

Bestemmingsplan
Esbeeksedijk 2a Diessen

Gemeente Hilvarenbeek



Van Dun Ontwerp en Planologie

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@ontwerp-planologie.nl
I. www.ontwerp-planologie.nl

KvK 180 61 619

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

Plannaam: Esbeeksedijk 2a
Gemeente: Hilvarenbeek
Datum: 30-11-2021
Status: Vastgesteld
IMRO-code: NL.IMRO.0798.BPEsbeeksedijk2A-VG01

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.
Auteur: Teske van Hooijdonk
Projectleider: Martijn Gerards
Projectnummer: 16403.007

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Geldend planologisch regime.....	4
1.3 Procedure	5
1.4 Leeswijzer.....	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie.....	7
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Rijks beleid	8
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	8
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	8
3.1.3 Ladder duurzame ontwikkeling	9
3.2 Provinciaal beleid.....	9
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	9
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	10
3.3 Gemeentelijk beleid	13
3.3.1 Structuurvisie	13
3.3.2 Bestemmingsplan	14
3.3.3 Strategie vitalisering buitengebied	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	17
4.1 Waterhuishouding	17
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	17
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	19
4.2 Natuur	19
4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	19
4.2.2 Natuurnetwerk Brabant (NNB).....	20
4.2.3 Wet natuurbescherming	20
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	22
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	23
4.3.2 Archeologie	23
4.4 Bedrijven en milieuzonering	23
4.5 Geur	24
4.5.1 Omgekeerde werking.....	25
4.5.2 Woon- en leefklimaat.....	25
4.6 Geluid.....	26
4.7 Luchtkwaliteit	26
4.7.1 Niet in betekenende mate	26
4.7.2 Woon- en leefklimaat.....	27
4.8 VOLKSGEZONDHEID	28
4.9 Landschappelijke inpassing	29
4.10 Bodemkwaliteit.....	29
4.11 EXTERNE VEILIGHEID	29
4.11.1 Regelgeving	29
4.11.2 Toetsing aan beleid	30
4.12 Verkeer en parkeren	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	34
5.1 Juridische achtergrond	34
5.2 Toelichting verbeelding	34
5.3 Toelichting regels	35
6. UITVOERBAARHEID.....	36
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	36
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	36
6.2.1 Vooroverleg	36

6.2.2	Zienswijzen en beroep	36
7.	PLANOLOGISCHE AFWEGING	38
8.	BIJLAGEN.....	39

1. Inleiding

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

1.1 Aanleiding en doel

De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijf. De onderhavige locatie is niet geschikt voor de duurzame ontwikkeling van een agrarisch bedrijf. De locatie is namelijk gelegen op korte afstand van de kern van Baarschot. Ook ruimtelijk gezien is het niet gewenst dat er een agrarisch bedrijf wordt gevestigd. Initiatiefnemers hebben de locatie gekocht. Er is gezocht naar een andere geschikte functie om de locatie toekomstbestendig te maken. Hierin wordt de bestemming Agrarisch gewijzigd naar Wonen. Gezien de bouwkundige staat van de woning en het bijbehorend gebouw zijn de initiatiefnemers voornemens om de woning en het bijgebouw te behouden. Ze zijn van plan om het bijgebouw op den duur te gebruiken voor kleinschalige logies (b&b), hobbyruimte, kantoor en garage.

De bestemmingswijziging past niet in de direct geldende regels van het bestemmingsplan. Daarom dient er een bestemmingsplan gemaakt te worden om de wijziging planologisch mogelijk te maken.

1.2 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat op 13-03-2014 is vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan i.c.m. het 'Buitengebied Hilvarenbeek 2014, reparatieplan', welke is vastgesteld op 07-03-2017 is vigerend. Hierin heeft de locatie de volgende bestemmingen en aanduidingen (zie Afbeelding 1).

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Voor een groot deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3
- Voor een klein deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderijen
- Gebiedsaanduiding: overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: overige zone – kampenlandschap
- Gebiedsaanduiding: overige zone – zoekgebied watersystemen
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf
- Er is een bouwvlak aangegeven voor het plangebied



Afbeelding 1: Verbeelding en legenda bestemmingsplan 'Buitengebied'.

In artikel 3.6.9 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders bevoegd zijn de grond te wijzigen in de bestemming Wonen. Echter kan het plan niet voldoen aan alle voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid omdat het de maximale oppervlakte van het bijgebouw

overschrijdt (zie paragraaf 3.2.2. van dit bestemmingsplan). Vandaar dat er een nieuw postzegelbestemmingsplan is opgemaakt.

1.3 Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het (voor)ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

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

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

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

1.4 Leeswijzer

In deze toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Diessen. De locatie ligt in een gebied welke zich kenmerkt als een kampenlandschap. Op 1,8 kilometer is, ten noorden van het plangebied, de kern van Diessen gelegen. Het is op ongeveer 650 meter van de kern van Baarschot gelegen. Ook is de locatie gelegen op een korte afstand van de beek 'De Reusel' aan de overkant van de Esbeeksedijk (zie Afbeelding 2). In de directe omgeving zijn met name woonfuncties gelegen. Veel van deze woonfuncties betreffen net zoals onderhavige planlocatie een voormalig agrarisch bedrijf, een zogenaamde VAB-locatie.



Afbeelding 2: Luchtfoto omgeving plangebied

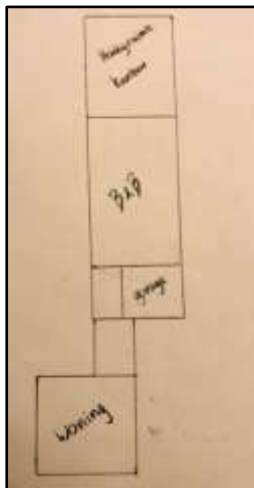
Het plangebied is onderdeel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Hilvarenbeek, sectie Q, nummer 286. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1150 m². Het bestaat uit een bedrijfswoning met een voormalige stal, welke als bijgebouw wordt gebruikt. De woning en het bijgebouw zijn in een goede bouwkundige staat. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 300 m². Het betreft een keurig onderhouden object. Buiten de woning en het bijgebouw zijn geen overige bebouwing in de vorm van afhangen, houtopslag, schuurtjes etc. aanwezig. Op circa 34 meter ten oosten van het bijgebouw is een woning van derden gelegen (zie Afbeelding 3). Het meest dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is op circa 240 meter ten noordwesten van het plangebied gelegen. Ten westen is op circa 150 meter ook een voormalig agrarisch bedrijf gelegen.



Afbeelding 3: Luchtfoto plangebied

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het plangebied herbestemd van Agrarisch naar Wonen. Gezien de bouwkundige staat van het bijbehorend bouwwerk (300 m²) zijn de initiatiefnemers voornemens het gehele bijgebouw te behouden. Een woonfunctie met eventueel de mogelijkheid tot beroep aan huis is passend omdat de omgeving zich typeert als rustig buitengebied waarin met name woonbestemmingen dan wel VAB-locaties zijn gelegen. Bovendien wordt op deze manier een duurzame oplossing geboden voor een VAB-locatie. De nieuwe bewoners zijn plan om het bijgebouw, dat in pandig bereikbaar is, te gebruiken voor een kleinschalige logiesfunctie (bed & breakfast), met maximaal 3 x twee-persoonskamers. Bovendien zal het gebruikt worden als hobbyruimte, kantoor en garage/schuur. Zie Afbeelding 4 voor de globale indeling. Als onderdeel van de gewenste ontwikkeling zal de locatie tevens landschappelijk ingepast worden en zal het voldoen aan de kwaliteitsverbetering dat hiermee gepaard gaat (bijlage 1).



Afbeelding 4: Globale indeling gebouwen

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.1 Rijks beleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (I&M) de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR geeft de Rijksoverheid haar visie op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 en de manier waarop zij hiermee om zal gaan. Daarmee biedt het een kader voor beslissingen die de Rijksoverheid in de periode tot 2028 wil nemen, om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. In de SVIR maakt het Rijk helder welke nationale belangen zij heeft in het ruimtelijk en mobiliteitsdomein en welke instrumenten voor deze belangen door de Rijksoverheid worden ingezet.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. De Rijksoverheid brengt het aantal procedures en regels stevig terug en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten. Het Rijk wil de beperkte beschikbare middelen niet versnipperen. Het investeert dáár waar de nationale economie er het meest bij gebaat is, in de stedelijke regio's rond de main-, brain- en greenports inclusief de achterlandverbindingen. Om nieuwe projecten van de grond te krijgen zoekt het Rijk samenwerking met marktpartijen en andere overheden.

Zo lang er geen sprake is van een nationaal belang zal het rijk de beoordeling en uitvoering van ontwikkelingen dus aan de provincies en gemeenten overlaten. De uitgangspunten uit de SVIR zijn juridisch verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro is aangegeven welke gebieden, of projecten, van nationaal belang zijn en aanvullende toetsing behoeven.

Om te bepalen of sprake is van strijdigheid met de belangen uit de SVIR dient daarom verder getoetst te worden aan het Barro. Verdere toetsing aan ruimtelijke en milieutechnische belangen vindt plaats aan het provinciaal beleid.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Op 17 december 2011 is de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte gedeeltelijk in werking getreden. Deze nieuwe AMvB Ruimte heeft de eerdere ontwerp AMvB Ruimte 2009 vervangen. Juridisch wordt de AMvB Ruimte aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro is op 1 oktober 2012 geactualiseerd en is vanaf die datum geheel in werking getreden. Met de inwerkingtreding van het Barro naast het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is de juridische verankering van de uitgangspunten uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte compleet.

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Het Barro is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de ontwerp AMvB Ruimte die eind 2009 is aangeboden en deels uit nieuwe onderwerpen. Per onderwerp worden vervolgens regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen zullen moeten voldoen.

Het besluit bepaalt tevens:

"Voor zover dit besluit strekt tot aanpassing van een bestemmingsplan dat van kracht is, stelt de gemeenteraad uiterlijk binnen drie jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit een bestemmingsplan vast met inachtneming van dit besluit."

Volgens de toelichting bij dit artikel geldt als hoofdregel, dat de regels van het Barro alleen van toepassing zijn wanneer na inwerkingtreding van het Barro een nieuw bestemmingsplan voor het eerst nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt binnen de aangegeven projectgebieden. Alleen wanneer het Barro expliciet een aanpassing van bestemmingsplannen vergt, omdat een reeds bestaand bestemmingsplan binnen een of meerdere van de projectgebieden is gelegen, dan moet dat binnen drie jaar gebeuren.

Het Barro draagt bij aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang en "vermindering van de bestuurlijke drukte". Belemmeringen die de realisatie van de genoemde projecten zouden kunnen frustreren of vertragen worden door het Barro op voorhand onmogelijk gemaakt.

Daar staat tegenover dat de regelgeving voor lagere overheden weer wat ingewikkelder is geworden. Gemeenten die een bestemmingsplan opstellen dat raakvlakken heeft met een of meerdere belangen van de projecten in het Barro, zullen nauwkeurig de regelgeving van het Barro moeten controleren. Het Barro vormt daarmee een nieuwe, dwingende checklist bij de opstelling van bestemmingsplannen. In het Barro zijn de projecten van nationaal belang beschreven. Deze projecten zijn in beeld gebracht in de bij het Barro behorende kaarten. De locatie is niet in een van de aangewezen projectgebieden gelegen.

Hiermee zijn de bepalingen uit het Barro niet van toepassing op de planlocatie en is geen sprake van strijdigheid met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder duurzame ontwikkeling

Ingevolgde artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de zogenaamde Ladder voor duurzame verstedelijking, dient de toelichting bij een bestemmingsplan, waarin een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die 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 als volgt gedefinieerd:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Bij de voorgenomen ontwikkeling is, op basis van deze definitie, geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Verdere toetsing aan de Ladder duurzame verstedelijking is daarmee niet vereist.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

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

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle milieu wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een nieuwe zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied wordt een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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

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

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar een plangebied in is gelegen.

In dit geval is het plangebied gelegen binnen het werkingsgebied 'Gemengd landelijk gebied'. Verder is de locatie gelegen binnen de aanduidingen 'Behoud en herstel van watersystemen', 'Stalderingsgebied' en voor een zeer gering deel binnen 'Groenblauwe mantel', zie Afbeelding 5. De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' zijn niet van toepassing voor het initiatief, aangezien er geen uitbreiding, omschakeling of vestiging van een veehouderij beoogd is. Binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' en 'Gemengd landelijk gebied' gelden geen specifieke voorwaarden voor wonen, de voorwaarden voor wonen in het landelijk gebied gelden namelijk voor zowel de groenblauwe mantel als het gemengd landelijk gebied. Voor het realiseren van een woonbestemming is getoetst aan artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening voor het wonen in landelijk gebied. Ook nevenfuncties dienen te voldoen aan de Interim omgevingsverordening. Derhalve is voor de nevenactiviteit 'Bedrijf aan huis' bij de hoofdactiviteit 'Wonen' getoetst aan artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening.



Afbeelding 5: Uitsnede kaart werkingsgebied Iov (hoofdstuk 3)

Zorgplicht voor omgevingskwaliteit

Ten aanzien van de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (paragraaf 3.1.2 Iov) wordt voldaan aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. Er is binnen het bouwperceel sprake van zorgvuldig ruimtegebruik omdat er enkel de bestaande gebouwen gebruikt worden en de te realiseren woonbestemming zal plaatsvinden binnen het bestaande agrarische bouwperceel.

Wonen in landelijk gebied (artikel 3.68 Iov)

In artikel 3.68 zijn voorwaarden opgenomen ten aanzien van het realiseren van woonfuncties in het landelijk gebied. Hierin is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 is bepaald dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde situatie is er geen splitsing van woonfuncties. Eén bestaande bedrijfswoning wordt namelijk omgeschakeld naar een burgerwoning. Er is geen sprake van overtollige bebouwing: Op locatie staan niet meerdere vervallen gebouwen die in de nieuwe situatie leeg blijven staan. Zoals eerder vermeld zal het huidige bijgebouw gebruikt worden voor b&b, hobbyruimte en garage. Voor onderhavige locatie is daarom het behoudt van het bijgebouw van belang (uitvoeren van een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf).

Vestiging niet agrarische functie in landelijk gebied (artikel 3.73 Iov)

In artikel 3.73 van de Interim omgevingsverordening is bepaald dat een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel mits aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Lid 1

- a. *de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 1. *een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 2. *welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
 3. *hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*
- b. *er vindt geen splitsing plaats van het bouwperceel;*
- c. *overtollige bebouwing wordt gesloopt;*
- d. *de vestiging heeft geen betrekking op:*
 1. *een kantoor met baliefunctie;*
 2. *lawaaishort;*

3. mestbewerking.

Lid 2

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

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;*
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.*

De beoogde locatie is uitermate passend voor een kleinschalige onderneming. Bij de beoogde ontwikkeling zal planologisch geborgd worden dat sprake zal zijn van een kleinschalige bedrijvigheid (een aan-huis-verbonden beroep/bedrijf), welke passend is binnen de gemengde omgeving. Tot slot zal gewenste ontwikkeling landschappelijk ingepast worden waardoor de gewenste ontwikkeling een positie bijdrage levert aan de omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.9):

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

De ontwikkeling van de locatie valt onder categorie 3 van de regionale werkafspraken voor de kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van de berekeningsmethodiek '*bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering van het landschap*' van de gemeente Hilvarenbeek.

Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de basisverlichting van landschappelijke inpassing is opgenomen, plus een extra investering in de noodzakelijke kwaliteitsverbetering van het landschap zoals gelden op grond van de regionale werkafspraken en de gemeentelijke berekeningsmethodiek (zie bijlage 1).

De locatie is in 2014 met het bestemmingsplan Buitengebied bestemd met een aanduiding '*vrijkomende agrarische bebouwing*'. De agrarische bestemming is er toentertijd op gebleven, omdat er nog geen concreet zicht op een passende vervolgfunctie was, nadat het agrarische bedrijf reeds gestopt was. Wel is in het bestemmingsplan 2014 het geldende bouwvlak fors verkleind naar de huidige omvang.

De ontwikkeling voorziet in het omzetten van het huidige agrarische bouwvlak naar een woonbestemming (1.157 m²). Ruim 3.500 m² van de bestemde agrarische gronden krijgt een nieuwe bestemming 'Groen', waarmee met name de kwaliteitsverbetering van het landschap geborgd wordt. De bestemmingswinst komt daarmee uit op ca. € 39.000.

Daarnaast is er een bouwmogelijkheid van 300 m² bijgebouwen bij de nieuwe woonbestemming opgenomen. Dit betreft de thans bestaande bebouwing die behouden blijft c.q. vervangen mag worden. Dit genereert een bebouwingswinst van € 30.000.

Conform de regionale werkafspraken moet 20% van de totale bestemmingswinst worden ingezet voor kwaliteitsverbetering van het landschap. Dat is € 13.796. Het plan voorziet hier ruimschoots in door een landschappelijke verbetering ter waarde van € 20.193. Initiatiefnemers voeren dus alles zelf uit binnen het plan (€20.193, terwijl ze slechts € 13.796,- hoeven te investeren in het landschap). In Bijlage 2 van de Visie Vitaal Beeks Buiten (Waardenormen bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering), is een eis opgenomen dat ten minste 50% van de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap door de initiatiefnemer zelf binnen het plan moet worden uitgevoerd. Daar wordt op gedoeld met de 50%-regeling. Aan deze eis wordt dus ruimschoots voldaan. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestemmingswinst, de opgave en de geleverde kwaliteitsverbetering.

Locatie: Esbeeksedijk 2A		te Diessen
Totale omvang van het plangebied:		12302 m ²
Totale bestemmingswinst		€ 68.978
Te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap	(percentage)	20%
	(in euro's)	€ 13.796
Minimaal door de initiatiefnemer zelf uit te voeren binnen het plan		€ 6.898
Voldoet aan de minimale eigen inspanning?	ja	
Totale kwaliteitsverbetering van het landschap		€ 20.193
Voldoet aan de totale opgave voor kwaliteitsverbetering?	ja	
Te storten in gemeentelijk fonds kwaliteitsverbetering landschap		€ 0

Afbeelding 6: De uitkomsten van de kwaliteitsverbetering van het landschap

3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke structuurvisie, bestemmingsplan en de strategie vitalisering buitengebied.

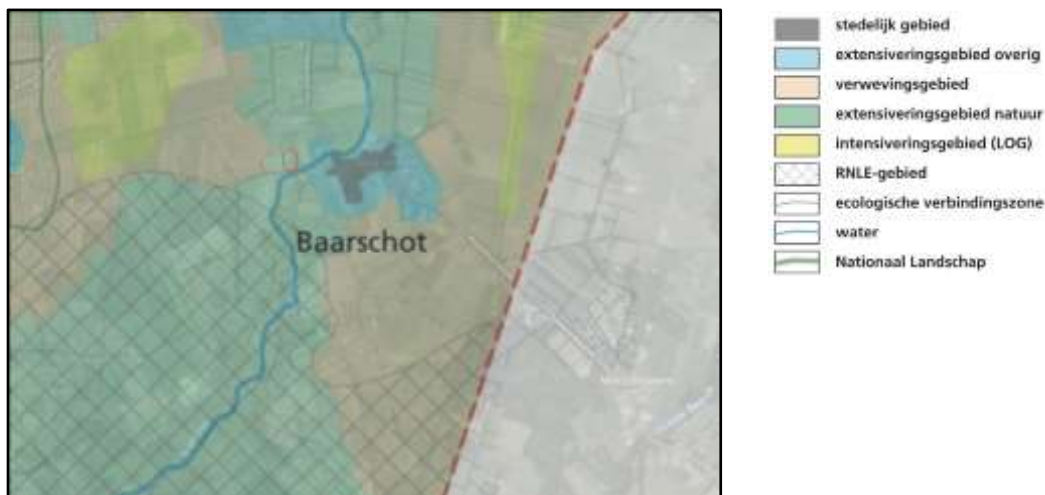
3.3.1 Structuurvisie

De vigerende structuurvisie is de Structuurvisie Hilvarenbeek dat is vastgesteld op 25 februari 2010. De gemeente ziet erop toe dat in de woningvoorraad voldoende kwalitatief goede, maar toch betaalbare woningen zullen zijn voor alle doelgroepen. Hiertoe behoren dus ook bewoners die een ondergeschikt bedrijf aan huis willen.

In de structuurvisie is het grondgebied van de gemeente Hilvarenbeek onderverdeeld in verschillende zones. Het plangebied valt in een gebied dat is aangegeven als "extensiveringsgebied" natuur (zie Afbeelding 7). Hierover heeft de gemeente een passage gemaakt voor Vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Een nieuwe functie is enkel mogelijk indien er geen sprake is van negatieve effecten zoals een verkeersaantrekkende werking. Op dit moment is de locatie reeds een woning met bijgebouw. Er verandert niets aan de verkeersaantrekkende werking als het de bestemming wonen heeft en de bedrijfswoning planologisch veranderd in een burgerwoning. Het heeft juist een positief effect in de omgeving als deze herbestemming definitief is omdat het geen belemmeringen meer kan vormen voor gevoelige objecten in de omgeving, qua geur, geluid, luchtkwaliteit etc.

Ook is een nieuwe functie/bestemming enkel mogelijk binnen het bestaande bouwvlak en dient het landschappelijk ingepast te worden. Ook aan deze criteria voldoet het plan.

Daarmee voldoet het plan aan de structuurvisie.



Afbeelding 7: Zonering toetsingskader Buitengebied Structuurvisie Hilvarenbeek

3.3.2 Bestemmingsplan

Zoals in paragraaf 1.2 is vermeld, heeft de locatie volgens bestemmingsplan 'Buitengebied' de volgende bestemmingen en aanduidingen (zie *Afbeelding 1*):

- Enkelbestemming: Agrarisch
- Voor een groot deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3
- Voor een klein deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – beperkingen veehouderijen
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – groenblauwe mantel
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – kampenlandschap
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – zoekgebied watersystemen
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf
- Er is een bouwvlak opgenomen voor het plangebied

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging naar een woonfunctie (art. 3.6.9).

De wijzigingsbevoegdheid heeft de volgende algemene voorwaarden:

- a. *er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;*
De afstand van de dichtstbijzijnde woning (Esbeeksedijk 2) tot onderhavige locatie betreft 35 meter. Voor deze burens is het voordeliger als het plangebied een woonbestemming heeft in plaats van een agrarische bestemming. Verder is de locatie niet beperkend t.o.v. omliggende veehouderijbedrijven omdat tussen deze veehouderijen en onderhavige locatie nog andere gevoelige objecten zijn gelegen (o.a. VAB-locaties). Verder betreft de afstand tot de dichtstbijzijnde (melk)veehouderij circa 240 meter waardoor het plangebied geen belemmering vormt voor dit bedrijf.
- b. *er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;*
Het betreft een initiatief waar geen extra bebouwing wordt voorgesteld. Het betreft een herbestemming van agrarisch naar wonen waardoor het een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat. In hoofdstuk 4 zijn alle relevante waarden beschreven voor dit plangebied. Uit hoofdstuk 4 kan geconcludeerd worden dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft qua woon- en leefklimaat.
- c. *de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - bestaande voorzieningen' en/of 'specifieke vorm van agrarisch - permanente teeltondersteunende voorziening' worden verwijderd, alsmede er is zekerstelling omtrent het verwijderen van de ter plaatse aanwezige voorzieningen. Tenzij aangetoond wordt dat deze voorzieningen tevens noodzakelijk zijn voor de nieuwe functie;*
n.v.t.
- 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;*

De omvang van het bouwvlak veranderd niet ten opzichte van de bestaande situatie. Dit is en blijft 1150m².

e. ten aanzien van kwaliteitsverbetering geldt het volgende:

- 1. indien het nieuwe bestemmingsvlak 'Wonen' maximaal 30% bedraagt van het voormalig agrarisch bouwvlak, dan is geen specifieke kwaliteitsverbetering vereist;*
- 2. 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;*
- 3. in de overige gevallen vindt er kwaliteitsverbetering plaats;*

Het bestemmingsvlak 'Wonen' behelst dezelfde oppervlakte als het voormalig agrarisch bouwvlak. Omdat het bouwvlak/bestemmingsvlak niet verkleint wordt, en de extra oppervlakte van het bijgebouw, is naast de basisverplichting een extra kwaliteitsverbetering van het landschap verplicht. Naast de landschappelijke inpassing is er dus een berekening kwaliteitsverbetering gemaakt (zie bijlage 1).

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;

Zie hoofdstuk 4 voor een nadere toelichting op gebied van natuur, landschap en cultuurhistorie. Het plangebied heeft de aanduiding Zoekgebied watersystemen. Hier moet de grond bestemd zijn voor de instandhouding van waarden ten behoeve van de verwezenlijking, behoud en herstel van de ontwikkeling van een natuurlijk watersysteem, alsmede de instandhouding van waarden teneinde de toekomstige te realiseren ecologische verbindingzones, niet onmogelijk te maken. De beoogde herbestemming bestaat niet uit extra bebouwing. Hierdoor vormt het geen belemmering voor het watersysteem. Een woonbestemming vormt geen extra belemmeringen voor het watersysteem ten opzichte van een agrarische bestemming. Ook heeft het plangebied de aanduiding Kampenlandschap. Hierbij zijn de gronden bestemd voor het behoud van het kleinschalig, besloten karakter en het behoud en herstel van kleine landschapselementen. Ook de aanwezige bolle maaiveldligging dient beschermd te worden. De beoogde herbestemming vormt geen bedreiging voor de bolle maaiveldligging of belemmeringen voor het behoud van het kleinschalig, besloten karakter en het behoud en herstel van kleine landschapselementen. Met het landschappelijk inpassingsplan worden juist extra kleine landschapselementen toegevoegd.

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

Er is een bodemonderzoek uitgevoerd en daaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie, zie paragraaf 4.10.

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

Het betreft een initiatief waar geen extra bebouwing wordt voorgesteld. Het betreft een herbestemming van agrarisch naar wonen waardoor de geluidshinder voor omliggende woningen en bedrijven juist afneemt. Daarom is verdere toetsing derhalve niet noodzakelijk.

i. de regels van Artikel 16 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard;

De regels die van belang zijn voor dit plangebied zijn overgenomen uit deze regels.

De wijzigingsbevoegdheid heeft de volgende 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;*

Het initiatief kan niet voldoen aan voorwaarde 3 en 4 omdat het bijgebouw van 300 m² gehandhaafd blijft. Ondanks dat de gemeente een positief principebesluit (d.d. 17-03-2020) heeft genomen over het behoud van het bijgebouw van 300 m², moet het initiatief planologisch geregeld worden middels een bestemmingsplan in plaats van een wijzigingsplan.

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

Nieuwe bebouwing is niet van toepassing.

3.3.3 Strategie vitalisering buitengebied

De uitvoeringsstrategie buitengebied betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor onder andere vrijkomende (agrarische) gebouwen (VAB's), ruimte voor ruimtewoningen, maar ook doorontwikkeling van andere bestaande functies. De strategie moet leiden tot vitalisering van het buitengebied; het behouden en versterken van de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit. Landschappelijke kwaliteitsverbetering is een voorwaarde voor ontwikkelingsruimte.

In paragraaf 3.5 wordt specifiek ingegaan op de problematiek van het herbestemmen van de VAB-locaties binnen de huidige regeling. De toegekende agrarische bouwvlakken zijn bij de vaststelling van het plan in 2014 echter al verkleind tot de nu geldende omvang, vaak de bestaande bebouwing. Hier zit het probleem. De mogelijkheid om dan een functieverandering naar de woonbestemming door te voeren op basis van de wijzigingsbevoegdheid is voor burgers niet haalbaar omdat de eis van kwaliteitsverbetering is gerelateerd aan het percentage voormalig agrarisch bouwvlak. De eisen vallen hierdoor veel te hoog uit. De strategie biedt hier een oplossing voor. Er geldt het principe 'voor wat, hoort wat' van de gemeente. Uitgangspunt van die visie is dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kwaliteit van het Beekse buitengebied.

De herbestemming naar wonen met behoud van 300 m² bijgebouwen past binnen deze strategie omdat de ontwikkeling past binnen de zonering prioritaire functies waarbij gezorgd wordt voor een goede landschappelijke inpassing. Hierdoor is er een bijdrage aan de kwaliteit van het buitengebied.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Waterhuishouding

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

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

4.1.1 Waterrelevant beleid

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

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

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

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat, is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciale Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- Voldoende water voor mens, plan en dier;
- Schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- Bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- Verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Zoals weergegeven is in Afbeelding 8 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Iov van de provincie Noord Brabant. De mantel draagt bij aan de bescherming van de waarden in de EHS, de ecologische verbindingzones en de wateren met

een functie voor waternatuur. De mantel heeft daarnaast óók een onafhankelijke betekenis voor biodiversiteit, water en landschap. Ook groene gebieden door en nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De mantel biedt mogelijkheden voor recreatie en multifunctioneel landgebruik. Het plan respecteert de ecologische verbindingzones, biodiversiteit, water en landschap en zorgt niet voor belemmeringen hiervoor.



Afbeelding 8: Uitsnede Provinciaal Milieu en Waterplan

Op de kaart 2 (gezondheid) en 3 (veiligheid en groei) behorende bij de PMWP heeft het plangebied ook de aan duiding 'zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen' gekregen. Zoals eerder is aangegeven bestaat de beoogde situatie niet uit nieuwe bebouwing. Hierdoor vormt het geen belemmering voor het watersysteem.

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

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

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

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

gebied wil uitbreiden en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op de gemeentelijke drukriolering. Dit rioolstelsel is alleen bestemd voor de lozing van huishoudelijk afvalwater. Het aanbod aan huishoudelijk afvalwater mag niet meer dan 1000 liter per uur bedragen. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het erf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het perceel vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

De beoogde situatie betreft een herbestemming. Nieuwe bebouwing is niet van toepassing. Zoals aangegeven is waterschap De Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Doormiddel van de Keur van Waterschap de Dommel, die in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij die ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak. In de beoogde situatie zal er geen toename zijn in het kader van de Keur van het verhard oppervlak. Er is geen sprake van puntlozing waardoor er een versnelde afvoer plaatsvindt.

4.2 Natuur

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

4.2.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

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

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

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

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

natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied. Het plangebied is niet binnen het Natuurnetwerk Nederland gelegen.

4.2.2 Natuurnetwerk Brabant (NNB)

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

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is binnen het plangebied geen NNB aanwezig, zie Afbeelding 9. De ecologische hoofdstructuur (NNB) is gelegen langs de beek "De Reusel".



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.2.3 Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en provinciale verordening. In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn de Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen, Regte Heide & Riels Laag en Kempenland-West. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-

beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 20 meter ligt (langs de beek de Reusel). Zie Afbeelding 10.



Afbeelding 10: Natura 2000-gebied (in het geel) ten zuiden van het plangebied (rood omkaderd)

Gezien de staat van de voormalige stal zal er groot onderhoud plaatsvinden. Hierbij wordt het dak vernieuwd en eventueel de vloer. Het gehele dak behelst 300 m² en is een asbesthoudend dak. Ook zal gekeken worden of de ramen en deuren vervangen moeten worden voordat er een bed & breakfast wordt geëxploiteerd.

De beoogde herbestemming leidt verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan negatieve effecten hebben op de Natura 2000-gebieden. Er zijn namelijk verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht spelen hierbij een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen.

Daar het hier niet gaat om een ruimtelijke ontwikkeling en alle bouwwerkzaamheden die bij een ruimtelijke ontwikkeling komen kijken, kan er vanuit gegaan worden dat er geen toename zal zijn van de verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat er met het initiatief geen sprake is van een negatief effect voor Natura 2000-gebieden. Er is derhalve op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

Bescherming van soorten

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

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

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

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Op locatie zal geen nieuwe bebouwing wordt toegevoegd. Er zullen verbouwactiviteiten plaatsvinden bij het bijbehorend bouwwerk (voormalige stal). Deze zullen zodanig klein van aard zijn dat de verwachting is dat de natuurwaarden niet worden verstoord.

Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten. Het perceel is reeds in gebruik als woning en bijbehorend bouwwerk. Tevens worden er geen extra bijbehorende bouwwerken gerealiseerd. Er zal wel verbouwd worden, maar de verwachte aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten is nihil. Gelet op de aard van het initiatief aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen, een herbestemming, worden beschermde natuurwaarden niet verstoord. In de tuin is beplanting aanwezig, voor de woning is de tuin veelal ingericht als gazon. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Diessen/Baarschot. Het plangebied en de omgeving kenmerkt zich als het buitengebied waar landbouwgronden intensief zijn/worden gebruikt. De tuin van het plangebied is sterk gecultiveerd waardoor waterbiotopen of kruidenrijke vegetaties voor beschermde soorten niet te verwachten zijn. Gezien het huidige gebruik van het perceel voor bewoning/tuin, de omgeving en activiteiten daar, is de aanwezigheid en verstoring van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de Iov Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied ligt (zie Afbeelding 11). Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 11: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr Noord-Brabant

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.. In het bestemmingsplan "Buitengebied" is het plangebied grotendeels aangeduid als "Waarde-Archeologie 3" (zie Afbeelding 12). Ontwikkelingen of uitbreidingen binnen deze aanduiding, waarbij gebouwen en bouwwerken groter dan 100m² zijn voorgesteld, dienen een archeologisch rapport te overleggen. Voor Archeologie 1 (klein gedeelte ten noordoosten van het bouwvlak) geldt dat de aangewezen gronden bestemd zijn voor de bescherming van de hoge verwachtingswaarde. Aangezien het plan geen extra bebouwing voorziet, is dit niet van toepassing.



Afbeelding 12: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied: Waarde Archeologie 3 aangegeven

4.4 Bedrijven en milieuzonering

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

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

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

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

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

OVERZICHT BEDRIJVEN:

Adres	Bedrijf	Afstand (m)	Mileucategorie	Richtafstand
Gijzelsestraat 5	VAB	120	Max. 2	30
Esbeeksedijk 2b	VAB	145	Max. 2	30
Brakenweg 4	Melkveehouderij	250	3.2	100
Tongerloseweg 16	Varkenshouderij	290	4.1	200
Baarschotenseweg 10	Horecabedrijf	360	2	30
Esbeeksedijk 4	Varkenshouderij / groepsaccommodatie	400	4.1	200

Wat betreft veehouderijen wordt in de volgende paragraaf getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. Er is niet veel bedrijvigheid in de omgeving. Ook voormalige agrarische bedrijven (VAB) zijn meegenomen in de tabel omdat deze in theorie omgevormd kunnen worden tot een bedrijfsbestemming. De dichtstbijzijnde VAB is aan de Gijzelsestraat 5 gelegen op 120 meter afstand. Dit valt buiten de richtafstand van 30 meter dat gegeven wordt voor milieucategorie 2 (maximaal mogelijk bij een bedrijfsbestemming). De dichtstbijzijnde bedrijvigheid is de veehouderij aan de Brakenweg 4 wat behoort tot milieucategorie 3.2. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieucategorie, liggend in een rustig buitengebied, een richtafstand van 100 meter. Het bedrijf ligt op circa 250 meter van het plangebied. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand.

4.5 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- a. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
- b. Is ter plaatse van het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

4.5.1 Omgekeerde werking

De beoogde burgerwoning heeft na 19 maart 2000 opgehouden onderdeel uit te maken van een veehouderij. Hierdoor is de woning niet te beschouwen als een geurgevoelig object maar kan de vaste afstand uit de wet geurhinder en veehouderij worden aangehouden. Ten opzichte van dit geurgevoelige object moeten alle veehouderijen derhalve een vaste afstand van tenminste 50 meter in acht nemen. Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. De afstand tot de dichtstbijzijnde (melk)veehouderij betreft circa 250 meter (Brakenweg 4). Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij zijn er geen belemmeringen ten aanzien van het initiatief aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen.

4.5.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan de Brakenweg 4. Dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter. De rundveehouderij is gelegen op een afstand van circa 250 meter ten opzichte van het plangebied. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is gelegen aan de Tongerloseweg 16 op een afstand van 290 meter. Dit betreft een varkenshouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 200 meter. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied nader te beschouwen wordt ook gebruik gemaakt van de achtergrondbelastingkaart de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (01-01-2021) (zie Afbeelding 13). Deze kaart kan derhalve als recentelijk en accuraat worden beschouwd. Hieruit blijkt dat de achtergrondbelasting geur ter plaatse 3-7 OU_E/m³ is. Dit is aan te merken als een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.



Afbeelding 13: Uitsnede contourkaart geurgebiedsvisie

4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een plan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt echter geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. De bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Er hoeft derhalve geen onderzoek te worden gedaan naar de geluidsinvloed van industrieterreinen in de omgeving of omliggende wegen en spoorlijnen op geluidsgevoelige objecten binnen het plangebied.

Er kan dus worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht.

4.7.1 Niet in betekenende mate

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

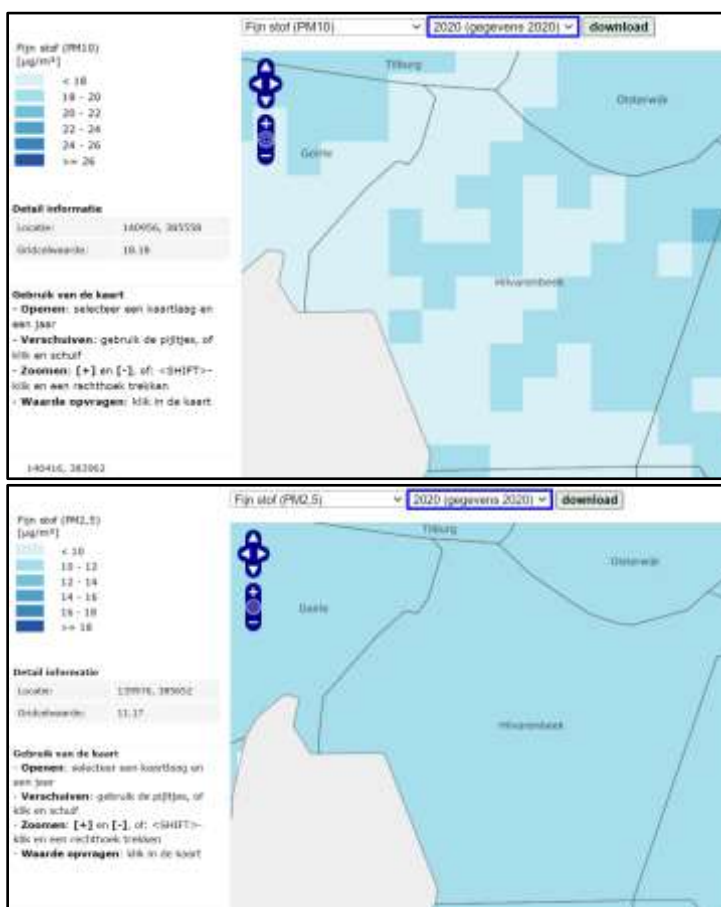
Het initiatief betreft het in gebruik nemen van een agrarische bedrijfslocatie incl. bedrijfswoning als burgerwoning. De ontwikkeling valt derhalve in de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen). Aangezien het hier een herbestemming betreft wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Het initiatief draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtkwaliteit in de omgeving.

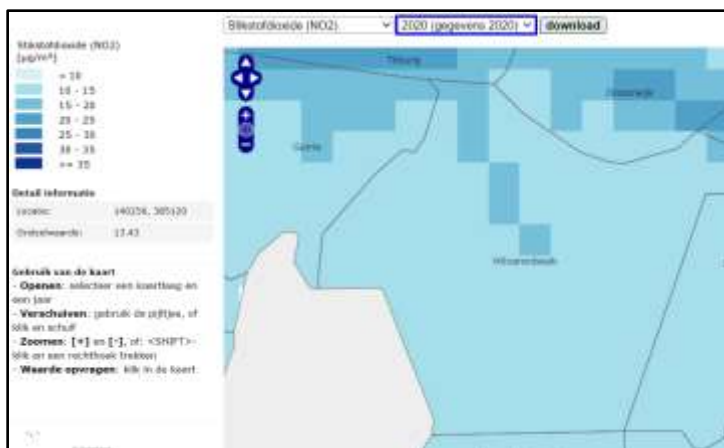
De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.7.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Daarnaast geldt vanaf 1 januari 2015 een grenswaarde voor PM_{2,5} waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂.

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 18 µg/m³, voor PM_{2,5} 11 µg/m³ en voor NO₂ 13 µg/m³, zie Afbeelding 14.





Abbeelding 14: GCN-kaart fijnstof PM10, PM2,5 en NO2

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit het vervolgonderzoek is gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Uit voorgaande paragrafen blijkt dat voldaan kan worden aan de wettelijke grenswaarden. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld, mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen.

De bestaande woning aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen verandert niet van functie en is en blijft een gevoelig object. Voor bedrijven in de omgeving vormt dit dan ook geen belemmering in hun ontwikkelingsmogelijkheden, zij zullen aan dezelfde milieuwetgeving moeten blijven toetsten. Bij naleving van deze milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en management van de hygiënebarrière worden de volksgezondheidsrisico's bij toekomstige ontwikkelingen van agrarische bedrijven in de omgeving bovendien tot een minimum beperkt.

In paragraaf 4.4 is reeds uiteen gezet dat de dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van het plangebied is gelegen aan Brakenweg 4 op een afstand van circa 250 meter. Dit betreft een melkrundveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij is de varkenshouderij op te Tongerloseweg 16, op circa 290 meter. In de omgeving zijn geen geitenhouderijen gelegen.

Gezien de grote afstand van het plangebied tot veehouderijen in de omgeving, kan dus worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect volksgezondheid geen onevenredige nadelige effecten zullen optreden binnen het plangebied.

4.9 Landschappelijke inpassing

Omdat het een categorie 3 betreft (zie paragraaf 3.2), moet het plan voldoen aan de minimaal vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarmee moet voldaan worden aan artikel 3.9 van de Iov (kwaliteitsverbetering van het landschap). Er is een landschappelijke inpassingsplan opgesteld en verankerd in het plan. De bijbehorende kwaliteitsberekening is tevens opgenomen.

De omgeving bestaat uit een kenmerkend kampenlandschap waarbij gebieden, erven en wegenstructuren doorgaans (gedeeltelijk) omzoomd zijn door heggen en/of houtwallen. Vandaar dat er voor gekozen is om langs de Esbeeksedijk struweelhagen te planten. Aan de west- en noordzijde van de woning blijven de zichtlijnen naar het achterliggende landschap gehandhaafd door bloemrijke kruidenranden. Voor extra kwaliteitsverbetering van het landschap worden bovendien fruitbomen, groepen van landschapsbomen en een rij knotwilgen voorgesteld op het perceel.

Door deze landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en geheel of gedeeltelijk aan het zicht onttrokken en sluit het aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

De kwaliteitsverbetering van het landschap en de basisverplichting van landschappelijke inpassing zijn vervolgens geborgd in de regels van het bestemmingsplan, waarmee de realisatie en de instandhouding planologische geborgd zijn.

De financiële verankering van de uitvoering en instandhouding van het inpassingsplan is verder verankerd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente.

Verder wordt verwezen naar de subparagraaf '*kwaliteitsverbetering van het landschap*' in paragraaf 3.2.2.

4.10 Bodemkwaliteit

Er is een bodemonderzoek op locatie uitgevoerd (zie bijlage 3). Hieruit blijkt dat de gemeten gehalte (grond) en de gemeten concentratie (grondwater) geen belemmering vormt voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie. Wel is in de bovengrond analytisch asbest aangetoond. Er is een bodemverontreiniging met asbest aangetroffen onder de druppellijn van het golfplatendak. Er is circa 15 m³ grond sterk verontreinigd met asbest. Bodemsanering dient te worden uitgevoerd gelijktijdig of voorafgaand aan de verwijdering van het asbestverdachte golfplatendak. Hiervoor dient een BUS-melding te worden opgesteld en de saneringswerkzaamheden dienen uitgevoerd te worden door een erkende aannemer en milieukundig begeleid te worden door een BRL SIKB 6000 erkend bureau.

4.11 Externe veiligheid

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

4.11.1 Regelgeving

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

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

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

Plaatsgebonden risico (PR)

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

Groepsrisico (GR)

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

Invloedsgebied

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

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

4.11.2 Toetsing aan beleid

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

In de direct omgeving van de locatie zijn geen inrichtingen gelegen waar het Besluit externe veiligheid op van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen een beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het Besluit rekening gehouden dient te worden (zie Afbeelding 15). De voorgenomen splitsing van een bestaande woning en de bouw van een nieuwe woning heeft geen invloed op de externe veiligheid.

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied. Het plan voorziet wel in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object omdat de toekomstige woning een burgerwoning betreft. Aangezien het plangebied niet binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen herbestemming. Gezien de aard en schaal van de voorgenomen activiteit is het Besluit externe veiligheid niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijke rest- of afvalstoffen. Daarom kan worden geconcludeerd dat er voor dit plan geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanuit inrichtingen.



Afbeelding 15: Uitsnede risicokaart. Plangebied blauw omcirkeld

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het besluit externe veiligheid transportroutes stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo dient een basisveiligheidsniveau rond transportassen en een transparante afweging van het groepsrisico te worden gewaarborgd. Met dit besluit is ruimtelijk gewaarborgd dat het bevoegd gezag voor ruimtelijke besluiten rekening moet houden met transporten van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor.

Het plangebied is op ruimte afstand (+5km) gelegen van de dichtstbijzijnde transportroute (buisleiding). De beoogde ontwikkeling ligt daarmee buiten de invloedssferen van de transportroutes.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Buitengebied' is in de nabijheid geen dubbelbestemming 'Leiding – [...]' opgenomen. De beoogde ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van de in het Bevb opgenomen buisleidingen. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevb niet van toepassing.

Ten aanzien van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied.

4.12 Verkeer en parkeren

Het is van belang dat door de ontwikkeling geen overlast ontstaat qua verkeer- en parkeren in de omgeving. Het initiatief betreft een herbestemming waarbij er geen extra nieuwe woning wordt gerealiseerd.

De locatie is gelegen aan de Esbeeksedijk. Een verharde weg waar 60 km/u geldt. De Esbeeksedijk wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en verkeer richting Esbeek of Baarschot. Het beschikt over voldoende capaciteit om vervoer van personen en goederen en een beperkt aantal transportbewegingen voor bedrijven af te wikkelen.

Er is sprake van een beperkt aantal vervoersbewegingen. De Esbeeksedijk beschikt over voldoende capaciteit om de vervoersbewegingen, die niet zullen toenemen, af te kunnen wikkelen.

Conform het bestemmingsplan Parapluplan parkeren Hilvarenbeek 2018 dient de ontwikkeling te zijn voorzien van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Hilvarenbeek heeft een parkeerbeleidsplan (d.d. 16 juli 2015) opgesteld. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied wordt er uitgegaan van een parkeernorm van tussen de 2 en 2,8 parkeerplekken. De parkeernorm van 0,3 geldt voor het aandeel bezoekers. Op het erf is er voldoende ruimte voor parkeermogelijkheden.

4.16 Spuitzones gewasbescherming

Er zijn geen wettelijke bepalingen inzake minimaal aan te houden afstanden tussen grond waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen. In het kader van een bestemmingsplan dient een afweging van alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen plaats te vinden, inclusief het milieubelang, waarbij de aan te houden afstanden tussen de gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen gevoelige objecten zodanig gekozen dient te worden dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse aanwezig zal zijn. Ondanks dat er geen wettelijke afstand is voorgeschreven voor een spuitzone, wordt een afstand van 50 meter in het algemeen tot uitgangspunt genomen. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische teeltbedrijven aanwezig die gewasbeschermingsmiddelen gebruiken. De grond ten westen van het plangebied ligt binnen de 50 meter tot de afstand van de woning. De kortst gemeten afstand tussen de woning en de grond waar eventueel gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt bedraagt circa 42 meter. Zoals eerder aangegeven geldt er geen wettelijke bepaling waarin een minimale afstand dient te worden aangehouden inzake spuitzones gewasbescherming. Ook zal er een bloemrijke kruidenrand en boomgroepen tussen de woning en de betreffende agrarische grond komen te liggen (zie de landschappelijke inpassing in Afbeelding 16). Ten slotte is de agrarische grond direct rondom de woning in eigendom van initiatiefnemers zelf, dit is geen verblijfsgebied. Derhalve wordt geconcludeerd dat dit aspect geen gevolgen heeft voor de beoogde herbestemming aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen.



Afbeelding 16: Landschappelijke inpassing

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

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

De (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen) SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming: Wonen;
- Enkelbestemming: Agrarisch;
- Enkelbestemming: Groen;
- Voor een groot deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3;
- Voor een klein deel van het bouwvlak geldt de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 1;
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – kampenlandschap;
- Gebiedsaanduiding Overige zone – beperkingen veehouderij;
- Voor bijna het gehele bouwvlak geldt de gebiedsaanduiding: Overige zone – zoekgebied watersystemen;
- Bouwvlak.

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij de bestemmingsplannen Buitengebied en Reparatieplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

De wijzigingen op de verbeelding zijn als volgt:

- De enkelbestemming is Wonen in plaats van Agrarisch binnen het bouwvlak;
- Er zijn op verschillende plekken de bestemming Groen opgenomen;

- De functieaanduiding Specifieke vorm van agrarisch – voormalig agrarisch bedrijf is niet meer van toepassing.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, algemene gebruiksregels, bestemmingsregels en overgangs- en slotregels.

De regels voor de bestemmingen uit het moederplan zijn ongewijzigd gebleven of aangevuld (voor de landschappelijk inpassing en de maximale oppervlakte van het bijgebouw). De regels die niet van toepassing waren, zijn verwijderd.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden (in de vorm van publicatie van het (voor)ontwerpbestemmingsplan).

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Eventueel gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast hebben initiatiefnemers een dialoog gevoerd met omwonenden. Een verslag van dit dialoog is bij de gemeente bekend.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De provincie Noord-Brabant heeft een zienswijze ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Zij hebben twee gronden:

1. Een toelichting op het bedrag uit de kwaliteitsverbetering van het landschap van € 120,- per m² bij 'Bedrijfswoning – agrarisch + VAB (eerste 1.000 m²)'.

Het bedrag van € 120,- per m² bij 'Bedrijfswoning – agrarisch + VAB' heeft de gemeenteraad van Hilvarenbeek vastgesteld bij de behandeling van de 'Visie Vitaal Beeks Buiten'. Over de toe te passen waarden voor VAB-locaties is nog expliciet gediscussieerd binnen de raad. Het is expliciet de bevoegdheid van de gemeente om de te hanteren bedragen vast te leggen. Destijds is door het college en de raad overwogen dat een bedrijfswoning bij een vab-locatie door een ieder bewoond mag worden en deze derhalve veel meer courant is dan een agrarische bedrijfswoning en daarom ook een hogere waarde moet worden toegekend; niet € 90,- per m², maar € 120 per m². Overigens worden de gehanteerde bedragen al sinds april 2019 toegepast door de gemeente.

2. Een toelichting op 50% van de kwaliteitsverbetering, naast datgene dat wordt uitgevoerd door initiatiefnemers.

Initiatiefnemers voeren alles zelf uit op eigen grond (€20.193, terwijl ze slechts € 13.796 hoeven te investeren in het landschap). In Bijlage 2 van de 'Visie Vitaal Beeks Buiten' (Waardenormen bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering) is een eis opgenomen dat ten minste 50% van de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap door de initiatiefnemer zelf binnen het plan moet worden uitgevoerd. Daar wordt op gedoeld met de 50%-regeling. Aan deze eis wordt dus ruimschoots voldaan.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Planologische afweging

Dit bestemmingsplan betreft de planologische verantwoording voor de voorgenomen herbestemming van het perceel aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. Door middel van dit bestemmingsplan wordt aangetoond dat met het initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief.

De herbestemming heeft weinig tot geen invloed op de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten, omdat er ruimtelijk niks verandert en in de buurt geen nadelige effecten ontstaan voor woningen en/of agrarische bedrijven. De dichtstbijzijnde (melk)veehouderij is namelijk op circa 250 meter gelegen.

Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door een landschappelijk inpassingsplan.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief een verantwoord initiatief betreft. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen aan de Esbeeksedijk 2a te Diessen doorgang vinden.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Berekening bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Nota van zienswijzen



www.ontwerp-planologie.nl

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