

Toelichting bestemmingsplan:
Biestsestraat 118,
Biest-Houtakker

Gemeente Hilvarenbeek



Projectlocatie: Biestsestraat 118, Biest-Houtakker

Projectnummer: 19146.010

Datum: 3 december 2020, gewijzigd 17 juni 2022

Opgesteld door: Marjolijn Raymakers

Status: Ontwerp

IMRO-code: NL.IMRO.0798.BPBiestsestraat118-ON01



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Van Dun Ontwerp en Planologie is een handelsnaam van Van Dun Advies BV.



Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Vigerend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PROJECTBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	10
3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	11
3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov).....	12
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.3.1 ‘Strategie vitalisering buitengebied’	16
3.3.2 Bestemmingsplan	18
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	22
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	22
4.2 Waterhuishouding	22
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	23
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	25
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	25
4.3 Natuur	25
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	26
4.3.2 Wet natuurbescherming.....	27
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	28
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	28
4.4.2 Archeologie	29
4.5 Bedrijven en milieuzonering	29
4.6 Geur veehouderijen	30
4.6.1 Beperking ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen	31
4.6.2 Woon- en leefklimaat.....	31
4.7 Geluid.....	31
4.8 Gezondheid	31
4.9 Luchtkwaliteit	32
4.10 Bodemkwaliteit.....	34
4.11 Externe veiligheid	34
4.11.1 Regelgeving	34
4.11.2 Toetsing aan beleid	35
4.12 Verkeer en parkeren	36
4.13 Technische infrastructuur	37
4.14 Landschappelijke inpassing	37
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1 Juridische achtergrond	38
5.2 Toelichting verbeelding	38
5.3 Toelichting regels	38
6. UITVOERBAARHEID.....	39
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.2.1 Vooroverleg	39
6.2.2 Zienswijzen en beroep	39
7. BIJLAGEN.....	40





1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers zijn voornemens om de huidige agrarische bestemming te herbestemmen naar een bedrijfsbestemming ten behoeve van de verhuur van opslag- en bedrijfsruimten. Tevens is de initiatiefnemer voornemens om een tweetal verblijfsrecreatieve eenheden toe te voegen als nevenactiviteit bij het beoogde bedrijf ter plaatse. Ook worden er, hobbymatig, enkele paarden gehouden.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het bestemmingsplan. Om dit wel mogelijk te maken is onderliggend bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het plangebied aan de Biestsestraat 118 te Biest-Houtakker heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 13 maart 2014 de volgende (dubbel)bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'



Afbeelding 1: uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om de agrarische gronden binnen het bouwvlak te wijzigen teneinde de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', om op deze manier een niet-agrarisch bedrijf toe te staan. Hierbij dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden in hoofdstuk 3 van deze toelichting wordt dit nader beschreven. Omdat niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen

belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

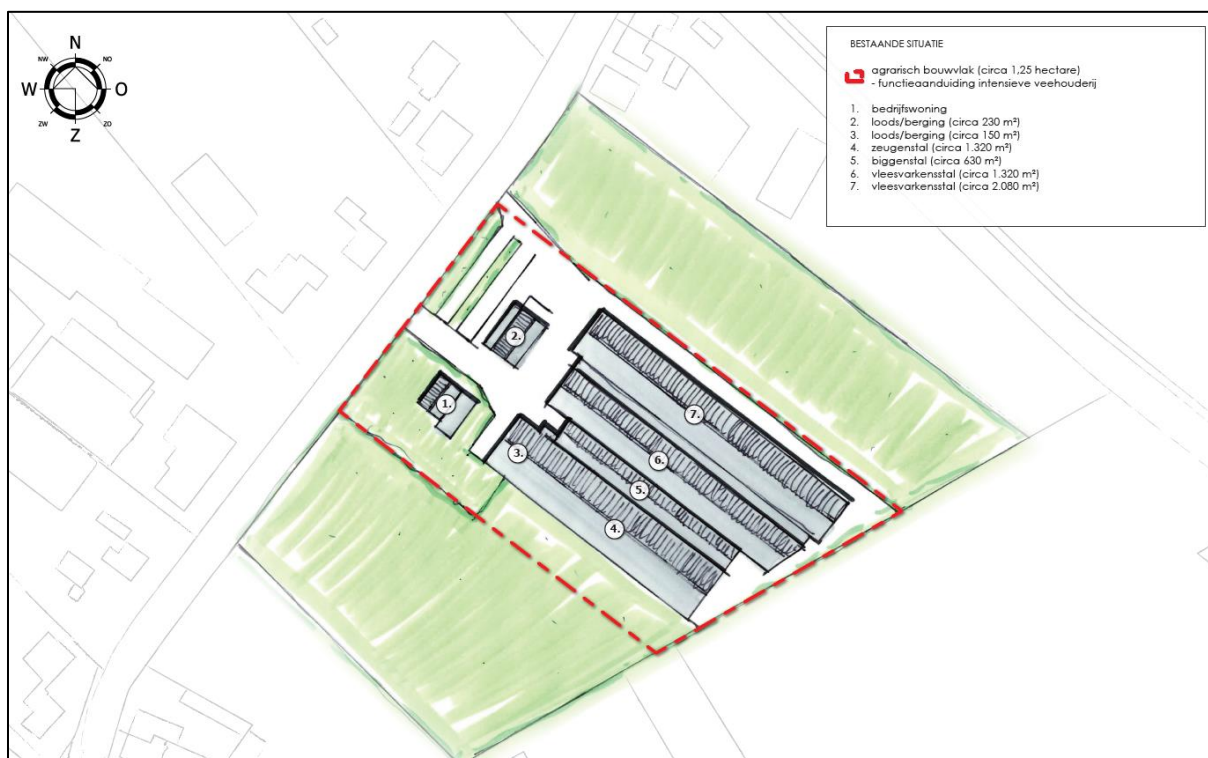
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek en ten noorden van de kern Biest-Houtakker. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich zowel agrarische bedrijven als burgerwoningen. Afbeelding 2 geeft de ligging van het plangebied in de omgeving weer.



Afbeelding 2: Ligging plangebied

De locatie aan de Biestsestraat 118 betreft een varkenshouderij welke nog steeds in bedrijf is. De initiatiefnemers hebben het bedrijf jaren geleden overgenomen van één van hun ouders. Samen hebben ze er destijds voor gekozen om het familiebedrijf over te nemen en daarin flink te investeren, zodat het bedrijf weer toekomstbestendig was en voldeed aan de meest recente regels en normen. Ze hebben hiervoor nieuwe stallen gebouwd en de bestaande stallen compleet gerenoveerd.

Het plangebied bestaat uit één kadastraal perceel, te weten 589. Op dit perceel zijn, naast de bedrijfswoning, twee loodsen/bergingen aanwezig met een oppervlakte van respectievelijk circa 230 m² en 150 m². Achter de bedrijfswoning ligt een zeugenstal met een oppervlakte van circa 1320 m², een biggenstal van circa 630 m² en twee vleesvarkensstallen van circa 1320 m² en 2080 m². Afbeelding 3 geeft de bestaande situatie in het plangebied weer.

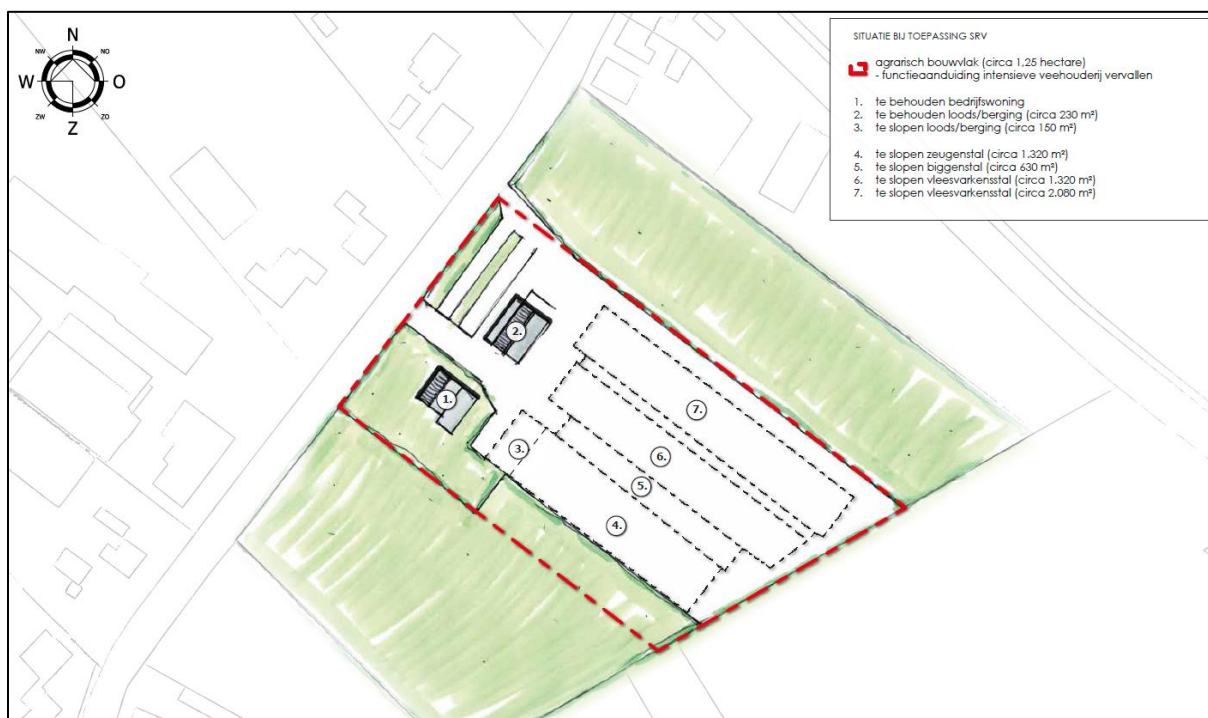


Afbeelding 3: Huidige situatie plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie is de initiatiefnemer voornemens om de varkenshouderij aan de Biestsestraat 118 te Biest-Houtakker te beëindigen vanwege de noodzakelijke en kostbare investeringen als gevolg van de meest recente wet- en regelgeving omtrent veehouderijlocaties, alsmede het waarschijnlijke gebrek van opvolging. Hiertoe is initiatiefnemer voornemens om deel te nemen aan de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen (hierna SRV-regeling). Voorwaarde voor deelname aan deze regeling is dat de bestaande varkensstallen worden gesaneerd en dat het bestemmingsplan wordt aangepast zodat er geen intensieve veehouderij meer gevestigd kan worden. In afbeelding 4 is de situatie weergegeven bij toepassing van de SRV-regeling.

Gezien dit gegeven en de nog jonge leeftijd van de initiatiefnemers (initiatiefnemers zijn nog geen 50 jaar), is men voornemens om te gaan herinvesteren in de eigen locatie om daar hun eigen bedrijf voort te kunnen zetten en hun pensioen te kunnen opbouwen. Dit in de vorm van een niet-agrarische bedrijfslocatie voor de verhuur van opslag- en bedrijfsruimte voor kleine bedrijven en zelfstandig ondernemers. De initiatiefnemer is in het verleden werkzaam geweest als zelfstandige in de bouw en is voornemens dit weer op te pakken. Ook de zoon van de initiatiefnemers is werkzaam als elektricien en wil dit als zelfstandige voort gaan zetten. Om dit mogelijk te maken hebben ze de ruimte nodig voor opslag van het materieel om vervolgens op locaties van derden te werken. Naast het faciliteren van hun eigen opslag en werkzaamheden is men tevens voornemens om een deel van het bedrijfsgebouw te gaan verhuren aan derden, dit voor opslag- en bedrijfsruimte voor andere kleine bedrijven en zzp'ers. Dit zullen met name zzp'ers zijn die hier hun materieel opslaan, een kleine werkplaats hebben maar waarbij het merendeel van de werkzaamheden op een andere locatie plaats vinden.



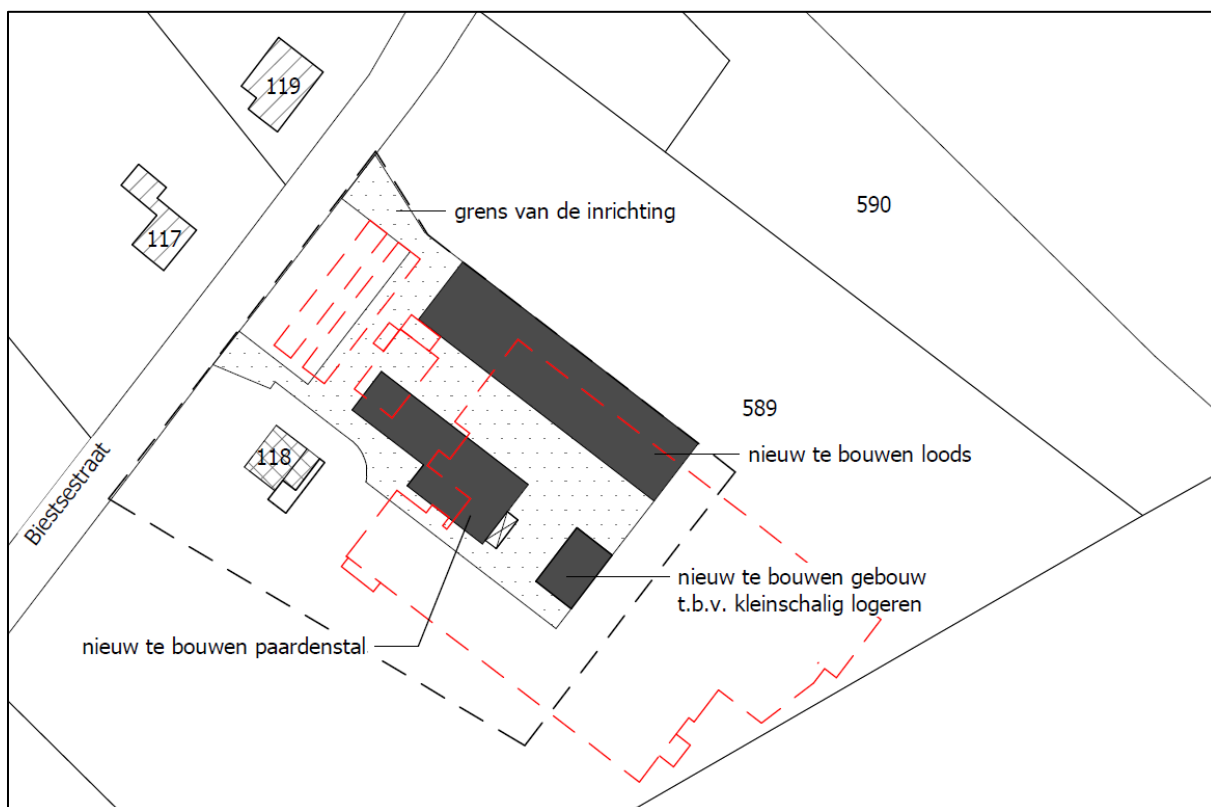
Afbeelding 4: Situatie bij toepassing van de SRV-regeling

Om dit initiatief te realiseren zullen alle varkensstallen en een bestaande loods/berging worden gesloopt, (dit met een oppervlakte van circa 5.500 m²). Men is voornemens om een deel van de bestaande spanten van een van de huidige stallen te gebruiken om een nieuw bedrijfsgebouw te realiseren met een grootte van circa 1200 m² (circa 16 bij 75 meter), die men wil opdelen in totaal 8 compartimenten, waarvan 2 voor eigen gebruik en 6 voor verhuur aan derden. De initiatiefnemer zal de verantwoordelijkheid nemen over het toezicht op het bedrijfsgebouw.

Tevens wordt er, in de beoogde situatie, een kleinschalige paardenhouderij geëxploiteerd. Dit betreft een hobby van initiatiefnemer. Hiervoor wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd met een omvang van ca 600 m² waar maximaal 25 paarden/pony's/opfokdieren gehouden worden. Tevens vindt er opslag van hooi/stro en stalling van machines voor de paardenhouderij plaats. Deze dieren worden bereiden (bij een rijvereniging) en incidenteel wordt met de dieren gefokt.

In de avonden en weekenden, wanneer het bedrijfsgebouw gesloten is, is de initiatiefnemer voornemens logies te exploiteren als nevenactiviteit voor extra inkomsten. Deze logiesfunctie is binnen de huidige bestemming ook al mogelijk als nevenactiviteit waarbij er sprake mag zijn van kleinschalig logeren in de vorm van bed & breakfast, appartementen en/of gastenkamers bestaande uit maximaal 3 kamers voor maximaal 2 personen per kamer met een totale maximale omvang van 150 m². In de beoogde situatie wil men twee verblijfsrecreatieve eenheden inrichten met een maximale grootte van in totaal 150 m² aan de achterzijde van het perceel. Daar de verblijfsrecreatieve eenheden ruimtelijk en functioneel gescheiden zullen worden van de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (door deze te realiseren in een afzonderlijk gebouw), de niet-agrarische bedrijfsactiviteiten voornamelijk buiten de locatie plaatsvinden en bovendien niet op zondagen en in de avonden plaats zullen vinden zoals de verblijfsrecreatie, zijn deze uitstekend met elkaar te combineren.

In afbeelding 5 wordt de beoogde situatie in het plangebied weergegeven.



Afbeelding 5: Beoogde situatie plangebied

In de beoogde situatie zal sprake zijn van een niet-agrarische bedrijfsbestemming met een oppervlakte van 5000 m². Binnen de bestemming is een bedrijfsverzamelgebouw, kleinschalige paardenhouderij en de nevenactiviteit voor een logiesfunctie toegestaan.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

Het ruimtelijke beleid voor de toekomst van Nederland is opgenomen in de nationale Omgevingsvisie.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld en in werking getreden. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI stelt daarbij een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wil men werken aan de volgende prioriteiten:

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

Verder heeft men in de Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024 een aantal voorlopige NOVI-gebieden geselecteerd. Het plangebied is niet gelegen in één van deze gebieden. Binnen de prioriteit 4 'toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied' gaat het onder andere over de transitie in het buitengebied. Onderhavige ontwikkeling past binnen deze prioriteit en vormt daarom geen belemmering binnen deze Nationale Omgevingsvisie.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie, Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Interim omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: 'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is: 'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische



landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

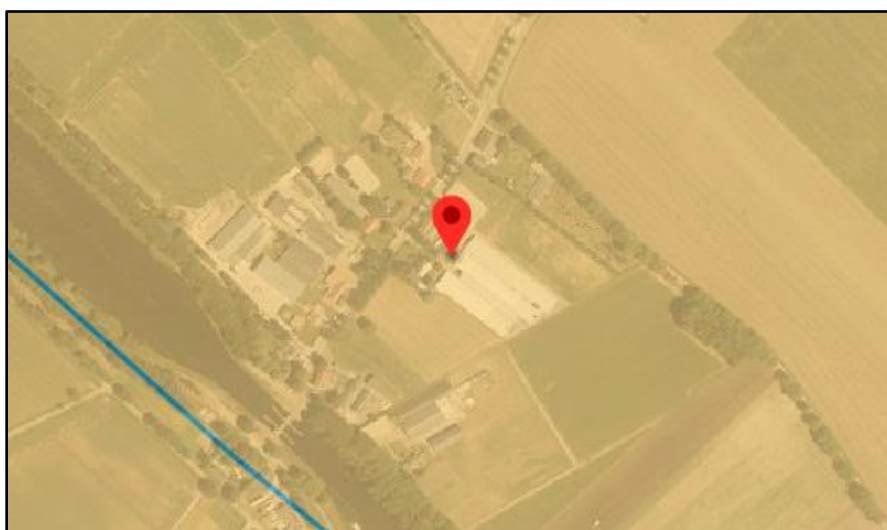
Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Bij de beëindiging van een veehouderij is er geen sprake meer van emissies van geur, ammoniak en fijnstof. Dit resulteert in een verlaging van de achtergrondbelasting op geurgevoelige objecten in de omgeving, een verlaging van de stikstofdepositie en een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 2 juli 2014 vastgesteld.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Interim omgevingsverordening. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structuurenkaart, zie afbeelding 6, is onderhavig plangebied gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Omdat de locatie in het gemengde landelijk gebied ligt, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. De locatie is dus onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het initiatief past daarom binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



 Gemengd landelijk gebied

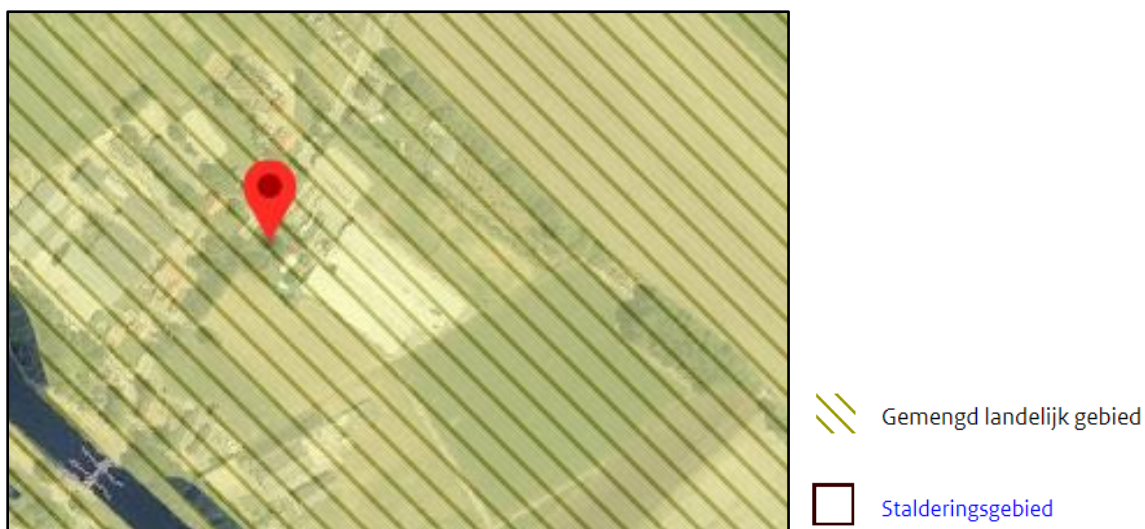
Afbeelding 6: uitsnede structuurenkaart Svro 2014

3.2.3 Interim omgevingsverordening (Iov)

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Iov is op 14 februari 2020 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 22 februari 2020 in werking getreden.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een wijzigingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveau's zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' en 'stalderingsgebied', zie afbeelding 7.



Afbeelding 7: uitsnede kaart Iov

De voorwaarden waaraan voldaan moet worden (conform artikel 3.73 Iov) voor het toelaten van een niet-agrarische ontwikkeling in het landelijke gebied wordt later toegelicht. Hieronder worden eerst de basisprincipes beschreven voor een evenwichtige toedeling van de verschillende functies. Hiermee wordt bedoeld dat er invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening gehouden worden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6);
- De waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7);
- Meerwaardecreatie (artikel 3.8);

Daarnaast geldt dat er in het landelijk gebied ook sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (artikel 3.9).

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

In de beoogde situatie is zeker sprake van zorgvuldig ruimtegebruik doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en er zelfs sprake is van een aanzienlijke afname in bebouwingsoppervlakte.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten worden in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader uiteengezet.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. In de beoogde situatie wordt meerwaarde gecreëerd door de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen te combineren met de (her)bouw van een nieuw bijgebouw. Door deze ontwikkeling vindt er een afname plaats van bebouwing in het buitengebied, is de initiatiefnemer in staat om zijn bedrijf in een andere vorm voort te zetten en zal ten slotte het gehele plangebied landschappelijk worden ingepast.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Hilvarenbeek zijn de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2015 van toepassing. Hierin is de ontwikkeling aangemerkt als een categorie-3 ontwikkeling. Een categorie-3 ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist).

Voor de beoogde ontwikkeling is bepaald wat de waardevermeerdering is als gevolg van de planologische ontwikkeling. Deze berekening is als bijlage opgenomen bij deze toelichting. Voor de beoogde ontwikkeling is een kwaliteitsverbetering benodigd ter waarde van € 55.296,-.

Deze kwaliteitsverbetering wordt behaald door het bedrijf landschappelijk in te passen en fauna-elementen toe te voegen (extra duurzaamheidsmaatregelen). De duurzaamheidsmaatregelen bestaan uit een zwaluwentil, vleermuizenkast en insectenwand. Deze worden aan de voorzijde van het bedrijf, in de aan te leggen groenzone geplaatst. De waarde van deze investeringen is ook opgenomen in dezelfde bijlage. In totaal is er sprake van een investering van € 31.030,- (zie bijlage). Omdat dit niet



voldoende is om de volledige benodigde kwaliteitsverbetering in te vullen zal het restant door initiatiefnemer worden gestort in het gemeentelijke fonds voor kwaliteitsverbetering. Dit betreft een bedrag van € 24.266,-. Hiermee is voldoende aannemelijk gemaakt dat er sprake is van voldoende kwaliteitsverbetering.

Zoals uit afbeelding 7 duidelijk wordt ligt het plangebied binnen een gebied aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied'. Voor de vestiging van een niet-agrarische functie in het landelijk gebied zijn regels opgenomen in artikel 3.73. De toetsing aan dit artikel is onderstaand opgenomen.

Artikel 3.73 vestiging niet-agrarische functie in landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- 1. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - a. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - b. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 - c. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

De toetsing aan deze voorwaarde hieronder samengevat, een volledige analyse is nader uitgewerkt in de bijlage bij deze toelichting.

De ondernemers hebben de bestaande varkenshouderij in het kader van de saneringsregeling varkenshouderij beëindigd. De stallen zijn afgebroken. Er wordt een nieuwe bedrijfsgebouw van ongeveer 1.600 m² geplaatst waar 8 units voor bedrijfjes in worden gerealiseerd. (ca. 200 m² per unit.) Deels worden die voor het eigen bedrijf aangewend. De rest wordt verhuurd aan derden. Dit zullen met name opslag- en bedrijfsruimten zijn voor kleinschalige bedrijven; zzp'ers die opslagruimte nodig hebben. Daarnaast worden er twee bijgebouwen voor verblijfsrecreatie opgericht. Deze hebben een gezamenlijke omvang van 150 m².

Impact Biestsestraat 118

De specifieke ontwikkeling bepaalt mede de impact die het heeft en voor welk gebied dat te verwachten is. De beoogde functie is daarbij van belang, alsmede de fysieke verschijningsvorm. De impact kan variëren ergens tussen een straal van 1 km tot regionale impact. Voor deze ontwikkeling is een straal van 1 tot 2 kilometer relevant. Dit gaat vooral op voor het fysieke element.

De (mogelijke) impact daarbuiten heeft met name betrekking op:

- Vervoersbewegingen;
- Beschikbare bedrijfskavels;
- Toerisme.

Landschap

De fysieke impact is gering. Het plan wordt landschappelijk ingepast. De omvang van 1.600 m² loods is in de omgeving niet vreemd in een dergelijk ontginningslandschap. Veel bestaande locaties hebben dergelijke omvang aan bebouwing. Dit is prima passend in het landschap.

De nieuwe functie genereert tevens een economische activiteit die de eigenaren in staat stellen het gebied te verbeteren. De milieubelasting verdwijnt grotendeel en de eigendommen worden passend ingepast in het landschap. Hiermee worden kenmerken van het oorspronkelijke oudere landschap van voor de ruilverkaveling en reconstructie gedeeltelijk hersteld.

Verkeer en vervoer

De vervoersbewegingen zullen wel veranderen, maar de gevolgen zijn minimaal. Waar nu met name veel zwaar transport plaatsvindt van en naar de locatie, wordt dat vervangen met enkele lichtere voertuigen. Wellicht meer in aantallen, maar de bestaande infrastructuur kan dat prima aan. De vervoersbewegingen zullen ook met name in de (vroege) ochtend en (late) namiddag plaatsvinden. Er zijn zeker geen hinderlijke situaties te verwachten. Daarbij is de ligging van de locatie op zich heel gunstig. Nabij de A58 en dus goed regionaal ontsloten.



Concurrentie bedrijventerrein

Gezien de omvang van de units en de beperkte totale omvang kan gesteld worden dat de functie niet concurreert met lokale bedrijventerreinen. De doelgroep zijn dusdanig kleine ondernemers dat deze onvoldoende financiële draagkracht hebben om zich op bedrijventerrein te vestigen. Ook al zou daar bedrijfsverzamelgebouw beschikbaar zijn. Vergelijkbare faciliteiten zijn zowel niet beschikbaar op bestaand bedrijventerrein als niet financieel haalbaar op bedrijventerrein.

Hierbij moet worden meegenomen dat de units verhuurd zullen worden aan vooral lokale kleine ondernemers. Er is geen concurrerende werking. Het college van B&W heeft de grote lokale behoefte voor dergelijke kleinschalige bedrijfsunits inmiddels onderkend. Mogelijkheden daarvoor bij ontwikkelingen in het buitengebied zijn aanvaardbaar, mits in proporties met en passend in de omgeving. Hiermee worden immers ook de bedrijfsbusjes en met materieel volgepakte garages in de woonwijken voorkomen.

Toerisme en Recreatie

Het plan voorziet in een beperkte B&B-voorziening. Dit past binnen het beleidskader van de gemeente. Regionaal is er behoefte aan meer verblijfsvoorzieningen. Het gebied rondom de Beekse Bergen en in de nabijheid van de landgoederenzone ten zuiden en westen van Hilvarenbeek leent zich prima voor een dergelijke kleinschalige voorziening. De B&B-functie heeft weinig impact op de omgeving door de kleinschaligheid. Het is een aanvulling in de omgeving. Het houden van paarden in combinatie met een B&B kan een toegevoegde kwaliteit zijn en specifieke doelgroepen aantrekken. Het heeft ook nauwelijks impact op soortgelijke voorzieningen in de gemeente en omliggende gebieden. In dat opzicht sluit het plan aan bij Leisure for a better society (Midpoint, 2021).

Conclusie

Het project Biestsestraat 118, zoals beoogd in voorliggende bestemmingsplan, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

2. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
Er is geen sprake van splitsing van het bouwperceel.
3. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
Alle agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en hiervoor wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd (herbouwd) ten behoeve van de verhuur van opslag- en bedrijfsruimten aan derden. Deze oppervlakte van het nieuwe bijgebouw is kleiner dan de totale oppervlakte van de bijgebouwen in de huidige situatie. Er kan dus gesteld worden dat overtollige bebouwing in dit geval gesloopt wordt.
4. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 - a. *een kantoor met baliefunctie;*
 - b. *lawaaisport;*
 - c. *mestbewerking.*Allen niet van toepassing.

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. *over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
In de beoogde situatie worden de huidige varkensstallen gesloopt (circa 5.500 m²) en wordt er ca 1.950 m² aan bedrijfsgebouwen gerealiseerd ten behoeve van de nieuwe functie. Dit komt overeen met de ontwikkelingen die zich in de omgeving van het plangebied hebben voorgedaan, namelijk het beëindigen van agrarische bedrijven ten behoeve van de realisatie van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze beoogde ontwikkeling sluit hiermee aan op ontwikkelingen voor de lange termijn en wordt leegstand van deze gebouwen in de toekomst voorkomen.
- b. *welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
In de beoogde situatie gaat het primair om de verhuur van opslagruimte aan derden. Dit zullen met name zzp'ers zijn die hier hun materieel opslaan, een kleine werkplaats hebben maar waarbij het merendeel van de werkzaamheden op een andere locatie plaats vinden. Dit wordt



ook zodanig geborgd in de regels horende bij dit bestemmingsplan. Tevens worden de kleinschalige paardenhouderij en logiesfunctie vastgelegd in het plan.

- c. *dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
Er zal geen buitenopslag plaatsvinden in het plangebied. Dit wordt ook zodanig geborgd in de regels horende bij dit bestemmingsplan.
- d. *dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*
Indien onderhavige locatie niet meer zou volstaan dan zal de initiatiefnemer uitwijken naar een andere locatie. Er zijn ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden in het bestemmingsplan opgenomen om deze ontwikkeling alsnog mogelijk te maken.

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. *bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
Gezien het feit dat de locatie met bijbehorende bouwwerken in eigendom is van de initiatiefnemer is vestiging op een locatie elders financieel niet haalbaar. Door het staken van de intensieve veehouderij en de sloop van de agrarische bebouwing wordt de ontwikkeling ter plaatse kleiner. Er wordt immers circa 1950 m² aan bebouwing gebruikt ten behoeve van de nieuwe functie. In vergelijking met de huidige bedrijvigheid zal deze toekomstig dus kleinschaliger van aard zijn en passend binnen de gemengde functionele structuur van de omgeving.
- b. *een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
Niet van toepassing.
- c. *een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*
Niet van toepassing.

Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling passend is binnen de provinciale voorwaarden voor vestiging van een niet-agrarische functie.

Aanvullende regels stalderen (artikel 3.52)

In de Iov zijn in dit artikel regels opgenomen voor stalderen. Stalderen betekent dat er pas mag worden uitgebreid in m² dierenverblijf voor een hokdierhouderij (bij bouw of gebruikswijziging) als elders 120% of 200% van de oppervlakte aan dierenverblijf wordt gesaneerd. De beoogde ontwikkeling betreft in dit geval het beëindigen van de varkenshouderij waardoor in het nieuwe plan geen hokdierhouderij meer opgericht kan worden. De regels omtrent stalderen zijn dan ook niet van toepassing voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie provinciaal beleid

Zoals in deze paragraaf is beschreven is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de gemeentelijke 'Strategie vitalisering buitengebied' en het bestemmingsplan.

3.3.1 'Strategie vitalisering buitengebied'

De afgelopen jaren is er veel veranderd in het buitengebied. Die trend zal zich de komende jaren ook verder doorzetten. Onder meer omdat de wetgeving ook voortdurend in beweging is. Het aantal agrarische bedrijven daalt en de overblijvende agrarische sector verandert in rap tempo. Agrarische bedrijven worden groter en boeren willen zich specialiseren of nevenactiviteiten ontplooien. Maar ook andere functies dan agrarische ontwikkelen zich meer en meer in het buitengebied. Wonen, recreëren,



energietransitie en andere dan agrarische functies zien we steeds vaker ontstaan in het buitengebied. Om hier de juiste afwegingen in te kunnen maken, is de gemeente Hilvarenbeek gestart met het opstellen van een uitvoeringsstrategie voor het buitengebied. Met deze strategie wil de gemeente de route uitstippelen voor het buitengebied richting de toekomst.

De beoogde ontwikkeling aan de Biestsestraat 118 betreft de herbestemming van (vrijkomende) agrarische bebouwing. Hiervoor hanteert de gemeente de 'strategie voor vrijkomende gebouwen'.

Strategie vrijkomende gebouwen

Er ligt een flinke opgave voor de gemeente Hilvarenbeek betreft stoppende (agrarische) bedrijven en toenemende leegstand van voormalig agrarische gebouwen. De opgave van stoppende (agrarische) bedrijven en toenemende leegstand van voormalige agrarische gebouwen is zodanig groot dat dit niet opgelost kan worden met het (alleen) mogelijk maken van nieuwe functies in vrijkomende gebouwen. Leegstand kan leiden tot verloedering van het buitengebied of illegale activiteiten aantrekken (ondermijning). De gemeente biedt daarom ruimte aan een breed palet aan mogelijkheden voor herontwikkeling en voorwaarden die sloop van overtollige bebouwing stimuleren. Om hier medewerking aan te verlenen moet er per saldo sprake zijn van versterking van de omgevingskwaliteit, waaronder de sloop van overtollige gebouwen en versterking van de landschappelijke kwaliteit. Uitgangspunt is de versterking van de kwaliteit in het buitengebied, de huidige bestemming of functie daaraan ondergeschikt is.

De gemeente ziet een breed scala aan mogelijkheden voor nieuwe functies in vrijkomende (agrarische) gebouwen. Hiervan is geen limitatieve lijst gemaakt, teneinde ook ruimte te bieden aan innovatieve ideeën.

De gemeente wil in ieder geval geen ruimte bieden aan:

- Op zichzelf staande detailhandel. Wel aanvaardbaar is bijvoorbeeld de verkoop van streekgebonden producten en agrarisch gerelateerde producten.
- Bedrijven die veel verkeer generen, met name de logistieke bedrijven.
- Bedrijven die veel milieuhinder veroorzaken. Milieucategorie 3.2 en hoger wordt niet toegestaan.
- Op zichzelf staande mestbewerking en/of -verwerking.

De beoogde ontwikkeling aan de Biestsestraat 118 betreft geen van bovengenoemde functies welke de gemeente Hilvarenbeek bij voorbaat al uitsluit bij vrijkomende gebouwen.

De gemeente Hilvarenbeek ziet vooral kansen voor functies op het gebied van recreatie, toerisme, horeca en zorg. Maar ook bedrijfsfuncties zijn mogelijk. Ook kan gedacht worden aan huisvesting van arbeiders (zoals arbeidsmigranten) als zelfstandige functie. Maar zoals eerder gesteld, deze voorbeelden zijn niet limitatief. Randvoorwaarden voor herontwikkeling zijn:

- De voorwaarde van sloop betreft niet uitsluitend de eigen locatie, maar kan ook gaan om een locatie elders in het buitengebied.
- Op basis van de strategie is ook vervangende nieuwbouw mogelijk. Op basis van de voorwaarden in het bestemmingsplan buitengebied is veelal alleen hergebruik van bestaande gebouwen toegestaan. Dit principe laten we los. Ook vervangende nieuwbouw is mogelijk, mits het per saldo maar leidt tot kwaliteitswinst.
- Om het karakter van het buitengebied in stand te laten, dient een herontwikkeling niet groter te worden dan de schaal van de bebouwing op een agrarisch erf (niet groter dan circa 5.000 m²).
- De vorm van het voormalige bouwvlak is niet op voorhand bepalend. Ook een vergroting van het erf is mogelijk, mits het geheel nog wel de omvang en uitstraling van een agrarisch erf heeft.
- Er moet sprake blijven van een koppeling tussen de aanwezige woning en de nieuwe functie. Deze voorwaarde is belangrijk om te voorkomen dat de woning en de bedrijfsgebouwen worden opgesplitst. Opsplitsing leidt al snel tot overlast over en weer en roept de vraag weer op naar huisvesting voor de ondernemer van de functie in de bedrijfsgebouwen.



- Bij huisvesting van arbeidsmigranten is een menswaardige vorm van huisvesting essentieel, alsmede toezicht.

De beoogde ontwikkeling aan de Biestsestraat 118 ligt in lijn met het beleid van de gemeente Hilvarenbeek zoals hierboven wordt geschetst.

3.3.2 Bestemmingsplan

Het plangebied aan de Biestsestraat 118 te Biest-Houtakker heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 13 maart 2014 onderstaande (dubbel)bestemmingen en aanduidingen. Nadien is ook nog een reparatieplan opgesteld in 2014 en 2019.

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (gedeeltelijk)
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' (ter plaatse van woning)
- Bouwvlak – bouwvlak
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'



Afbeelding 8: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de huidige bestemming. Er is binnen de huidige bestemming wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen om een niet-agrarisch bedrijf toe te staan. Deze bevoegdheid is opgenomen in artikel 3.6.8:

Voorwaarden wijzigen naar 'Bedrijf' (Artikel 3.6.8)

a. voor de functie gelden de volgende specifieke bepalingen:

1. de bebouwde oppervlakte ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten mag niet meer bedragen dan 1000 m² dan wel niet meer dan de bestaande bebouwde oppervlakte indien deze minder bedraagt dan 1000 m²;

In de beoogde situatie zal de oppervlakte voor het bedrijfsgebouw voor de verhuur van opslag- en bedrijfsruimte circa 1950 m² bedragen. Daar tegenover staat wel dat en circa 5500 m² aan agrarische bebouwing gesloopt wordt. Deze omvang is passend binnen de Strategie Vitalisering Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Omdat niet aan deze voorwaarde kan worden voldaan is de ontwikkeling enkel mogelijk middels het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure.

2. detailhandel is uitsluitend in ondergeschikte en in ondersteunende vorm toegestaan; de verkoopvloeroppervlakte bedraagt niet meer dan 100 m²;

In de beoogde situatie is geen vorm van detailhandel aanwezig.

3. *de omvang van het bestemmingsvlak is passend bij de beoogde functie, met dien verstande dat de omvang niet meer bedraagt dan het voormalige agrarisch bouwvlak tot een maximum van 5000 m²;*
Het bestemmingsvlak heeft in de beoogde situatie een oppervlakte van maximaal 5000 m². Binnen deze oppervlakte worden de woning, bedrijfsbebouwing en de terreinverharding gesitueerd.
 4. *de bedrijfsactiviteit behoort tot milieucategorie 1 of 2 van de bedrijvenlijst, alsmede naar aard en omvang vergelijkbare activiteiten;*
In de beoogde situatie wordt het bedrijfsgebouw gebruikt ten behoeve van de verhuur van opslag- en bedrijfsruimten aan bedrijven. Dit is met name opslag of werkplaats voor kleine bedrijven. Conform de handreiking bedrijven en milieuzonering geldt voor dergelijke bedrijven een milieucategorie 2 (opslaggebouwen SBI 52109, aannemersbedrijf met werkplaats <1000 m² SBI 41-42-43)
- b. *voor statische opslag gelden de volgende specifieke bepalingen:*
N.v.t.
 - c. *op de locatie is geen sprake geweest van een sloopregeling van bedrijfsgebouwen zoals de regeling "Ruimte-voor-ruimte" of RBV;*
Deze regelingen zijn niet toegepast op onderhavige locatie. Wel is er sprake van toepassing van de SRV-regeling. Voorwaarden van deze regeling is dat op de locatie het vestigen van een varkenshouderij niet meer mogelijk is. Om deze reden is aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Middels deze bestemmingsplanprocedure wordt de locatie een andere, passende, bestemming gegeven.
 - d. *er dient een, door de gemeente goed te keuren, bedrijfsplan te worden overlegd;*
Voor het bedrijfsplan wordt verwezen naar de aanleiding en inhoud van onderliggend verzoek. We gaan ervan uit dat dit voldoende duidelijkheid geeft. Indien noodzakelijk zal een separaat bedrijfsplan worden aangeleverd bij de bestemmingsplanprocedure.
 - e. *het hergebruik moet naar aard en omvang passen in de omgeving;*
Het plangebied is gelegen in een gemengd gebied waar verschillende functies aanwezig zijn. In deze omgeving is een afname van agrarische bedrijven waarneembaar en zijn meerdere niet-agrarische bedrijven met dezelfde omvang in de nabijheid gelegen. Daarnaast wordt het plangebied goed ontsloten, zowel richting de kern van Biest-Houtakker als richting de snelweg.
 - f. *er dient te worden voldaan aan de volgende landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitseisen:*
 1. *Zuinig ruimtegebruik: de inrichting van het bouwvlak bevordert een gunstige verhouding tussen bruto (bestemmings- of bouwvlak) en netto (bebouwing) ruimtebeslag.*
In de beoogde situatie zal het bouwvlak aanzienlijk verkleind worden ten opzichte van het bouwvlak in de huidige situatie (van circa 1,25 ha naar 5000 m²). Binnen dit bouwperceel worden de woning (incl tuin), bedrijfsgebouwen en terreinverharding gesitueerd. Zoals weergegeven in afbeelding 5 is de volledige oppervlakte in gebruik voor de nieuwe activiteit. Tevens zal er sprake zijn van een flinke afname in bebouwing (door sloop van de varkensstallen) en oppervlakteverharding in het plangebied. Dit alles zal in verhouding tot elkaar staan en passend zijn in de omgeving van het plangebied.
 2. *Ontstening: met het initiatief wordt eveneens bewerkstelligd, dat overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) wordt gesloopt, met dien verstande dat de oppervlakte aan bebouwing die wordt gesloopt niet minder mag bedragen dan de oppervlakte aan bebouwing die nieuw wordt gebouwd.*
In de beoogde situatie wordt agrarische bebouwing gesloopt (circa 5500 m²) teneinde circa 1950 m² terug te bouwen ten behoeve van verhuur van opslag- en bedrijfsruimten aan derden. Dit zullen met name zzp'ers zijn die hier hun materieel opslaan, een kleine werkplaats hebben maar waarbij het merendeel van de werkzaamheden op een andere locatie plaats vinden. Er is dus een aanzienlijke afname in bebouwd oppervlak in het plangebied.
 3. *Parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden.*



Parkeren vindt plaats binnen het bouwvlak.

4. *Het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest is niet toegestaan, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik en op een afstand van minimaal 15 vanuit de as van de weg.*

Er is in de beoogde situatie geen sprake van buitenopslag.

- g. *de cultuurhistorische waarden mogen niet onevenredig worden aangetast;*

De bedrijfswoning is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid met een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. De bedrijfswoning blijft in de beoogde situatie intact dus de aanwezige cultuurhistorische waarden worden hierbij niet geschaad.

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

In de omgeving van het plangebied bevinden zich enkele burgerwoningen en agrarische bedrijven. Voor wat betreft de burgerwoningen is er sprake van verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse aangezien de intensieve veehouderij (milieucategorie 4.1) in de beoogde situatie wordt gestaakt. De omliggende agrarische bedrijven worden door de beoogde ontwikkeling niet in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden beperkt. In de te herbouwen loods wordt bedrijfsruimte verhuurd aan bedrijven met maximaal milieucategorie 2 (of vergelijkbaar). Hierbij geldt een richtafstand van minimaal 10 meter. Omliggende bedrijven en gevoelige objecten zijn op een grotere afstand dan 10 meter gelegen. Er vindt dus een verbetering plaats aangezien er in de beoogde situatie sprake is van een niet-agrarisch bedrijf met maximaal milieucategorie 2 ten opzichte van de huidige intensieve veehouderij met milieucategorie 4.1. De recreatieve verblijfsruimte wordt in een bijgebouw gesitueerd. Ook hierbij is voldoende afstand in acht genomen ten aanzien van omliggende bedrijven en burgerwoningen. Dit wordt in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader uitgewerkt.

- i. *bij toename van verharding van meer dan 500 m² dient aangegeven te worden hoe met water wordt omgegaan via de trits: vasthouden, bergen en afvoeren; er zal in alle gevallen minimaal waterneutraal gebouwd dienen te worden*

In de beoogde situatie is sprake van een aanzienlijke afname in oppervlakteverharding.

- j. *de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;*

In de huidige situatie wordt het agrarische bedrijf (intensieve veehouderij) ontsloten middels twee inritten aan de Biestsestraat. De Biestsestraat is een verharde doorgaande weg in het buitengebied van Hilvarenbeek. In de beoogde situatie wordt in de te herbouwen loods ruimte geboden ten behoeve van de verhuur van opslag- en bedrijfsruimten aan bedrijven. Daarnaast worden er in een bijgebouw twee recreatieve verblijven gerealiseerd. De ontsluitingssituatie van het plangebied wordt als voldoende beschouwd uitgaande van de beoogde ontwikkeling ter plaatse. De verkeersaantrekkende werking zal ook zeer beperkt zijn gezien het feit dat de bedrijven aan wie opslag- en bedrijfsruimte wordt verhuurd niet dagelijks de locatie zullen bezoeken. Door het staken van de intensieve veehouderij zal er sprake zijn van een afname van vrachtverkeer van en naar het plangebied.

- k. *de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;*

Niet van toepassing.

- l. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die de gebiedsaanduidingen, welke zijn opgenomen in artikel 29, beogen te beschermen;*

De in artikel 29 opgenomen waarden zijn niet gelegen ter plaatse van het plangebied. De beoogde ontwikkeling leidt dan ook niet tot aantasting van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in het plangebied. Het beëindigen van de intensieve veehouderij en de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen heeft enkel een positieve uitwerking op het plangebied en haar omgeving. De beoogde ontwikkeling heeft niet tot gevolg dat aanwezige waarden worden geschaad. Dit wordt in hoofdstuk 4 van deze toelichting nader beschreven.

- m. *de regels van 'Artikel 4 Bedrijf' worden van overeenkomstige toepassing verklaard;*

De beoogde situatie zal passend zijn binnen de regels van Artikel 4 Bedrijf.



- n. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 6 m en 10 m.*

Hieraan zal in de beoogde situatie worden voldaan.

Conclusie gemeentelijk beleid

Op basis van de artikel 3.6.8 uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in hoofdzaak passend is binnen de beleidsuitgangspunten van de gemeente Hilvarenbeek. Omdat niet aan alle voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid kan worden voldaan is het opstellen van een bestemmingsplan de juiste manier om de ontwikkeling planologisch te borgen.

Gesteld kan worden dat onderhavig initiatief een positieve bijdrage levert aan de huidige problematiek rondom (vrijkomende) agrarische bedrijfslocaties. Dit actuele beleidsthema heeft ook een belangrijke plek ingenomen in het gemeentelijke beleid omtrent 'Strategie vitalisering buitengebied'. Zoals hierboven is beschreven sluit de beoogde ontwikkeling aan op de randvoorwaarden die de gemeente stelt ten aanzien van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

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

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, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

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. Onderhavig initiatief is niet specifiek opgenomen in de C- of D-lijst. Mogelijk kan de ontwikkeling worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject zoals opgenomen onder D11. Omdat de drempelwaarde niet wordt overschreden is er geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapportage

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter ook een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit 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. In deze toelichting op het bestemmingsplan zijn de verschillende aspecten reeds nader toegelicht zodat deze toelichting als een vormvrije m.e.r.-beoordeling kan worden beschouwd.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzage termijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Ten aanzien van het tweede criteria 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. Zoals in paragraaf 4.3 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

4.2 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.



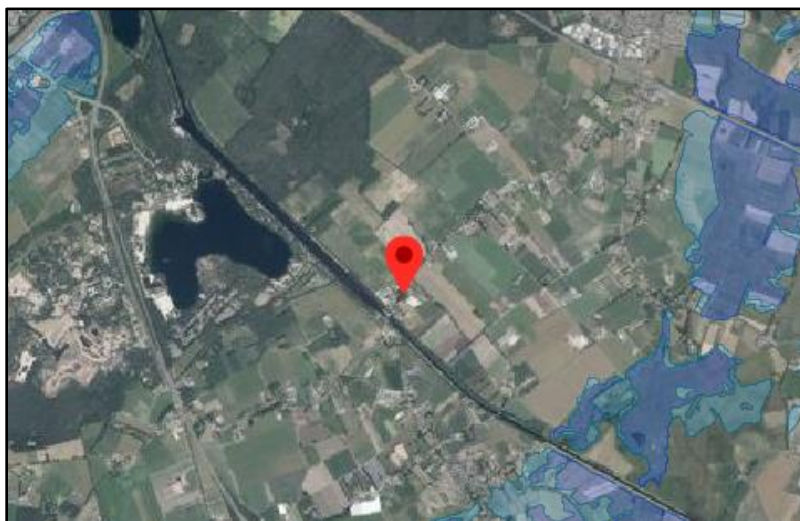
4.2.1 Waterrelevant beleid

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 Interim omgevingsverordening. 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;

Zoals weergegeven in afbeelding 9 heeft het plangebied op kaart 5 (Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en –berging) van de Iov geen specifieke aanduidingen toegekend gekregen.



- Reservering waterberging
- Regionale waterberging

Afbeelding 9: Uitsnede kaart Iov water

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciaal Milieuplan 2012-2015'. 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 gaat het PMWP voor:

- 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 in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Zoals weergegeven is in afbeelding 10 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het gemengd landelijk gebied' toegekend gekregen.



Afbeelding 10: uitsnede kaart PMWP

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In het Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap De Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn altijd van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een eigen hemel- en grondwaterbeleid, dit is verankerd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (VGRP). Naast een beschrijving hoe wordt omgegaan met het stedelijk waterbeheer (riolering, behandeling afvalwater) wordt er in dit plan ook aandacht gegeven aan de klimaatdoelstellingen met betrekking tot het vasthouden en bufferen van water maar ook het voorkomen van wateroverlast. Dit beleid is als bijlage bij het VGRP opgenomen en dient te worden betrokken bij de uitwerking van ruimtelijke plannen.

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Het bedrijfsafvalwater is afkomstig van de hygiënisluis, kantine en wasvoorzieningen in de stallen. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd op omliggende gronden/watergangen. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap de Dommel welke in werking is getreden op 1 maart 2015, kan worden bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. In afwijking hiervan is in het gemeentelijk beleid opgenomen dat iedere nieuwe ontwikkeling moet zorgen voor het afkoppelen van het hemelwater.

In de beoogde situatie is er sprake van huishoudelijk afvalwater en bedrijfsafvalwater welke net als in de huidige situatie worden geloosd op het gemeentelijk riool. Dit betreft het afvalwater van de woning, recreatieverblijven en mogelijk een keukenblok in de opslagunits. Per saldo zal er niet meer afvalwater worden geloosd als in de huidige situatie.

In de beoogde situatie is er sprake van herbouw van bebouwing met een oppervlakte van maximaal 1950 m². Omdat volgens het gemeentelijk beleid ook bij herbouw rekening dient te worden gehouden met het afkoppelen van het hemelwater zal een voorziening worden aangelegd om het hemelwater om eigen terrein op te vangen en te laten infiltreren in de bodem. Conform de rekenregel uit de Keur dient er bij een oppervlakte van 1950 m² een voorziening te worden aangelegd van:

$$\text{Benodigde compensatie (in m3)} = 1950 \times 0,5 \times 0,06$$

Hieruit volgt dat er retentievoorziening dient te worden aangelegd van minimaal 58,5 m³. Om te verzekeren dat het hemelwater kan infiltreren in de bodem en voldoende berging te garanderen dient de voorziening boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand aangelegd te worden. Bij een gemiddelde grondwaterstand van 60 cm-mv is er over een oppervlakte van ca 100m² een bergingsvoorziening nodig.

4.3 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.



4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Interim omgevingsverordening. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de Iov gelden voor het plangebied geen specifieke aanduidingen.



Afbeelding 11: uitsnede kaart natuur Iov

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt sinds 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West. Dit Natura-2000 gebied is gelegen op een afstand van circa 2,3 kilometer van het plangebied. Gelet op deze grote afstand zijn alleen effecten van verzuring en vermesting door stikstof mogelijk. Dit wordt in onderstaande alinea verder uitgewerkt.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen). Er dient dan ook een passende beoordeling te worden opgesteld.

Gelet op de grote afstand en de grote afname van ammoniakemissie door beëindiging van de intensieve veehouderij, zijn geen negatieve effecten te verwachten ten aanzien van het beschermde gebied.

In de beoogde situatie zijn de belangrijkste bronnen van emissie de vervoersbewegingen en de paarden die worden gehouden voor de kleinschalige paardenhouderij. In het kader van de SRV-regeling is beschreven dat maximaal 15% van de ammoniakemissie mag worden gebruikt voor de vervolgactiviteit. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling aan voldaan. Doordat er dus sprake is van een minimale afname van 85% van de huidige emissie kan met zekerheid worden gesteld dat er een negatieve effecten optreden voor wat betreft stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden.

Voor de volledigheid is een berekening gemaakt met als referentie 15% van de vergunde emissie. Deze is vergeleken met de beoogde bedrijfssituatie. Zelfs met deze lagere emissie in de uitgangssituatie zorgt de beoogde ontwikkeling niet voor een toename van stikstofdepositie.

Tevens is er sprake van emissie tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden. Omdat er tijdens deze fase geen dieren worden gehouden is er geen sprake van andere emissies dan van de bouwmachines. Voor de volledigheid is ook een berekening gemaakt van deze fase. Hieruit blijkt ook dat deze fase niet zorgt voor een toename van stikstofdepositie. Beide berekeningen zijn als bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).



2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb 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.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Biestsestraat 118, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen stallen beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen 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 is zonder ontheffing niet toegestaan.

Voor de beoogde ontwikkeling is een ecologische quickscan uitgevoerd door BrabantEco. Deze quickscan is als bijlage toegevoegd. Geconcludeerd wordt dat er geen beschermde flora en fauna aanwezig is en dat nader onderzoek niet noodzakelijk is. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht om soorten te beschermen. Op basis van dit gegeven kan geconcludeerd worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

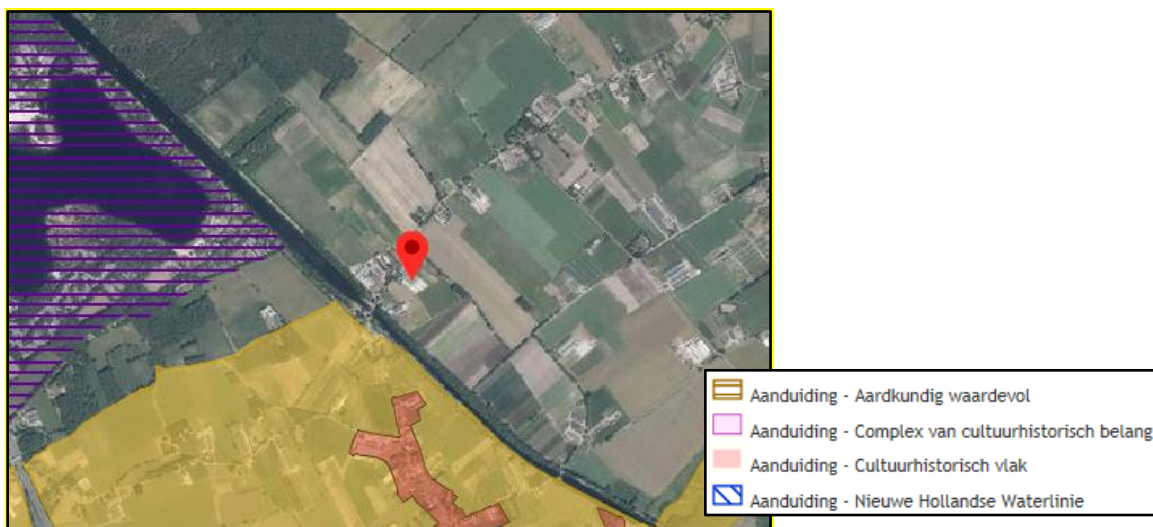
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de provinciale Iov blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. In het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van de woning een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' opgenomen. Deze dubbelbestemming heeft enkel betrekking op het woonhuis aan de Biestsestraat 118 en deze zal in de beoogde situatie behouden blijven. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.





Afbeelding 12: Uitsnede kaart cultuurhistorie Iov

4.4.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het vigerende bestemmingsplan zijn voor het plangebied een dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 en 2' opgenomen.

'Waarde – Archeologie 1'

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld

'Waarde – Archeologie 2'

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Met de ontwikkeling worden de bestaande stallen (met mestkelders) gesaneerd en wordt er nieuwe bebouwing gerealiseerd met een totale oppervlakte van 1950 m². Doordat de bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van de huidige bebouwing en de bestaande bebouwing al gezorgd heeft voor diepe grondverstoringen (door de aanwezigheid van mestkelders) is de aanwezigheid van archeologische waarden tot de nieuwe bouwdiepte niet te verwachten. Eventuele waarden in de gronden onder de bestaande putten zal in situ blijven behouden omdat de nieuwe bebouwing niet dieper gaat. Gezien het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het aspect archeologie geen invloed heeft op de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen. Ter plaatse van woningen in de omgeving dient voldaan te worden aan richtafstanden om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied ligt in een omgeving die aangemerkt kan worden als 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt namelijk gekenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies, zoals in dit geval agrarische bedrijven en woonbestemmingen.

Onderhavig initiatief betreft het beëindigen van een intensieve veehouderij en de daarbij horende sloop van agrarische bebouwing. Hiervoor in de plaats wordt bebouwing gerealiseerd ten behoeve van verhuur van opslag- en bedrijfsruimte en een kleinschalige paardenhouderij. Tevens is er ruimte (max 150m²) voor 2 logiesverblijven.

Woon- en leefklimaat

Voor een bedrijf dat voorziet in de verhuur van opslag- en bedrijfsruimten aan derden (SBI-code 52109) met ten hoogste milieucategorie 2 (of vergelijkbaar), gelegen in een gemengd gebied, geldt een richtafstand van 10 meter. De dichtstbij gelegen woning van derden (Biestsestraat 117) is gelegen op een afstand van circa 50 meter van het beoogde bedrijfsverzamelgebouw. Het bestemmingsvlak voor de beoogde bedrijfsvoering is op ca 40 meter vanaf de woning gelegen. Hierdoor is met zekerheid te stellen dat binnen 10 meter van deze woning geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. De maximale milieucategorie zal ook worden vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan

Voor de kleinschalige paardenhouderij is in de handreiking een richtafstand opgenomen van 30 meter in gemengd gebied. Het aspect wat deze afstand veroorzaakt is geur, hiervoor zijn in de Wet geurhinder en veehouderij specifieke afstanden opgenomen. Deze afstand bedraagt bij een paardenhouderij op deze locatie minimaal 50 meter tot woningen van derden. Het paardenverblijf zal bij oprichting moeten voldoen aan deze afstand zodat deze altijd op een afstand van minimaal 50 meter wordt gesitueerd. Hierdoor is het niet mogelijk om binnen 50 meter van de woningen in de omgeving een paardenverblijf te realiseren, om deze reden wordt altijd gedaan aan de richtafstand.

De logiesfunctie is een nevenactiviteit van het bedrijf. Omdat deze ondergeschikt is en een beperkte milieu-impact heeft kan worden gesteld dat hiervoor geen hinder wordt verwacht ter plaatse van de objecten in de omgeving.

De aspecten geur, luchtkwaliteit en geluid (industrialawaai) worden ook in de volgende hoofdstukken nader toegelicht

4.6 Geur veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke



ordering, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Met de beoogde ontwikkeling wordt een varkenshouderij gesaneerd en wordt een niet-agrarisch bedrijf en kleinschalige paardenhouderij opgericht. Met de ontwikkeling blijft de bestaande bedrijfswoning behouden en worden bedrijfsgebouwen gerealiseerd voor de nieuwe functies. De toetsing van geur van de paardenhouderij naar de omgeving is reeds opgenomen in paragraaf 4.5.

4.6.1 Beperking ontwikkelingsmogelijkheden veehouderijen

In de beoogde situatie wordt op de locatie een opslagbedrijf met kleinschalige paardenhouderij gevestigd. Daarnaast worden er als nevenactiviteit voorzieningen voor kleinschalig logeren gerealiseerd. Omdat er in de huidige situatie sprake is van een veehouderij en de mogelijke geurgevoelige objecten (recreatieobjecten en eventueel bedrijfsverzamelgebouw) worden gerealiseerd bij een (kleinschalige) paardenhouderij, kunnen deze objecten worden beschouwd als objecten behorende bij een veehouderij volgens de Wet geurhinder en veehouderij (paardenhouderij is in het kader van de Wgv ook een veehouderij). Bij bedrijfsontwikkeling van veehouderijen in de omgeving moeten deze bedrijven voor deze objecten toetsen aan vaste afstanden in plaats van aan de geurnormen. Deze afstand dient dan minimaal 50 meter tot het dierenverblijf te zijn.

In de regels van het bestemmingsplan zal worden opgenomen dat permanent, of daarmee vergelijkbaar, verblijf in de recreatiewoningen of bedrijfsbebouwing niet is toegelaten. Hiermee worden er geen nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt waardoor omliggende bedrijven niet verder in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

4.6.2 Woon- en leefklimaat

Voor iedere nieuwe ontwikkeling dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het plangebied en in de omgeving. Door beëindiging van de varkenshouderij zal het woon- en leefklimaat verbeteren doordat er geen sprake meer is van geuremissie vanuit de varkenshouderij. De ontwikkeling zorgt dus voor een verbetering waardoor altijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geur van veehouderijen.

4.7 Geluid

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industrielawaai.

Met de ontwikkeling worden er geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige objecten opgericht. Aangenomen mag worden dat ter plaatse van de bestaande woning geen sprake is van enige hinder vanuit de omgeving.

Door de functieverandering is er sprake van een verwachte afname van geluidsuitstraling (vergeleken met de intensieve veehouderij). Het aantal vervoersbewegingen is lager en ook zijn er in de beoogde situatie geen ventilatoren aanwezig op de bedrijfsgebouwen. Voor de nieuwe bedrijfsvoering is in het kader van de Bedrijven en milieuzonering reeds getoetst aan de geldende richtafstanden. Deze richtafstanden zijn onder andere ook gebaseerd op het aspect geluid. Zoals opgenomen in paragraaf 4.5 voldoet de beoogde bedrijfsvoering ruimschoots aan deze richtafstanden waardoor geen hinder te verwachten is.

4.8 Gezondheid

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofrapport VGO). Op 16 juni 2017 is een tweede VGO-rapport gepubliceerd (aanvullende studies). Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29%



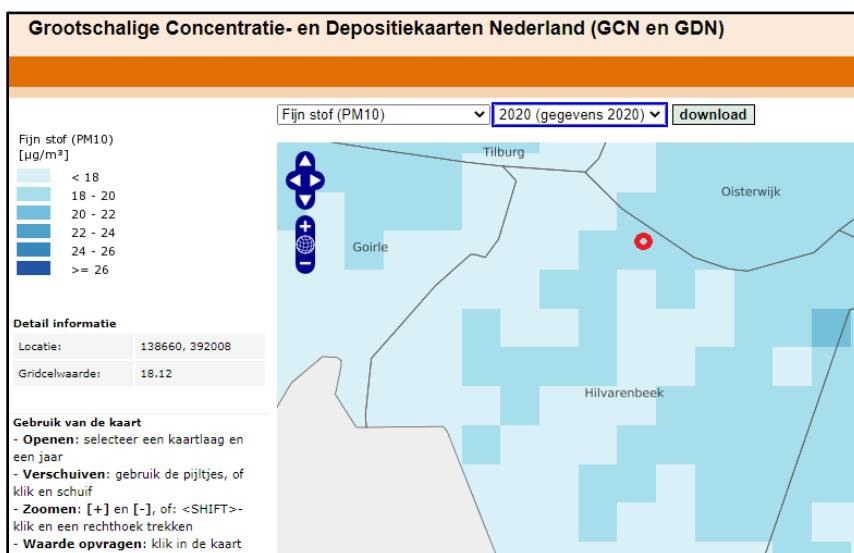
verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5 – 2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Uitgesloten is dat Q-koorts de oorzaak is. Het gevolg is dat het nemen van bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is.

In de nabijheid (binnen 1,5 – 2 km) van het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen. In de huidige situatie wordt in het plangebied ook al gewoond door de initiatiefnemer. Dit geschiedt nu in een bedrijfswoning en in de beoogde situatie wordt het plangebied herbestemd van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf' waardoor de initiatiefnemer nog steeds in een bedrijfswoning zal wonen. Wel worden er twee verblijfsrecreatieve voorzieningen gerealiseerd. Omdat er geen sprake is van geitenhouderijen in de omgeving wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen van toepassing zijn op het gebied van geitenhouderijen in de omgeving van het plangebied.

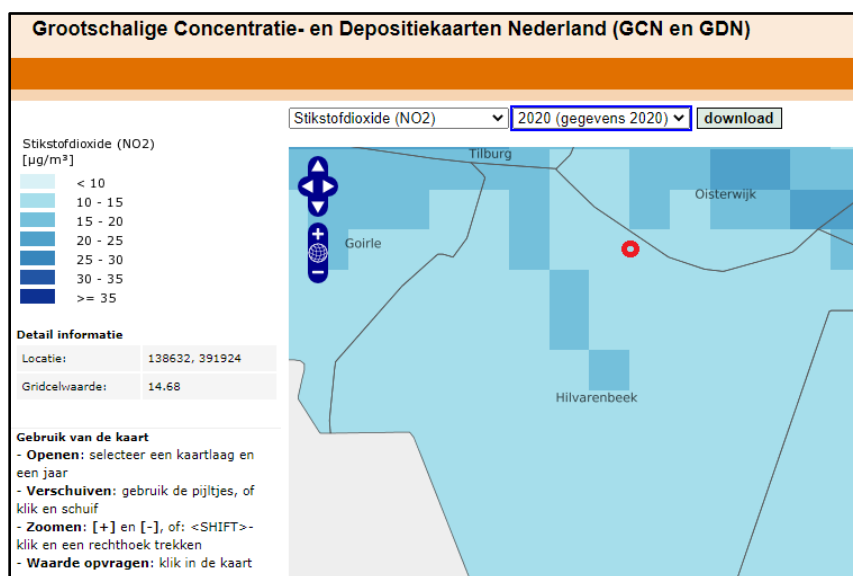
In de omgeving van het bedrijf zijn wel enkele andere veehouderijen aanwezig. Deze bedrijven hebben mogelijk een effect op de volksgezondheid van omwonenden (zowel positief als negatief, volgens de diverse onderzoeken). Omdat er met de ontwikkeling geen nieuwe gevoelige objecten worden gerealiseerd (zie 4.6.1) is er geen sprake van langdurig verblijf van personen binnen het plangebied. Bezoekers/recreanten zijn maar tijdelijk aanwezig en de beperkte negatieve invloed van de omliggende bedrijven op de volksgezondheid is hiermee voldoende aannemelijk gemaakt dat er geen significante negatieve effecten zullen optreden voor de bezoekers. Daarnaast maken de recreanten een bewuste keuze om in een landelijke omgeving tijdelijk te verblijven. Enig mogelijk risico wordt hiermee geaccepteerd.

4.9 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.



Afbeelding 13: uitsnede GCN-kaart fijnstof (PM_{10})



Afbeelding 14: Uitsnede GCN-kaart stikstofdióxide

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die de luchtkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden ter plaatse van het plangebied. Daarnaast zijn de achtergrondconcentraties fijnstof (PM₁₀) en Stikstofdióxide (NO₂) dermate laag binnen de gemeente Hilvarenbeek dat de normen voor de luchtkwaliteit niet overschreden worden. Dit is af te leiden van de GCN-kaarten van het RIVM, zie bovenstaande afbeeldingen. Zo is de achtergrondconcentratie fijnstof ter plaatse van het plangebied 18,12 µg/m³, de norm bedraagt 40 µg/m³. De achtergrondconcentratie stikstofdióxide ter plaatse van het plangebied bedraagt 14,68 µg/m³ waar de norm eveneens 40 µg/m³ bedraagt.

De verkeersaantrekkende werking van de nieuwe ontwikkeling is bepalend voor de luchtkwaliteit ter plaatse. In paragraaf 4.12 van dit bestemmingsplan is het aspect verkeer beschreven. Hieruit volgt dat in de beoogde situatie de logiesfunctie een verkeersaantrekkende werking heeft van 4 voertuigbewegingen gemiddeld per dag en de verhuur van opslagruimte 10 voertuigbewegingen per dag waarvan 2 ten behoeve van vrachtverkeer. Daar tegenover staat dat er een afname van verkeersbewegingen zal zijn ten aanzien van de te beëindigen intensieve veehouderij. In onderstaande tabel is de verkeersaantrekkende werking als worst-case-situatie (20 voertuigen per dag waarvan 20% vrachtverkeer) in de NIBM-tool opgenomen om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hierbij dient ook te worden opgemerkt dat niet is gerekend met de toename van vervoersbewegingen maar met de totale verkeersaantrekkende werking (worst-case) in de beoogde situatie. De bijdrage van het verkeer voldoet ruimschoots aan de grens voor NIBM, zelfs bij een vertienvoudiging van de verkeersbewegingen wordt nog ruimschoots aan de NIBM-grenswaarde voldaan (van 1,2 µg/m³).

Tabel 1: NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	20
Aandeel vrachtverkeer	20,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,04
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
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	

Uit deze paragraaf is te concluderen dat ter plaatse van het plangebied een aanvaardbare luchtkwaliteit aanwezig is en dat de ontwikkeling NIBM bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Zelfs bij een vertienvoudiging van het aantal vervoersbewegingen zal er sprake zijn van een NIBM-bijdrage aan de luchtkwaliteit. Ook dient te worden opgemerkt dat door de beoogde ontwikkeling de emissie van PM₁₀ afnemen doordat de intensieve veehouderij wordt beëindigd.

4.10 Bodemkwaliteit

In het kader van de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet bij bouwwerkzaamheden of functiewijzigingen rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 dien te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven.

De planontwikkeling betreft een situatie waarbij in het verleden binnen de bedrijfsvoering gebruik is gemaakt van reguliere voorzieningen, zoals vloestofkerende vloeren, vloestofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten. Hierdoor is het bodembedreigende risico ter plaatse verwaarloosbaar en zijn er toekomstig geen negatieve effecten te verwachten.

Met de sloop van de bebouwing dienen de gronden 'schoon' te worden opgeleverd. Dit betekent dat er dan geen verontreinigingen aanwezig zullen zijn in de bodem. Omdat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande stallen kan aangenomen worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie.

In de toekomstige bedrijfssituatie vinden er naar verwachting geen bodembedreigende activiteiten plaats. Daarnaast zullen te allen tijde de regels uit het activiteitenbesluit worden nageleefd.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.11.1 Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, voor Biestsestraat 118 kunnen zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi),
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb),



- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt),

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongevalsscenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen zoals vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken.

4.11.2 Toetsing aan beleid

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Aangezien het plangebied niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling is gelegen buiten de invloedsfeer van spoorwegen. Wel ligt de locatie binnen het invloedsgebied van snelweg A58 vanwege het toxisch scenario. De afstand van het plangebied tot de snelweg A58 bedraagt 2,4 kilometer. Gelet op deze grote afstand kan worden volstaan met de beperkte verantwoording van het groepsrisico. Omdat de locatie op grote afstand ligt en niet in de overheersende

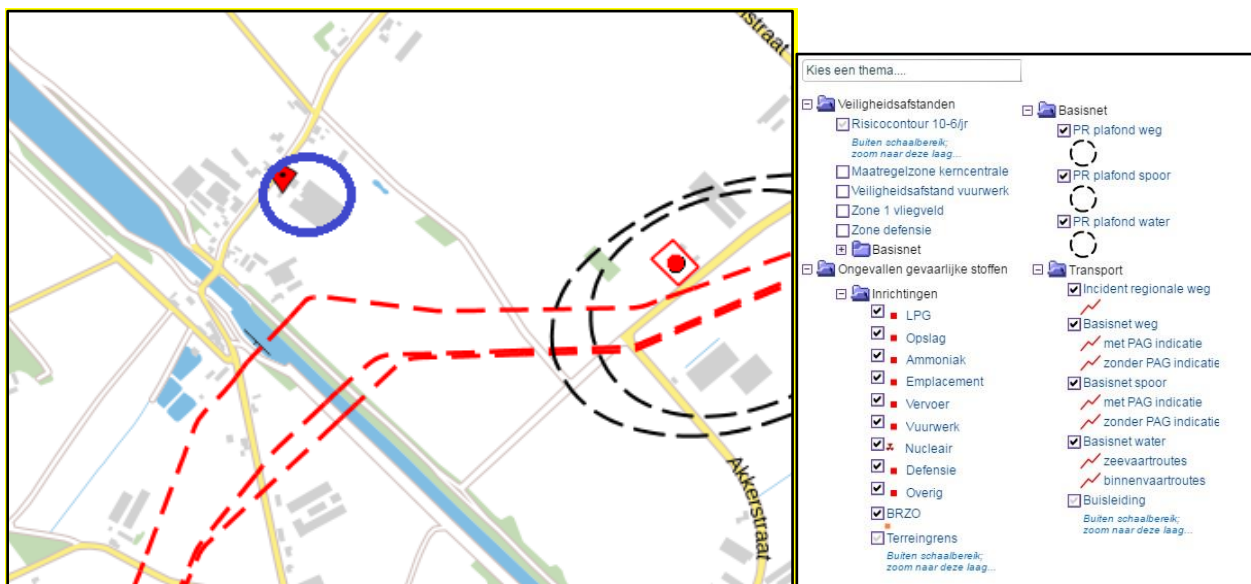


windrichting kan worden geconcludeerd dat, bij incidenten op de snelweg, voldoende tijd is om een veilig heenkomen te zoeken. Daarnaast is er sprake van een bestaande woning, waar dus niets aan veranderd, het toevoegen van bedrijfsgebouwen (waar in hoofdzaak alleen overdag personen aanwezig zijn) en toevoegen van recreatieverblijven (waar bezoekers enkel kortstondig verblijven/overnachten). Gelet hierop is voldoende aannemelijk gemaakt dat het risico zeer beperkt is.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Ten zuiden van het plangebied is op een afstand van circa 180 meter een buisleiding gelegen (Gasunie) zie afbeelding 16. De voorgenomen ontwikkeling ligt buiten de PR-contour (5 meter) van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Wel ligt het plangebied binnen het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van de gasleiding, deze bedraagt namelijk 490 meter. De ontwikkeling ziet op het herbestemmen van een bestaande locatie. Met de ontwikkeling is er geen sprake van het toevoegen van woningen. De bedrijfsgebouwen komen zelfs verder weg te liggen dan in de huidige situatie. Hiermee zal er geen sprake zijn van een verslechtering van bescherming in het kader van externe veiligheid.

Enkel de toevoeging van de recreatieobjecten kan worden beschouwd als het toevoegen van een beperkt kwetsbaar object. Gelet op het feit dat er geen sprake is van permanente bewoning, het voldoende zelfredzaam zijn van de bezoekers wordt het risico acceptabel geacht.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart, plangebied blauw omcirkeld

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig initiatief in het kader van externe veiligheid.

4.12 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer plaats te vinden, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Voor wat betreft de ontsluitingssituatie van het plangebied vinden er geen wijzigingen plaats ten opzichte van de bestaande situatie. Het perceel aan de Biestsestraat 118 wordt middels een inrit ontsloten op de Biestsestraat. Hierna kan men zowel in noordelijke als in zuidelijke richting de weg vervolgen. In de beoogde situatie blijft dit onveranderd en hierdoor zal de woning van de initiatiefnemer evenals de loods en de logiesverblijven middels dezelfde inrit ontsloten worden.

Verkeer

Om de verkeersgeneratie te berekenen is gebruik gemaakt van de verkeerskencijfers van het CROW. Het CROW kenmerkt verschillende categorieën om de parkeerkencijfers en de verkeersgeneratie te berekenen. De beoogde planontwikkeling (bedrijfsverzamelgebouw) is niet opgenomen in deze categorieën. De categorie welke het meest aansluit bij de planontwikkeling is 'bedrijf

arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf). In deze categorie wordt voor het buitengebied een verkeersgeneratie gehanteerd van 3,9 per 100 m². In onderhavige situatie (1200 m²) zou dit een verkeersgeneratie van 47 voertuigbewegingen per dag betekenen. Dit is in onderhavige situatie echter niet reëel. Zo wordt er ook bedrijfsruimte gebruikt ten behoeve van opslag van materieel voor zzp'ers (zoals de zoon van de initiatiefnemer). Zij zullen niet iedere dag de loods bezoeken. Realistischer is om ervan uit te gaan dat (uitgaande van 8 huurders) iedere huurder om de dag een keer de loods zal bezoeken voor het ophalen of stallen van materieel. Het gaat dan om 8 voertuigbewegingen per dag (4 huurders, op en neer). Daarnaast vindt er dagelijks één transport plaats van een vrachtwagen (2 verkeersbewegingen).

De logiesverblijven zullen niet jaarrond dagelijks bezet zijn aangezien de logiesverblijven beschikbaar zijn als er geen sprake meer is van bedrijvigheid in het plangebied. Daarom zullen de logiesverblijven met name in de weekenden bezet zijn. Desondanks zullen we uitgaan van 4 voertuigbewegingen per dag ten behoeve van de logiesverblijven.

De kleinschalige paardenhouderij zal geen relevante verkeersbewegingen tot gevolg hebben. De paarden worden op het bedrijf gehouden en zullen 'onder de man' het terrein verlaten. Hooguit 1x per week wordt met een voertuig voer geleverd of mest gehaald en incidenteel wordt een paard verkocht.

In totaal gaat het dus om gemiddeld 14 voertuigbewegingen per dag.

Parkeren

Parkeren zal, net als in de huidige situatie op eigen terrein geschieden. Er zal sprake zijn van weinig langdurig bezoek en derhalve is parkeren ondergeschikt aan de functie. Desondanks is er in het plangebied voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernorm zoals deze zijn vastgesteld in het 'Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018'. Hierin is opgenomen dat voor een arbeidsextensief bedrijf (opslag) in het buitengebied een parkeernorm geldt van 1 parkeerplaats per 100 m² aan bebouwing. Dit zou betekenen dat er voor deze ontwikkeling 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Voor de recreatieve neventak zijn er geen specifieke parkeernormen opgenomen. Omdat het gaat om twee verblijfseenheden die vooral in de weekenden en avonden worden gebruikt kunnen voor deze activiteit dezelfde parkeerplaatsen worden gebruikt.

De paardenhouderij betreft een hobbymatige tak waarvoor geen bezoekers komen, er zijn dan ook geen parkeerplaatsen benodigd.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart). Voordat wordt aangevangen met de herbouw van de loods zal een KLIC-melding gedaan worden.

4.14 Landschappelijke inpassing

In het kader van deze bestemmingsplanprocedure dient de ontwikkeling ook te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De beoogde situatie zal landschappelijk worden ingepast door op de perceelsgrenzen houtsingels en kruidenrijk grasland te voorzien. In de bijlage bij deze toelichting is de maatvoering en typering van de landschappelijke inpassing weergegeven.



5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

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. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, wordt aangesloten op het zogeheten moederplan, het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Bedrijf'
- Enkelbestemming 'Groen'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelcomplex'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalig logeren'
- Bouwvlak – bouwvlak

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het huidige vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Hilvarenbeek. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels, overeenkomstig met het moederplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Biestsestraat 118 betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader wordt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

Tevens heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden op 17 december 2020. Het verslag hiervan is als bijlage bij dit bestemmingsplan bijgevoegd.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg gevoerd worden over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en de veiligheidsregio.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Noord-Brabant is het plan op ondergeschikte onderdelen aangepast. Zo is een nadere toelichting opgenomen voor wat betreft de toetsing aan artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening en is de berekening kwaliteitsverbetering gewijzigd. Hiermee is tegemoetgekomen aan de opmerkingen van de provincie.

Het Waterschap heeft geen inhoudelijke reactie gegeven op het plan tijdens het vooroverleg.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan 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 de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



7. Bijlagen

bijlage 1: Berekening kwaliteitsverbetering, incl toelichting

bijlage 2: Analyse ontwikkelingsrichting

bijlage 3: AERIUS-berekening gebruiksfase

bijlage 4: AERIUS-berekening bouwfase

bijlage 5: Ecologische quickscan

bijlage 6: Inpassingsplan

bijlage 7: Verslag dialoog

