79). Dit omdat bij de provincie Noord-Brabant een maatwerktitel aangekocht wordt.

Wegens de ligging van de planlocatie binnen de structuren 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van (intensieve) veehouderijen. Nu het initiatief voorziet in de herbestemming van een niet-agrarische bedrijfslocatie naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.

Kwaliteitsverbetering landschap

Hoofdstuk 3 van de lov vervat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Een bedrijfsbestemming met een omvang van circa 4.900 m² komt met de beoogde ontwikkeling te vervallen en wordt herbestemd naar onder meer wonen. Binnen de planlocatie zal een tweetal passende bestemmingsvlakken "Wonen"



komen te rusten met een gezamenlijke omvang van circa 3.731 m². Gelet hierop neemt het ruimtebeslag als gevolg van de beoogde ontwikkeling af en wordt de huidige bedrijfsbestemming met de beoogde ontwikkeling zoveel als mogelijk verkleind. Verder worden overtollige bouwwerken met een gezamenlijke omvang van circa 610 m² gesloopt, alsook voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen en verhardingen met een gezamenlijke omvang van circa 1.600 m². Nu gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en in de beoogde planologische situatie een passende woonbestemming komt te rusten waarbinnen een tweetal woningen zijn toegestaan, kan geconcludeerd worden dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Daar komt bij dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik niet van toepassing is voor de realisatie van één woning binnen de schuur/loods nu een en ander wordt gerealiseerd met toepassing van de provinciale beleidsregel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

In artikel 3.7 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie 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 waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planvoornemen beoogt 'meerwaardecreatie' door een agrarisch verwante bedrijfslocatie te herbestemmen naar wonen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar burgerwoning met behoud van een bestaande mantelzorgwoning en wordt overtollige bebouwing en voorzieningen/verhardingen gesloopt. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve tot een passende herbestemming gekomen voor een agrarisch verwante bedrijfslocatie, waardoor leegstand en verrommeling in het buitengebied en ter plaatse van de dorpsentree van Biest-Houtakker wordt voorkomen. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één wooneenheid toegevoegd in de hoedanigheid van een zogenaamde schuurwoning. Deze woning wordt toegevoegd met de provinciale beleidsregel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit', waardoor is verzekerd dat met de beoogde ontwikkeling een aanmerkelijke verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. Ook wordt een



kwaliteitsverbetering bewerkstelligd door de sloop van overtollige bebouwing en de afname van bestaand ruimtebeslag.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

In regionaal verband zijn op 10 december 2015 de 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015' vastgesteld, waaraan de gemeente Hilvarenbeek zich ook conformeert. De regio acht het wenselijk dat elke ruimtelijke ontwikkeling, die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving, gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De invloed die een ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving, wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

In dit afsprakenkader is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie-indeling de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

Op voorhand dient hierbij opgemerkt te worden dat het aspect kwaliteitsverbetering landschap niet van toepassing is voor de realisatie van één wooneenheid binnen een bestaande schuur/loods aangezien een en ander wordt gerealiseerd met toepassing van de provinciale beleidsregel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Op basis van gemeentelijk beleid wordt 10% van het bestemmingsvlak van de woning landschappelijk ingepast (categorie 2). Ten aanzien van de rest van het planvoornemen is artikel 3.9 kwaliteitsverbetering van het landschap wel van toepassing. Op onderstaande afbeelding is dit gevisualiseerd met de parse contour.



Figuur 19 erf maatwerktitel-woning i.r.t. deel waar kwaliteitsverbetering van toepassing is (paarse contour)



Figuur 20 deel van de bedrijfsbestemming waar de nieuwe maatwerktitel-woning op wordt geprojecteerd

Het plangebied heeft een omvang van 13.240 m². Voor het bepalen van de kwaliteitsverbetering vervalt het deel betreffende het erf, zie bovenstaande afbeelding, van de maatwerktitel-woning (ca. 57 x 39 m = 2.223 m²) waardoor een oppervlakte van 11.017 resteert.

Het voormalige bouwvlak van de bedrijfsbestemming minus het nieuwe deel van het erf van de maatwerktitel-woning bedraagt (4.900 – 1.150 =) 3.750 m² aan bedrijfsbestemming mee te nemen in de berekening. Het overige deel van het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarische bestemming. In de beoogde situatie wordt het te berekenen deel van de planlocatie omgezet van een



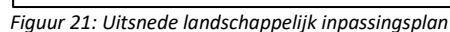
bedrijfsbestemming en agrarische bestemming naar 'wonen' met een bijgebouw van 260 m² een agrarische bestemming én een aanvullende groenbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De groenbestemming wordt opgenomen ter plaatse van de beoogde houtwal met een gemiddelde breedte van 8 m over een lengte van 220 m, waardoor de groenbestemming in het nieuwe berekende deel een totale oppervlakte heeft van 1.760 m².

Het omzetten en het verkleinen van het bouwvlak levert onderstaand "bestemmingsverlies" op. Door het behouden van het bijgebouw en de mantelzorgwoning bij de bestaande woning wordt gecompenseerd voor 160 m² meer bijgebouwen dan normaal. Dit levert een "bebouwingswinst" op van €24.000,-. Het netto resultaat van de ontwikkeling, behoudens de onderdelen die niet vallen onder artikel 3.9 van de Iov, is daarmee €-131.000,-.

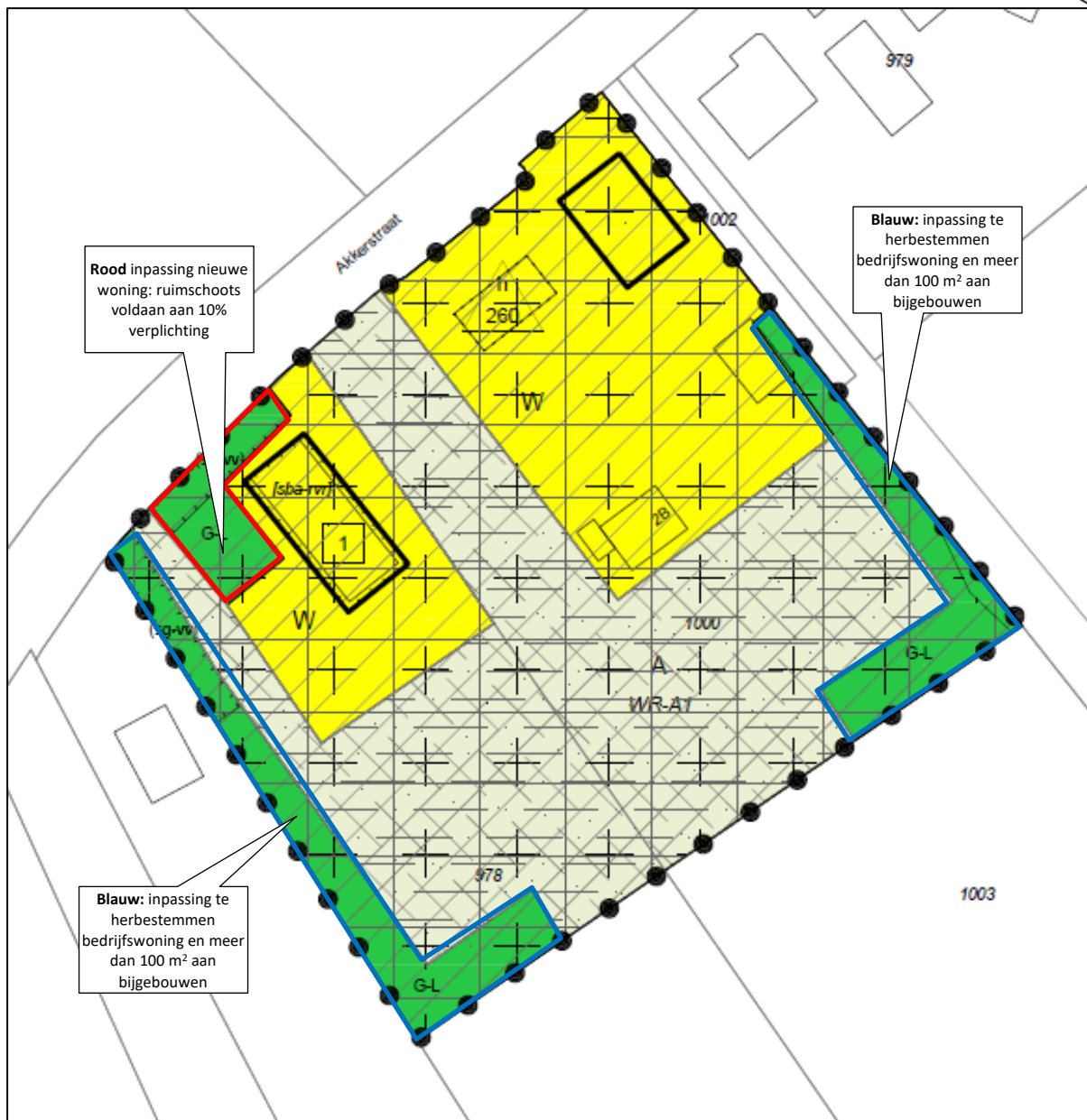
Op basis van de werkafspraken (pagina 7) worden ruimtelijke ontwikkeling die volgens de normbedragen zijn berekend en waarbij de minimale basisinspanning minder dan €1.000,- bedraagt onder categorie 2 geschaard. Hierdoor hoeft op basis van de berekening niet te worden voorzien in aanvullende landschapsinvestering. Gezien het een categorie 2 ontwikkeling betreft dient te worden voorzien in een landschappelijke inpassing.

Controle: totaal oppervlak bestemmingen:				11.017 m ²		11.017 m ² (Moeten uiteindelijk gelijk zijn)					
Ontwikkeling van de bestemmingswaarden				voor: € 471.102		na: € 315.518					
				A:		Bestemmingswinst / -verlies: € -155.584					
Extra bouwvolume bij (bedrijfs)woningen				waarde / eenh.		Bestaande situatie #1 eenh. waarde		Gewenste situatie #2 eenh. waarde		Bebouwings- winst	
Wonen (burgerwoning)				€ 250,00		m ³ € 0		m ³ € 0		€ 0	
Inhoud meer dan 750 m ³				€ 150,00		m ² € 0		160 m ² € 24.000		€ 24.000	
Bijgebouwen meer dan 100 m ²				€ 250,00		m ³ € 0		m ³ € 0		€ 0	
Wonen (bedrijfswoning)				€ 150,00		m ² € 0		m ² € 0		€ 0	
Inhoud meer dan 750 m ³				€ 150,00		m ² € 0		m ² € 0		€ 0	
Bijgebouwen meer dan 100 m ²				€ 0		na: € 24.000					
Ontwikkeling van de bebouwingswaarden				voor: € 0		na: € 24.000					
				B:		Bebouwingswinst:		€ 24.000			
				A + B		Totale bestemmingswinst:		€ -131.584			

Aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan wordt voorzien in het vereiste van een goede landschappelijke inpassing. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan onderhavige toelichting bijgevoegd. In het onderstaande is ook een relevante uitsnede opgenomen. De landschappelijke inpassing wordt bovendien gewaarborgd door een voorwaardelijke verplichting in de regels. Hierdoor wordt invulling gegeven aan artikel 3.9 van de Verordening.



Pagina 34 van 89



Figuur 22: Landschappelijke inpassing per plandeel

De benodigde kwaliteitsverbetering wordt in paragraaf 3.4.5 bij de toetsing aan het gemeentelijke beleid nader uitgewerkt. Beknopt weergegeven, komt hierin naar voren dat de beoogde ontwikkeling geen bestemmingswinst tot gevolg heeft. Aangezien sprake is van bestemmingsverlies kan de beoogde ontwikkeling als een categorie 2 ontwikkeling worden aangemerkt, waaronder enkel landschappelijke inpassing is vereist.

‘Wonen in landelijk gebied’ (artikel 3.68)/‘Afwijkende regels (burger)woningen’ (artikel 3.69)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfspanden zijn toegestaan;
- zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Lid 2

Een bestemmingsplan kan bij een bestaande woning de vestiging van een andere functie toelaten, als:



- a. dit past binnen de voorwaarden die voor die functie zijn opgenomen in deze paragraaf;
- b. in geval nieuwe bebouwing wordt opgericht, er elders feitelijk en juridisch een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen is gesloopt.

In afwijking van Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel , als is verzekerd dat:
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
- b. een inpandige splitsing van een beeldbepalende woonboerderij als:
 - 1. een fysieke tegenprestatie wordt geleverd aan het versterken van de omgevingskwaliteit vergelijkbaar met de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel; en
 - 2. de beeldbepalende woonboerderij wordt behouden.
- c. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing .
- d. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. De huidige bedrijfswoning wordt hierbij in gebruik genomen als burgerwoning en overtollige bouwwerken met een gezamenlijke omvang van circa 610 m² worden gesloopt, alsook voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen/verhardingen met een gezamenlijke omvang van circa 1.600 m². Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods met toepassing van de provinciale beleidsregel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' één woning gerealiseerd. Nu artikel 3.78, lid 4 onder c voorschrijft dat artikel 3.68, eerste lid, onder a, niet van toepassing is, wordt hieraan voldaan.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

Hier is in casu sprake van. Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. Overtollige bebouwing wordt hierbij gesloopt en er wordt binnen de planlocatie voorzien in een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. De ontwikkeling heeft dan ook een versterking van de omgevingskwaliteit als doel.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

De versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;



De ontwikkeling beoogt op meerdere manieren meerwaardecreatie, waaronder door sloop van overtollige bebouwing, het voorkomen van leegstand en verrommeling en een aanmerkelijke landschappelijke en natuurlijke kwaliteitsverbetering aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Biest-Houtakker in de gemeente Hilvarenbeek en is gelegen aan de Akkerstraat. De Akkerstraat betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa. De Akkerstraat laat zich typeren als een bebouwingslint nabij de kern Biest-Houtakker. Aan dit bebouwingslint bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen en niet-agrarische bedrijvigheid. De omgeving van de planlocatie laat zich, gelet op bovenstaande uiteenzetting, hoofdzakelijk kenschetsen als een overwegend gemengd gebied met onder meer verspreid gelegen woningen. Gelet hierop kan de beoogde herbestemming naar wonen in zijn algemeenheid als passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek worden beschouwd.

Verder bevindt de planlocatie zich in de directe nabijheid van de kern Biest-Houtakker. De ligging van de planlocatie laat zich hierdoor typeren als een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Verder schrijft ook de gemeentelijke visie Ruimte voor Ruimte (2011) voor dat in het geval sprake is van een bestaand erf én indien sprake is van extensiveringsgebied-overig (de kernrandzone), een en ander bestempeld kan worden als een aanvaardbare locatie. Gelet hierop heeft de gemeente Hilvarenbeek de komst van een woning binnen de planlocatie reeds als passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied beschouwd. Immers, er is conform gemeentelijk beleid sprake van een aanvaardbare locatie nu sprake is van een bestaand erf binnen een kernrandzone.

Het bebouwingslint ter plaatse van de Akkerstraat ter hoogte van het plangebied vormt hierbij de kernentree van de kern Biest-Houtakker en is hierdoor te bestempelen als een kernrandzone. Hierdoor is in casu sprake van een duidelijke driedeling tussen de kern Biest-Houtakker, de kernentree (gevormd door de bebouwingsconcentratie) en het buitengebied. De herbestemming naar wonen en de komst van één woning kan als passend binnen een dergelijke kernrandzone worden bestempeld. Daar komt bij dat hiermee een aanmerkelijke kwaliteitsverbetering binnen de kernrandzone wordt bewerkstelligd. Dit vanwege een afname van bebouwing en bestaand ruimtebeslag, alsook een afname van uitstralingseffecten in de hoedanigheid van geluidshinder. Een en ander heeft een aanmerkelijk positief effect op het woon- en leefklimaat binnen de bebouwingsconcentratie aldaar. Te meer nu gemeentelijk beleid voorschrijft dat binnen kernrandzones de komst van woningbouw overwogen kan worden op bestaande erven. Gelet hierop heeft de gemeente Hilvarenbeek de komst van woningbouw ter plaatse van bestaande erven in kernrandzones reeds als afweegbaar aangemerkt, waardoor een en ander passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Verder dient in ogenschouw genomen te worden dat in de directe omgeving van de planlocatie reeds een verdere verkleuring naar wonen aan de orde is. Zo is in 2017 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee aan noordwestelijke zijde van de Akkerstraat, aan de Akkerstraat 5, een ruimte-voor-ruimtewoning is toegevoegd. Ook is in 2020 een bestemmingsplan vastgesteld waarmee aan de zuidoostelijke zijde van de Akkerstraat twee woningen zijn gerealiseerd. Gelet hierop vindt in de directe omgeving van de planlocatie reeds



een verdere verkleuring naar wonen plaats. Dit maakt dat de beoogde komst van één woning binnen de planlocatie als passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied kan worden beschouwd. Te meer vanwege de omstandigheid dat sprake is van een bestaand erf binnen een kernrandzone, waardoor de beoogde ontwikkeling ook op grond van gemeentelijk beleid passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich op betrekkelijk korte afstand van de bebouwde kom van de kern Biest-Houtakker en de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V' bevindt. Hierdoor verkleurt de directe omgeving van de planlocatie, naast vorenstaande individuele bouwplannen, eveneens reeds verder naar wonen en komt de kern Biest-Houtakker op zeer korte afstand van de planlocatie te liggen. Daar komt bij dat met de beoogde ontwikkeling een knelpunt aldaar wordt opgelost. Met de aanwezigheid van een hondenpension/de hondenfokkerij ter plaatse van de planlocatie is binnen de beoogde woonwijk 'Beverakkers V' nadrukkelijk geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop maakt de beoogde herbestemming de weg vrij voor de beoogde woningbouwlocatie 'Beverakkers V', waardoor hiermee een knelpunt wordt opgelost. Dit maakt dat de beoogde herbestemming passend is binnen de ontwikkelingsrichting die gemeente Hilvarenbeek voor ogen heeft.

Alles in resumering nemende, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

De ontwikkeling voorziet in de herbestemming naar wonen, waarbij de huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar burgerwoning en binnen een courante bestaande schuur/loods één woning wordt toegevoegd. Verder blijft ook een bestaande mantelzorgwoning behouden. Dit in combinatie met een landschappelijke kwaliteitsverbetering aan de hand van een landschappelijk inrichtingsplan en de herbestemming van een deel van de planlocatie naar groen. Hiermee wordt een passende invulling van een agrarisch verwante bedrijfslocatie gevonden. Het beoogde gebruik is vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt volhoudbaar naar de toekomst.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

In onderhavige toelichting is uitvoerig getoetst aan relevante uitgangspunten uit de Iov. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Een deskundige van de provincie Noord-Brabant is een vroegtijdig stadium betrokken. Het planvoornemen is tijdens het gemeentelijke spreekuur voorgelegd en daarnaast is een en ander in het kader van wettelijk vooroverleg aangeboden aan de provincie.



Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

Een aanvaardbare locatie wordt in artikel 3.78, derde lid gedefinieerd als een locatie in een bebouwingsconcentratie of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De verordening (lov) omschrijft een bebouwingsconcentratie als een kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster. Een kernrandzone wordt conform de lov als volgt gedefinieerd: 'overgangszone van stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies'. Verder wordt een bebouwingslint als volgt gedefinieerd: 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg, geheel of gedeeltelijk, in Landelijk gebied'.

De planlocatie is gelegen aan de Akkerstraat. De Akkerstraat betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa. De Akkerstraat laat zich typeren als een lokale ontsluitingsweg nabij de kern Biest-Houtakker waar ter hoogte van het plangebied met name aan de zuidelijke/zuidoostelijke zijde sprake is van aanwezigheid van bebouwing. Aan de Akkerstraat bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen en niet-agrarische bedrijvigheid.

Verder bevindt de planlocatie zich, zoals hiervoor reeds is aangegeven, in de directe nabijheid van de kern Biest-Houtakker. De ligging van de planlocatie laat zich hierdoor typeren als een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. Dit omdat ter plaatse sprake is van een overgangszone tussen stedelijk gebied naar het buitengebied, waarbij ter hoogte van de planlocatie sprake is van relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies. Het bebouwingslint ter plaatse van de Akkerstraat ter hoogte van het plangebied vormt hierbij de kernentree van de kern Biest-Houtakker en is hierdoor te bestempelen als een kernrandzone. Hierdoor is in casu sprake van een duidelijke driedeling tussen de kern Biest-Houtakker, de kernentree (gevormd door de bebouwingsconcentratie) en het buitengebied. Nu sprake is van een ligging binnen een kernrandzone is in casu sprake van een aanvaardbare locatie conform artikel 3.78, derde lid van de lov. Het vorenstaande wordt tevens bevestigd in de gemeentelijke visie Ruimte voor Ruimte (2011). In voornoemde visie wordt aangegeven dat in het geval van een bestaand erf én indien sprake is van extensiveringsgebied-overig (de kernrandzone), een en ander bestempeld kan worden als een aanvaardbare locatie.

2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael; en

De fysieke tegenprestatie zal qua omvang gelijk zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekael. Met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit wordt tot een kwaliteitsverbetering van circa € 21.353,35 gekomen. Voor het resterende deel wordt een maatwerk ruimte-voor-



ruimte bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Dit zodat tot een gezamenlijke tegenprestatie van € 125.000,00 wordt gekomen.

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kevel tot de mogelijkheden behoort;

Ten behoeve van de realisatie van één wooneenheid binnen de bestaande loods/schuur wordt een maatwerk ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

Met de beoogde ontwikkeling worden alle rechten en toestemming ingetrokken.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

Niet van toepassing.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Niet van toepassing.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Zie onderbouwing in het vorenstaande. In casu is sprake van een aanvaardbare locatie aangezien sprake is van een ligging binnen een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. De Akkerstraat ter hoogte van het plangebied zorgt hierbij voor een duidelijke driedeling tussen de kern Biest-Houtakker, de kernentree (gevormd door de bebouwingsconcentratie) en het buitengebied.



Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Hier is reeds rekening mee gehouden bij de eerdere toetsing aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

De 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is een nadere uitwerking van artikel 3.78. In deze beleidsregel is de fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van woningen onder de noemer maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen. Voor het realiseren van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen geldt dat:

1. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een minimale inspanning van € 125.000,00;

In het onderhavige geval bestaat de fysieke tegenprestatie uit de sloop van bedrijfsgebouwen en de sanering van voorzieningen. In zijn totaliteit wordt 610 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en circa 1.600 m² aan voorzieningen en verhardingen. De sanering van de bedrijfsgebouwen en de afwaardering, alsook het slopen van voorzieningen en verhardingen, resulteert in een bedrag van circa € 17.000,00 (rekening houdend met de basisinspanning van de sloop van 250 m² bedrijfsgebouwen). Verder is rekening gehouden met het inleveren van ammoniakrechten. Hierbij is uitgegaan van de vigerende vergunning voor het houden van 165 honden, een emissiefactor van 1,266 kg ammoniakemissie per dierplaats per jaar en een waarde van € 15,00 per kg. Tot slot bestaan de bedrijfsgebouwen met een omvang van circa 610 m² uit asbestdaken. Hierbij is uitgegaan van een meerwaarde van € 2,00 per m² ten opzichte van de sloop van reguliere bedrijfsgebouwen zonder asbestdaken. Gelet hierop wordt in zijn totaliteit tot een bedrag van € 21.353,35 gekomen. Voor het resterende deel van de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 103.646,65 wordt bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een maatwerk bouwtitel aangekocht. De ingevulde rekenmodule is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

2. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;

Hier wordt aan voldaan. Voor de beoogde schuurwoning wordt de beeldkwaliteit van de sobere schuurwoning op Grote Voort 6 te Hilvarenbeek aangehouden welke vergelijkbaar is qua omvang. Specifiek ten behoeve van deze schuur is in het beeldkwaliteitsplan, welke als bijlage aan de onderhavige toelichting is gevoegd, enkele referentiebeelden toegevoegd.

3. er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling;

Hier wordt in casu aan voldaan. Er is geen sprake van stedelijke ontwikkeling.

4. Als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.



Fysieke maatregelen bestaan in casu uit het inleveren van ammoniakrechten, het slopen van bedrijfsgebouwen, het slopen van voorzieningen, het slopen van asbestdaken en landschappelijke maatregelen. Verder zal voor het resterende deel van de te realiseren kwaliteitsverbetering een resttitel worden aangekocht.

Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, wordt volledigheidshalve getoetst aan de regels omtrent 'Ruimte-voor-ruimte kavel' (artikel 3.79). Dit omdat bij de provincie Noord-Brabant een maatwerktitel aangekocht wordt.

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit:

Aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit wordt behaald door de gedeeltelijke aankoop van een van een maatwerk "Bouwtitel" bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Hiermee is verzekerd dat in het verleden reeds een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit heeft plaatsgevonden middels de sloop van stallen en het doorhalen van fosfaatrechten. Verder wordt het resterende deel van de kwaliteitsverbetering verkregen door een verbetering van de omgevingskwaliteit binnen de planlocatie met toepassing van de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Zie vorenstaande passages.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit , derde Lid:

Zie vorenstaande toetsing aan artikel 3.78. De conclusie is dat in casu sprake is van een aanvaardbare locatie. Dit vanwege de ligging binnen een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone.

- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77.

Zie de toetsing aan artikel 3.78. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Lid 2

Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Voor kennisgeving aangenomen.

Lid 3

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Hier is reeds rekening mee gehouden bij de eerdere toetsing aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel (artikel 3.32)



Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt herbestemd naar een reguliere woning en een bestaande vergunde mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Ook worden overvloedige bedrijfsgebouwen gesloopt en worden voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen, alsook verhardingen verwijderd. Hierdoor gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een afname van het bebouwde oppervlak, waardoor een en ander een positieve bijdrage heeft op het watersysteem en de hydrologische waarden. Bovendien wordt binnen de planlocatie voorzien in de realisatie van een poel, hetgeen eveneens een positief effect heeft op het watersysteem en de hydrologische waarden.

Verder wordt binnen de planlocatie aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan een landschappelijke kwaliteitsverbetering bewerkstelligd. Deze landschappelijke kwaliteitsverbetering bestaat onder meer uit de aanleg van een streekeigen erfbeplanting, een fruitboomgaard, een (beuken)haag en de realisatie van diverse houtsingels. De realisatie en instandhouding van bovenstaande landschappelijke en natuurlijke elementen is met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een aanmerkelijke positieve bijdrage tot gevolg voor de ecologische en landschappelijke waarden. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden binnen de groenblauwe mantel.

Lid 2

De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden.

De beoogde landschappelijke inpassing conform het landschappelijk inpassingsplan die als bijlage aan de onderhavige toelichting is gevoegd is afgestemd op aanwezige waarden in de directe omgeving.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010

Toetsingskader

In de Structuurvisie Hilvarenbeek, vastgesteld d.d. 25 februari 2010, zijn de beleidsuitgangspunten opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Voor het buitengebied wordt aangegeven dat de agrarische functie sterk is vertegenwoordigd en dat de ruimtelijke karakteristiek van het buitengebied vooral beleefd kan worden vanuit het recreatief gebruik van paden, wegen en recreatieve steunpunten. De kwaliteiten van de natuur zijn verankerd in de robuuste ecologische structuren en verbindingen en het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente. Hierbij worden de volgende criteria gehanteerd:

- Behouden van robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingzones;



- Behouden van het divers karakter op de overgangen tussen buitengebied en de dorpen;
- Behouden van cultuurhistorische waarden in het gebied.

Het beleid van de gemeente is gericht op het versterken van de toeristische sector. Verder gelden voor nieuwe functies verschillende criteria. Zo mag de nieuwe functie niet leiden tot negatieve externe effecten op de woon- en leefomgeving, zoals een verkeersaantrekkende werking en parkeren. Nieuwe functies zijn mogelijk indien er sprake is van wonen, zorg, kleinschalige ambachten/bedrijvigheid, toerisme en/of recreatie of educatie. Daarnaast is doorontwikkeling mogelijk, mits dit landschappelijk aanvaardbaar is en er geen negatieve externe effecten optreden.

Beoordeling

Met de beoogde herontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt hierbij herbestemd naar een reguliere woning en een bestaande vergunde mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods met toepassing van de provinciale beleidsregel 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' en de gedeeltelijke aankoop van een ruimte-voor-ruimte bouwtitel één woning gerealiseerd. Ook worden overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt en worden voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen en verhardingen verwijderd. Met de beoogde ontwikkeling wordt derhalve een passende herbestemming gevonden voor een agrarische verwante bedrijfslocatie en wordt leegstand en verrommeling van het buitengebied en ter plaatse van een locatie binnen de dorpsentree van de kern Biest-Houtakker voorkomen. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan een divers karakter op de overgangen tussen het buitengebied en de dorpen, waardoor de beoogde ontwikkeling passend is binnen relevante uitgangspunten uit de Structuurvisie Hilvarenbeek. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie diverse natuurlijke en landschappelijke elementen worden gerealiseerd aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. Vanwege de ligging van de planlocatie binnen de groenblauwe mantel en nabij Natuur Netwerk Brabant en het Spruitenstroompje is de beoogde ontwikkeling ook passend binnen het criteria van de gemeente Hilvarenbeek dat robuuste natuurgebieden en ecologische verbindingzones moeten worden behouden.

Conclusie

Alles in resumering nemende kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen relevante uitgangspunten uit de Structuurvisie Hilvarenbeek. De beoogde ontwikkeling draagt namelijk bij aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke karakteristiek van de gemeente en heeft op alle drie de genoemde criteria een versterkende werking.

3.4.2 Visie Ruimte voor Ruimte, 2011

De gemeente Hilvarenbeek kent de visie Ruimte voor Ruimte (2011) waarin diverse bebouwingsconcentraties binnen de gemeente zijn aangewezen. De planlocatie is conform voornoemde visie niet gelegen binnen een aangeduide bebouwingsconcentratie. Echter, zoals in paragraaf 3.3.2 uitvoerig is gemotiveerd, bevindt de planlocatie zich binnen een bebouwingsconcentratie in de hoedanigheid van een kernrandzone. De Akkerstraat ter hoogte van het plangebied vormt hierbij de kernentree van de kern Biest-Houtakker en is hierdoor te bestempelen als een kernrandzone. Hierdoor is in casu sprake van een duidelijke driedeling tussen de kern Biest-Houtakker, de kernentree (gevormd door de bebouwingsconcentratie) en het buitengebied. De visie Ruimte voor Ruimte (2011) schrijft voor dat ook buiten een in de visie aangeduide bebouwingsconcentratie woning kan worden overwogen indien sprake is van een bestaand erf én indien sprake is van extensiveringsgebied-overig (de kernrandzone). Zie onderstaande uitsnede.



Spelregels Ruimte voor Ruimte

Binnen de beschreven bebouwingsconcentraties kunnen Ruimte voor Ruimte woningen onder voorwaarden worden toegevoegd. De beschrijving van de concentratie is hierbij het uitgangspunt. In extensiveringsgebied overig (de kernrandzones) kan ook buiten een bebouwingsconcentratie woningbouw worden overwogen op bestaande erven.

In het verwevingsgebied geldt dat alleen in de bebouwingsconcentraties woningen kunnen worden toegevoegd. Bovendien mogen in het verwevingsgebied nieuwe woningen bestaande veehouderijbedrijven niet hinderen in hun (toekomstige) bedrijfsvoering. Concreet betekent dit, dat in verwevingsgebied alleen een woning kan worden toegevoegd wanneer een ander geurgevoelig object, dichtbij de bestaande veehouderij, de bedrijfsvoering al belemmert.



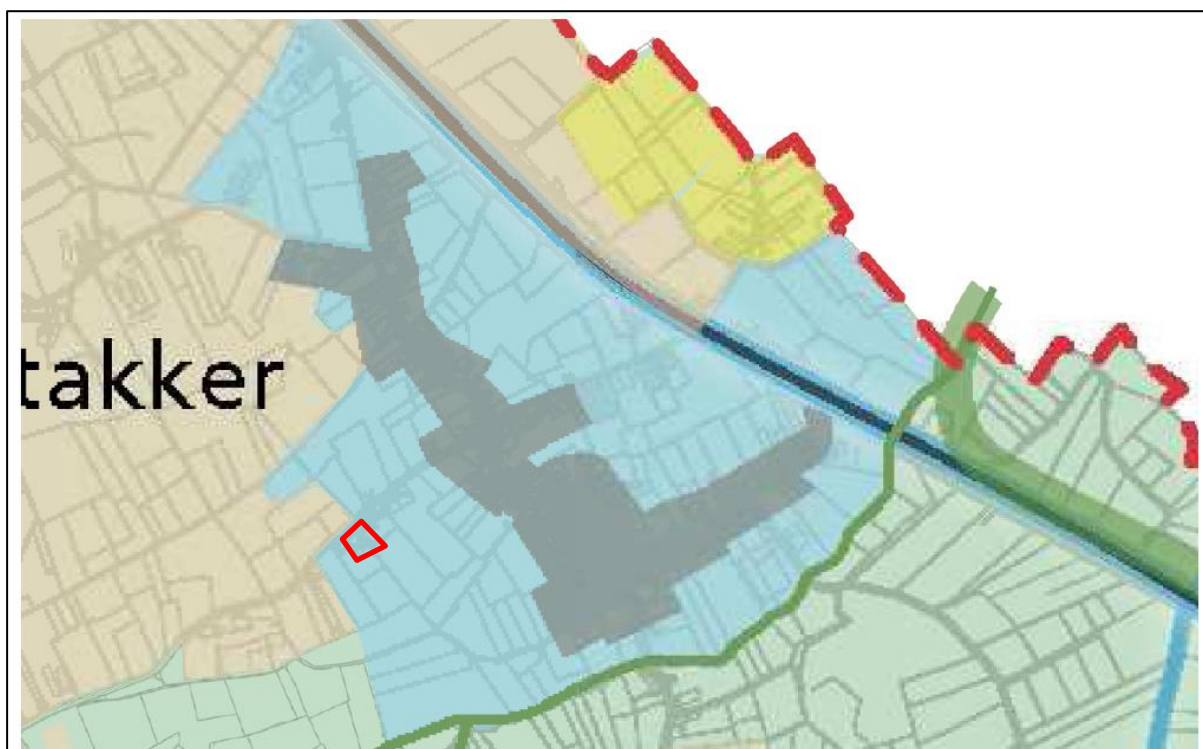
*Aansluiten bij ruimtelijke karakteristiek
(aanvulling erfopzet)*



*Aansluiten bij ruimtelijke karakteristiek
(aanvulling lintbebouwing)*

Figuur 23: Uitsnede Visie Ruimte voor Ruimte, 2011

Voor wat betreft de zonering wordt verwezen naar de Structuurvisie Hilvarenbeek. Op grond van deze structuurvisie bevindt de planlocatie zich binnen de zonering 'extensiveringsgebied-overig'. In het onderstaande is een relevante uitsnede van de zoneringsskaart uit de Structuurvisie Hilvarenbeek opgenomen.



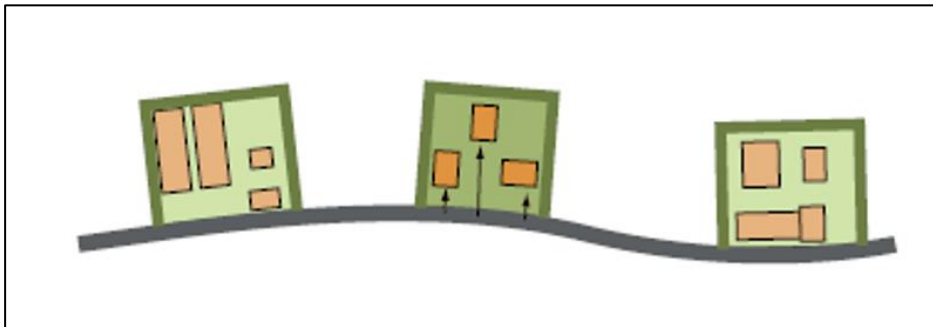
Uitsnede zonering structuurvisie feb 2010

Figuur 24: Uitsnede zonering Structuurvisie Hilvarenbeek, 2010 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Tevens ligt de planlocatie momenteel op grond van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Een en ander betrof in het verleden op grond van eerdere provinciale verordeningen ten tijde van de reconstructie een extensiveringsgebied. Hierdoor is een en ander te typeren als een extensiveringsgebied-overig en dus op basis van de visie Ruimte voor Ruimte (2011) als een kernrandzone.



Daarnaast is in casu sprake van een bestaand erf, namelijk het erf dat behoorde tot de woning en bedrijfslocatie aan Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker. Wanneer wordt gekeken naar bovenstaande uitsneden en de opbouw van de geclusterde bebouwing aan de Akkerstraat in de omgeving van de planlocatie, valt de beoogde ontwikkeling te typeren als het “aansluiten bij de ruimtelijke karakteristiek” in de vorm van het verder aanvullen van een bestaand erf. Met name de middelste variant waarbij het middelste gebouw verder van de weg is gelegen is vergelijkbaar met het planvoornemen. Evenals het streven naar verschillende gebouwvormen op een erf (haaks gevarieerd met parallel aan de weg op één erf etc.).



Figuur 25: Erfopzetten

Conclusie

Alles in resumering nemende kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de Visie Ruimte voor Ruimte (2011). Dit omdat in casu sprake is van een ligging binnen extensiveringsgebied-overig (kernrandzone) en gebruik wordt gemaakt van een bestaand erf.

3.4.3 Structuurvisie Buitengebied, 2014

Op 25 februari 2010 heeft de gemeente Hilvarenbeek de ‘Structuurvisie Hilvarenbeek’ vastgesteld. Dit betreft de Structuurvisie met de hoofdlijnen van de gemeentelijke ambities voor het gehele grondgebied. Ter concretisering van de visie voor het buitengebied is in januari 2014 de ‘Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek, januari 2014’ vastgesteld. Naast de 6 kernen die de gemeente Hilvarenbeek rijk is, is er ook sprake van een groot landelijk gebied waarin veel ontwikkelingen gaande zijn. De structuurvisie bevat een samenhangende visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Tevens is het de basis geweest voor de actualisatie van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Daar waar kansen en voorwaarden voor ontwikkelingen voldoende objectiveerbaar zijn, worden deze vastgelegd in bestemmingsplanregels, met binnenplanse afwijkings- of wijzigingsregels. Voor de meer grootschalige, weinig voorkomende of anderszins specifieke ontwikkelingen is maatwerk nodig. Dit is niet in algemene planregels te vatten en zal daarom blijvend buitenplans mogelijk worden gemaakt. De structuurvisie bevat bovendien de spelregels voor de diverse landschapstypes binnen de gemeente en de landschappelijke kwaliteitsverbetering. De visie buitengebied Hilvarenbeek richt zich op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het plangebied. Het gaat hierbij met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies (water, landbouw, recreatie, natuur, landschap) en voor de eveneens veelvuldig voorkomende niet-agrarische functies en wonen.

Beoordeling

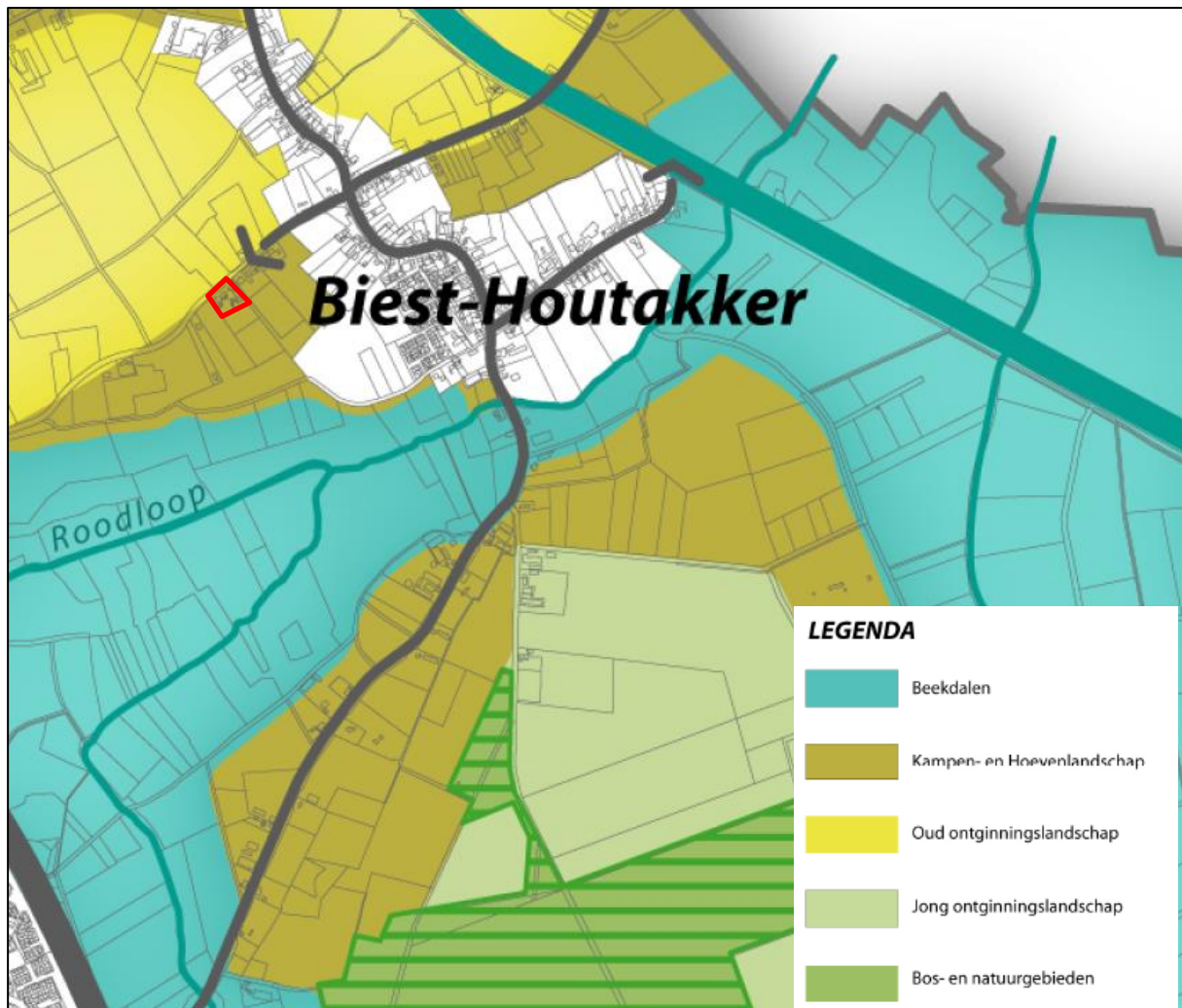
De gemeente houdt in het buitengebied ‘overal gelijke ontwikkelingsmogelijkheden’ aan. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende standpunten:

- Overal gelijke ontwikkelingsmogelijkheden, met uitzondering van LOG;
- Overal kwantitatief gelijke tegenprestaties bij een ontwikkeling;
- Per locatie kwalitatief verschillende randvoorwaarden, afhankelijk van de aard en omvang van het initiatief en de ruimtelijke kenmerken van de omgeving.



- RvR-ontwikkeling is als uitzondering niet overal mogelijk, maar alleen in de bebouwingsconcentraties zoals uitgewerkt in de structuurvisie.

De planlocatie is gelegen in het 'Kampen- en Hoevenlandschap', zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.



Figuur 26: Landschapstypen gemeente Hilvarenbeek (planlocatie is indicatief aangegeven met rode cirkel)

Ten aanzien van het kampen- en hoevenlandschap wordt het navolgende gesteld (*cursief*):

'Het landschappelijk karakter wordt hier doorgaans gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en (indien aanwezig) waterlopen. De verkaveling vertoont eveneens een afwisselend en vaak onregelmatig beeld, waarbij landbouwgronden, houtwallen en bosjes veelvuldig voorkomen. Het landschapsbeeld is hierdoor sterk afwisselend en veelal kleinschalig van karakter.

De nederzettingsstructuur vertoont vanouds een sterk verspreid bebouwingsbeeld: de afzonderlijke hoeven lagen te midden van een eigen kampje, of "eenmansesje". Door plaatselijke verdichting van bebouwing heeft dit beeld zich hier en daar ontwikkeld tot transparante bebouwingslinten. Hoewel de bebouwing grotendeels langs de wegen is gesitueerd, komt het ook voor dat de oudere boerderijen een vrije ligging kennen en via insteekwegjes bereikbaar zijn.



Het erf in dit landschapstype kan niet los gezien worden van de al aanwezige beplanting op of langs de direct aangrenzende percelen. Dat betekent ook dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar is in de vorm en het ruimtelijk beeld van de erven’.

Daarnaast is ten aanzien van het kampen- en hoevenlandschap de navolgende visie opgenomen (cursief):

‘Dit landschap kenmerkt zich door een grillig patroon van wegen en waterlopen. Dit betreft een te behouden structuurkenmerk, dat door ruimtelijke ontwikkelingen kan worden versterkt. De verkaveling is eveneens afwisselend en is onregelmatig van vorm. Het landschapsbeeld is in principe sterk wisselend en altijd kleinschalig van karakter; ontwikkelingen moeten zich daarbinnen voegen.

Het doel is om de waardevolle structuur van het landschap herkenbaar te houden. Hierbij is behouden en versterken van de afwisseling in openheid en beslotenheid het uitgangspunt. Dat betekent ook dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar blijft, dan wel versterkt wordt bij ontwikkelingen op de schaal van een individueel erf. Daarnaast kan de structuur verstevigd worden door de aanplant van landschapselementen, houtwallen en wegbeplanting, vooral ook buiten de erven. Ook is een goede erfbeplanting belangrijk voor de landschappelijke structuur en samenhang tussen de erven en omliggende landbouwgronden’.

Verder worden diverse beeldkwaliteitseisen gesteld aan de inpassing en inrichting van het erf. Bij het opstellen van het landschappelijk inrichtingsplan is rekening gehouden met de karakteristieken behorende bij het kampen- en hoevenlandschap, zoals in het bovenstaande is beschreven. Met de beoogde landschappelijke inpassing worden diverse houtwallen gerealiseerd en wordt de samenhang tussen het erf en de omliggende landbouwgronden versterkt. Ook ontstaat hierdoor een afwisseling tussen openheid en geslotenheid, waardoor de structuur van het kampen- en hoevenlandschap wordt versterkt. Ook is rekening gehouden met omliggende natuurwaarden, waaronder het Spruitenstroompje en Natuur Netwerk Brabant in de directe omgeving. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

Verder wordt in de structuurvisie aangegeven dat een en ander gericht is op het behoud en waar mogelijk de versterking van de ruimtelijke en functionele kwaliteit van het buitengebied. Hierbij gaat het met name om kwaliteit voor aan het buitengebied gebonden functies, waaronder natuur en landschap en voor de veelvuldig voorkomende niet-agrarische functies en wonen. Verder bevat de structuurvisie een aantal doelen die voor het gehele buitengebied gelden, waaronder:

- Landschap: behoud en waar mogelijk de versterking van de landschappelijke identiteit en verscheidenheid,
- Bos/Natuur: behoud en waar mogelijk versterking van de ecologische verscheidenheid;
- Wonen: behoud bestaande woningen;
- Niet agrarische functies: behoud bestaande en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden nieuwe functies op bestaande locaties.

Nu met de beoogde ontwikkeling een agrarisch verwante bedrijfslocatie wordt herbestemd naar wonen, waarbij een verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden plaatsvindt aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan, kan gesteld worden dat de ontwikkeling in algemene zin passend is binnen de doelen uit de ‘Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek, januari 2014’. Temeer nu ook ten aanzien van wonen als doel het behoud van bestaande woningen geldt.

3.4.4 Het bestemmingsplan “Buitengebied”

Het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan “Buitengebied” in combinatie met een aantal beperkte algemene wijzigingen in de regels in het bestemmingsplan “Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan”, zoals respectievelijk vastgesteld door de raad d.d.



13 maart 2014 en 7 maart 2017 en het “Reparatieplan Buitengebied” (vastgesteld 15-10-2020). Tevens is het bestemmingsplan “Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018” (vastgesteld 8-11-2018) van toepassing en is het “Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek” (vastgesteld 29-12-2021).

De planlocatie valt in het bestemmingsplan “Buitengebied” onder de bestemmingen “Bedrijf – Agrarisch verwant” en “Agrarisch” en de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 1”. De bedrijfsbestemming kent een omvang van circa 4.900 m². Binnen deze bedrijfsbestemming is de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – 11’ van toepassing op grond waarvan binnen de planlocatie een dierenpension toegestaan, waarbij een fokkerij als agrarische neventak is toegestaan. De maximale vloeroppervlakte voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van dit agrarisch verwante bedrijf is hierbij vastgelegd op 890 m². Verder is ter plaatse één bedrijfswoning toegestaan, alsook één mantelzorgwoning. Ten behoeve van laatstgenoemde mantelzorgwoning is bij besluit van 8 mei 2014 een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en strijdig gebruik verleend. Daarnaast zijn binnen de planlocatie de gebiedsaanduidingen ‘overige zone – attentiegebied ehs’, ‘overige zone – beperkingen veehouderijen’ en ‘overige zone – groenblauwe mantel’, ‘overige zone – akkercomplex’ en ‘overige zone – kamplandschap’ van toepassing. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen.



Figuur 27: Uitsnede vigerend bestemmingsplan “Buitengebied” (planlocatie is indicatief aangegeven met rode omlijnning)

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks passend binnen de vigerende gebruiks- en bouwvoorschriften. Het vigerende bestemmingsplan bevat, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, in artikel 5.6.3 een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid om na bedrijfsbeëindiging de bestemming “Bedrijf – Agrarisch verwant” te herbestemmen naar wonen. Echter, nu met de beoogde ontwikkeling ook de komst van één woning binnen een bestaande schuur/loods mogelijk wordt gemaakt kan de beoogde ontwikkeling niet mogelijk gemaakt worden met toepassing van voornoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een bestemmingsplanherzieningprocedure doorlopen te worden. Met de onderhavige



toelichting wordt onderbouwd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede wordt in het onderstaande illustratief en beknopt getoetst aan voornoemde binnenplanse wijzigingsbevoegdheid (toetsing in *cursief*).

5.6.3 Wijziging naar Wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de gronden wijzigen teneinde deze aanduiding te laten vervallen en de bestemming (deels) te wijzigen in de bestemming Artikel 16 Wonen waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of voormalig (woon)boerderijpand voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij, mits het betreft (woon)boerderijpanden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie', woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Algemene voorwaarden:

- a. de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;

Met de beoogde ontwikkeling worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;

Omwonenden of omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig in de belangen geschaad. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt getoetst aan de milieu-hygiënische aspecten.

- c. er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 4.

- d. de omvang van het bestemmingsvlak Wonen bedraagt niet meer dan 1500 m²;

In de beoogde planologische situatie komen binnen de planlocatie een tweetal woonbestemmingen te rusten met een omvang van circa 1.517 m², respectievelijk circa 2.214 m². Binnen deze woonbestemmingen zijn een tweetal woningen toegestaan. Gelet hierop wordt hier met de beoogde ontwikkeling niet aan voldaan.

- e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:

1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant', dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;
2. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalige bestemmingsvlak 'Bedrijf - Agrarisch verwant'. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;
3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering;

Gelet op de beoogde ontwikkeling en herbestemming is een kwaliteitsverbetering vereist. Een en ander is in de paragrafen 3.3.2 en 3.4.5 nader uitgewerkt en ook als bijlage aan de onderhavige toelichting bijgevoegd.



- f. het mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving aanwezige waarden;

De beoogde ontwikkeling leidt niet tot een onevenredige aantasting van de in de directe omgeving aanwezige waarden. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de onderhavige toelichting.

- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd waarmee is aangetoond dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 4.2.

- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Hier wordt in casu aan voldaan. Voor een nadere uitwerking zie hoofdstuk 4.

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- i. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:
- a. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;
 - b. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m³;
 - c. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;
 - e. Voor het overige dienen bijgebouwen, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt.

De bebouwde oppervlakte en inhoud van de naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning wijzigt niet. Verder wordt overtollige bebouwing binnen de planlocatie in de hoedanigheid van diverse bijgebouwen en voorzieningen gesloopt. Binnen het bestemmingsvlak van de te herbestemmen bedrijfswoning is bepaald dat het oppervlak voor bijgebouwen niet meer dan 260 m² mag bedragen.

- j. de bestaande situering van de bedrijfswoning mag niet worden gewijzigd;

De bestaande situering van de bedrijfswoning blijft ongewijzigd.

- k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:
- a. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
 - b. sloop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,
 - c. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,
 - d. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;



In casu is sprake van behoud van bestaande bebouwing/bijgebouwen. De bestaande bebouwing/bijgebouwen wordt als maximale oppervlakte voor bijgebouwen toegestaan bij de te herbestemmen bedrijfswoning.

- I. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;

Niet van toepassing

Specifieke voorwaarden voor wijziging t.b.v. woningsplitsing:

Lid m t/m r zijn niet van toepassing op onderhavig plan

3.4.5 Strategie Vitaal Beeks Buiten. Niet-agrarische functies

Op 11 juni 2020 heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek de visie 'Strategie Vitaal Beeks Buiten. Niet-agrarische functies' vastgesteld. Deze strategie is gericht op de vitalisering van het buitengebied en bevat de beleidskaders voor het buitengebied, behoudens voor de ontwikkeling van de agrarische sector. De afgelopen jaren is er veel veranderd in het buitengebied en deze trend zet zich door. Het aantal agrarische bedrijven daalt en de overblijvende agrarische sector ontwikkelt (bijvoorbeeld middels intensiveren, specialiseren of het ontplooiën van nevenactiviteiten). Daarnaast ontwikkelen ook andere functies zich meer en meer in het buitengebied: wonen, recreëren, energietransitie en andere dan agrarische functies. Om hierin de juiste afwegingen te kunnen maken heeft de gemeente Hilvarenbeek deze uitvoeringsstrategie voor het buitengebied opgesteld. De Uitvoeringsstrategie Buitengebied is een breed pallet aan activiteiten, zoals beoogd in het raadsbrede programma 2018 - 2022 van de gemeente Hilvarenbeek. De Strategie Vitalisering bevat de ontwikkelingsmogelijkheden voor o.a. vrijkomende (agrarische) gebouwen (VAB's), ruimte-voor-ruimte-woningen, maar ook doorontwikkeling van andere bestaande functies.

De strategie dient te leiden tot vitalisering van het buitengebied; het behouden en versterken van de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Beekse buitengebied. Het doel 'versterken van de kwaliteiten van het buitengebied' staat in deze strategie centraal. De aard van de nieuwe ontwikkeling is daaraan ondergeschikt. De gemeente wil met deze strategie belemmeringen voor innovatie opheffen en ruimte maken voor een toekomstige ontwikkeling gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van het buitengebied van Hilvarenbeek (zoals o.a. beschreven in de Structuurvisie Buitengebied 2014). De gemeente wil de balans tussen ondernemen en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving verbeteren. De gemeente wil toewerken naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Dat vergt een forse kwaliteitsslag in de komende jaren.

Op basis van het provinciale ruimtelijke beleid moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied altijd sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering. De gemeente Hilvarenbeek hanteert hierbij de regionale Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015. Daarin wordt gewerkt met categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van het effect daarvan op het landschap. Bij categorie 3 (ruimtelijke ontwikkelingen waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap), dient tenminste 20% van de grondwaarde te worden geïnvesteerd in het landschap. Onderdeel van deze visie wordt bovendien gevormd door het werkdocument en rekenbestand 'Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering landschap', waarmee de rekenbedragen voor het berekenen van de benodigde kwaliteitsverbetering in het landschap zijn geüniformeerd. In de uitvoeringsstrategie zijn per type functie (zoals VAB's, ruimte-voor-ruimte en niet-agrarische functies) de beleidskaders uitgewerkt.

Beoordeling

Voor onderhavig plan is de bij Vitaal Beeks Buiten behorende matrix voor bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering ingevoerd ten behoeve van de beoogde herbestemming van de planlocatie met



onderstaand resultaat. De volledige berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting bijgevoegd.

Locatie Akkerstraat 2B	te Biest-Houtakker
Totale omvang van het plangebied:	13405 m ²
Totale bestemmingswinst	€ -209.932
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap	(percentage) 20%
	(in euro's) € -41.986
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan	€ -20.993
Voltoet aan de minimale eigen inspanning?	ja
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap	€ 4.483
Voltoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?	ja
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap	€ 0

Figuur 28: Berekening kwaliteitsverbetering

Bovenstaande berekening laat zien dat de beoogde ontwikkeling geen bestemmingswinst tot gevolg heeft. Ondanks de omstandigheid dat in beginsel sprake is van een categorie 3 ontwikkeling, dient de beoogde ontwikkeling vanwege het feit dat een en ander bestemmingsverlies tot gevolg heeft als een categorie 2 ontwikkeling aangemerkt te worden. Hierdoor is in casu enkel landschappelijke inpassing vereist en is geen aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap benodigd.



4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Hilvarenbeek is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- gezondheid;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd binnen de planlocatie om inzicht te krijgen in de mogelijke aanwezigheid van verontreinigingen op de onderzoekslocatie en of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de beoogde bestemmingswijziging. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies weergegeven (in cursief).

'Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De resultaten van het onderzoek stemmen niet overeen met de gestelde hypothesen. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende



grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

Conclusie

De bodemkwaliteit staat de beoogde bestemmingswijziging niet in de weg.

4.3 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.



Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Hemel- en grondwaterbeleid Hilvarenbeek



De gemeente Hilvarenbeek heeft de gemeentelijke regels inzake waterbeleid aangescherpt ten opzichte van de Keur van het waterschap. Waar binnen de Keur ontwikkelingen met een toename kleiner dan 500 m² zijn vrijgesteld aan compensatie, zal het aangescherpt beleid vanuit de gemeente zich richten op daadwerkelijk nieuw verhard oppervlak en zullen kleinere oppervlakken ook een verplichting tot compensatie krijgen. Onder “nieuw verhard oppervlak” wordt het volgende verstaan: *‘oppervlak verstaan wat is ontwikkeld, herbouwd of opnieuw is aangelegd. Het te slopen verhard oppervlak wordt hiermee niet van het te compenseren oppervlak afgetrokken’.*

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarische verwante bedrijfslocatie, waarbij een huidige bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning, een bestaande vergunde mantelzorgwoning blijft behouden en binnen een bestaande loods/schuur een woning wordt gerealiseerd. Verder wordt overtollige bebouwing in de hoedanigheid van bedrijfsgebouwen, alsook voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen en andere verhardingen gesloopt. Nu de beoogde ontwikkeling volledig binnen bestaande bebouwing plaatsvindt met sloop van overtollige bebouwing en voorzieningen, is in casu geen sprake van nieuw verhard oppervlak conform gemeentelijk waterbeleid. Dit maakt een waterbergende voorziening conform gemeentelijk waterbeleid niet is vereist. Dit aspect is dan ook niet van toepassing op onderhavig planvoornemen.

Wel wordt binnen de planlocatie op vrijwillige basis een poel aangelegd conform het landschappelijk inpassingsplan. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage op het waterbergende vermogen en het watersysteem. Te meer nu de beoogde ontwikkeling een afname van het bebouwd oppervlak tot gevolg heeft.

Conclusie

Aangezien met de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak, zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

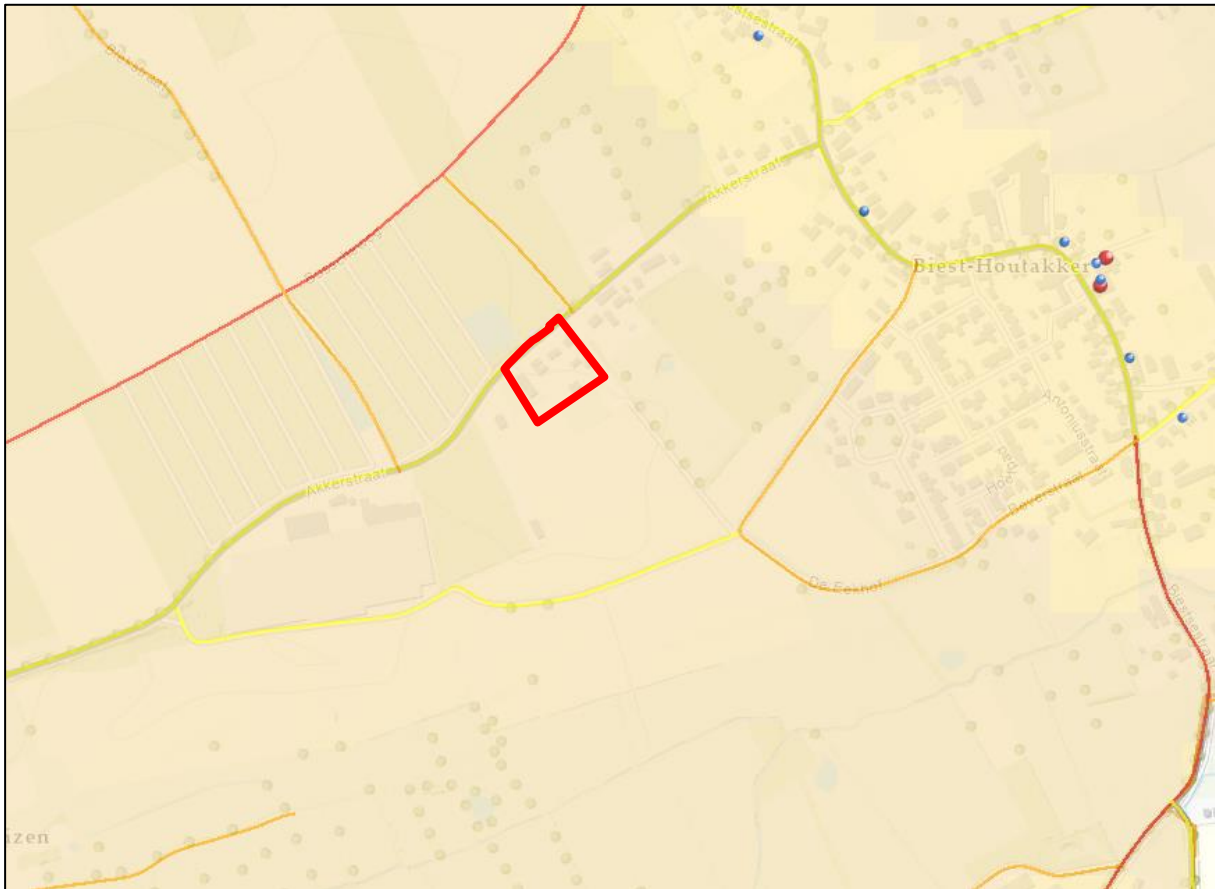
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 29: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

De planlocatie bevindt zich binnen een regio van cultuurhistorisch belang, te weten de Kempen. De cultuurhistorische waarde ten aanzien van deze regio wordt als volgt omschreven:

‘De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland’.

De beoogde herbestemming en herontwikkeling van de locatie aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang.

Verder is de Akkerstraat aangemerkt als een lijn van redelijk hoge waarde. Ook ten aanzien van deze lijn van redelijk hoge waarde geldt dat de beoogde herbestemming en herontwikkeling, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de Akkerstraat. Immers, een en ander vindt volledig binnen bestaande bebouwing plaats, waardoor de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op het straatbeeld of anderszins.



Tot slot dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich eveneens binnen een cultuurhistorisch landschap, alsook binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied bevindt, te weten 'Landgoederen ten zuiden van Tilburg', respectievelijk 'Akkercomplex Biest/Westerwijk'.

Ten aanzien van het cultuurhistorisch landschap 'landgoederen ten zuiden van Tilburg' is het cultuurhistorisch belang als volgt omschreven:

'Het gebied bestaat uit een ensemble van oude en jongere landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves en buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die de kern vormden van de landgoederen of die daarin zijn opgenomen. Dun, Teulder, Gorp en Lamenaakker zijn grotendeels) verdwenen buurtschappen met beboste akkercomplexen (wüstungen)'.

Verder wordt het cultuurhistorische belang van het cultuurhistorisch waardevol gebied 'Akkercomplex Biest/Westerwijk' als volgt omschreven:

'Het gebied bestaat uit het akkercomplex van de buurtschappen Biest, Driehuizen, Voort en Westerwijk. Het akkercomplex wordt doorsneden door het Wilhelminakanaal en de N269. Het bodemgebruik is grasland, bouwland en verschillende percelen boomteelt. Het is een akkercomplex met esdek, bolle ligging, openheid, steilranden en zandpaden. Over het akkercomplex loopt de Bosscheweg. Deze onverharde weg maakte onderdeel uit van de oude handelsroute van Hilvarenbeek naar 's-Hertogenbosch. Aan de noordkant van het akkercomplex staat een oude kapel een restant van het grotendeels verwenen buurtschap Westrik. Het gebied kent een samenhang met het beekdal Spruitenstroompje/Roodloop'.

De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Hierbij wordt een bestaande bedrijfswoning herbestemd naar wonen en wordt binnen een bestaande schuur/loods één extra woning gerealiseerd. Een en ander vindt volledig binnen bestaand ruimtebeslag en bestaande bebouwing plaats, waarbij overtollige bebouwing wordt gesloopt. Gelet hierop doet de beoogde ontwikkeling geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van een kleinschalig akkercomplex, waarbij met diverse landschappelijke maatregelen een bijdrage wordt geleverd aan de beleving van het akkercomplex als zodanig. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling een versterking van de cultuurhistorische waarde van het akkercomplex tot gevolg heeft.

Conclusie

De beoogde herbestemming en herontwikkeling van de planlocatie heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

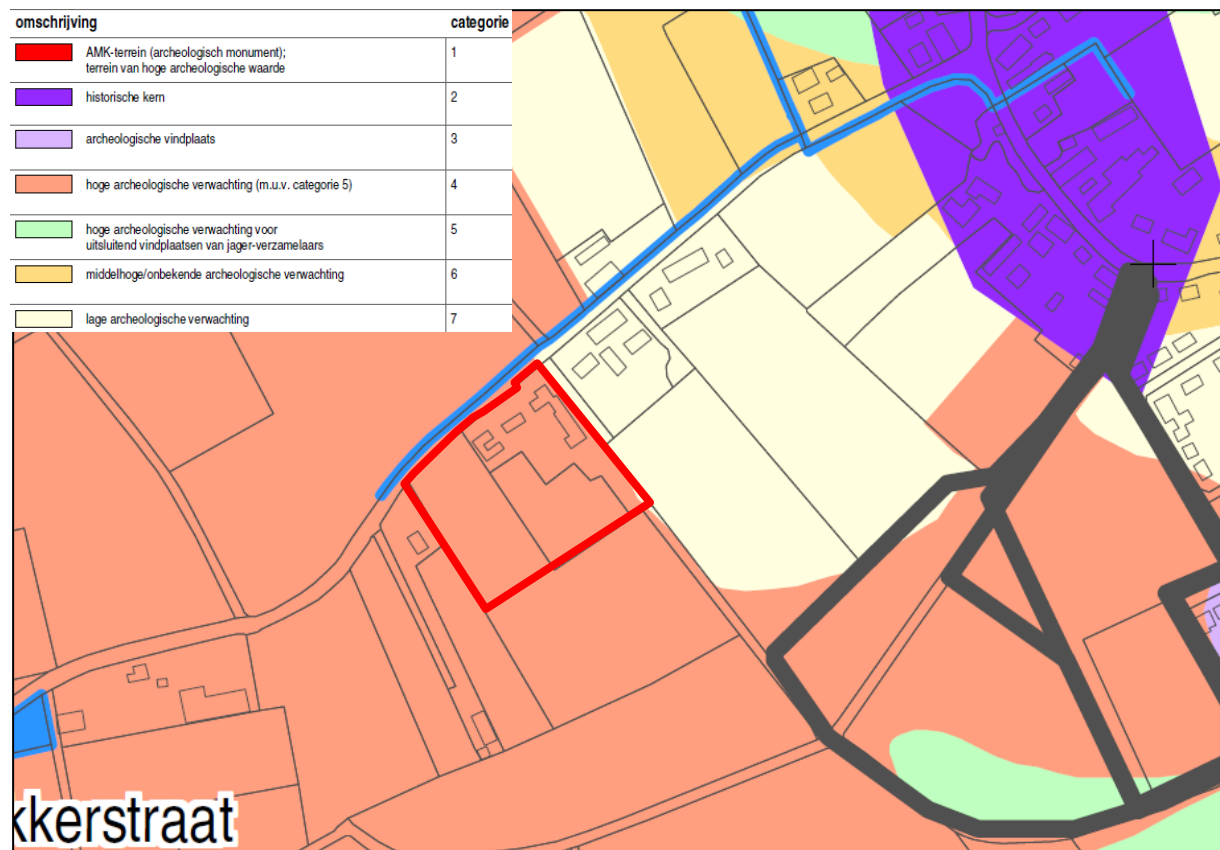
In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten



op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Beleid gemeente Hilvarenbeek

Het gemeentelijk archeologiebeleid is vervat in een archeologische verwachtingskaart en beleidskaart. In de toelichting bij de archeologische beleidskaart wordt aangegeven daarnaast aangegeven dat het bestemmingsplan het centrale juridische instrument vormt om archeologische monumenten te beschermen. Dat gebeurt door het opnemen van een dubbelbestemming. In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van de archeologische beleidskaart Hilvarenbeek.



Figuur 30: Uitsnede Archeologische beleidskaart Hilvarenbeek (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijnning)

Beoordeling

De planlocatie is op grond van de archeologische beleidskaart Hilvarenbeek aangeduid als 'hoge archeologische waarde' (categorie 5). Het gemeentelijke archeologiebeleid is vervolgens verankerd in het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" (en latere wijzigingen/herzieningen) is aan het plangebied de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1" toegekend. Wegens de toekenning van de archeologische dubbelbestemming gelden ter plaatse diverse restricties ten aanzien van bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 0,5 meter onder het maaiveld. Met het planvoornemen zijn geen bodemingrepen voorzien nu een en ander volledig binnen bestaande bebouwing plaatsvindt. In casu is uitsluitend sprake van een herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen, waarbij een huidige bedrijfswoning wordt herbestemd naar burgerwoning, een bestaande vergunde mantelzorgwoning blijft behouden en binnen een bestaande loods/schuur één woning wordt gerealiseerd. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat met de beoogde ontwikkeling geen archeologische waarden verloren gaan. Bovendien blijft de



dubbelbestemming ook in de beoogde planologische situatie gehandhaafd binnen de planlocatie, waardoor archeologische waarden ook in de beoogde planologische situatie beschermd blijven.

Conclusie

Met het planvoornemen zijn geen bodemingrepen voorzien. Derhalve heeft het initiatief geen consequenties voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Daar komt bij dat de dubbelbestemming ter bescherming van archeologische waarden gehandhaafd blijft.

4.6 Natuur

Toetsingskader

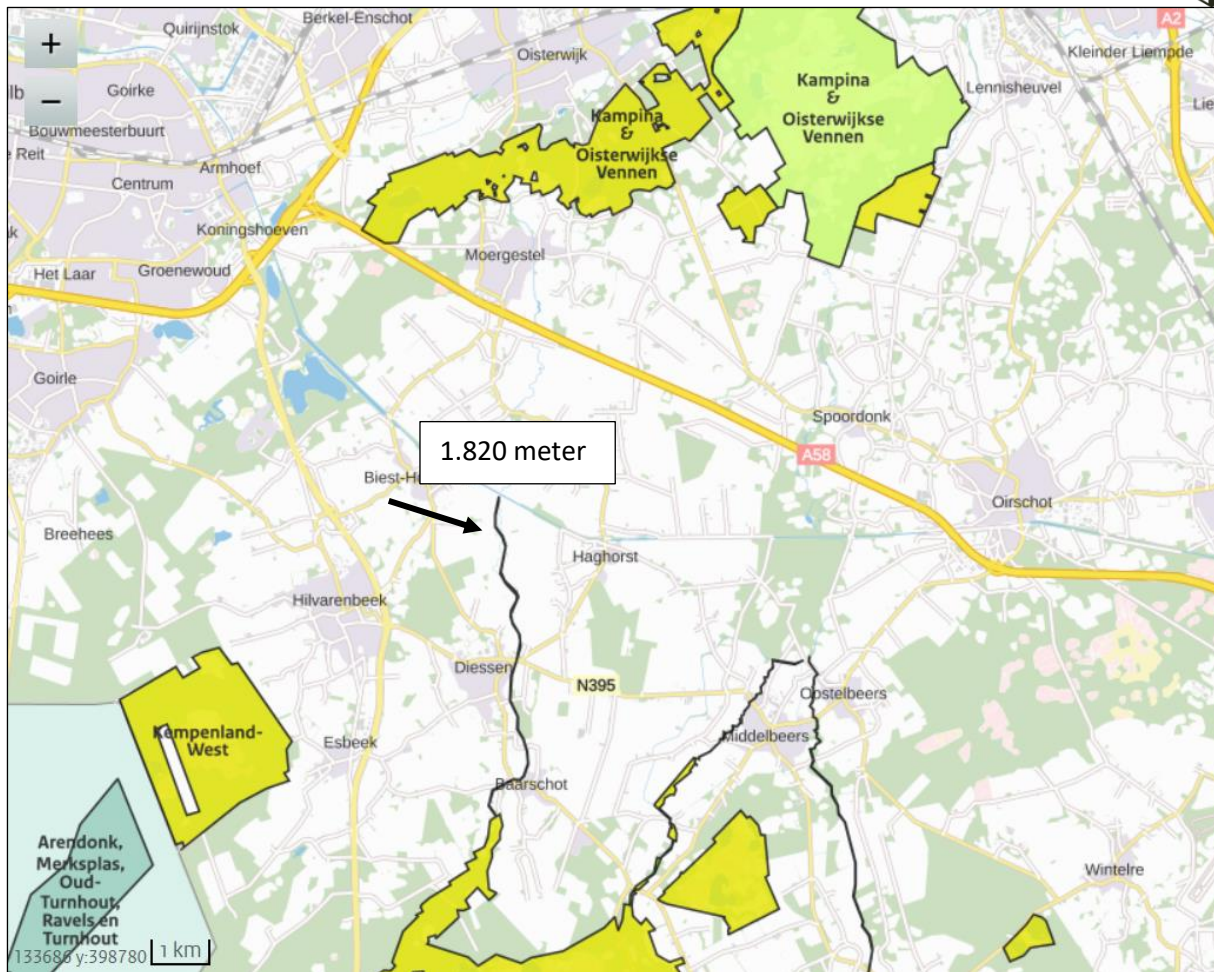
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermeting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Kempenland-West op circa 1.820 meter in overwegend zuidoostelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 31: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanname te staven is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Bouwphase

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.



Naam	Stageklasse	Brandstofverbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	10 l/j
Betonstorters/-pomp	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	7 l/j
vrachtwagensq	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	42 l/j	35 u/j	1 l/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	8 l/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j		
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	4 l/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j

Figuur 32: Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Hierbij dient opgemerkt te worden dat zowel ten aanzien van het aantal verkeersbewegingen als ten aanzien de inzet van mobiele bronnen in de aanlegfase is uitgegaan van een absoluut 'worst-case' scenario. Aangezien slechts sprake is van een beperkte bouwphase vanwege de realisatie van één woning binnen een bestaande schuur/loods en de sloop van enkele overtollige bedrijfsgebouwen en voorzieningen in de hoedanigheid van buitenrennen en verhardingen, zal een en ander in werkelijkheid beduidend minder bedragen.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat ook in het geval van bovenstaand 'worst-case' scenario de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen. Verder kan hierbij opgemerkt worden dat op het moment dat een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen wordt ingediend opnieuw een AERIUS-berekening uitgevoerd zal worden.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de gemeente Hilvarenbeek door de Omgevingsdienst Midden- en West-Brabant een Standaard advies met betrekking tot stikstofdepositie: voor de gebruiksfase en bouwphase van woningbouwplannen of -projecten op Natura 2000-gebieden op heeft laten stellen. In dit standaardadvies is de maximale stikstofdepositie in mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden per kern, uitgaande van standaard mobiele werktuigen opgenomen. De planlocatie bevindt zich conform dit standaardadvies binnen Biest-Houtakker. Een en ander laat zien dat in het geval binnen de kern Biest-Houtakker t/m 8 woningen worden gerealiseerd de stikstofdepositie niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Hierbij is het advies van de omgevingsdienst dat te overwegen valt om geen stikstofberekening voor de bouw- en gebruiksfase te verlangen. Dit omdat significante effecten op voorhand redelijkerwijs uit te sluiten zijn. Wanneer de realisatie van 8 woningen wordt afgezet tegen de beoogde ontwikkeling binnen de planlocatie kan, losstaand van bovenstaande AERIUS-berekening, met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen significant effect heeft. Het gemeentelijk Standaardadvies met betrekking tot stikstofdepositie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.



Gebruiksfas

Het planvoornemen is eveneens doorgerekend middels AERIUS voor zover het de gebruiksfas

betreft. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfas de volgende aannames gedaan:

- één cv-installatie bestaand woonhuis;
- één cv-installatie bestaande mantelzorgwoning;
- Nieuwe woning binnen bestaande schuur/loods gasloos;
- 21 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen gebaseerd op de CROW-normeringen, zie paragraaf 2.5).

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat eveneens de gebruiksfas geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling



In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wet Natuurbescherming regelt de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wet Natuurbescherming is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocaties en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

Een quickscan flora en fauna is uitgevoerd, waarbij een inventarisatie heeft plaatsgevonden naar de actuele aanwezigheid van beschermde soorten flora en fauna in en om de projectlocatie. Hierbij zijn tevens de verwachten effecten van de activiteiten op de projectlocatie beoordeeld. De complete quickscan flora en fauna is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies weergegeven (in cursief):

‘Uit de QuickScan is naar voren gekomen dat bij de uitvoering van de in de inleiding omschreven voorgenomen activiteiten geen onevenredig negatief effect uitgeoefend wordt op de in de zoals in de Wet natuurbescherming omschreven beschermde Flora en Fauna op de projectlocatie en directe omgeving. Op de projectlocatie zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen. Er behoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing noodzakelijk bij een negatief effect op beschermde soorten is niet noodzakelijk’.

Conclusie

Het aspect flora en fauna en de Wet Natuurbescherming staan de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.8 Wegverkeerslawaaai

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:



- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Tevens is in de Wet geluidhinder geregeld dat als een ontwikkeling is gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied, of in een zone nabij wegen waarvoor een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

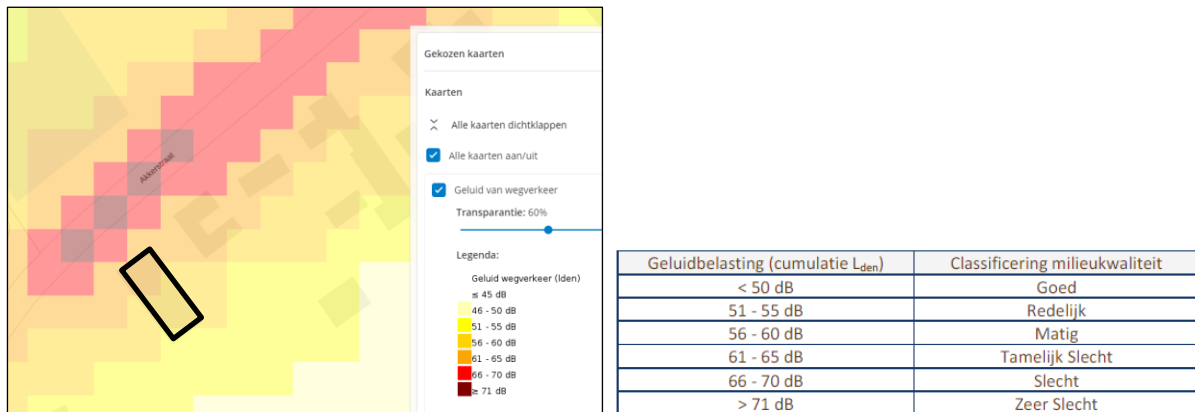
De beoogde ontwikkeling betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Ten aanzien van de herbestemming van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de bestaande mantelzorgwoning dient opgemerkt te worden dat een en ander reeds aangemerkt wordt als een gevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). Als gevolg van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk ten behoeve van de te herbestemmen voormalige bedrijfswoning en het behoud van de mantelzorgwoning. Daar komt bij dat de Akkerstraat ter hoogte van het plangebied een 30 km/u weg betreft. De Wet geluidhinder is niet van toepassing is voor 30 km/u wegen, omdat hier geen zones gelden.

Ten aanzien van de beoogde woning binnen de bestaande schuur/loods dient opgemerkt te worden dat een en ander aldaar wel gepaard gaat met de toevoeging van een gevoelige functie op grond van de Wet geluidhinder. Derhalve dient het woon- en leefklimaat aldaar ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaaï inzichtelijk gemaakt te worden. Echter, de Akkerstraat ter hoogte van het plangebied betreft een weg waar een maximaal snelheidsregime van 30 km/u geldt. Aangezien de Wet geluidhinder niet van toepassing is voor 30 km/u wegen, omdat hier geen zones gelden, is een nadere beoordeling van de akoestische situatie in het kader van de Wet niet noodzakelijk.

In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ kan het noodzakelijk zijn om de geluidsbelasting inzichtelijk te maken. Aanleiding hiertoe bestaat onder meer in situaties waarbij op een weg hoge verkeersintensiteiten aanwezig zijn en waarbij de wegverharding bestaat uit materialen die zorgen voor geluidhinder, bijvoorbeeld klinkers. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van wegen zonder een hoge verkeersintensiteit. Daarnaast bestaat de Akkerstraat ter plaatse van het plangebied uit asfalt (geen klinkers). Op basis van onderstaande uitsnede bedraagt de geluidsbelasting op de nieuwe woning 56 tot 60 dB op de voorgevel en 51 tot 55 dB achter de achtergevel (achtertuin).

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bestaat er geen wettelijk toetsingskader. Het aspect geluid vormt een onderdeel van een groter afwegingskader. De methode ‘Miedema’, waaruit onderstaande tabel voortvloeit, kan een voorzet geven om toch een uitspraak te doen over de milieukwaliteit.

Ter plaatse van de planlocatie is daarmee ter hoogte van de voorgevel sprake van een ‘matige’ milieukwaliteit en ter plaatse van de achtertuin is sprake van een ‘redelijke’ milieukwaliteit. Ter hoogte van de achtertuin mag een langer verblijf buiten worden verondersteld waardoor geconcludeerd mag worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 33 Atlas wegverkeerslawaai en tabel 'Miedema'

Verder wordt in de regels van voorliggend bestemmingsplan aangesloten bij de bestaande regels in het buitengebied voor het bouwen van een woning. Zo bepalen de regels dat de afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt bij het bouwen van een woning. Hier wordt met de beoogde woning binnen de bestaande schuur/loods aan voldaan, waardoor kan worden aangenomen dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Aanvullend is een akoestisch onderzoek uitgevoerd welke is toegevoegd als bijlage.

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

Beoordeling omgevingstype

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Biest-Houtakker in de gemeente Hilvarenbeek en is gelegen aan de Akkerstraat. De Akkerstraat betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Biest-Houtakker in de richting van de kern Hilvarenbeek begeeft en vice versa. De Akkerstraat laat zich typeren als een bebouwingslint nabij de kern Biest-Houtakker. Aan dit bebouwingslint bevinden zich onder meer agrarische bedrijven, agrarische gronden, woningen en niet-agrarische bedrijvigheid. De omgeving van de planlocatie laat zich, gelet op bovenstaande uiteenzetting, hoofdzakelijk kenschetsen als een overwegend gemengd gebied met onder meer verspreid gelegen woningen. Verder bevindt de planlocatie zich op betrekkelijk



korte afstand van de N269, hetgeen de doorgaande weg betreft vanuit de kern Hilvarenbeek richting Tilburg en vice versa. Gelet op bovenstaande uiteenzetting laat de ligging van de planlocatie zich typeren als gemengd gebied. Dit betekent dat de richtafstanden uit de VNG-publicatie met één afstandsmaat verlaagd mogen worden.

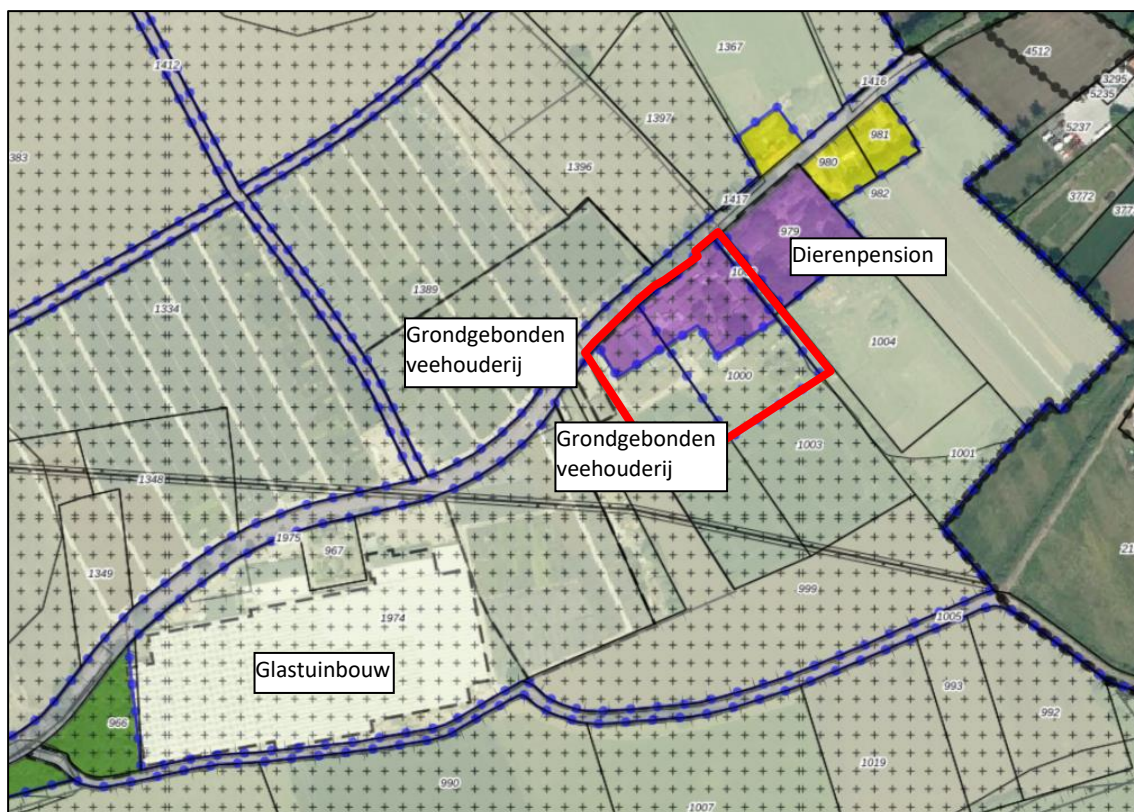
Gevoelig object

Het planinitiatief betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Dit plandeel gaat niet gepaard met een gevoelige functie. Hierdoor kan ten aanzien van dit plandeel met zekerheid geconcludeerd worden dat een en ander geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Hierdoor kan een toetsing aan het aspect bedrijven en milieuzonering voor dit plandeel achterwege blijven. Vanuit een goede ruimtelijke ordening gezien wordt in het onderstaande toch in enigermate inzicht gegeven in het woon- en leefklimaat binnen de bedrijfswoning gestoeld op geldende richtafstanden.

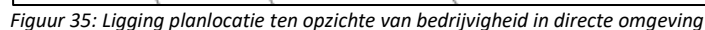
Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één gevoelige functie. Een en ander gaat niet gepaard met de komst van een milieubelastende functie. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Type bedrijvigheid	Milieu-categorie	Grootste richt-afstand	Feitelijke afstand nieuw gevoelig object	Feitelijke afstand bestaande gevoelige objecten
Akkerstraat 4	Dierenpension met fokkerij als agrarische neventak	3.2	50 meter	90 meter	7 meter (bedrijfswoning) 40 meter (mantelzorg-woning)
Akkerstraat 2A	Glastuinbouw	2	10 meter	143 meter	230 meter (bedrijfswoning) 210 meter (mantelzorg-woning)
Akkerstraat ong. (1)	Grondgebonden veehouderij	3.2	50 meter	27 meter	100 meter (bedrijfswoning) 74 meter (mantelzorgwoning)
Akkerstraat ong. (2)	Grondgebonden veehouderij	3.2	50 meter	24 meter	34 meter (bedrijfswoning) 68 meter (mantelzorgwoning)

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het bestemmingsplan “Buitengebied” waarop de omliggende bedrijvigheid is weergegeven, alsook een afbeelding van de beoogde verbeelding waarop de omliggende bedrijvigheid is aangeduid.



Figuur 34: Ligging planlocatie ten opzichte van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Voor wat betreft het dierenpension met fokkerij als agrarische neventak aan de Akkerstraat 4 dient opgemerkt te worden dat de te herbestemmen bedrijfswoning en de bestaande mantelzorgwoning reeds gevoelige objecten betreffen. Nu sprake is van een bestaande situatie, kan het woon- en leefklimaat ter plaatse als aanvaardbaar worden bestempeld en is een ander niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Voor wat betreft de beoogde woning binnen een bestaande schuur/loods waarmee binnen de planlocatie een gevoelige functie wordt toegevoegd, dient opgemerkt te worden dat deze beoogde woning en het bijbehorende bouwvlak zich op een kortste afstand van circa 90 meter bevinden van de locatie aan de Akkerstraat 4. Hierdoor wordt voldaan aan de geldende richtafstanden, waardoor kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft.

Pagina 70 van 89



niet voldaan aan de geldende richtafstanden wanneer uitgegaan wordt van de maximale invulling en de aanwezigheid van een grondgebonden veehouderij. Ook wordt in het geval van de her te bestemmen bedrijfswoning niet voldaan aan de richtafstand ten aanzien van één agrarisch bouwvlak. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat op beide locaties geen sprake is van een vigerende milieuvergunning voor het houden van vee. Hierdoor is een reële exploitatie van een grondgebonden veehouderij aldaar uitgesloten. Temeer nu externe saldering niet tot de mogelijkheden behoort. Dit maakt dat ten aanzien van beide locaties kan worden uitgegaan van de aanwezigheid van een grondgebonden teeltbedrijf. Een dergelijk grondgebonden teeltbedrijf betreft categorie 2 bedrijvigheid waarvoor binnen gemengd gebied een richtafstand van 10 meter geldt. Nu hier in casu aan voldaan wordt, kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat beide locaties niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die noemenswaardige geurhinder tot gevolg hebben. Uitsluitend wordt binnen de locatie aan de Akkerstraat 4 een dierenpension met fokkerij als agrarische neventak geëxploiteerd. Ten aanzien van de fokkerij dient opgemerkt te worden dat een fokkerij voor landbouwhuisdieren op dit perceel niet is toegestaan. Bovendien is ter plaatse ook geen sprake voor een vigerende milieuvergunning voor het houden van landbouwhuisdieren. Hierdoor kan worden aangenomen dat de fokkerij hier gaat over honden en katten. Dit maakt dat de Wgv niet van toepassing is. Enkel kan getoetst worden aan de geldende richtafstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 30 meter binnen rustig buitengebied en 10 meter binnen gemengd gebied voor geur. Ten aanzien van beide bouwvlakken binnen de woonbestemming wordt voldaan aan de geldende richtafstand van geur vanwege de ligging binnen gemengd gebied. Daar komt bij dat ten aanzien van het uiterst noordoostelijk gesitueerd bouwvlak sprake is van een bestaande gevoelige functie. De nieuwe gevoelige functie in de hoedanigheid van de te realiseren woning binnen een bestaande schuur/loods bevindt zich op een afstand van circa 85 meter van de locatie aan de Akkerstraat 4, waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de geldende richtafstanden voor geur.

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



De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.

Voorgrondbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening vastgesteld met geurnormen die afwijken van de landelijke normen. Deze geurnormen zijn echter enkel van toepassing voor het verlenen van milieuvergunningen voor veehouderijbedrijven en zeggen volgens vaste jurisprudentie niet iets over het woon- en leefklimaat ten aanzien van een ruimtelijke procedure. Aan de geurnorm van gemeente Hilvarenbeek hoeft derhalve niet worden getoetst in onderhavig plan.

4.10.1 Geurgevoelige objecten

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Deze voormalige agrarische bedrijfswoning, alsook de vergunde mantelzorgwoningen betroffen reeds geurgevoelige objecten in de zin van artikel 1 van de Wgv. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Dit maakt dat inzichtelijk gemaakt dient te worden of ter plaatse sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of omliggende bedrijven worden beperkt in ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

4.10.2 Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Middels de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant kan de achtergrondbelasting van de planlocatie worden achterhaald. Op basis van de geurkaart, zie onderstaand, is sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat met een geurbelasting van circa 3-7 ouE/m³ ter plaatse van de planlocatie. Gelet hierop is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 36: Kaart achtergrondbelasting planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

4.10.3 Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

Er bevinden zich in de directe nabijheid van de planlocatie geen veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld. Dit maakt dat een toetsing aan de voorgrondbelasting voor onderhavig planvoornemen niet aan de orde is.

4.10.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Het planvoornemen gaat, zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, gepaard met de toevoeging van één geurgevoelig object in de zin van de Wgv. Veehouderijen in de directe omgeving van de planlocatie betreffen uitsluitend veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. Dit betekent dat alleen een vaste afstandsmaat van toepassing is. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de planlocatie zich binnen de verkeerskundige bebouwde kom bevindt. Uitgaande van de ligging binnen de bebouwde kom geldt een vaste afstandsmaat van 100 meter. Verder dient op grond van artikel 3 van de Wgv de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object minimaal 50 meter te bedragen met een ligging binnen de bebouwde kom. Hier wordt in casu ruimschoots aan voldaan. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden voor omliggende veehouderijen tot gevolg heeft. Te meer nu er reeds woningen op kortere afstand van nabijgelegen veehouderijen zijn gelegen die maatgevend zijn voor diens ontwikkelingsmogelijkheden.

4.10.5 Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omliggende veehouderijen als gevolg van het planvoornemen niet worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



4.11 Gezondheid

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één gevoelige functie. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie in het kader van volksgezondheid.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen) en geitenhouderijen.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

Binnen een afstand van 650 meter van de planlocatie bevindt zich geen pluimveehouderij. Binnen een afstand van circa 200 meter van de planlocatie tot nabijgelegen emissiepunten van een varkenshouderij bevindt zich eveneens geen varkenshouderij.

Conclusie

Het aspect 'endotoxine' staat de planvorming niet in de weg.



4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Binnen de gemeente Hilvarenbeek zijn de volgende geitenhouderijen aanwezig, met daarbij de afstand tot de planlocatie:

- Kleine Voort 12 Hilvarenbeek (1,3 km);
- Oude Tilburgseweg 5 Hilvarenbeek (1,5 km);
- Kanaaldijk 4 Biest-Houtakker (1,2 km);
- Hoekje 9 Diessen (2,5 km);
- Frankenstraat 2 Haghorst (3,1 km);
- Ontginningsweg 15 Haghorst (4,8 km).

De afstand tot de meest dichtstbijzijnde geitenhouderijen (Kanaaldijk 4 Biest-Houtakker, Kleine Voort 12 Hilvarenbeek en Oude Tilburgseweg 5 Hilvarenbeek) tot het plangebied bedraagt circa 1,2 kilometer, respectievelijk circa 1,3 kilometer en circa 1,5 kilometer. Overige geitenhouderijen bevinden zich op een afstand die aanmerkelijk meer bedraagt dan 2 kilometer. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen de geitenhouderij en de beoogde woning reeds meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan verwezen naar relevante jurisprudentie van de Afdeling, waaronder een uitspraak van 23 februari 2022 (zaaknummer: 202002286/1/R4), op grond waarvan naar voren komt dat alleen belangen waarvoor voldoende duidelijkheid en zekerheid bestaat een rol kunnen spelen in de besluitvorming. Aan de hand van algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten moet vast staan dat een activiteit zodanige risico's oplevert, dat hieraan aanvullende voorschriften moeten worden verbonden of een en ander geweigerd moet worden. Het voorzorgprincipe is naar het oordeel van de Afdeling niet gestoeld op algemeen wetenschappelijk aanvaardbare inzichten over het verband tussen het houden van geiten en negatieve gevolgen voor de gezondheid en omwonenden. Dit betekent dat het voorzorgprincipe niet in de weg staat aan de onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect 'geitenhouderijen' staat de planvorming niet in de weg.

4.11.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Er is geen vigerend beleid om het aspect spuitzones aan te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling



volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
 - Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
 - Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
 - Teelt in de open lucht of containerteelt.
 - Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:

Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Aanvankelijk dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie in de huidige situatie reeds gevoelige functies zijn toegestaan. Immers, ter plaatse is reeds bewoning binnen een bedrijfswoning toegestaan en is een agrarisch verwant bedrijf in de hoedanigheid van een dierenpension met een fokkerij toegestaan. Gelet hierop kunnen zich binnen de planlocatie vanwege het woongebruik en het gebruik als dierenpension reeds in betrekkelijk permanente mate begeven (meer dan twee uur per dag). Vanwege deze gevoelige functie in de huidige situatie worden omliggende agrarische gronden in de nabijheid reeds belemmerd in diens ontwikkelingsmogelijkheden, gelet op spuitzones. Immers, agrarische grondgebruikers aldaar dienen reeds rekening te houden met spuitzones ten opzichte van omliggende gevoelige functies, waaronder de gevoelige functie binnen de planlocatie aan de Akkerstraat 2B te Biest-Houtakker. Meer specifiek wordt hierbij vermeld dat het bestaande bedrijfsgebouw, waar nu honden in worden gehuisvest, wordt omgezet naar woning. In dit specifieke bedrijfsgebouw kan nu al langdurig worden verbleven, waardoor dit gebouw reeds in de bestaande situatie is aan te merken als gevoelig object.

De planlocatie wordt aan de oostelijke/noordoostelijke zijde omgeven door gronden waar een bedrijfsbestemming van toepassing is. Aldaar is derhalve geen sprake van de aanwezigheid van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Verder in zuidoostelijke richting bevinden zich op behoorlijke afstand van delen van het plangebied waarbinnen gevoelige functies zijn toegestaan wel agrarische gronden. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat ter plaatse aan de oostelijke zijde van de planlocatie een robuuste houtwal is gesitueerd. Deze houtwal heeft een afschermende werking ten opzichte van agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt kunnen worden aangezien hierdoor drift wordt afgevangen. Daar komt bij dat ter plaatse sprake is van een bestaande gevoelige functie ten aanzien van spuitzones.

Verder wordt de planlocatie aan de zuidelijke/zuidoostelijke zijde omgeven door agrarische gronden die tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren. Ter plaatse kan met zekerheid worden gesteld dat geen gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt.

Aan de zuidwestelijke zijde wordt het plangebied begrensd door een agrarisch bouwvlak. Hierbinnen is sprake van de aanwezigheid van een bedrijfsgebouw en van erfverharding. Ter plaatse vindt geen agrarische bodemexploitatie plaats. De gronden daarachter, vanuit het plangebied gezien, bevinden zich op een afstand van 50 meter. Daar komt bij dat aan de zuidwestelijke zijde een robuuste houtsingel wordt gerealiseerd conform het landschappelijk inpassingsplan. De realisatie en



instandhouding hiervan is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting. Deze houtsingel heeft een afschermende werking aangezien drift hierdoor wordt afgevangen.

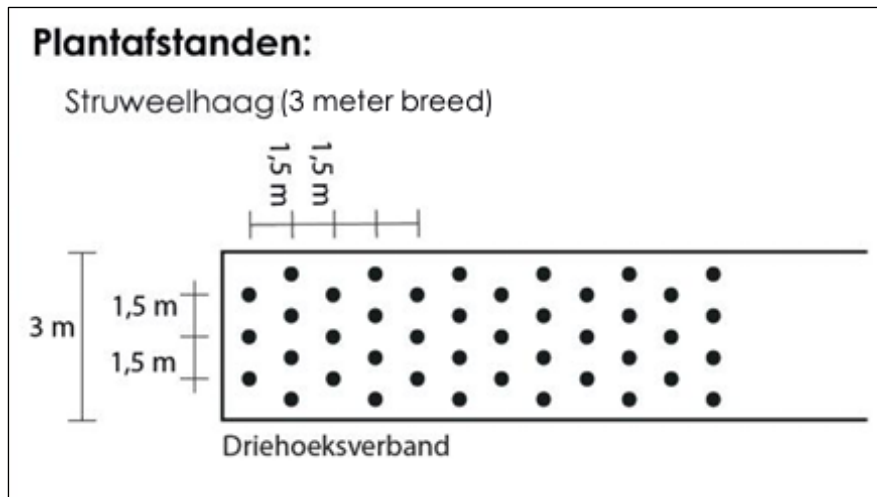
Tot slot dient opgemerkt te worden dat aan de noordwestelijke zijde van de planlocatie zich nog enkele gronden bevinden waar een agrarische bestemming van toepassing is en gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden aangewend op het containerveld ter plaatse. De onderhavige gronden bevinden zich op ruim 33 meter van de gronden behorende tot het plangebied waarbinnen gevoelige functies zijn toegestaan. Op onderstaande afbeelding is de afstand weergegeven.



Figuur 37 afstand gevoelig object tot containerveld

Aan de noordwestelijke zijde grenst het plangebied aan de Akkerstraat met bijbehorende berm en wegbeplanting. De doorgaande weg Akkerstraat bevindt zich tussen het plangebied en de agrarische gronden in noordwestelijke richting. Op de agrarische gronden aan de overzijde van de Akkerstraat is sprake van een waterbassin en een containerveld.

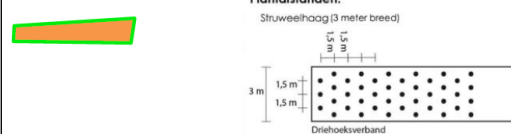
Om eventuele drift van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op het containerveld naar de woning toe zoveel als mogelijk te beperken wordt de noordwestelijke zijde van de planlocatie voorzien in een zogenaamde driftreducerende beplanting bestaande uit een struweelhaag met een minimale breedte van 3 m en een hoogte van 2,4 m (plantmateriaal: 20% Amelanchier lamarckii, 15% Prunus spinosa, 15% Euonymus europaeus, 15% Sorbus aucuparia, 15% Cornus sanguinea, 20% Viburnum opulus). Door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de planregels en het landschappelijk inpassingsplan is planologisch verzekerd dat deze struweelhaag, met een breedte van 3 m en een hoogte van 2,4 m (op basis van onderstaand plantverband in driehoeksverband), wordt aangelegd en in stand gehouden.



Figuur 38 Plantverband struweelhaag



Nieuw aan te planten driftreducerende struweelhaag van minimaal 3 m breed en 2,4 m hoog met plantmateriaal: 20% *Amelanchier lamarckii*, 15% *Prunus spinosa*, 15% *Euonymus europaeus*, 15% *Sorbus aucuparia*, 15% *Cornus sanguinea*, 20% *Viburnum opulus* en onderstaand plantverband.



Figuur 39 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan met weergave beoogde driftreducerende struweelhaag

Gelet hierop kan worden aangenomen dat ter plaatse van de woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en kan conform relevante jurisprudentie van de Raad van State, zoals hiervoor uiteen is gezet, een kortere afstand dan 50 meter als aanvaardbaar worden geacht. Hierbij kan onder meer worden verwezen naar een uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3160). Ook in dat geval heeft de Raad van State onder meer geoordeeld dat een kortere afstand dan 50 meter gehanteerd mag worden wanneer fysieke beperkingen daartoe voldoende aanleiding geven, waaronder een struweelhaag met een breedte van 3 m en een hoogte van 2,4 m die is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting.

Gezien deze omstandigheden kan geconcludeerd worden dat er voor wat betreft het aspect spuitzone's een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.12 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe



veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen is het Bevt van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.

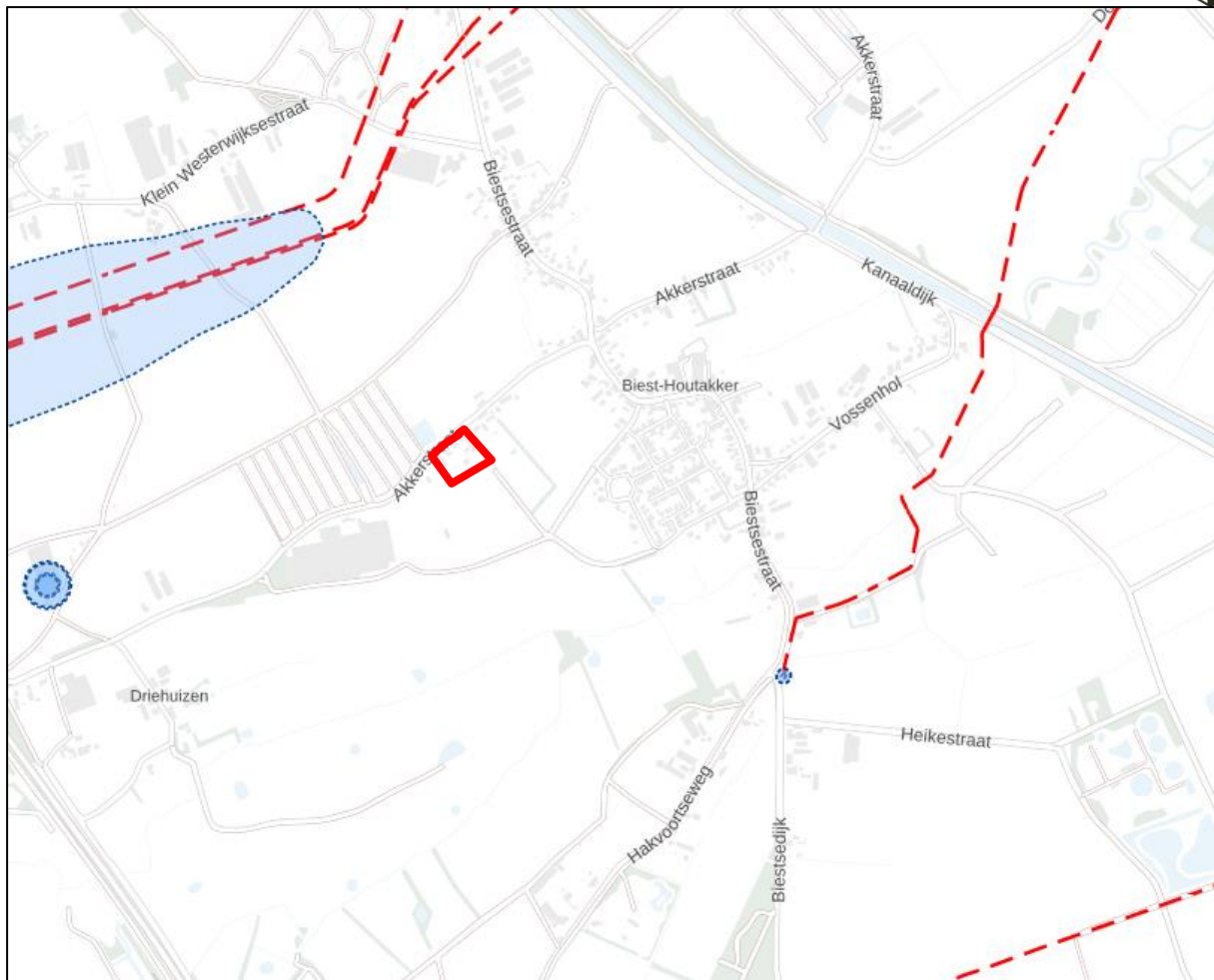
Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch verwante bedrijfslocatie herbestemd naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de toevoeging van één gevoelige functie. Hierdoor dient inzicht gegeven te worden in het aspect externe veiligheid.

De planlocatie is, zoals weergegeven in de volgende afbeelding, niet gelegen in een invloedsgebied van een risicobron en/of transportroute, de A58 is gelegen op circa 3,7 kilometer afstand. Derhalve dient getoetst te worden aan artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. Hiervoor wordt verwezen naar het standaardadvies van de Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant. Een en ander is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

De overige risicobronnen in de omgeving is een aantal leidingen, waarvan de meest dichtstbijzijnde een gasleiding op circa 517 meter in overwegend noordelijke richting betreft. Verder bevindt zich op een kortste afstand van circa 530 meter en circa 607 meter in overwegend noordelijke richting een tweetal gasleidingen. Verder bevindt zich op een kortste afstand van circa 749 meter in overwegend zuidoostelijke richting eveneens een gasleiding. De planlocatie is gelegen buiten de veiligheidsafstand van voornoemde leidingen.

Gezien er met de ontwikkeling geen bijzonder kwetsbaar object wordt opgericht, er sprake is van een ruime afstand tot de buisleidingen en de risicobronnen van de genoemde inrichtingen en wegen, en er sprake is van zelfredzame personen, mag voor de ontwikkeling het standaardadvies inclusief de standaard groepsrisicoverantwoording van de Veiligheidsregio Midden en West-Brabant worden gehanteerd. Een en ander is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat een voldoende afstand wordt gerespecteerd tot risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.



Figuur 40 Uitsnede risicokaart.nl (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.13 Luchtkwaliteit

4.13.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.



De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2.5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2.5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeven geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Deze categorieën betreffen met name landbouwinrichtingen en woningbouw- en/of kantorenlocaties. Voor woningbouwlocaties wordt in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen beschouwd als NIBM.

Het planvoornemen betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. Indien voornoemd planinitiatief wordt vergeleken met een uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de



weg. Deze beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool.
Zie onderstaande afbeelding.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		21
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,01
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,00
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

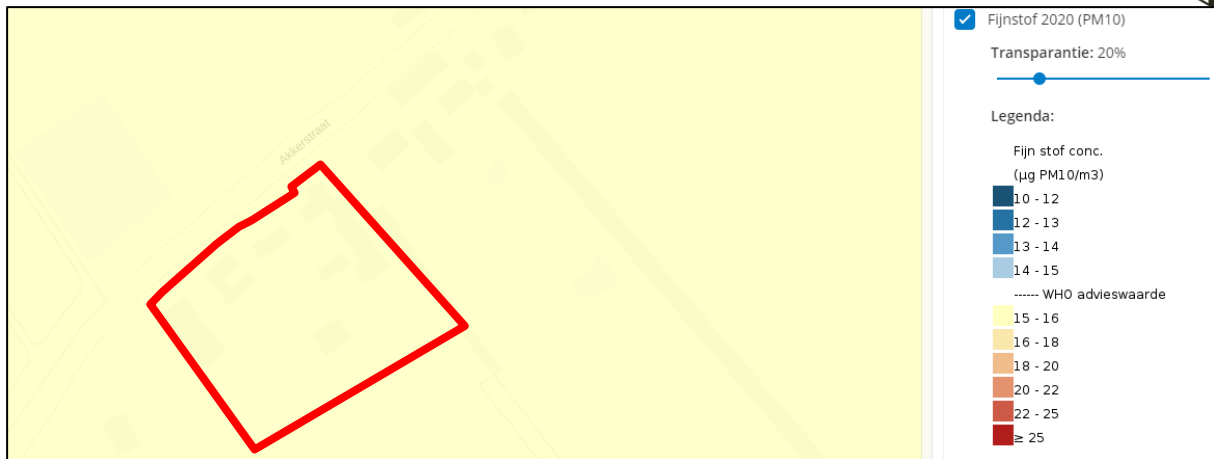
Figuur 41: Berekening NIBM-tool

4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging

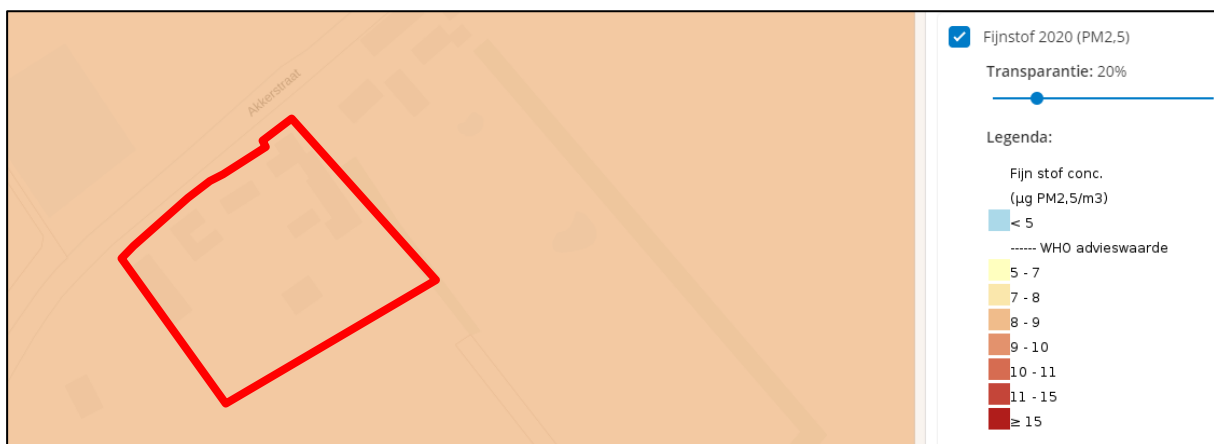
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2020).



Figuur 42: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2020) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 43: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2020) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties PM10 en PM2,5 die ver onder de grenswaarden blijven.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.



Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.15 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het planinitiatief betreft de herbestemming van een agrarisch verwante bedrijfslocatie naar wonen. Een bedrijfswoning wordt hiermee herbestemd naar burgerwoning en een bestaande mantelzorgwoning blijft behouden. Verder wordt binnen een bestaande schuur/loods één woning gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling gaat derhalve gepaard met de toevoeging van één extra wooneenheid. De realisatie van woningen valt onder categorie D11.2 van het Besluit m.e.r. (stedelijk ontwikkelingsproject). Echter, met de beoogde ontwikkeling worden de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. niet overschreden. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.-



(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r. of de Wet natuurbescherming. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat in ieder geval uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

Een bestemmingsplan dient bovendien ten aanzien van de planologische mogelijkheden en beperkingen eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw en de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

Daarbij dienen de volgende bestemmingsplannen als basis voor het onderhavige plan en worden deze eveneens van toepassing verklaard in de regels:

- 'Buitengebied' (vastgesteld 13-3-2014);
- 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' (vastgesteld 7-3-2018);
- 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018 (vastgesteld 8-11-2018);
- 'Reparatieplan Buitengebied Hilvarenbeek 2019' (vastgesteld 15 oktober 2020).



6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meer hoofdgebouwen.

De beoogde ontwikkeling kan worden bestempeld als een 'bouwplan' op grond van artikel 6.2.1 Bro. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is

Verder fungeert de initiatiefnemer als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de gemeente Hilvarenbeek draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele planschade. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Hilvarenbeek en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan de gemeente overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken waterschap en de provincie. Waar nodig pleegt de gemeente tevens overleg met besturen van andere gemeenten, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden bij de diverse vooroverleginstanties. Enkel de provincie Noord-Brabant heeft een vooroverlegreactie ingediend. De provincie heeft onder meer aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van het gebied onvoldoende is beschreven, dat de landschappelijke inpassing niet opgevoerd mag worden als kwaliteitsverbetering in het kader van de provinciale beleidsregel en heeft enkele opmerkingen ten aanzien van de regels geplaatst. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is onder meer de beschrijving van de ontwikkelingsrichting van het gebied uitgebreid, is de berekening van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit aangepast en daarnaast is een aanpassing in de regels doorgevoerd. Gelet hierop zijn alle vooroverlegreacties naar behoren verwerkt. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd.

7.2 Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun mening hierover kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog komt naar voren dat in beginsel alle omwonenden positief tegen het planvoornemen aankijken. Een omliggend bedrijf heeft de opmerking geplaatst dat er vanwege spuitzones beperkingen gelden voor de komst van een woning binnen de planlocatie. Hierbij kan opgemerkt worden dat in paragraaf 4.11.3 uitvoerig is ingegaan op het aspect spuitzones. Hierin komt naar voren dat de beoogde ontwikkeling inpasbaar in de omgeving is door het treffen van maatregelen (aanplanten struweelhaag) gelet op spuitzones. Hierdoor is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gezien reeds in de bestaande situatie het hondenpension al een gevoelig object betreft (voor het aspect spuitzone's) levert de ontwikkeling geen extra beperking op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen agrarische gronden. Naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog is aan de zijde van de beoogde woning die aan de Akkerstraat grenst een groenbestemming opgenomen en is de landschappelijke inpassing uitgebreid. Met een uitbreiding van de landschappelijke inpassing aldaar en de borging daarvan met een groenbestemming en voorwaardelijke verplichting is de afschermende werking van beplanting uitgebreid waarmee drift wordt afgevangen overeenkomstig de meest recente jurisprudentie. De resultaten van de omgevingsdialoog zijn in een verslag overhandigd aan de gemeente Hilvarenbeek.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord.

P.M.



BIJLAGEN

- 1 Landschappelijk inpassingsplan;**
- 2 Beeldkwaliteitsplan;**
- 3 Advies Commissie Ruimtelijke Kwaliteit;**
- 4 Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit;**
- 5 LIR-berekening;**
- 6 Verkennend bodemonderzoek;**
- 7 Quicksan flora en fauna;**
- 8 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 9 Standaardadvies stikstofdepositie gemeente Hilvarenbeek;**
- 10 AERIUS-berekening gebruiksfase hondenpension vs. beoogde situatie;**
- 11 Standaard advies veiligheidsregio;**
- 12 Vergunning Wet milieubeheer hondenpension;**
- 13 Intrekking vergunning Wet milieubeheer hondenpension;**
- 14 Bouwtitel 'Ruimte voor Ruimte'.**
- 15 Geluidsonderzoek wegverkeerslawaaï.**