

Bestemmingsplan

“De Opslag 5, Haghorst”

Toelichting



Foto: Architectenbureau
Van Der Geld

COLOFON

Plannaam	:	De Opslag 5, Haghorst
Gemeente	:	Hilvarenbeek
Status	:	Ontwerp
Id.nr.	:	NL.IMRO.0798.BPDeOpslag5-ON01
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Datum	:	30 juli 2018

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Inventarisatie en beschrijving planvoornemen	6
2.2 Beschrijving omgeving.....	11
2.3 Verkeer en parkeren	11
2.4 Landschappelijke inpassing.....	12
3. BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	14
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	14
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2 Provinciaal beleid.....	15
3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014	15
3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.....	16
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie	21
3.3.2 Vigerend bestemmingsplan	21
3.3.3 Woningbouwnotitie ‘Kiezen én delen’	28
4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN	29
4.1 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.2 Bodem.....	30
4.3 Waterhuishouding	31
4.4 Luchtkwaliteit	33
4.5 Wegverkeerslawaaï	34
4.6 Natuurgebieden	35
4.7 Flora en fauna.....	36
4.8 Externe veiligheid	37
4.9 Cultuurhistorie.....	38
4.10 Archeologie	40
4.11 Kabels en leidingen	41
4.12 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	43
5.1 Opbouw bestemmingsplan	43
5.2 Toelichting verbeelding	43
5.3 Toelichting regels.....	44
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	45
6.2.1 Procedure algemeen.....	45
6.2.2 Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	45
6.2.3 Zienswijzen	45
BIJLAGEN.....	46

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aan De Opslag 5 te Haghorst bevinden zich de gronden en opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf. De aanwezige woonboerderij van het langgeveltype en een (tabak)schuur op het erf zijn cultuurhistorisch waardevol bevonden. Al vanaf 2010 zijn de vergunningrechten van de voormalige veehouderij (voor het houden van rundvee en pluimvee) ingetrokken en worden er ter plaatse geen agrarische bedrijfsactiviteiten meer geëxploiteerd. De locatie is dan ook sindsdien in gebruik ten behoeve van wonen. De locatie is in eigendom van de familie Derks, hierna initiatiefnemers, die na de bedrijfsbeëindiging ter plaatse zijn blijven wonen. De woonboerderij is binnen de familie al sinds decennia privaatrechtelijk en feitelijk gesplitst in twee woondelen, maar dit is nooit juridisch-planologisch geformaliseerd. Wegens de overname van één van de woondelen door de volgende generatie is het wenselijk om een bestemmingsplan op te stellen, waarbij het reeds bestaande gebruik positief wordt bestemd. Doelstelling is derhalve om de locatie De Opslag 5 te Haghorst enerzijds te herbestemmen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een bestemmingsvlak ten behoeve van burgerwonen en anderzijds de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden. Het genoemde gebruik is niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan wordt opgesteld.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie betreft De Opslag 5 te Haghorst, kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie M, nummers 207 en 209 (gedeeltelijk). Het betreft een locatie in het buitengebied van de kern Haghorst, ten noorden van het Wilhelminakanaal en richting de gemeentegrens tussen Hilvarenbeek en Oisterwijk. Het plangebied beslaat de begrenzing van het huidige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van 3.852 m².



Figuur 1: Begrenzing plangebied (blauw omkaderd) (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend planologisch regime

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014' als vastgesteld door de raad op 13 maart 2014. Deze planregels zijn bovendien beperkt gewijzigd met het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan' zoals vastgesteld d.d. 7 maart 2017. In dit bestemmingsplan heeft de locatie een bouwvlak met o.a. de enkelbestemming 'Agrarisch' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' toegekend gekregen. Door toekenning van de genoemde functieaanduiding mag de bedrijfswoning tevens door derden (burgers) worden bewoond. Burgerbewoning van de locatie met één toegestane woning is derhalve reeds ter plaatse toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 3.6.9 ook een wijzigingsbevoegdheid naar 'Wonen' met de mogelijkheid tot woningsplitsing. Belangrijkste voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing, is dat het een (woon)boerderijpand dient te betreffen met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Doordat deze dubbelbestemming bij De Opslag 5 ontbreekt is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014', vigerend bouwvlak De Opslag 5 rood omkaderd weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Om het planvoornemen te kunnen realiseren is een principeverzoek ingediend met een rapportage waarin de cultuurhistorische waarde van de opstallen werd onderbouwd (tevens bijgevoegd in Bijlage 1 bij onderhavige toelichting). Het college van B&W heeft, op advies van de gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie, een positief principestandpunt ingenomen inzake het aanwijzen van de boerderij als cultuurhistorisch waardevol pand en daarna het splitsen in twee wooneenheden. Ondanks dat de genoemde dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' dus ontbreekt is de woonboerderij wel van cultuurhistorische waarde. Derhalve wordt het voornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt door middel van een bestemmingsplanherziening, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.4 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding en het doel, de ligging en begrenzing van het plangebied en het vigerend planologisch regime kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk wordt de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANBESCHRIJVING

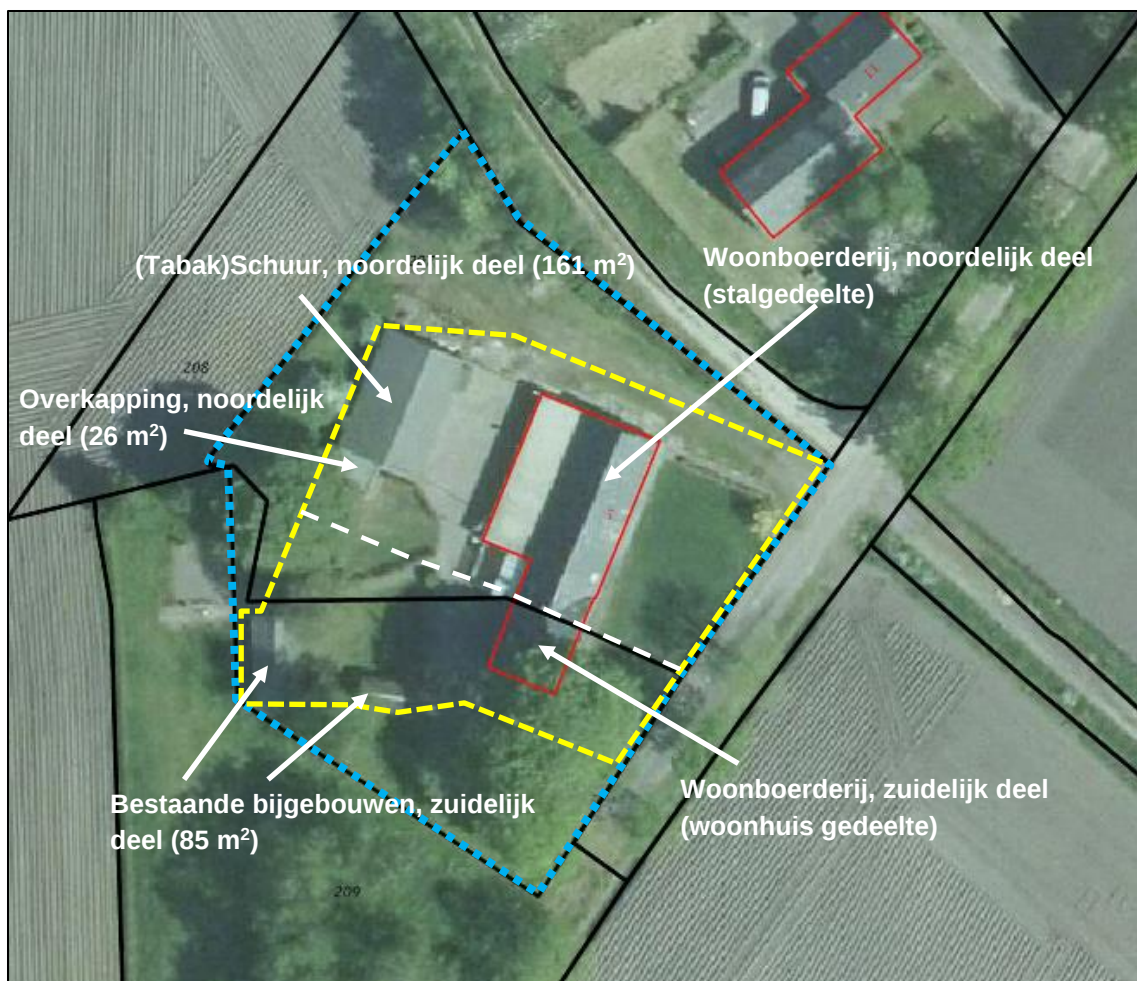
2.1 Inventarisatie en beschrijving planvoornemen

Zoals in de inleiding reeds kort benoemd is er aan De Opslag 5 te Haghorst sprake van de gronden en opstallen van een voormalige agrarische bedrijfslocatie (voormalige veehouderij). Aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse reeds zijn gestaakt en niet meer zullen worden hervat, is het enerzijds wenselijk om de bestemming om te zetten naar een (burger)woonbestemming. Om daarnaast de cultuurhistorische waarden van de woonboerderij te kunnen behouden en deze financieel te kunnen onderhouden, is het wenselijk om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Dit is bovendien privaatrechtelijk en feitelijk reeds decennia geleden gebeurd, waardoor geen (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de splitsing. De woonboerderij heeft een zeer royale omvang en biedt daarmee voldoende ruimte om betrokken te worden door twee huishoudens. Door de huidige bestemming (met één planologisch bestemde woning) is het niet mogelijk voor de volgende generatie om een financiering te krijgen voor de aanschaf van een deel van de woonboerderij. De voorgenomen woningsplitsing draagt dus bij aan het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en bovendien wordt hiermee een passende herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voorgestaan.

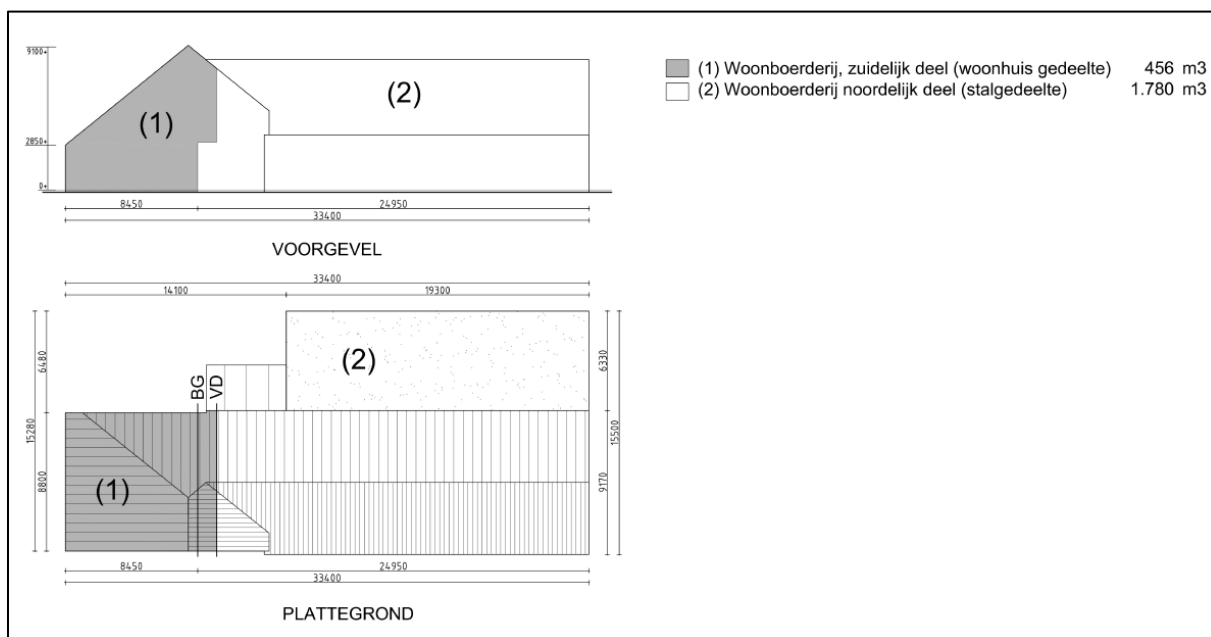
In Figuur 3 is de beoogde situatie globaal weergegeven. De woonboerderij wordt planologisch gesplitst in een noordelijk (stalgedeelte) en een zuidelijk (woonhuis) deel. Hierbij wordt één bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend met een maatvoeringsaanduiding voor twee wooneenheden. Het bestemmingsvlak wordt, conform de gemeentelijke systematiek, tot aan de weg gelegd en betreft verder een omlijsting van de bestaande bijgebouwen en de inritten voor beide woondelen. Het bestemmingsvlak krijgt hierdoor een omvang van circa 2.370 m².

In Figuur 4 is de inpandige splitsing van het bestaande woonboerderijlichaam in twee wooneenheden weergegeven met de bijbehorende inhoud- en oppervlaktematen. Deze figuur is bovendien vollediger, op schaal en met maatvoering bijgevoegd in Bijlage 3. Hieruit volgt dat het woonhuis deel na splitsing (zuidelijk deel) een inhoudsmaat heeft van 456 m³ en 75 m². Het stalgedeelte (noordelijk deel) heeft, inherent door de functie die het uitoefende en de opbouw van het totale boerderijlichaam, een grotere inhoud en oppervlakte. Dit woondeel heeft een inhoudsmaat van 1.780 m³ en een oppervlakte van 365 m².

Op het erf bij het noordelijk deel is een cultuurhistorisch waardevolle (tabak)schuur aanwezig, waarvan de afmetingen circa 15,6 x 10,3 m bedragen (circa 161 m²). Wegens de cultuurhistorische waarde van deze schuur, krijgt deze schuur een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' die het behoud voorschrijft. Daarnaast is tegen deze schuur nog een overkapping van beperkte omvang aanwezig (circa 26 m²). Deze overkapping is nagenoeg volledig passend binnen de regels die bij een woning, naast de overige bijgebouwen, rechtstreeks een carport / overkapping van 25 m² toestaan. Doelstelling is dus om deze bestaande bebouwing ongewijzigd te behouden. Op het zuidelijk deel van het erf zijn twee bijgebouwen van beperkte omvang aanwezig (totaal circa 85 m²), die de oppervlakte van bijgebouwen bij een reguliere burgerwoning (maximaal 100 m²) dus niet overschrijden. In de beoogde situatie is er dus sprake van een planologische herindeling van het perceel in twee woondelen, waarbij de bestaande bebouwing blijft behouden. Er is geen sprake van (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden, of anderszins ruimtelijk relevante ingrepen binnen het plangebied.



Figuur 3: Globale weergave beoogde situatie na splitsing op satellietfoto, plangebied blauw omkaderd weergegeven, globaal nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' (2.370 m²) geel omkaderd weergegeven. (Bron: PDOK Viewer)



Figuur 4: Situatietekening in pandige splitsing woonboerderij in twee woondelen (Bron: Architectenbureau Van Der Geld)

In Bijlage 1 is een rapportage van Architectenbureau Van Der Geld opgenomen waarmee de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij en de (tabak)schuur wordt onderschreven. Navolgend volgt hieruit slechts een beperkte samenvatting. Voor de volledige toelichting wordt naar de genoemde rapportage verwezen. In Figuur 5 en Figuur 6 is een fotoweergave van de woonboerderij en de (tabak)schuur opgenomen.

Het woonboerderijpand betreft een robuuste voormalige melkrundveehouderij uit de jaren vlak voor de Tweede Wereldoorlog. Het is een door ingenieurs onder architectuur gebouwde institutionele variant op de Brabantse langgevelboerderij. Het plan volgt grotendeels de traditionele indeling van de Brabantse langgevelboerderij met, op het zuiden, een naar Brabantse begrippen royaal woonhuis. Hierbij is de toepassing van de topgevel opmerkelijk, die het pand een rijker aanzicht geeft en, met het uit de tijd raken van bedsteden, ruimte liet voor de toepassing van slaapkamers op de verdieping. Het noordelijk deel betreft het voormalig staldeel met daarboven de hooizolder. De (tabak)schuur betreft een open kapschuur met een opmerkelijke lichte staalconstructie uit de jaren voor de Tweede Wereldoorlog.

Het pand heeft een belangrijke plaatsing in de historie en de ontginning van het moerassige en natte gebied, op deze wat hoger gelegen plek in het Broek van Den Opslag. De architectuur van het geheel, de robuustheid en strakheid van het oorspronkelijke ontwerp, de consequente uitvoering ervan, de zelfbewuste situering van het woonhuis op het zuiden, het overdekte terras op het zuiden, de topgevel in de voorgevel en de sfeer van het woonhuis, zijn zaken die aangeven dat het hier niet om een gewone boerderij gaat, maar dat een krachtige institutionele hand aan het werk is geweest en dat deze boerderij in eerste aanzet is gebouwd als beheerderswoning. Het pand heeft zijn eigen intrinsieke architectonische waarde, maar betreft geen 'gezellige Brabantse langgevelboerderij'. Belangrijk daartoe is de gewenste functionaliteit als melkveehouderij en daarnaast de rol die het pand heeft gespeeld in de ontginning en in het cultuur brengen van deze plek. De boerderij vertegenwoordigt een tastbare herinnering aan een bepaalde episode in de historie van deze plek.

De gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie is om een oordeel gevraagd over de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij en de bijbehorende (tabak)schuur. Ten aanzien van het woonboerderijpand heeft de adviescommissie geoordeeld dat er voldoende argumenten zijn om het betreffende pand aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. Daarbij zijn de volgende criteria van toepassing verklaard:

- Het object is gaaf qua stijl en detaillering;
- Het object maakt deel uit van een groter historisch geheel of complex (op de rand van hoog en laag, aan een historische weg aan de rand van de Hoge Haghorst);
- Het object vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis (ontginning van de Opslag).

Ook de (tabak)schuur is door de gemeentelijke adviescommissie cultuurhistorisch waardevol bevonden. De (tabak)schuur bestaat uit een staalskeletbouw, waarbij liggers, kolommen en stabiliteitsvoorzieningen een dragend stalen skelet vormen. Dit skelet is geheel intact. Een klein deel van de houten wand met het originele beslag is nog aanwezig. Het gebouw dateert van begin jaren '30 en is daarmee een zeer vroeg en vermoedelijk uniek voorbeeld van stalen skeletbouw. Deze bouw ontwikkelde zich vanaf die jaren. Hierbij zijn de volgende criteria van toepassing verklaard:

- Architectonische en kunsthistorische criteria: het object vertegenwoordigt een unieke (bouw)techniek, -type of is typerend voor de ontwikkeling van de industriële techniek.
- Sociaal- en cultuurhistorische criteria: het object vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis te weten de productie van nieuwe gewassen.

Het planvoornemen heeft enerzijds betrekking op de omzetting van de voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een (burger)woonbestemming en anderzijds op de splitsing van de bestaande

cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden, met behoud van de overige (cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing op locatie.



Figuur 5: Fotoweergave (tabak)schuur (Bron: Architectenbureau Van Der Geld)



Figuur 6: Fotoweergave woonboerderijpand De Opslag 5, Haghorst (Bron: Architectenbureau Van Der Geld)

2.2 Beschrijving omgeving

De locatie aan De Opslag 5 te Haghorst is gelegen in het buitengebied van de kern Haghorst op de gemeentegrens met Oisterwijk, op circa 1,2 kilometer ten noordwesten van de dorpskern Haghorst en 1,7 kilometer ten noordoosten van de dorpskern van Biest-Houtakker. De locatie maakt een afgelegen indruk, wegens de ligging aan een smalle doodlopende weg en omgeven door de akkers uit het beekdal van de Reusel. Wegens deze ligging achteraf ten opzichte van de diverse kernen en ten noorden van het Wilhelminakanaal, identificeert dit deel van Haghorst zich als een separaat buurtschap 'Den Opslag'. Dit buurtschap is gelegen rond de bijna gelijknamige wegen Opslag en De Opslag en rond de wegen Voerdijk, Heizenschedijk, Stalpaertsweg en Kweldijk. Het buurtschap omvat een 20-tal woningen. De omliggende functies betreffen hoofdzakelijk verspreidliggende burgerwoningen in het buitengebied, voormalige agrarische bedrijfslocaties of een beperkt aantal nog actieve grondgebonden agrarische bedrijven.



Figuur 7: Ligging locatie De Opslag 5, Haghorst (globaal rood omkaderd) i.r.t. ruimere omgeving (Bron: www.topotijdreis.nl)

2.3 Verkeer en parkeren

In de beoogde situatie is er aan De Opslag 5 te Haghorst sprake van een woonboerderij met twee wooneenheden t.b.v. burgerbewoning. De verkeersgeneratie en parkeerbehoefte is die dan ook van twee reguliere burgerwoningen. Bovendien wordt de feitelijk reeds aanwezige situatie, gecontinueerd aangezien de agrarische bedrijfsactiviteiten reeds zijn gestaakt en de woning privaatrechtelijk bovendien ook al is gesplitst. Middels het initiatief zal het aantal verkeersbewegingen in de praktijk daarom ook verwaarloosbaar toenemen. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt tot het normale verkeer van twee gezinnen. Het wegennet, met een doodlopende weg om de drie adressen in de straat te kunnen bereiken, is van voldoende capaciteit voor de verkeersbewegingen van de voorgestelde burgerwoningen.

Ten aanzien van parkeren zal er per woning behoefte zijn aan een tweetal parkeerplaatsen. De ruime erven bij beide woondelen bieden ruimschoots voldoende ruimte voor parkeergelegenheid op eigen erf. Op Figuur 8 zijn de mogelijke opstelplaatsen ten behoeve van parkeren weergegeven. Beide woondelen hebben voldoende verharde parkeerruimte en beschikken bovendien over een eigen inrit. Op eigen erf is per woondeel dus ruimschoots voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de eigen

behoefte van tenminste twee parkeerplaatsen. Er zal dus geen aanspraak worden gemaakt op de openbare ruimte voor parkeren.



Figuur 8: Luchtfoto locatie De Opslag 5, Haghorst met globaal nieuw bestemmingsvlak (geel omkaderd) en weergave mogelijke opstelplaatsen t.b.v. parkeren (rood omkaderd) (Bron: PDOK Viewer)

2.4 Landschappelijke inpassing

Aan De Opslag 5 te Haghorst is sprake van een inpandige woningsplitsing in een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij, met behoud van de huidige bebouwing. Het planvoornemen heeft derhalve geen landschappelijke impact op de omgeving, de bestaande situatie blijft voor de omgeving nagenoeg ongewijzigd behouden. Daar er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling, dient er echter wel een bijdrage te worden geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Door Orbis is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke is bijgevoegd in Bijlage 2 van onderhavige toelichting. Een uitsnede van dit plan is bijgevoegd in Figuur 9. Met behulp van dit inpassingsplan wordt een beeld geschetst van de huidige en beoogde situatie ten aanzien van het landschap. Veel bestaande landschapselementen dragen bij aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de projectlocatie. Juridisch zijn deze (waardevolle) landschapselementen echter niet verankerd en zouden dus door initiatiefnemers verwijderd mogen worden. Door het vastleggen van de relevante elementen, waar nodig aangevuld, wordt het landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle karakter van de projectlocatie (ook juridisch-planologisch) geborgd voor de toekomst.



Figuur 9: Uitsnede voorgenomen landschappelijke inpassing (Bron: Orbis)

De planlocatie is gelegen in het agrarische landschap, waarbij de omliggende gronden overwegend in gebruik zijn voor akkerbouw. In de directe omgeving zijn diverse landschapselementen aanwezig, zoals houtsingels, knip- en scheerhagen, (solitaire) landschapsbomen en bomenrijen. Deze bestaande elementen zijn al decennia aanwezig en accentueren de lijnen van het landschap. Enkele van deze elementen staan binnen of grenzen direct aan de projectlocatie. Het betreft bomenrijen, solitaire landschapsbomen en hagen. De beoogde functie is een woonfunctie, waardoor een groot deel van de projectlocatie is ingericht als particuliere tuin (met gazon, struiken en planten). Op het erf zijn echter wel een aantal kenmerkende landschapsbomen aanwezig, die de cultuurhistorische waarde van het erf accentueren. Zo zijn op locatie een viertal solitaire landschapsbomen (Beuk en Eik) aanwezig, die vermoedelijk reeds langer dan 50 jaar op het erf aanwezig zijn. Behoud van deze landschapselementen is daarmee zeer gewenst, vooral ook omdat deze aansluiten op de bestaande bomenrijen die ten noorden en ten zuiden van de projectlocatie aanwezig zijn. Naast de bestaande elementen wordt het erf versterkt door de toevoeging en toepassing van gebiedseigen knip- en scheerhagen van hoofdzakelijk Beuk.

De omgeving wordt gekenmerkt door de openheid van het agrarisch landschap, gelegen in het beekdal van de Reusel, afgewisseld met groenelementen. De bestaande groenelementen op het erf completeren de woonbebouwing, zonder deze volledig te verstoppen. De woonboerderij draagt immers, mede door haar cultuurhistorische waarden, bij aan de beleving van het landschap. Door behoud en borging van de bestaande beeldbepalende landschapselementen op het erf (landschapsbomen en hagen) en de beperkte aanvulling hiervan, ontstaat een groen erf, landschappelijk ingepast in de omgeving. De voorgenomen landschappelijke inpassing wordt in de planregels geborgd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting.

3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), zoals vastgesteld op 13 maart 2012, geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Hierbij streeft het Rijk er naar Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Er zijn dertien nationale doelstellingen en belangen geformuleerd die concreet als rijkstaak worden gezien en het regionale niveau ontstijgen. Uitsluitend ten aanzien van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Voor het overige wordt als belangrijk speerpunt gehanteerd dat er ruimte wordt gegeven aan regionaal maatwerk. Dit houdt in dat de ruimtelijke ordening waar mogelijk zo dichtbij degene die het aangaat wordt gebracht, en er dus meer wordt overgelaten aan de decentrale overheden (provincies, waterschappen en gemeenten). Wel wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd bij alle ruimtelijke besluiten. Hiertoe zijn diverse procesvereisten en wettelijke afwegingskaders (zoals de 'ladder voor duurzame verstedelijking') vastgelegd in o.a. het Besluit ruimtelijke ordening.

De genoemde dertien nationale belangen leiden met name tot het reserveren van ruimte voor functies. Het betreft bijvoorbeeld een goede infrastructuur van (spoor- en vaar-)wegen, ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening, stoffen, buisleidingen en dergelijke. Daarnaast is het een nationaal belang om de milieukwaliteit (lucht, bodem, water, geluid, externe veiligheid) te verbeteren. Verder wordt ruimte gereserveerd voor zaken als waterveiligheid, cultuurhistorie, een nationaal netwerk van natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Deze ruimtereserveringen worden geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Onderhavige ontwikkeling is als zeer kleinschalig aan te merken, waardoor geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe toepassing is op de ontwikkeling. Het voornemen heeft o.a. betrekking op behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wat passend is bij het nationale streven. Daarnaast is er sprake van efficiënt gebruik van de ruimte en wordt een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij onderhavig besluit nagestreefd. Het voornemen is daardoor niet in strijd met de nationale doelen en ambities uit het SVIR. Gelet op het schaalniveau van het voornemen (perceelsniveau) is een nadere toetsing niet aan de orde.

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

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is de planlocatie niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. De locatie is enkel gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter t.o.v. NAP geldt (voor windturbines). In onderhavige situatie is sprake van een toekomstige reguliere burgerwoonbestemming, waardoor de genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding komen. Ten aanzien van het plangebied zijn dus geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

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

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In onderhavige situatie is er sprake van één in pandige woningtoevoeging in een bestaand cultuurhistorisch waardevol woonboerderijpand. Er is dus sprake van het gebruik ten behoeve van burgerwoningen, maar er is geen sprake van een bouwlocatie. In de definitiebepaling van het Bro is geen ondergrens opgenomen, waardoor elke stedelijke ontwikkeling in beginsel onderworpen zou moeten worden aan de toepassing van de ladder. Inmiddels is door de ABRvS in vaste jurisprudentie voor een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. Aangezien recente jurisprudentie aantoont dat een ruimtelijke ontwikkeling van 11 nieuwbouwwoningen niet dient te worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', is voorliggende in pandige woningsplitsing met twee wooneenheden met zekerheid niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' (ABRvS 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921).

Geconcludeerd kan worden dat het voorliggende initiatief onder de gestelde ondergrens uit vaste jurisprudentie is gelegen en dat derhalve niet hoeft te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bovendien 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 visie is geconcretiseerd tot een set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op de Structurenkaart uit de SVRO 2014, zie Figuur 10, is de woning aan De Opslag 5 te Haghorst gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het 'kerngebied groenblauw' (zoals ook volgt uit de ligging op de Structurenkaart in Figuur 10), die bijdragen aan de bescherming van de natuur- en waterwaarden in het kerngebied. Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Naast het behouden en ontwikkelen van deze positie voor de grondgebonden agrarische sector, zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid is gericht opdat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Onderhavige ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij naar burgerwonen, in combinatie met inpandige woningsplitsing. Deze splitsing levert een belangrijke bijdrage aan het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing draagt op haar beurt in belangrijke mate bij aan de belevingswaarde van het landschap. Mede door het behoud van deze waarden en de landschappelijke inpassing van het erf, is de ontwikkeling passend binnen de provinciale visie en ambities als voorgesteld in de SVRO 2014. Uit de uitgevoerde toetsing in deze toelichting volgt bovendien dat de diverse natuur-, bodem- en waterfuncties worden gerespecteerd.



Figuur 10: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, planlocatie blauw omkaderd weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

De Verordening ruimte Noord-Brabant dateert oorspronkelijk uit april 2010 en is laatst gewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten op 8 juli 2017 en aanvullend gewijzigd door Gedeputeerde Staten op 11 juli 2017. In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moeten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevat de verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van de veehouderij en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moeten worden toegepast.

Deze provinciale verordening bestaat uit een integrale plankaart met daarop 'structuren' en 'aanduidingen' en een bijbehorende set regels. De ligging binnen de structuren en aanduidingen bepalen de toegestane functies en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

In Figuur 11 is een uitsnede van de integrale plankaart behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant opgenomen. Hieruit volgt dat de ontwikkeling gerealiseerd wordt ter plaatse van de volgende structuren en aanduidingen:

- Structuur 'groenblauwe mantel';
- Aanduiding 'attentiegebied NNB';
- Aanduiding 'stalderingsgebied'.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening ruimte Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit uit artikel 3. Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor ontwikkelingen binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (artikel 6) en de aanduiding 'attentiegebied NNB' (artikel 12). Navolgend wordt deze toetsing uitgevoerd.

Wegens de toekenning van de aanduiding 'stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de (intensieve) veehouderij. Daar het initiatief echter geen betrekking heeft op een veehouderij, wordt toetsing aan deze aanduiding buiten beschouwing gelaten.



Figuur 11: Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte Noord-Brabant, planlocatie blauw omkaderd weergegeven (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3)

Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant bevat algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.1) en regels voor de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)

In artikel 3.1 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

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

Bij de ontwikkeling aan De Opslag 5 te Haghorst is er sprake van een bestaand bouwvlak van een voormalig agrarisch bedrijf. De hier aanwezige cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij wordt inpandig gesplitst in twee wooneenheden. Daar de voormalige agrarische bedrijvigheid is beëindigd, is met herbestemming tot burgerwoning sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Hiermee wordt geformaliseerd dat agrarische hervatting niet meer mogelijk is. Bovendien behelst het voornemen de toevoeging van een extra woning binnen bestaande bebouwing. Er wordt dus geen extra ruimtebeslag geclaimd. Er is met het voornemen dus sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

In artikel 3.1 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.1.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.2)

In artikel 3.2 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

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

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

Rekening houdend met het vorenstaande worden drie categorieën ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Geen landschappelijke inpassing en evenmin ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben. Alleen landschappelijke inpassing vereist.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen 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.

Bovendien is in het afsprakenkader een stroomschema opgenomen (Tabel 1), waarmee ook de categorie kan worden herleid.

Tabel 1: Stroomschema categorie-indeling kwaliteitsverbetering Hart van Brabant

				Cat. 1	Cat. 2	Cat. 3
Maatschappelijk zeer gewenst				→		
Doel ruimtelijke ontwikkeling is verbetering kwaliteit landschap				→		
Vergunningvrije ontwikkelingen o.g.v. art 2, 3 en 3a bijlage II Bor				→		
Binnen BP	Direct bestemd			→		
	Binnenplanse afwijkingen			→		
	Binnenplanse afwijkingen waaraan het bestemmingsplan landschappelijke inpassing als voorwaarde verbindt				→	
Buiten BP	Buitenplanse afwijkingen o.g.v art 4 Bijlage II Bor			→		
	Binnen bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
	Buiten bouwvlak / bestemming	Gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap	→		
			(substantiële) Inbreuk op landschap		→	
		Niet gebiedseigen	Weinig tot geen inbreuk op landschap		→	
			(substantiële) Inbreuk op landschap			→

In de werkafspraken is vervolgens een dynamische en niet-limitatieve lijst opgenomen, waarbij diverse ontwikkelingen in categorieën worden ingedeeld. Het voornemen voor de locatie De Opslag 5 te Haghorst is echter tweeledig en betreft enerzijds de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een burgerwoonbestemming. Anderzijds ten behoeve van het behoud van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (woonboerderij en (tabak)schuur) wordt de locatie gesplitst in twee wooneenheden. De ontwikkeling is dus gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wat reeds een kwaliteitsverbetering an sich betreft. Anderzijds worden de agrarische bedrijfsactiviteiten definitief wegbestemd en het ruimtebeslag wordt verkleind. Wel is een bestemmingsplanherziening nodig om het voornemen mogelijk te maken.

Conform de voornoemde tabel kan het planvoornemen daarom worden aangemerkt als categorie 1, dan wel categorie 2. Het betreft een ontwikkeling buiten het bestemmingsplan, buiten de bestemming (van agrarisch naar wonen), maar binnen het bouwvlak. Daarbij kan het voorgenomen gebruik worden aangemerkt als gebiedseigen en er is weinig tot geen inbreuk op het landschap. De splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt bovendien in het afsprakenkader concreet benoemd als een categorie 1-ontwikkeling. Wegens de erfindeling en de gemeentelijke systematiek kan het nieuwe bestemmingsvlak echter niet verder worden verkleind dan tot circa 60% van het huidige agrarische bouwvlak met VAB-aanduiding (waar wonen dus reeds volledig is toegestaan). Daar een goede landschappelijke inpassing ook vanuit de gemeente wordt voorgeschreven, is de ontwikkeling gelet op bovenstaande het meest passend binnen categorie 2.

Er is derhalve een passende landschappelijke inpassing vereist. Zoals opgenomen in paragraaf 2.4 en in Bijlage 2 wordt op locatie voorzien in een adequate landschappelijke inpassing. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is bovendien met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels. Aan het vereiste van landschappelijke kwaliteitsverbetering wordt derhalve voldaan. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 3.2 van de VvN-Br.

Structuur 'groenblauwe mantel' (artikel 6)

Daar de voorgenomen functie 'wonen' in de groenblauwe mantel betreft, is artikel 6.7 het relevante toetsingskader. De hoofdregel betreft dat in principe alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In afwijking van deze hoofdregel kan de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing worden toegestaan, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Op locatie De Opslag 5 te Haghorst is de woonboerderij cultuurhistorisch waardevol, evenals een bestaande (tabak)schuur. Deze cultuurhistorische waarden zijn bevestigd door de gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie. Om deze bebouwing te kunnen behouden en deze financieel te kunnen onderhouden, is het wenselijk om de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Dit is bovendien privaatrechtelijk en feitelijk reeds decennia geleden gebeurd, waardoor geen (ver)bouw- of sloopwerkzaamheden noodzakelijk zijn voor de splitsing. De woonboerderij heeft een zeer royale omvang en biedt daarmee voldoende ruimte om betrokken te worden door twee huishoudens. Door de huidige bestemming (met één planologisch bestemde woning) is het niet mogelijk voor de volgende generatie om een financiering te krijgen voor de aanschaf van een deel van de woonboerderij. De voorgenomen woningsplitsing draagt dus bij aan het behoud van deze cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en bovendien wordt hiermee een passende herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voorgestaan. Het initiatief is daarmee passend binnen artikel 6.7.

Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant (artikel 12)

Ter plaatse van de aanduiding 'Attentiegebied Natuur Netwerk Brabant' mogen geen bestemmingen of regels opgenomen worden die fysieke ingrepen mogelijk maken met een negatief effect op de waterhuishouding van het Natuur Netwerk Brabant. Voor activiteiten met een mogelijk negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek is een (omgevings)vergunning nodig. Voor de

beoordeling van dergelijke activiteiten dient het waterschapsbestuur betrokken te worden. In de regels van het moederplan “Buitengebied Hilvarenbeek 2014” zijn deze regels reeds in overeenstemming met de provincie doorvertaald naar o.a. een aanlegvergunningenstelsel (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden). Deze regels worden ongewijzigd overgenomen in voorliggend plan. Hiermee wordt verzekerd dat er geen sprake is van een negatief effect op de waterhuishouding. Bovendien voorziet de ontwikkeling met name op een gebruikswijziging van de locatie, waarbij de bestaande situatie nagenoeg overeenkomstig behouden blijft. Er is dus geen sprake van relevante activiteiten met een mogelijk effect op het watersysteem.

Uit voorgaande toetsing volgt dat het planvoornemen in overeenstemming is met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

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

De ontwikkeling aan De Opslag 5 te Haghorst is passend binnen de doelen zoals benoemd voor het gehele landelijke gebied. Ten aanzien van wonen wordt o.a. benoemd dat er ruimte wordt geboden aan nieuwe woningen ter behoud van waardevolle panden. Dit is wat met het plan wordt voorgestaan middels inpandige woningsplitsing in de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij. De planlocatie is bovendien gelegen in het beekdal van de Reusel. Het beekdallandschap dient in ruimere samenhang te worden gezien, met kenmerkende elementen als o.a. een meanderende beekloop met een oeverzone, gevolgd door een mozaïek van (vochtige) graslanden en een begrenzing door de hogere terreindelen met houtwallen en –singels. Zoals inzichtelijk gemaakt op het landschappelijk inpassingsplan grenst de locatie aan de openheid van de omliggende (vochtige) akkers en worden de erfgrenzen geaccentueerd door houtsingels die al sinds omstreeks 1950 ter plaatse aanwezig zijn. Zoals benoemd in de visie voor dit landschapstype is het wenselijk om de voor- en achtererfgrens open te houden om zicht op het woonhuis te behouden. De blokhagen en solitaire bomen op locatie accentueren de bebouwing en het landschapsbeeld. Voor langgevelboerderijen, relatief dicht op de weg (zoals in onderhavige situatie), is het wenselijk om een open erfkarakter te behouden met hagen als omlijsting. Het landschappelijk inpassingsplan sluit derhalve aan bij het gebiedstype van het beekdal.

De gemeentelijke structuurvisie is geëffectueerd in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hilvarenbeek 2014’. Derhalve vindt in navolgende paragraaf tevens toetsing aan dit bestemmingsplan plaats.

3.3.2 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor de planlocatie betreft het bestemmingsplan ‘Buitengebied Hilvarenbeek 2014’ in combinatie met een aantal beperkte algemene wijzigingen in de regels in het

bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan', zoals respectievelijk vastgesteld door de raad d.d. 13 maart 2014 en 7 maart 2017. In Figuur 12 is een uitsnede opgenomen van de verbeelding. Uit de verbeelding volgt dat de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing zijn:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (deels);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' (deels);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' (deels);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – ecologische hoofdstructuur' (deels).

Door toekenning van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf' is het perceel reeds voor woondoeleinden bestemd, waarbij de bedrijfswoning tevens door derden (burgers) mag worden bewoond. Volledige burgerbewoning van de locatie met één toegestane woning is derhalve reeds ter plaatse toegestaan. Woningsplitsing van de bestaande woonboerderij is echter niet rechtstreeks passend binnen het vigerende bestemmingsplan, waardoor herbestemming noodzakelijk is.



Figuur 12: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014', vigerend bouwvlak De Opslag 5 rood omkaderd weergegeven (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het vigerende bestemmingsplan bevat in artikel 3.6.9 een wijzigingsbevoegdheid waarmee het agrarisch bouwvlak kan worden omgezet naar een woonbestemming en waarbij ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' woningsplitsing kan worden toegestaan. Aangezien er sprake is van een bestemmingsplanherziening zijn deze voorwaarden formeel niet van toepassing.

Wel kan hiermee de aanvaardbaarheid worden beschouwd aan de hand van de opgenomen gemeentelijke beleidsvoorwaarden. Volledigheidshalve zijn daarom navolgend de wijzigingsvoorwaarden opgesomd en is tevens benoemd of het planvoornemen aan deze voorwaarden voldoet.

3.6.9 Wijziging naar Wonen/ woningsplitsing

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

Algemene voorwaarden:

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

De locatie aan De Opslag 5 te Haghorst betreft een voormalig veehouderijbedrijf. Er is bovendien sprake van een bestaande woonboerderij die nu in volledigheid wordt gebruikt voor de woonfunctie. De woningsplitsing zal hierbij plaatsvinden binnen het bestaande boerderijlichaam.

Een burgerwoning in het buitengebied en een (agrarische) bedrijfswoning worden voor omliggende bedrijven voor alle milieuaspecten conform wetgeving en jurisprudentie op dezelfde wijze beschermd. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning. De omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven hebben reeds rekening te houden met de aanwezigheid van deze woning.

Bovengenoemde is enkel anders voor het aspect geur, afkomstig van veehouderijen met dieren met geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens, pluimvee of vleesrundvee). De Opslag 5 te Haghorst betreft momenteel een agrarische bedrijfswoning bij een (voormalige) veehouderij, waarvan de vergunning is ingetrokken per 9 november 2010. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (o.a. artikel 3, lid 2) en het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden tot (bedrijfs)woningen bij voormalige veehouderijen (beëindigd op of na 19 maart 2000) enkel vaste afstanden. Deze te hanteren vaste afstanden zijn gelijkloeiend aan de vereiste afstanden tot bedrijfswoningen bij veehouderijen die nog wel in werking zijn.

Concluderend, met de beoogde bestemmingswijziging blijft de toetsing van omliggende bedrijven op deze woning ongewijzigd. Doordat de voorgenomen woningsplitsing plaatsvindt binnen de bestaande woonboerderij, heeft deze woningtoevoeging ook geen gevolgen voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. De bestemmingswijziging zorgt dus niet voor beperkingen. Tevens wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd tot omliggende functies.

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

Er wordt een ruime afstand gerespecteerd tot omliggende functies, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De dichtstbijzijnde bestemmingen (De Opslag 9 en 11) betreffen respectievelijk een burgerwoning en een recreatiewoning. De dichtstbijzijnde bedrijvigheid betreft de melk- en vleesrundveehouderij aan de Stalpaertsweg 3 te Haghorst op een afstand van ruim 420 meter. Voor dergelijke bedrijvigheid wordt in de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 een richtafstand van maximaal 100 meter voorgeschreven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Gelet op de ligging van de locatie

en de nabijgelegen functies is er met zekerheid sprake van een aantoonbaar en aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt bovendien onderschreven door het onderzoek naar de planologische en milieuhygiënische aspecten in Hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting.

- c. *de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' en/of 'specifieke vorm van agrarisch – opslag ruwvoer' 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;*

De genoemde aanduidingen zijn niet van toepassing op de locatie aan De Opslag 5 te Haghorst. Deze voorwaarde is derhalve niet relevant voor het voornemen.

- d. *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 1500 m²;*

Daar er sprake is van een woningsplitsing van een woonboerderij met een ruime omvang en mede gelet op de indeling van het erf en de bestaande privé-bijgebouwen, is een toekomstig bestemmingsvlak van maximaal 1.500 m² te beperkend. Bovendien is de gemeentelijke plansystematiek om bestemmingsvlakken 'Wonen' tot aan de weg te leggen en ook de inritten in het bestemmingsvlak op te nemen. Het vigerende agrarische bouwvlak heeft een omvang van 3.852 m². Door het bestemmingsvlak terug te brengen naar omstreeks 2.370 m², kan de bestaande bebouwing worden omsloten én kan het bestemmingsvlak tot aan de weg worden gelegd, met inbegrip van de inritten. Aan deze voorwaarde wordt dus niet voldaan, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

- e. *ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:*

- indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;*
- indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 40% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak. De herinrichting van het erf landschappelijk wordt ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan dient te worden opgesteld;*
- in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;*

Het bouwvlak heeft in de huidige situatie een omvang van 3.852 m². Door een bestemmingsvlak toe te kennen van maximaal 40% van deze omvang (circa 1.541 m²), kan de bestaande bebouwing worden omsloten. Derhalve wordt voldaan aan onderdeel 2 en dient het erf landschappelijk te worden ingepast. De gemeentelijke systematiek is echter dat het bestemmingsvlak 'Wonen' tot aan de weg wordt gelegd. Door het ruime voorerf, is hierdoor een ruimer bestemmingsvlak nodig dan 40%.

De gemeente Hilvarenbeek conformeert zich omtrent kwaliteitsverbetering aan de Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant (december 2015). Ten aanzien van de regels omtrent kwaliteitsverbetering heeft dan ook, in paragraaf 3.2.2, een toetsing plaatsgevonden aan deze regionale afspraken. Aangezien het voornemen betrekking heeft op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het een gebiedseigen ontwikkeling betreft en geen landschappelijke impact heeft, is het voornemen eveneens aan te merken als categorie 2. Hierdoor dient de herinrichting van het erf landschappelijk te worden ingepast.

De herinrichting van het erf wordt landschappelijk ingepast in welk kader een inrichtings- en beplantingsplan is opgesteld (Bijlage 2 van onderhavige toelichting). De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is bovendien met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels.

-
- f. 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 gebiedsaanduidingen uit artikel 29 ter plaatse van het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' betreffen:

- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – attentiegebied ehs'.

De eerste gebiedsaanduiding maakt dat de gronden tevens bestemd zijn voor het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden. De laatstgenoemde gebiedsaanduiding maakt eveneens dat de gronden bestemd zijn voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

De omzetting van een voormalige agrarische bedrijfsbestemming naar een (burger)woonbestemming i.c.m. woningsplitsing, heeft geen negatieve gevolgen voor de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden. Ten eerste wordt voorkomen dat er ter plaatse nog (agrarische) bedrijfsactiviteiten zullen plaatsvinden. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met een landschappelijke inpassing van de locatie en het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

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

Op de locatie wordt reeds gewoond ten behoeve van burgerbewoning, wat conform vigerend bestemmingsplan ter plaatse ook al is toegestaan. Dit blijft ongewijzigd behouden, waardoor er geen sprake is van een nieuwe functie. Het woongebouw wordt in de huidige situatie reeds in volledigheid bewoond, waarbij in de nieuwe situatie dit gebouw inpandig wordt gesplitst in twee wooneenheden. Ook de bijgebouwen blijven (wegens omvang / cultuurhistorische waarden) behouden. Bovendien zijn de bedrijfsactiviteiten reeds sinds 2010 gestaakt en zijn er bij initiatiefnemer geen aanwijzingen bekend dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is dus geschikt voor de beoogde functie. Daarnaast is er geen sprake van relevante bodemingrepen ten behoeve van het initiatief. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

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

Er is sprake van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning, die omgezet wordt naar een burgerwoning en waarbij binnen het bestaande boerderijlichaam een splitsing plaatsvindt in twee wooneenheden. De lokale ontsluitingssituatie is zeer beperkt in het aantal verkeersbewegingen en wordt enkel gekenmerkt door bestemmingsverkeer van De Opslag 5, 9 en 11. Bovendien betreft dit de verkeersgeneratie (in de nieuwe situatie) van een drietal burgerwoningen en een enkele recreatiewoning. Er is hier dus sprake van een zeer verkeersluwe situatie. De locatie ligt bovendien aan een doodlopende weg, op ruime afstand (circa 420 meter) van de doorgaande weg. De doorgaande weg betreft de Voerdijk – Heizenschedijk, een buitenstedelijke weg met 2 rijstroken. De onderzoekszone van een dergelijke weg bedraagt op grond van artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder 250 meter. Het plangebied is met circa 420 meter, ruimschoots buiten deze onderzoeksafstand gelegen.

Voorheen ging de verharde weg De Opslag over in een zandpad, in aansluiting op de Kweldijk (richting het kanaal). Dit zandpad is echter aan de openbaarheid onttrokken en afgesloten. Er is dus ook geen sprake van landbouwverkeer op het zandpad. Er wordt geen geluidsbelasting ervaren ten gevolge van industrie- of wegverkeerslawaai door initiatiefnemers, die zowel in de huidige, als in de beoogde situatie, de bewoners van het pand zijn.

Op basis van bovengenoemde kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder.

i. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;
De regels van artikel 16 Wonen zullen in onderhavig plan uit het moederplan worden overgenomen.

Specifieke voorwaarden voor wijziging in woondoeleinden:

- j. de bebouwde oppervlakte en inhoud van de voormalige bedrijfswoning (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot, met dien verstande dat:*
- 1. vergroting is toegestaan indien er per 50 m³ vergroting van de woning telkens minimaal 500 m² aan legaal opgerichte bebouwing wordt gesloopt;*
 - 2. de uiteindelijke inhoud niet meer bedraagt dan 1000 m³;*
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning; de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt;*
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 3. mag de bebouwde oppervlakte aan bijgebouwen maximaal 200 m² bedragen, indien het surplus (alle aanwezige voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen van 100 m²) in één keer wordt gesloopt, met uitzondering van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, en deze sloop moet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning worden verbonden;*
 - 5. uitsluitend de sloop van legaal gebouwde gebouwen komen in aanmerking voor deze sloopbonusregeling;*

De doelstelling is niet om de inhoud van de bestaande woning te vergroten. De bestaande woonboerderij blijft in omvang behouden, waardoor de mogelijkheden onder j 1 en 2 niet van toepassing zijn.

Ten aanzien van de bebouwde oppervlakte van de bijgebouwen geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 100 m² per woning, de overtollige bebouwing (niet zijnde cultuurhistorisch waardevol) dient te worden gesloopt.

Op locatie zijn reeds een aantal bestaande privégebouwen / bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig. Voor het noordelijke woondeel is er sprake van een cultuurhistorisch waardevolle (tabak)schuur van circa 161 m² en een overkapping van circa 26 m². De (tabak)schuur blijft behouden wegens cultuurhistorische waarden. Hiervoor wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. De overkapping is nagenoeg passend binnen de regels van een reguliere woonbestemming uit het vigerende planologische regime (artikel 16.2.5, lid c), die per woning rechtstreeks een overkapping / carport toestaat van 25 m². Ook deze overkapping kan derhalve behouden blijven.

De bijgebouwen bij het zuidelijke woondeel overschrijden de genoemde 100 m² niet. Hier is circa 85 m² aan bebouwing aanwezig. Er is dus geen sprake van overtollige bebouwing. Er hoeft dus niet te worden gesloopt. De bestaande privébijgebouwen blijven ongewijzigd behouden.

k. de sloopbonusregeling als bedoeld onder i is niet van toepassing indien:

- 1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,*
- 2. sloop heeft plaatsgevonden of kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling,*
- 3. sloopsubsidie is verkregen op basis van de Regeling beëindiging veehouderijtakken,*
- 4. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;*

Geen van de genoemde uitzonderingsbepalingen op de sloopbonusregeling is van toepassing voor de locatie aan De Opslag 5 te Haghorst. Deze voorwaarde is derhalve niet relevant.

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

Deze voorwaarde is niet relevant.

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

- m. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing welke is voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie';*

Ten tijde van de actualisatie van het bestemmingsplan "Buitengebied Hilvarenbeek 2014" was de woonboerderij aan De Opslag 5 te Haghorst niet in beeld als zijnde cultuurhistorisch waardevol.

Om deze reden is de woning ook niet voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Formeel kan de beoogde woningsplitsing dus ook niet met een bestemmingswijziging op basis van artikel 3.6.9 worden toegestaan en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie heeft inmiddels geoordeeld dat er voldoende argumenten zijn om het woonboerderijpand aan te merken als cultuurhistorisch waardevol. De woningsplitsing is daarmee dus mogelijk, mits het wordt geformaliseerd door een bestemmingsplanherziening.

- n. de splitsing dient mede gericht te zijn op het behoud en/of herstel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing;*

Om de woonboerderij, gezien haar omvang, bouwkundig (en financieel) te kunnen onderhouden is het wenselijk dat er binnen het bestaande boerderijlichaam twee wooneenheden kunnen worden gecreëerd. De splitsing is dus mede gericht op het behoud van deze bebouwing.

- o. splitsing mag slechts in maximaal 2 woningen plaatsvinden;*

Met het voornemen is er sprake van splitsing in maximaal 2 woningen.

- p. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 450 m³ bedragen;*

Aan deze gestelde voorwaarde wordt voldaan, zie hiertoe o.a. Bijlage 3 en paragraaf 2.1.

- q. per gesplitste woning zijn bijgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte van 100 m² per woning; voor het overige dient de aanwezige overige bebouwing, voor zover zij niet cultuurhistorisch waardevol zijn, te worden gesloopt; de sloopbonusregeling onder i is bij splitsing niet van toepassing;*

Zoals eerder benoemd worden de bestaande bijgebouwen behouden. Deze overschrijden de maximale oppervlakte niet, dan wel zijn cultuurhistorisch waardevol bevonden.

- r. indien er sprake is van een woonboerderijpand met cultuurhistorische waarde, niet zijnde een monument, waarvan de bouwkundige staat dermate slecht is dat volledige of nagenoeg volledige herbouw noodzakelijk is, kan splitsing gepaard gaan met herbouw, zij het dat door het herbouwde pand het cultuurhistorische waardevolle karakter dient te zijn gewaarborgd;*

Er is geen sprake van voorgenomen volledige of nagenoeg volledige herbouw.

- s. de splitsing dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

De splitsing is passend binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, zie hiertoe o.a. paragraaf 3.3.3.

Het voornemen voldoet dus hoofdzakelijk aan de gestelde voorwaarden, zoals voorgaand gemotiveerd. De belangrijkste voorwaarde voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningsplitsing, is echter dat het een (woon)boerderijpand dient te betreffen met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Doordat deze dubbelbestemming bij De Opslag 5 ontbreekt is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet mogelijk en is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Wel voldoet het voornemen aan de gemeentelijke doelstelling, doordat de cultuurhistorische waarden inmiddels anderszins zijn vastgesteld. Blijkens het

principebesluit is de gemeente Hilvarenbeek voornemens om medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling.

3.3.3 *Woningbouwnotitie 'Kiezen én delen'*

De gemeentelijke woningbouwnotitie 'Kiezen én delen' is vastgesteld door de gemeenteraad op 5 november 2015. Het betreft een voortgangsnotitie waarin een beeld wordt gegeven van de ontwikkelingen in de woningbouw in de gemeente Hilvarenbeek sinds de vaststelling van de Woonvisie in 2009 en het Actieplan Wonen in 2013.

De notitie gaat in op het aantal woningen dat in de gemeente nog mag worden gebouwd en de hoeveelheid plannen en aanvragen voor woningbouw. Tevens worden in de notitie keuzes gemaakt in de plannen die voorrang krijgen.

De gemeentelijke mogelijkheden om via nieuwbouw woningen aan de voorraad toe te voegen wordt bepaald door de provincie. In de meest recente provinciale prognose is de woningbehoefte voor o.a. de gemeente Hilvarenbeek inzichtelijk gemaakt tot het jaar 2030. Hierbij is geconcludeerd dat er nog sprake is van een behoefte in een uitbreiding van het aantal woningen. Er liggen echter plannen voor meer woningen dan deze behoefte, waardoor er keuzes dienen te worden gemaakt. De woningbouwnotitie maakt o.a. inzichtelijk wat de harde en niet afweegbare zachte plancapaciteit is. Vervolgens worden de kaders gesteld voor de overige plannen, te weten de afweegbare zachte plancapaciteit. Hierbij wordt o.a. gekeken naar doelgroepen, verdeling over de kernen, investeringen en exploitatie van de geplande vervolgfases van uitbreidingsgebieden, de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de locatie, marktkansen nu en later e.d.

In de woningbouwnotitie is bovendien een reservering gemaakt voor de woningtoevoeging middels de woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, bijvoorbeeld door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Het planvoornemen is passend binnen deze reservering. Het voornemen is daarmee ook passend binnen de gemeentelijke woningbouwnotitie en de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw.

4. PLANOLOGISCHE EN MILIEUHYGIËNISCHE ASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Om te toetsen of omliggende bedrijven wat betreft milieuhygiënische aspecten effecten hebben op een planlocatie wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven op een locatie op voldoende afstand van woningen (of andere gevoelige functies) komen en dat nieuwe woningen en andere gevoelige functies op een aanvaardbare afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en gevoelige functies dient twee doelen, ten eerste het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen, ten tweede bedrijven voldoende zekerheid bieden zodat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Als hulpmiddel wordt de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, editie 2009 gebruikt. Bedrijven worden hierin opgenomen in een tabel die is onderverdeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf wordt aangegeven wat de richtafstand tot een gevoelige functie dient te zijn. De VNG-handreiking geeft niet aan wat wel en niet is toegestaan, de afstanden zijn indicatief. Een gemeente is vrij om zelf te bepalen wat in welke mate wenselijk is.

Het plan aan De Opslag 5 te Haghorst betreft de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwonen met in pandige woningsplitsing tot twee wooneenheden. Deze woning wordt in de huidige situatie reeds in volledigheid gebruikt ten behoeve van (burger)wonen. Burgerwoningen hebben geen relevante milieueffecten op omliggende functies. Er dient dus getoetst te worden of ter plaatse van de woonboerderij sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds wordt getoetst of de ontwikkeling van de woonboerderij geen bedreiging vormt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

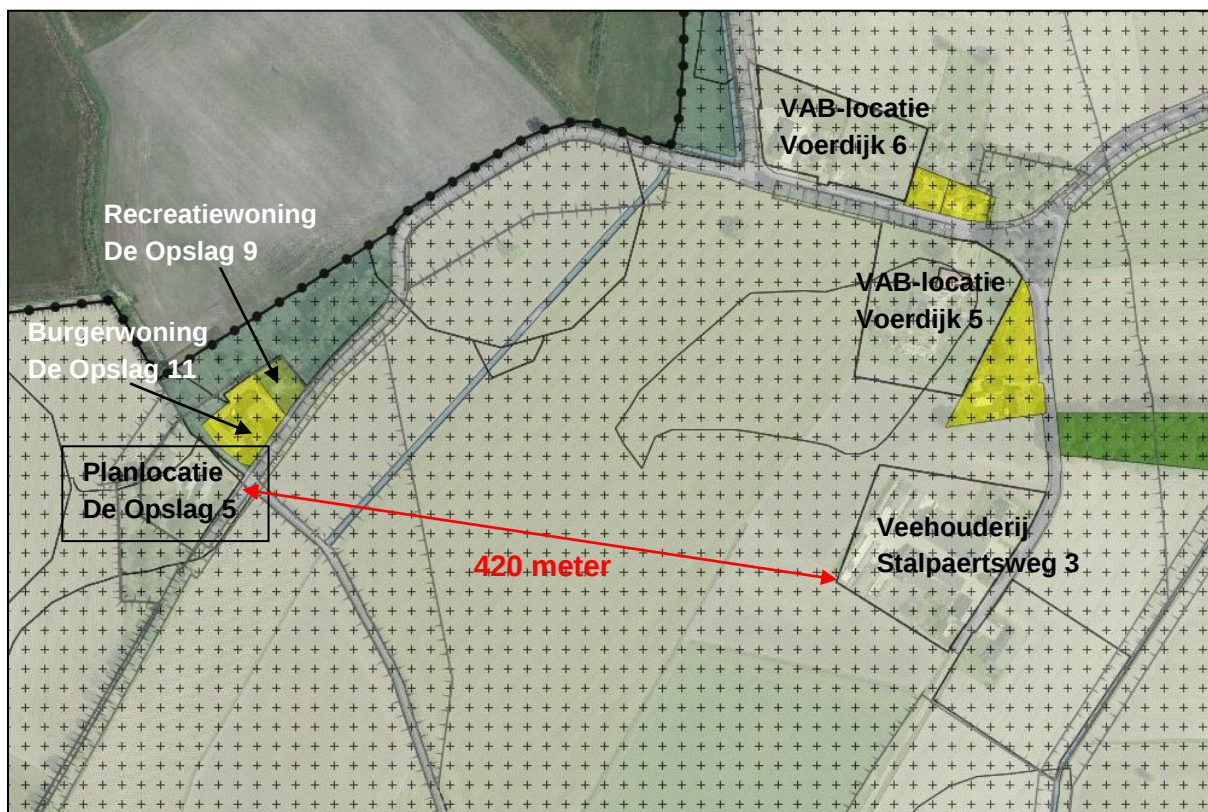
In Figuur 13 is de ligging van de planlocatie weergegeven in relatie tot de functies in de omgeving. De direct aangrenzende functies betreffen De Opslag 11 en 9, respectievelijk een burgerwoning en een recreatiewoning. Beide functies hebben derhalve geen gevolgen voor de milieukwaliteit ter plaatse. Op ruimere afstand zijn een aantal VAB-locaties en verspreidliggende burgerwoningen aanwezig. Het dichtstbijzijnde actieve bedrijf, betreft de melk- en vleesrundveehouderij aan de Stalpaertsweg 3 te Haghorst op een afstand van ruim 420 meter. Voor dergelijke bedrijvigheid wordt in de VNG-handreiking een richtafstand van maximaal 100 meter voorgeschreven. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan. Gelet op de ligging van de locatie en de nabijgelegen functies is er met zekerheid sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De bedrijvigheid in de directe omgeving is gering en de onderlinge afstanden zijn zeer groot.

Voor de eventuele beperkingen van de ontwikkelingsmogelijkheden van derden geldt dat de locatie aan De Opslag 5 te Haghorst een voormalig veehouderijbedrijf betreft. Er is bovendien sprake van een bestaande woonboerderij die nu in volledigheid wordt gebruikt voor de woonfunctie. De woningsplitsing zal hierbij plaatsvinden binnen het bestaande boerderijlichaam. Een burgerwoning in het buitengebied en een (agrarische) bedrijfswoning worden voor omliggende bedrijven voor alle milieuaspecten conform wetgeving en jurisprudentie op dezelfde wijze beschermd. Het wijzigen van de bestemming heeft dus geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden inzake de toetsing aan normen, grenswaarden en vaste afstanden. Aangezien er sprake is van een vergunde, planologisch bestemde en feitelijk aanwezige woning, heeft de wijze van bestemmen voor deze woning dus geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze woning. De omwonenden en

omliggende (agrarische) bedrijven hebben reeds rekening te houden met de aanwezigheid van deze woning.

Bovengenoemde is enkel anders voor het aspect geur, afkomstig van veehouderijen met dieren met geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens, pluimvee of vleesrundvee). De Opslag 5 te Haghorst betreft momenteel een agrarische bedrijfswoning bij een (voormalige) veehouderij, waarvan de vergunning is ingetrokken per 9 november 2010. Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (o.a. artikel 3, lid 2) en het Activiteitenbesluit milieubeheer gelden tot (bedrijfs)woningen bij voormalige veehouderijen (beëindigd op of na 19 maart 2000) enkel vaste afstanden. Deze te hanteren vaste afstanden zijn gelijklopend aan de vereiste afstanden tot bedrijfswoningen bij veehouderijen die nog wel in werking zijn.

Concluderend, met de beoogde bestemmingswijziging blijft de toetsing van omliggende bedrijven op deze woning ongewijzigd. Doordat de voorgenomen woningsplitsing plaatsvindt binnen de bestaande woonboerderij, heeft deze woningtoevoeging ook geen gevolgen voor de (ontwikkelings)mogelijkheden van omliggende bedrijvigheid. De bestemmingswijziging zorgt dus niet voor beperkingen. Tevens wordt een ruim voldoende afstand gerespecteerd tot omliggende functies.



Figuur 13: Uitsnede luchtfoto met bestemmingsplanverbeelding, aangeduid functies in omgeving (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

4.2 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan

vervolgens worden nagegaan of er vervolgmatactregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Op de locatie wordt reeds gewoond ten behoeve van burgerbewoning, wat conform vigerend bestemmingsplan ter plaatse ook al is toegestaan. Dit blijft ongewijzigd behouden, waardoor er geen sprake is van een nieuwe functie. Het woongebouw wordt in de huidige situatie reeds in volledigheid bewoond, waarbij in de nieuwe situatie dit gebouw in pandig wordt gesplitst in twee wooneenheden. Ook de bijgebouwen blijven (wegens omvang / cultuurhistorische waarden) behouden. Bovendien zijn de bedrijfsactiviteiten reeds sinds 2010 gestaakt en zijn er bij initiatiefnemer geen aanwijzingen bekend dat er bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De bodemkwaliteit is dus geschikt gebleken voor de beoogde functie. Daarnaast is er geen sprake van relevante bodemingrepen ten behoeve van het initiatief. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

Beleid Waterschap De Dommel

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Uit de Keurkaart, Figuur 14, volgt dat de ontwikkeling aan De Opslag 5 te Haghorst plaatsvindt binnen een attentiegebied van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In deze gebieden moet verdroging worden voorkomen. Dit uitgangspunt dient in acht te worden genomen bij de uitvoering van diverse werkzaamheden, zoals het aanleggen van drainage en het wijzigen van grondwaterstanden. De bescherming van dit attentiegebied is doorvertaald in het moederplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014', en ongewijzigd overgenomen in onderhavig plan. Dit middels het toekennen van een gebiedsaanduiding en een passend beschermingsregime. Daarnaast is de locatie gelegen binnen een invloedsgebied Natura 2000. Dit zijn de gebieden rond Natura 2000-gebieden waar significante effecten van de verruiming van agrarische grondwateronttrekking niet per definitie kan worden uitgesloten. Voorliggend initiatief behelst echter geen grondwateronttrekking. Derhalve is de ligging binnen dit invloedsgebied niet relevant voor het voornemen.



Figuur 14: Uitsnede keurkaart Keur Waterschap de Dommel, vigerend bouwvlak planlocatie groen omkaderd aangegeven

Gemeentelijk beleid – Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2017 - 2021

De gemeente Hilvarenbeek beschikt bovendien over een eigen (strenger) beleid ten aanzien van de verwerking van hemelwater. Dit waterbeleid is opgenomen als bijlage bij het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2017 – 2021. Alle nieuwbouw- en herstructureringsprojecten worden in principe waterneutraal uitgevoerd, waarbij getracht wordt te voorkomen dat er negatieve effecten op grond- en oppervlaktewater optreden. Nieuw verhard oppervlak wordt daarbij bovendien in principe niet aangesloten op de riolering, maar bij voorkeur bovengronds geborgen en vervolgens geïnfiltreerd. Dit dient inzichtelijk te worden gemaakt in een waterparagraaf. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen o.a. ontwikkelingen binnen en buiten de bebouwde kom.

Onderhavige ontwikkeling is gelegen buiten de bebouwde kom. De gemeente hanteert buiten de bebouwde kom een compensatie-vereiste wat van toepassing wordt bij nieuwe verharde oppervlakken / toenames verhard oppervlak met meer dan 250 m². Hierbij worden voor de compensatie de volgende richtlijnen gehanteerd:

- Hemelwater dient gematigd af te wateren op watergangen om zo wateroverlast te voorkomen.
- De hemelwaterafvoer moet voldoen aan de buffer die geldt bij een situatie T=10. Deze buffer bedraagt 35,7 mm per m² toename.
- Bij het ontwerp van een bergingsvoorziening moet rekening worden gehouden met een buffer van minimaal 30 mm op basis van de themakaart Keur.
- De voorziening dient in circa 24 uur weer geledigd te zijn.

Toetsing en conclusie

Het planvoornemen heeft geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie. Er is geen sprake van het toevoegen van bebouwing of verharding. Compensatie in de vorm van een retentievoorziening is derhalve niet aan de orde. Tevens is er geen sprake van andere relevante waterhuishoudkundige ingrepen. Het plan voorziet enkel in het opnemen van een passende bestemming, bij het nagenoeg ongewijzigd behouden van de feitelijke situatie ter plaatse.

4.4 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het voornemen aan De Opslag 5 te Haghorst met in de nieuwe situatie twee wooneenheden, staat niet in verhouding tot de genoemde 1.500 woningen. Er kan derhalve met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen onder de wettelijke onderzoeksgrens is gelegen en niet in betekenende mate bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor de inpandige woningtoevoeging. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (meest recente gegevens, 2016) volgt dat de locatie aan De Opslag 5 te Haghorst voor PM₁₀ is gelegen in een gebied met een achtergrondconcentratie van circa 18 µg/m³. Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Wat betreft NO₂ geldt voor het jaargemiddelde eveneens een grenswaarde van 40 µg/m³. Voor NO₂ blijkt uit de GCN-kaarten een achtergrondconcentratie van circa 17,3 µg/m³. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.5 Wegverkeerslawaaï

Op basis van de Wet geluidhinder dienen de geluidsgrenswaarden in acht te worden genomen, bij de vaststelling van plannen binnen de zones rondom wegen en indien het plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;
- De aanleg van een nieuwe weg en/of reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijziging van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen is hierbij afhankelijk van de ligging en de hoeveelheid rijbanen. De onderzoekszones zijn inzichtelijk gemaakt in navolgende tabel.

Tabel 2: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Aantal rijstroken	Aantal meters aan weerszijden van de weg	
	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
5 of meer	350 meter	600 meter
3 of 4	350 meter	400 meter
1 of 2	200 meter	250 meter

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

Bij onderhavig planvoornemen is er sprake van het inpandig realiseren van een extra geluidsgevoelige functie (toevoegen extra woondeel) binnen het bestaande boerderijlichaam. De lokale ontsluitingssituatie (via de weg De Opslag) is zeer beperkt in het aantal verkeersbewegingen en wordt enkel gekenmerkt door bestemmingsverkeer van De Opslag 5, 9 en 11. Bovendien betreft dit de verkeersgeneratie (in de nieuwe situatie) van een drietal burgerwoningen en een enkele recreatiewoning. Er is hier dus sprake van een zeer verkeersluwe situatie. Tevens is De Opslag geen doorlopende weg. De planlocatie De Opslag 5 betreft het laatste perceel aan deze weg, waardoor er geen vervoersbewegingen langs de gevels plaatsvinden.

De locatie ligt aan een doodlopende weg, op ruime afstand (circa 420 meter) van de doorgaande weg. De doorgaande weg betreft de Voerdijk – Heizenschedijk, een buitenstedelijke weg met 2 rijstroken. De onderzoekszone van een dergelijke weg bedraagt op grond van artikel 74, lid 1 Wet geluidhinder 250 meter. Het plangebied is met circa 420 meter, ruimschoots buiten deze onderzoeksafstand gelegen. Hinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï kan dus worden uitgesloten.

Voorheen ging de verharde weg De Opslag over in een zandpad, in aansluiting op de Kweldijk (richting het kanaal). Dit zandpad is echter aan de openbaarheid onttrokken en inmiddels afgesloten. Er is dus ook geen sprake van landbouwverkeer op het zandpad. Er wordt geen geluidsbelasting ervaren ten gevolge van industrie- of wegverkeerslawaaï door initiatiefnemers, die zowel in de huidige, als in de beoogde situatie, de bewoners van het pand zijn.

Op basis van bovengenoemde kan met zekerheid worden gesteld dat ter plaatse van de woning wordt voldaan aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

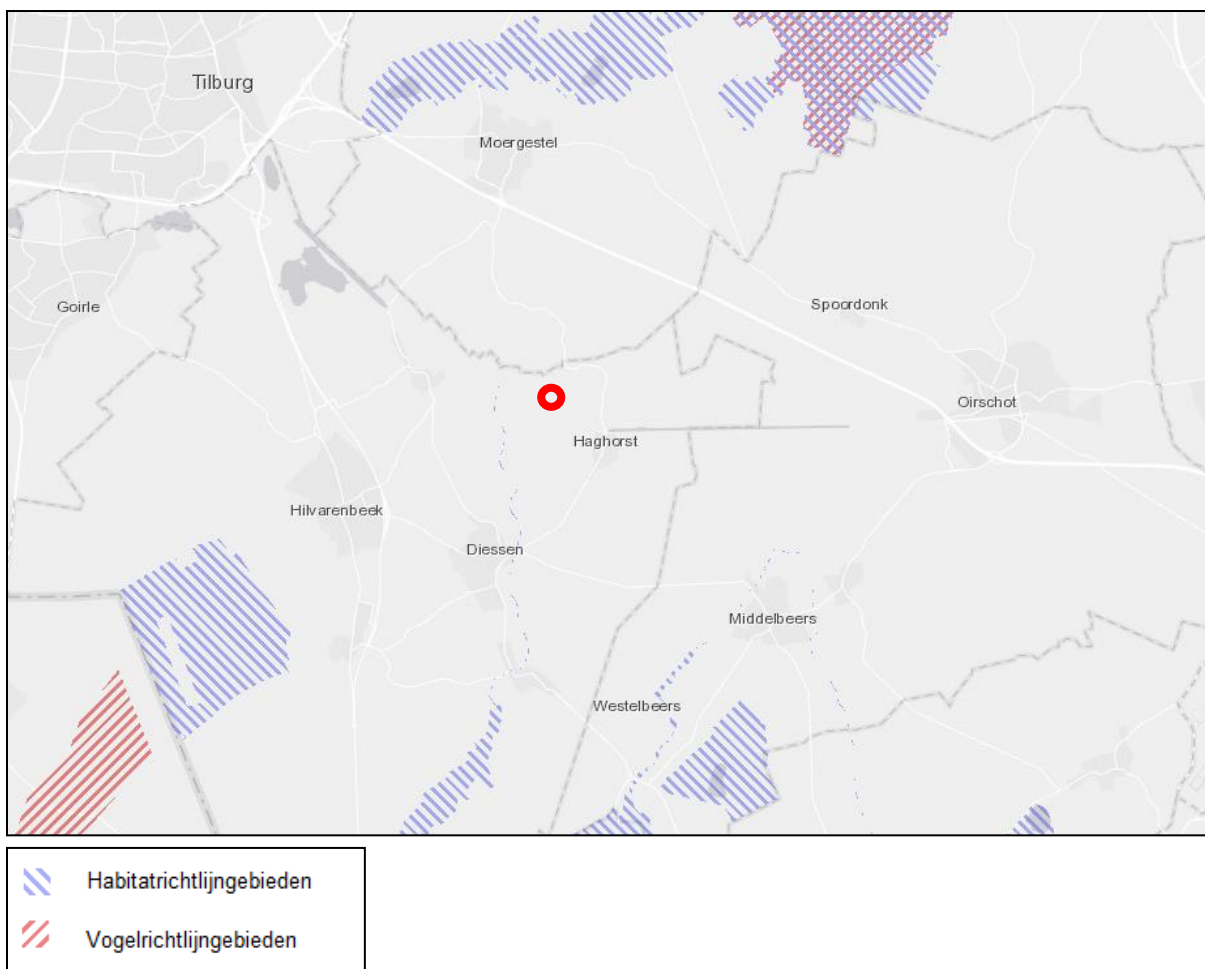
4.6 Natuurgebieden

De nieuwe Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en verving daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen.

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van toetsing onder de Natuurbeschermingswet 1998. De voorheen geldende bescherming van de Beschermde Natuurmonumenten is echter met inwerkingtreding van de Wnb komen te vervallen. Provincies hebben wel de bevoegdheid om gebieden naar keuze, gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland, aan te wijzen en te beschermen via eigen provinciaal beleid. Deze gebieden worden aangeduid als 'bijzondere provinciale natuurgebieden', onderscheidenlijk 'bijzondere provinciale landschappen'. Vrijwel alle verantwoordelijkheden inzake natuurbescherming zijn bij de provincies komen te liggen.

Belangrijk onderdeel van de Wet natuurbescherming, inzake de regelgeving rondom gebiedsbescherming (ter regulering van de stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden), betreft het Programma Aanpak Stikstof. Het PAS is voor het eerst per 1 juli 2015 in werking getreden en betreft een programma op grond van de Wnb. Het heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen. Aanleiding voor het programma is het gegeven dat in veel Natura 2000-gebieden overbelasting van stikstof in de weg staat aan het behalen van de instandhoudingsdoelstellingen. Tevens bestond de aanleiding uit de wens om uit de (juridische) impasse inzake de vergunningverlening voor economische (en stikstofemitterende) ontwikkelingen te geraken.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. De ontwikkeling aan De Opslag 5 te Haghorst heeft geen mogelijke negatieve effecten tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie die herbestemd wordt tot 'Wonen', in combinatie met inpandige woningsplitsing. Het ruimtebeslag wordt ten opzichte van de huidige bestemming verkleind en de feitelijke situatie blijft nagenoeg ongewijzigd behouden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West', waarvan een uitloper van De Reusel is gelegen op circa 800 meter. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.



Figuur 15: Uitsnede topografische kaart met weergave ligging Natura 2000-gebieden, planlocatie rood omkaderd aangeduid (Bron: Natura 2000 Network Viewer)

4.7 Flora en fauna

Ook de Flora- en faunawet is opgegaan in de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat de soortenbescherming ook via deze overkoepelende natuurwet is geregeld. Het beschermingsregime van soorten is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten. Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Het planvoornemen gaat niet gepaard met relevante sloop- of verbouwwerkzaamheden, of andersoortige ingrepen binnen het plangebied. Zoals in de inleiding reeds toegelicht is de woning reeds decennia feitelijk gesplitst, maar dit is nooit juridisch-planologisch geformaliseerd. In principe is de woning daarom instapklaar en zijn ten behoeve van de splitsing geen bouw/verbouw-werkzaamheden noodzakelijk. De relevante landschapselementen op het erf, zoals de aanwezige

landschapsbomen, worden bovendien behouden. Ditzelfde geldt voor de aanwezige bijgebouwen, waardoor er geen sprake is van slopen. Het planvoornemen heeft hoofdzakelijk betrekking op het aanpassen van het juridisch-planologische regime aan de feitelijke situatie ter plaatse. Dit zijn geen activiteiten met een mogelijk negatief effect op soorten, indien deze ter plaatse zelfs al aanwezig zouden zijn. Het aspect flora en fauna staat dus met zekerheid de uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg en er is geen sprake van een mogelijk negatief effect op soorten. Uiteraard wordt indien nodig de rechtstreeks geldende zorgplicht ten aanzien van soorten in acht genomen.

4.8 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

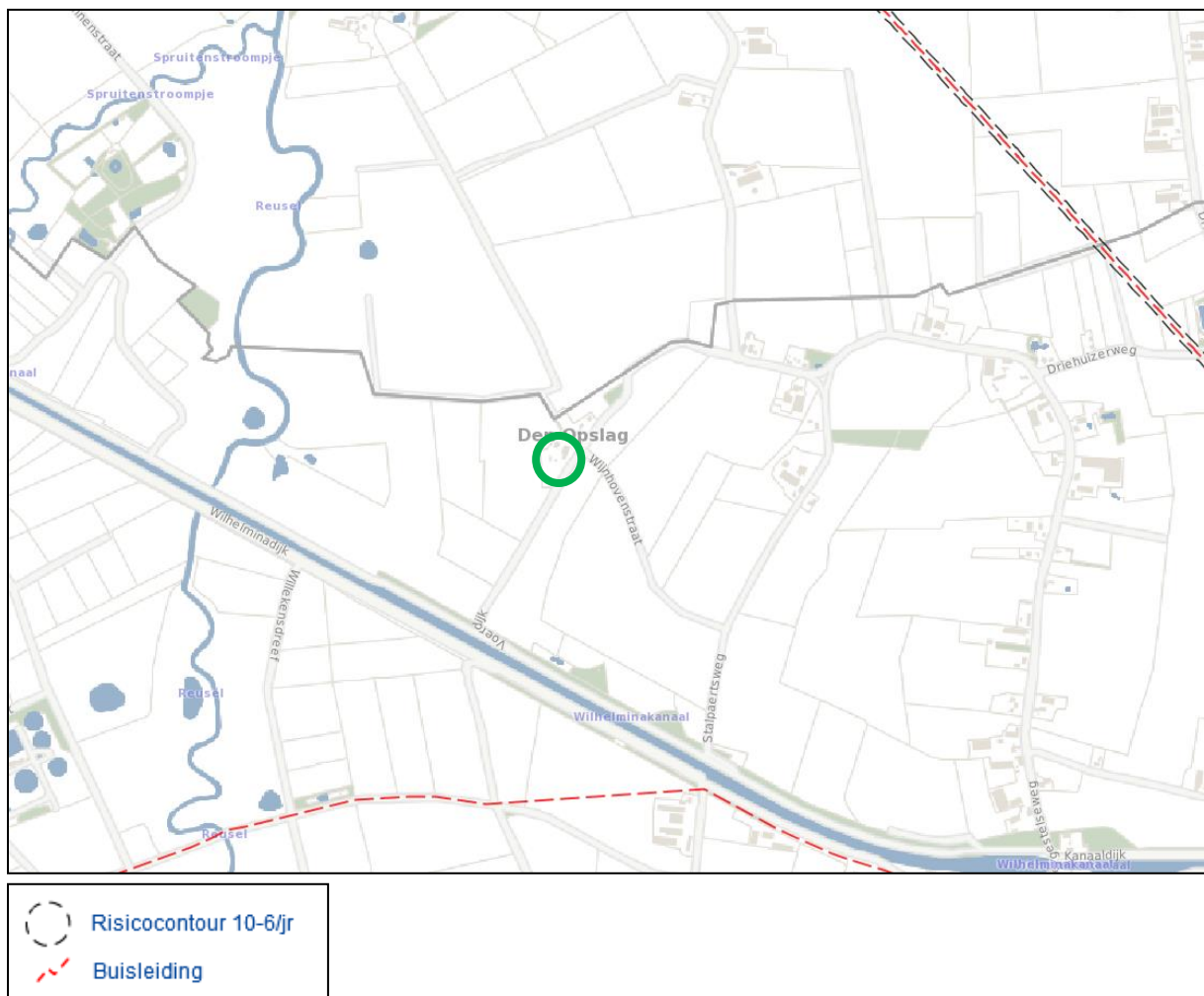
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd. Uit deze kaart volgt dat er tot in de ruime omgeving geen risicofactoren aanwezig zijn. Ten zuiden van het plangebied is aan de zuidzijde van het Wilhelminakanaal op 750 meter afstand een buisleiding gelegen. Er is geen risicocontour voor deze buisleiding aangeduid. Ten noordoosten is bovendien, op een afstand van circa 1,1 kilometer, nog een PRB-buisleiding met aangeduide risicocontour aanwezig. Wegens de afstand is er geen sprake van een relevant risico.

Geconcludeerd kan worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Daardoor ontstaan er geen belemmeringen op het vlak van externe veiligheid voor het planvoornemen.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart, planlocatie groen omkaderd weergegeven

4.9 Cultuurhistorie

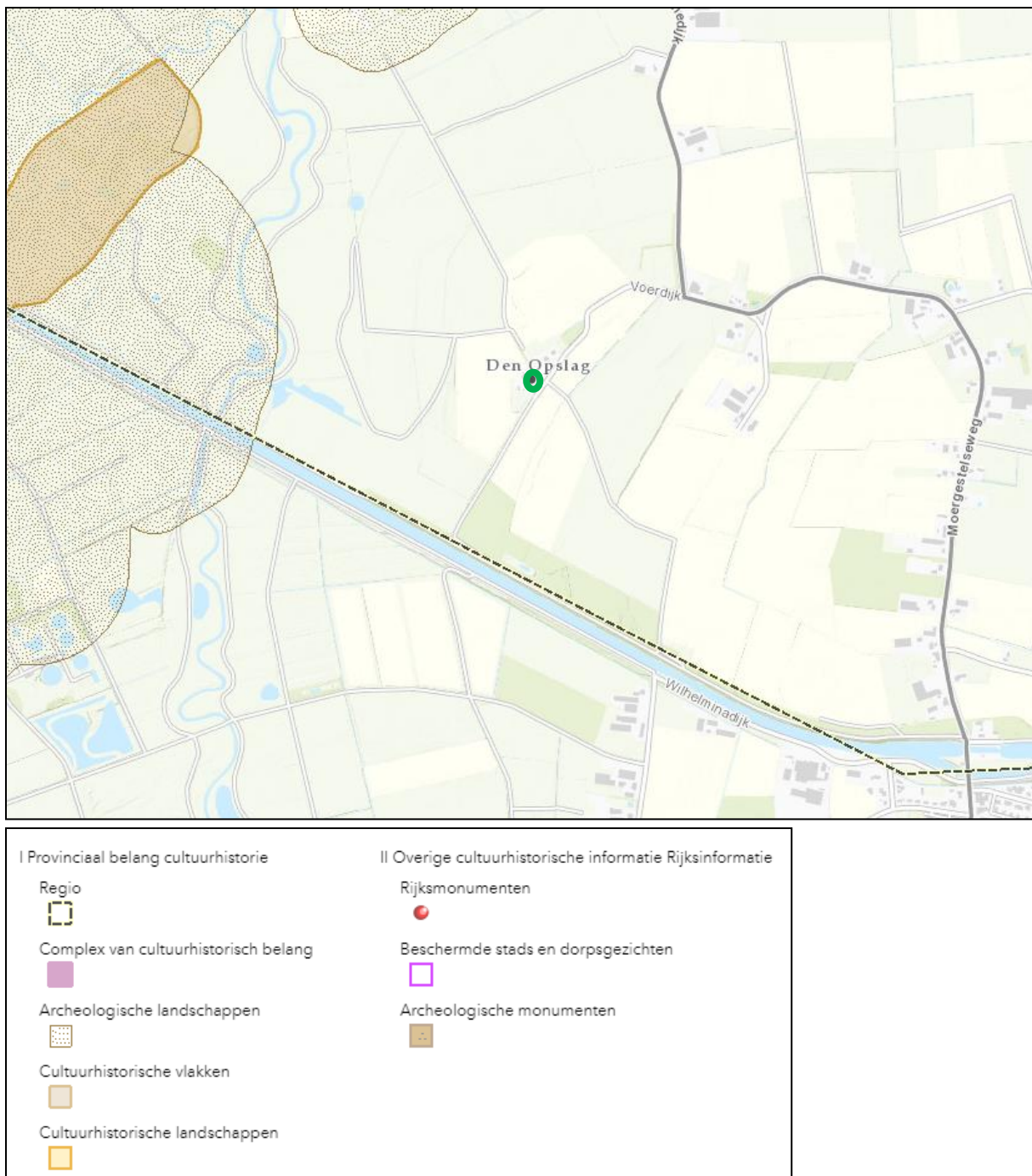
Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven. Een uitsnede van deze kaart voor de planlocatie aan De Opslag 5 is bijgevoegd in Figuur 17.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid gebied van cultuurhistorisch provinciaal of rijksbelang. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Meierij. De regio Meierij kent een zeer uitgestrekte ligging. Hierbij worden de bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Kenmerkend voor het landschap van de Meierij zijn bovendien de landgoederen en buitenplaatsen en de populierenteelt. Doelstelling voor de volledige regio zijn behoud door ontwikkeling of versterking, in

samenhang met de dragende structuren en een toeristisch-recreatieve ontsluiting. Het plangebied is gelegen in een gebied met een bepaalde cultuurhistorische waarde die een relatief grootschalige regio vertegenwoordigd. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

Wel is er binnen het plangebied sprake van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij en (tabak)schuur. In Hoofdstuk 2 is meer uitgebreid toegelicht waarom beiden, mede door de gemeentelijke Adviescommissie Cultuurhistorie, waardevol zijn bevonden. Het woonboerderijpand betreft een robuuste voormalige melkrundveehouderij uit de jaren vlak voor de Tweede Wereldoorlog. Het pand heeft een belangrijke plaatsing in de historie en de ontginning van het moerassige en natte gebied, op deze wat hoger gelegen plek in het Broek van Den Opslag. Het pand heeft zijn eigen intrinsieke architectonische waarde, maar betreft geen 'gezellige Brabantse langgevelboerderij'. Belangrijk daartoe is de gewenste functionaliteit als melkveehouderij en daarnaast de rol die het pand heeft gespeeld in de ontginning en in het cultuur brengen van deze plek. De boerderij vertegenwoordigd een tastbare herinnering aan een bepaalde episode in de historie van deze plek. De (tabak)schuur betreft een open kapschuur met een opmerkelijke lichte staalconstructie uit de jaren voor de Tweede Wereldoorlog. De schuur bestaat uit een staalskeletbouw, waarbij liggers, kolommen en stabiliteitsvoorzieningen een dragend stalen skelet vormen. Dit skelet is geheel intact. Een klein deel van de houten wand met het originele beslag is nog aanwezig. Het gebouw dateert van begin jaren '30 en is daarmee een zeer vroeg en vermoedelijk uniek voorbeeld van stalen skeletbouw.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. Op planniveau wordt hiertoe echter wel een belangrijke positieve bijdrage geleverd wegens het behoud van de bestaande op locatie aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De woonboerderij heeft een zeer royale omvang en biedt daarmee voldoende ruimte om betrokken te worden door twee huishoudens. Door de huidige bestemming (met één planologisch bestemde woning) is het niet mogelijk voor de volgende generatie om een financiering te krijgen voor de aanschaf van een deel van de woonboerderij. Om de woonboerderij, gezien haar omvang, bouwkundig (en financieel) te kunnen onderhouden is het wenselijk dat er binnen het bestaande boerderijlichaam twee wooneenheden kunnen worden gecreëerd. De splitsing is dus mede gericht op het behoud van deze bebouwing. Dit behoud wordt bovendien geborgd middels toekenning van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.



Figuur 17: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied groen omkaderd weergegeven

4.10 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de

bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

De gemeenteraad van Hilvarenbeek heeft op 27 september 2012 de archeologische beleidskaart vastgesteld met bijbehorende beleidsuitgangspunten. Deze gemeentelijke archeologische beleidskaart is doorvertaald middels de toekenning van dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1 t/m 4' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014'. Ter plaatse van deze archeologische dubbelbestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel voor bodemingrepen van toepassing. Een vergunning, met bijbehorend archeologisch onderzoek, is vereist wanneer de ingreep groter is dan een bepaalde omvang. Deze voorwaarde met vrijstellingsoppervlaktes en –dieptes hangt samen met de archeologische (verwachtings)waarde van het gebied.

Blijkens de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan zijn ter plaatse van het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Hiertoe geldt een vrijstelling van respectievelijk 500 en 2.500 m² en bij beide dubbelbestemmingen een diepte van 0,5 meter.

Het planvoornemen aan De Opslag 5 te Haghorst gaat niet gepaard met relevante bodemingrepen. Het planologische regime wordt enkel passend gemaakt bij het feitelijke en beoogde gebruik. De ontwikkeling heeft derhalve ook geen gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Door ongewijzigde overname van de vigerende archeologische dubbelbestemmingen op de verbeelding met de bijbehorende regels, wordt het archeologisch bodemarchief ook in de toekomst voldoende beschermd.

4.11 Kabels en leidingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

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

Op de locatie van het plangebied, zie hiertoe o.a. Figuur 16, dan wel in de directe omgeving, zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig. Bovendien gaat het voornemen niet gepaard met bodemingrepen. Dit aspect is dus niet nader relevant voor het voornemen.

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

Het voornemen dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Het eerstgenoemde criterium betreft dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar burgerwonen in combinatie met een inpandige woningsplitsing. Een dergelijke activiteit wordt niet genoemd op de C- en D-lijst. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

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

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

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

5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Opbouw bestemmingsplan

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

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

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

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor onderhavig plan wordt de vigerende verbeelding (afkomstig van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014') gehanteerd. Hierbij worden enkel de aanpassingen doorgevoerd die betrekking hebben op het voornemen, te weten het gewenste gebruik voor burgerbewoning, de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden en het behoud van de bestaande omvang aan (cultuurhistorisch waardevolle) bijgebouwen bij het noordelijke woondeel.

De begrenzing van het plangebied betreft het voormalige agrarische bouwvlak van de planlocatie. Hierbij wordt het woonerf bestemd met één bestemmingsvlak met de enkelbestemming 'Wonen' en een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2', zodat het gewenste gebruik voor burgerbewoning van twee woondelen wordt toegestaan. Het bestemmingsvlak dient in ieder geval de woning en de bestaande bijgebouwen te omlijsten. Conform de gemeentelijke plansystematiek wordt het bestemmingsvlak bovendien tot aan de weg gelegd en worden ook de inritten voor beide woondelen in het bestemmingsvlak opgenomen. Het bestemmingsvlak 'Wonen' krijgt hierbij een omvang van circa 2.370 m². De overige gronden behouden de enkelbestemming 'Agrarisch', maar hier wordt het bouwvlak verwijderd. Om de cultuurhistorische waarden te behouden worden de woonboerderij en de (tabak)schuur bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Hiermee wordt bovendien geborgd dat de grotere omvang van de (tabak)schuur ten opzichte van de reguliere omvang van bijgebouwen van 100 m² behouden kan blijven.

De archeologische dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan ('Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2') worden ongewijzigd overgenomen. De aanwezige gebiedsaanduidingen worden eveneens ongewijzigd uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen, al worden deze qua terminologie wel geactualiseerd aan het nieuwe provinciale beleid (voorheen 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS), nu 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB). Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP.

Het vigerende planologische regime van de gemeente Hilvarenbeek (bestemmingsplan 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014', inclusief 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan') is van recente datum, waardoor de regels uit deze moederplannen als basis worden gehanteerd. Deze regels zijn vervolgens ingeperkt tot de regels die voor het plangebied aan De Opslag 5 te Haghorst van toepassing zijn, gelet op de benodigde enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen op de verbeelding. De regels en verbeelding hebben ten doel om de splitsing van het perceel in twee (burger)wooneenheden te formaliseren, evenals het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (woonboerderij en (tabak)schuur)). De regels zijn hier derhalve beperkt op aangepast. Een belangrijke toevoeging ten opzichte van het moederplan betreft de opname van een voorwaardelijke verplichting, waarmee de landschappelijke inpassing van het perceel (aanleg en instandhouding) juridisch wordt verankerd. Verder is de terminologie van de gebruikte gebiedsaanduidingen op de verbeelding en in de regels geactualiseerd aan het nieuwe provinciale beleid (voorheen 'Ecologische Hoofdstructuur' (EHS), nu 'Natuur Netwerk Brabant' (NNB)).

6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan De Opslag 5 te Haghorst betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende initiatiefnemer. Hierbij is de economische uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Hilvarenbeek. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges. Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is bovendien geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en een omgevingsdialoog met de direct omwonenden.

6.2.1 Procedure algemeen

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Na het vooroverleg kan de gemeente ervoor kiezen het plan als voorontwerp ter inzage te leggen voor inspraak. Dit extra inzagemoment is wettelijk niet voorgeschreven en berust derhalve op gemeentelijke beleidsvrijheid.

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt vervolgens plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten. Het (ontwerp)plan wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Vooroverleg en omgevingsdialoog

De resultaten van het vooroverleg zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting. Initiatiefnemers hebben de plannen in juli 2018 bovendien informeel besproken met de directe burens (De Opslag 9 en De Opslag 11), waarbij zij hebben aangegeven akkoord te zijn met het planvoornemen.

6.2.3 Zienswijzen

De resultaten van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zullen te zijner tijd worden verwerkt in onderhavige toelichting.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Toelichting cultuurhistorische waarde De Opslag 5, Architectenbureau Van Der Geld

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan, Orbis

Bijlage 3: Situatietekening splitsing woonboerderij