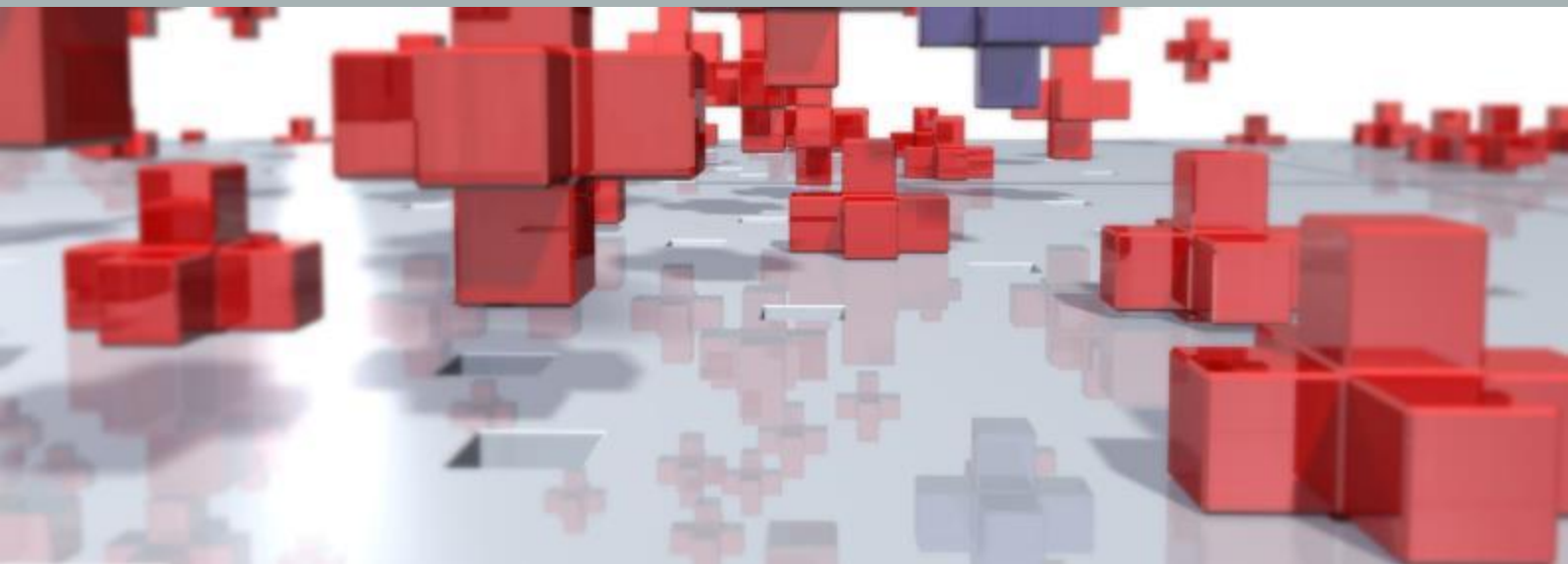


Bestemmingsplan Esbeekseweg 15 en 17 te Esbeek
Gemeente Hilvarenbeek
Vast te stellen



Bestemmingsplan Esbeekseweg 15 en 17 te Esbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Vast te stellen

Rapportnummer:	P05001
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.0798.BPEsbeekseweg1517-VG01
Datum:	11 december 2025
Opdrachtgever:	Particulier
Projectteam Movares BRO Adviseurs B.V.:	TSc, TAu, RTa
Concept:	augustus 2022, september 2022
Ontwerp:	februari 2023, december 2023
Vaststelling:	11 december 2025
Bron foto kaft:	Movares BRO Adviseurs B.V., abstract

Movares | BRO Adviseurs B.V.
Willemplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
T +31 (0)73 208 91 55
KVK 16035601
E info.bro@movares.nl
www.movares.com

TOELICHTING

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1Aanleiding	4
1.2Plangebied	4
1.3Vigerend bestemmingsplan	5
1.4Leeswijzer	5
2.PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Toekomstige situatie	6
2.3 Landschappelijk inrichtingsplan	7
2.4 Beeldkwaliteit	8
3.BELEIDSKADER	10
3.1Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	10
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	11
3.2Provinciaal beleid	12
3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	12
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.3Gemeentelijk beleid	23
3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek	23
3.3.2 Woonvisie 2020-2030	24
3.3.3 Structuurvisie buitengebied Hilvarenbeek	25
3.3.4 Visie Ruimte voor Ruimte	26
3.3.5 Resultaat Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering Landschap	27
4.OMGEVINGSASPECTEN	29
4.1Verkeer en parkeren	29
4.1.1 Verkeer	29
4.1.2 Parkeren	29
4.2Geluid	30
4.2.1 Toetsingskader	30
4.2.2 Onderzoek	31
4.2.3 Conclusie	32
4.3Luchtkwaliteit	32
4.3.1 Toetsingskader	32

4.3.2 Onderzoek	32
4.3.3 Conclusie	33
4.4Bedrijven en milieuzonering	33
4.4.1 Toetsingskader	33
4.4.2 Onderzoek	34
4.4.3 Conclusie	35
4.5Geur agrarisch	35
4.5.1 Toetsingskader	35
4.5.2 Onderzoek	36
4.5.3 Conclusie	37
4.6 Kabels en leidingen	37
4.7 Externe veiligheid	37
4.7.1 Toetsingskader	37
4.7.2 Onderzoek	38
4.7.3 Conclusie	39
4.8Ecologie	39
4.8.1 Toetsingskader	39
4.8.2 Onderzoek	41
4.8.3 Conclusie	42
4.9Stikstof	42
4.9.1 Toetsingskader	42
4.9.2 Onderzoek en conclusie	42
4.10Bodem	43
4.10.1 Toetsingskader	43
4.10.2 Onderzoek	43
4.10.3 Conclusie	44
4.11 Water	44
4.11.1 Toetsingskader	44
4.11.2 Onderzoek	46
4.11.3 Conclusie	47
4.12 Archeologie	47
4.12.1 Toetsingskader	47
4.12.2 Onderzoek	47
4.12.3 Conclusie	49
4.13 Cultuurhistorie	49
4.13.1 Toetsingskader	49
4.13.2 Onderzoek	49
4.13.3 Conclusie	50
4.14 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	50
4.14.1 Toetsingskader	50
4.14.2 Onderzoek	50
4.14.3 Conclusie	50
4.15 Gezondheid	50

5. JURIDISCHE PLANOPZET	52
5.1 Inleiding	52
5.2 Plansystematiek	52
5.3 Bestemmingen	54

6. UITVOERBAARHEID	55
6.1 Economische uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.2.1 Omgevingsdialoog	55
6.2.2 Vooroverleg	56
6.2.3 Vaststellingsprocedure	56

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Stikstofonderzoek
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 4: Waterparagraaf
- Bijlage 5: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 6: Aanmeldnotitie m.e.r.
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 9: Beeldkwaliteitsparagraaf
- Bijlage 10: Vervolgonderzoek flora en fauna
- Bijlage 11: Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit
- Bijlage 12: Sloopkaarten
- Bijlage 13: Melding besluit landbouw milieubeheer
- Bijlage 14: Verzoek tot intrekking milieutoestemming
- Bijlage 15: Resultaat bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering landschap
- Bijlage 16: Geurberekening
- Bijlage 17: Omgevingsdialoog
- Bijlage 18: Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage 19: Nota van ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 20: Offerte sloopwerk, asbestsanering en aanvullen putten met grond

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om 5 woningen te realiseren op de in eigen eigendom verkerende kavels aan de Esbeekseweg 15 en Esbeekseweg 17. De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (schuren en stallen) bij nummer 17 zullen daarbij worden gesloopt. Hierdoor ontstaat er ruimte om een woonerf te creëren waarin verschillende Ruimte-voor-Ruimte woningen een plek kunnen vinden. De achtertuin van de woning op nummer 15 wordt hierbij gesplitst. De twee percelen vormen hierbij het nieuwe woonerf, waarbij de bestaande twee woningen aan de Esbeekseweg met bijbehorende bijgebouwen behouden blijven.

Op basis van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied' is de transformatie naar woningbouw niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante (rand)voorwaarden en onderdelen haalbaar is.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen op het adres Esbeekseweg 15 en 17 in Esbeek, gemeente Hilvarenbeek. De planlocatie staat kadastraal bekend als gemeente Hilvarenbeek, sectie P, nummer 1784 en 2832 en ca. 11.646 m². De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 1.1 Globale ligging plangebied (rood omlijnd)

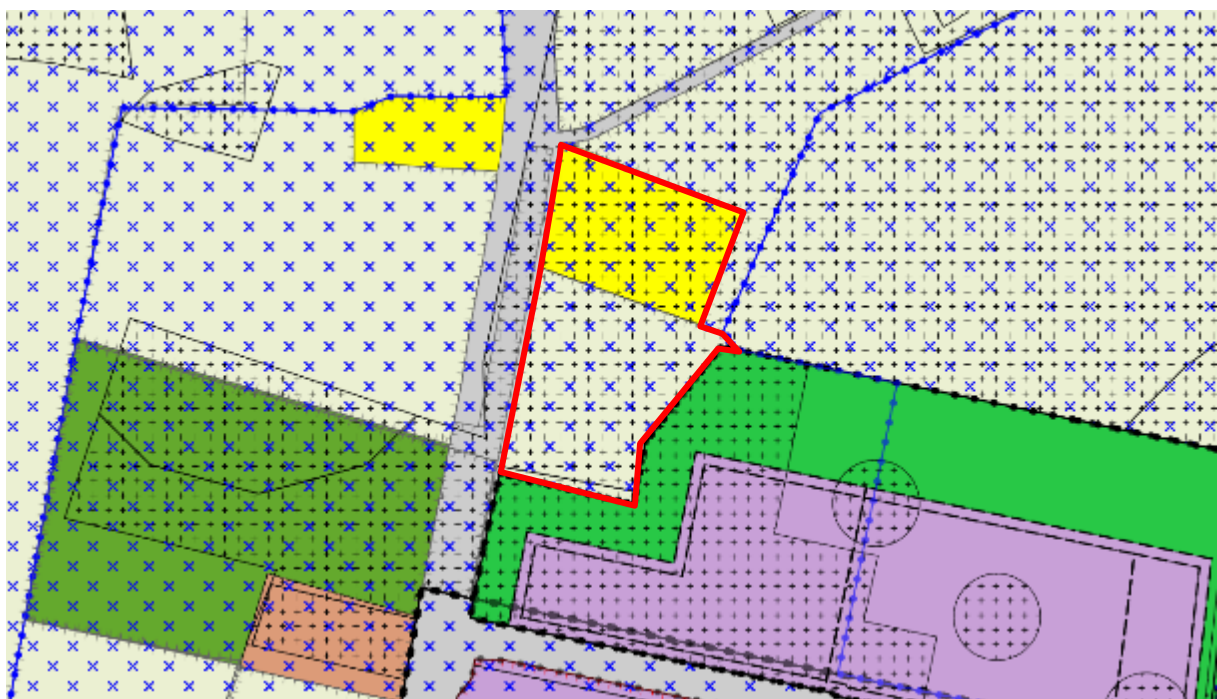
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plan zijn onderstaande bestemmingsplannen geldend:

- Bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 13-03-2014);
- Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018 (vastgesteld op 08-11-2018);
- Parapluplan Cultuurhistorie Hilvarenbeek (vastgesteld op 29-12-2021).

Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van belang. Momenteel rust er op de locatie 'Esbeekseweg 15' reeds een woonbestemming. Echter is er per bestemmingsvlak maximaal één woning toegestaan. Op de locatie 'Esbeekseweg 17' rust een agrarische bestemming en een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – overige veehouderijen'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie'.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vingerend bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuwe planologisch-juridische kader voor het plangebied waarin is aangetoond dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is.



Figuur 1.2: Uitsnede vingerend bestemmingsplan (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen op het adres Esbeekseweg 15 en 17 in Esbeek, gemeente Hilvarenbeek. De Esbeekseweg is één van karakteristieke bebouwingslinten in het buitengebied.

Het plangebied wordt aan de zuidoostzijde begrensd door een agrarisch terrein dat in de toekomst wordt omgevormd ten behoeve van de uitbreiding van het industrieterrein De Mierbeek-Noord. Ten westen (aan de overzijde van de Esbeekseweg) bevinden zich bosschages en zijn enkele percelen ingericht ten behoeve van een kampeerplaats.

Het perceel aan de Esbeekseweg 15 is volledig ingericht als tuin met een woonhuis georiënteerd op de Esbeekseweg. Een sterke groene omkadering zorgt voor de erfafscheiding met het naastgelegen perceel van de Esbeekseweg 17. Hier is de agrarische bedrijfsvoering sterk aanwezig. Op deze locatie zijn enkele stallen en loodsen gelegen.

Met deze ontwikkeling zullen de bestaande opstallen worden gesloopt, waarbij er ruimte vrij komt voor Ruimte-voor-Ruimte woningen en groen.

2.2 Toekomstige situatie

De bestaande agrarische bedrijfsbebouwing (schuren en stallen) bij nummer 17 zullen worden gesloopt (2.440 m² bebouwing). Het perceel van de woning aan de Esbeekseweg 15 zal daarnaast ook worden gesplitst. Hierdoor ontstaat er ruimte om een woonerf te creëren waarin verschillende Ruimte-voor-Ruimte woningen een plek kunnen vinden.

In de nieuwe situatie wordt een gemeenschappelijk erf aangelegd, deels verscholen achter de hoofdwoning (Esbeekseweg 15) die direct aan de Esbeekseweg ligt. Een rustig plekje in een landelijke omgeving met een introvert karakter. Direct achter de nieuwe woonpercelen begint het (half)open landschap dat ten zuidoosten van Hilvarenbeek ligt. In de opzet van het erf zijn doorzichten naar het landschap opgenomen, waardoor de relatie met het gebied behouden blijft.

Esbeekseweg 17

De huidige woning op Esbeekseweg 17 zal behouden blijven. Daarnaast zullen aan de noordzijde van deze woning drie Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd worden in twee verschillende bouwmassa's. Hierbij is sprake van één vrijstaande woning en een tweekapper. De tuin van de huidige woning zal middels een haag afgescheiden worden van de tuinen van de nieuwe woningen.

Esbeekseweg 15

Het achterste gedeelte van het kavel aan de Esbeekseweg 15 (kadastraal bekend als Hilvarenbeek P 1784) zal bij het plan betrokken worden. Hier zullen 2 Ruimte-voor-Ruimte woningen gerealiseerd worden in de vorm van een tweekapper.

De nieuwe woningen bestaan uit twee langgevelvolumes en een vrijstaande woning. Deze worden in lijn met de massa en vorm van nr. 15 uitgevoerd in één bouwlaag en kap. De nieuwbouw zal in materialisatie aansluiten bij de hoofdwoning (nr.15), zodat er een eenduidige uitstraling op het erf

ontstaat. Er zal daarnaast aangesloten worden bij de bouwregels zoals geldend binnen de woonbestemmingen elders in het buitengebied van Hilvarenbeek. Zo zullen bij de woningen de maximale goothoogte van 6 meter, de maximale bouwhoogte van 10 meter en de maximale inhoud van 750 m³ per woning niet worden overschreden. De tweekappers krijgen een maximaal bouwvolume van 1.000 m³ conform provinciale regeling van maatwerk omgevingskwaliteit.



Figuur 2.1 Situatieschets toekomstige situatie

De huidige inrit zal worden verplaatst naar het zuiden, direct langs het bestaande bijgebouw van nr. 15. Dit bijgebouw kan behouden blijven. Op deze manier komt het bestaande woonperceel aan het nieuwe erf te liggen. Ook wordt hierdoor het oorspronkelijke pad wat tussen de Esbeekseweg 15 en 17 heeft gelopen hersteld/geaccentueerd. De sloot zal deels worden overkluisd, maar blijft dienstdoen als afwateringsvoorziening. Het parkeren wordt voorzien op eigen terrein.

2.3 Landschappelijk inrichtingsplan

Voor onderhavige ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Om de planontwikkeling mogelijk te maken zijn een aantal inrichtingsmaatregelen voorgesteld die op basis van het planvoornemen, de beleidskaders en kennis van het landschap en locatie zijn vormgegeven. In de bestaande situatie is er een volwaardige groensingel aanwezig in de noordoosthoek. Ter versterking van het kampen- en hoevenlandschap wordt er aangesloten op deze groenstructuur met de ontwikkeling van nieuwe woonpercelen. Met de inpassing wordt aangesloten op de oorspronkelijke

cultuurhistorische eigenschappen van het gebied. Door de positie van het erf en de landschapselementen worden zichtlijnen naar het achterland versterkt.

Concreet zijn de volgende ingrepen voorgesteld:

Behoud bestaande groensingel

Het perceel aan de Esbeekseweg 15 is hedendaags omzoomd door een groensingel. Met de realisatie van 3 bouwblokken aan een gezamenlijk erf dient de noord- en oostzijde van de groensingel te worden gewaarborgd.

Knip- en scheerhagen

Om de nieuwe percelen aan het erf in te passen, worden er lage knip- en scheerhagen aangeplant van ca. 1 meter hoog aan de voorzijde van de percelen (voor de voorgevel). Deze knip- en scheerhagen zorgen voor een duidelijke scheiding tussen de percelen en de openbare weg. Bij de perceelsgrenzen aan de Esbeekseweg 17 en aan de achterzijden van de nieuwe percelen worden hoge knip en scheerhagen aangeplant. Deze hagen zijn maximaal 2 m. hoog en zorgen ervoor dat het zicht op het industrieterrein De Mierbeek en de achtererven wordt weggenomen.

Aanplanten struweelhaag

Aan de achterzijde van het perceel nr. 17 wordt ca. 250m² struweel aangeplant met boomvormers. Dit ter inpassing van het aangepaste kavel dat ontstaat na sloop van bedrijfsbebouwing.

Aanplanten erfbomen

Ter markering van de huidige en nieuwe inrit en op enkele strategische plekken worden er erfbomen aangeplant. Deze bomen zorgen voor een herkenningspunt en breken het directe zicht op de woningen vanaf de weg en omgeving.

Aanplanten leilinden

De nieuwe RvR-woningen zullen bestaan uit 2 langgevelvolumes en één vrijstaande woning. Ter versterking van het ensemble en het gezamenlijke erf worden er op het erf enkele leilinden aangeplant. Hiermee wordt het erf groen ingericht en wordt er aangesloten op de beeldkwaliteit van de huidige woning aan de Esbeekseweg 15. Hier zijn tevens ook leilinden aanwezig.

Overkluizen bestaande watergang

Het nieuwe erf zal ter plaatse een bestaande watergang worden gerealiseerd. Om de waterhuishouding niet te verstoren wordt de bestaande watergang overkluist. Hiermee blijft de bestaande watergang behouden en fungeert het nog steeds als water/ infiltratiebuffer.

2.4 Beeldkwaliteit

Om de ontwikkeling aan te laten sluiten op de omgeving en de huidige bebouwing, is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Voor deze herziening dient te worden aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing die aansluit op het behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Het beeldkwaliteitsplan in de bijlagen vormt het kwalitatieve beeldvormend kader voor de locatieontwikkeling. Aan de orde komen stedenbouwkundige aspecten zoals rooilijnen, massa's en architectonische aspecten zoals materiaaltoepassing, kleurgebruik en kapvormen. Daarnaast komt de openbare ruimte aan de orde. Hierbij

wordt aandacht besteed aan onder andere de overgangen tussen openbaar en privé (bijvoorbeeld erf-afscheidingsen) en de inrichting van het openbaar gebied. Concreet dient de beeldkwaliteitsparagraaf als inspiratiebron en richtinggevend kader voor de architect(en) van de nieuwe bebouwing en de ontwerper(s) van de openbare ruimte. Daarnaast wordt het gebruikt als toetsingskader voor de welstandscommissie bij de beoordeling van de bouwplannen op redelijke eisen van welstand in het kader van de omgevingsvergunning.

Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen in de bijlagen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal.
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

Onderhavig initiatief kan vanwege de aard van de wijziging en de beperkte omvang niet gezien worden als een ontwikkeling waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het realiseren van nieuwe woningen past tevens binnen het nationale belang van het zorg dragen voor voldoende woningen. De Nationale Omgevingsvisie heeft dan ook geen invloed op dit plan.

Middels de voorgenomen ontwikkelingen wordt tevens ingespeeld op de nationale belangen van het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit en het beperken van klimaatverandering en het verbeteren van gezondheids- en leefomgevingsrisico's in gebieden met een zeer hoge veedichtheid. Er wordt namelijk een woonfunctie gerealiseerd die minder milieubelastend is dan de veehouderij. Er zal daarnaast worden geïnvesteerd in landschappelijke inpassing aan de hand van het toepassen van beplanting.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken.

Doorwerking plangebied

Het plangebied bevindt zich niet in een gebied dat door het Rijk is aangewezen als van nationaal belang. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving 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."* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Op basis van vaste jurisprudentie wordt gesteld dat het bouwen van woningen pas als nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt wanneer het gaat om het realiseren van meer dan 11 woningen.

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Die drempelwaarde wordt met onderhavig plan niet overschreden. Het planvoornemen wordt dus niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling aangemerkt. Het doorlopen van de ladder is daarom niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogingen: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwd gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. We brengen met onze partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe we deze opgaven kunnen aanpakken. We dragen bij aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

Onderhavige ontwikkeling is in lijn met de basisopgave van de provincie waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. Het gehele plangebied wordt landschappelijk ingepast. De ontwikkelingen hebben geen invloed op de vier opgestelde ambities. Het plan is hiermee in lijn met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019. Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening een aantal provinciale verordeningen (Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening ruimte, Verordening water en Verordening wegen). De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale omgevingsvisie en structuurvisie.

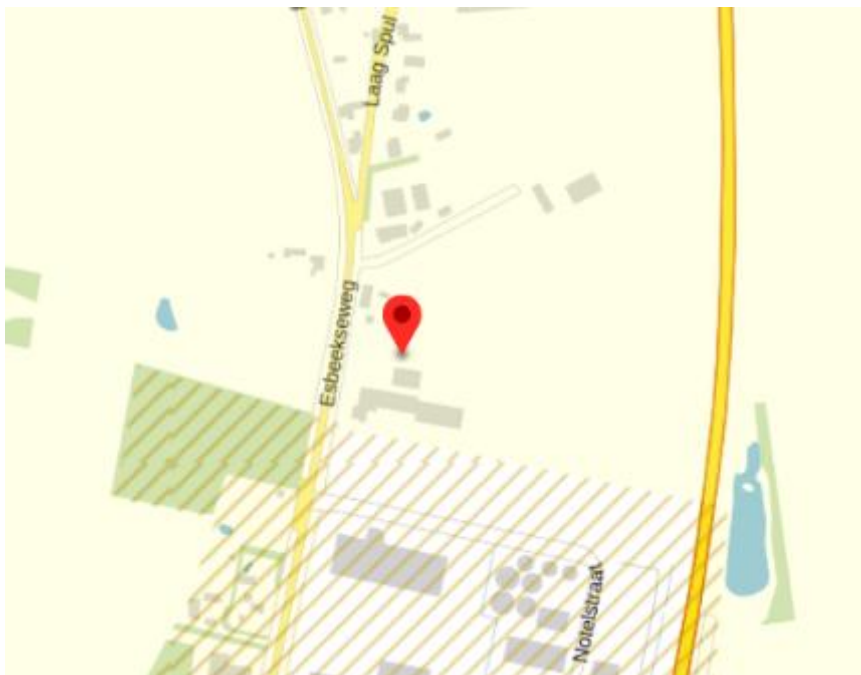
De onderwerpen die in de Verordening Ruimte stonden en nu dus in de Interim omgevingsverordening, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen

veilig te stellen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik moeten toepassen. Hiermee wordt beoogd de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag op het buitengebied af te remmen. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Dit betekent dat de realisering van woningbouw, bedrijventerreinen, overige stedelijke voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden (bestaand stedelijk gebied van de grotere kernen). Nieuw ruimtebeslag buiten deze gebieden kan slechts als inbreiding of herstructurering in bestaand stedelijk gebied niet tot de mogelijkheden behoren.

Zorgvuldig ruimtegebruik dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen en cetera.

Doorwerking plangebied

De planlocatie waar de woningen worden opgericht is in de Interim Omgevingsverordening aangeduid als 'Landelijk gebied'. Daarnaast geldt ter plaatse de structuur 'Stalderingsgebied'.



Figuur 3.1: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Wegens de ligging van de planlocatie binnen de structuur Stalderingsgebied gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van hokdierhouderijen. Nu het initiatief voorziet in de herbestemming van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.

Hoofdstuk 3 van de omgevingsverordening bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5), regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6), toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7), meerwaardecreatie (artikel 3.8) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de regels voor 'Wonen in landelijk gebied' (artikel 3.68), 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (artikel 3.78) en 'Ruimte-voor-ruimte kavel' (artikel 3.79).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

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

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

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting (zie ook hoofdstuk 4). Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

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

Beoordeling

In dit geval is sprake van een bestaand bouwperceel. Enerzijds zal een bestaand agrarisch bedrijf met bouwvlak geamoveerd worden (Esbeekseweg 17). Daarnaast is bij de Esbeekseweg 15 ook al reeds een woonbestemming aanwezig. Er worden op de locatie 5 ruimte voor ruimte woningen voorzien. In totaal wordt ca. 2.000 m² aan stallen gesloopt. Het agrarisch bouwvlak in het plangebied van zo'n 6.500 m² wordt verwijderd (Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 12.000 m² in totaal. Dit zal allemaal worden verwijderd. Een deel valt echter buiten het plangebied van dit bestemmingsplan). Verder

worden overvloedige bouwwerken gesloopt en zal 4.076 m² aan erfverharding en sleufsilo's worden verwijderd. De toekomstige woonbestemmingen zijn passend bij de omvang van de nieuwe woningen. Het woonperceel van Esbeekseweg 15 wordt opgesplitst, waarbij zowel de huidige tuin kleiner wordt als ruimte wordt gecreëerd voor 2 nieuwe woningen met bijbehorende tuin. Nu gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en in de beoogde planologische situatie een passende woonbestemming komt te rusten waarbinnen een aantal ruimte voor ruimte woningen zijn toegestaan, kan geconcludeerd worden dat met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

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

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting (zie hoofdstuk 4). Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a) de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b) de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

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

Beoordeling

Het planvoornemen beoogt 'meerwaardecreatie' door onder andere een agrarische bedrijfslocatie te herbestemmen naar wonen. Hierbij wordt overvloedige bebouwing gesloopt en een passende nieuwe invulling/herbestemming gegeven aan de locatie. Hierdoor wordt leegstand en verrommeling in het buitengebied voorkomen aan een belangrijke verbindingsweg tussen Esbeek en Hilvarenbeek. De woningen worden mogelijk gemaakt middels de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit., waardoor is verzekerd dat met de beoogde ontwikkeling een aanmerkelijke verbetering van de omgevingskwaliteit tot gevolg heeft. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie een aanmerkelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering plaatsvindt aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van

het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Beoordeling

Op basis van het provinciaal beleid is het realiseren van de woningen o.b.v. de maatwerkbepaling vrijgesteld van “kwaliteitsverbetering” omdat de ontwikkelingen op zichzelf al een kwaliteitsverbetering (lees; sloopmeters) met zich meebrengen. Voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning met bijgebouwen is regulier provinciaal beleid van toepassing. Op basis van het provinciale ruimtelijke beleid moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied altijd sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering. De gemeente Hilvarenbeek hanteert hierbij de regionale ‘Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023’.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van Categorie 2 “Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist)”.

Categorie 2

Ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn, maar waarbij het gaat om ontwikkelingen die een (zeer) beperkte invloed op het landschap hebben (alleen landschappelijke inpassing vereist).

10^e bulletpoint:

- Wijziging bestemming Agrarisch-Agrarisch Bedrijf/Agrarisch bouwvlak (inclusief agrarisch verwant en agrarisch-technisch hulpbedrijf) of Bedrijf, in bestemming Wonen of andere bestemming, zoals Horeca, Maatschappelijk of Recreatie. Mits er een reductie is van het agrarisch bouwvlak naar een nieuw bestemmingsvlak van 1.501 – 5.000 m² en bijgebouwen <500 m² en overtollige voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt;

Gezien het een categorie 2 ontwikkeling betreft is op basis van het provinciale beleid enkel noodzakelijk om te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Voor de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting. Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering wordt verder verwezen naar paragraaf 3.3.5. ‘Strategie Vitaals Beeks Buiten. Niet-agrarische functies’.

Wonen in het landelijk gebied (artikel 3.68)

In artikel 3.68 van de interim omgevingsverordening is bepaald dat in het Landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Om nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken moet voldaan worden aan artikel 3.78 ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ en artikel 3.79 ‘Ruimte-voor-ruimte kavel’. Hierna wordt hierop ingegaan.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

Hieronder wordt het plan onderbouwd aan de hand van de verschillende onderdelen die worden beschreven onder artikel 3.78 van de omgevingsverordening.

Lid 1

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

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

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

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

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

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

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

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

De planlocatie is gelegen aan de Esbeekseweg in het buitengebied van Hilvarenbeek. De Esbeekseweg is een belangrijkste ontsluitingsweg tussen Hilvarenbeek en Esbeek. Aan deze weg is zowel lintbebouwing aanwezig als verschillende bebouwingsclusters. Aan de Esbeekseweg bevinden zich verschillende woningen en (agrarische) bedrijven. De omgeving van de planlocatie laat zich hoofdzakelijk kenschetsen als een overwegend gemengd gebied met onder meer verspreid gelegen woningen. Gelet hierop kan de beoogde herbestemming naar wonen in zijn algemeenheid als passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek worden beschouwd. In de gemeente structuurvisie is het gebied aangeduid als opknappzone. In de gemeentelijke structuurvisie wordt deze opknappzone als volgt beschreven "De gemeente Hilvarenbeek ziet een eventuele toekomstige ontwikkeling als afronding van het bedrijventerrein als kans om het ruimtelijk karakter op deze plek te verbeteren. Deze locatie is een belangrijke entree voor de kern Esbeek". De afronding van bedrijventerrein Mierbeek wordt naast het bestemmingsplan Mierbeek Noord met bijbehorende groenstrook, mede afgerond door onderhavig woningbouwplan. Met dit bestemmingsplan zal overtollige bedrijfsbebouwing worden gesloopt en verdwijnt een agrarische bestemming en een agrarisch bouwvlak. De bestaande woningen blijven behouden. De nieuwe woningen in de vorm van een hofstructuur zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het

gebied en een afronding van het bedrijventerrein in noordelijke richting. Verrommeling van deze belangrijke entree van Esbeek wordt aangepakt en de kwaliteit van het gebied wordt hierdoor verbeterd. Het plangebied is gelegen in het kampen- en hoevenlandschap in het buitengebied van Hilvarenbeek. De woningen worden in de vorm van een hofstructuur gerealiseerd, wat passend is in dit kampenlandschap. Het kampenlandschap kent een aantal landschapskenmerken zoals een onregelmatige blokverkaveling, veelal houtwallen rondom percelen, soms bomenrijen langs boerderijen en wegen en lintachtige bebouwing met open tussenruimten. Binnen dit landschap gaat in dit plan de aandacht uit naar het verstreken van de kleinschaligheid door de aanplant van erfbeplantingen. Doorkijkjes vanaf de openbare weg op de open kampen blijven behouden en worden waar nodig versterkt. De woningen worden groen ingepast en er vindt kwaliteitsverbetering plaats. Dit is in lijn met de ontwikkelingsrichting van dit gebied en gezien hetgeen hiervoor genoemd ook passend in dit kampenlandschap. Het plan draagt gezien het voorgaande bij aan de omgevingskwaliteit van het gebied. De lintbebouwing aan de weg wordt daarnaast niet doorbroken en blijft gehandhaafd. De woningen zijn qua ligging en omvang passend bij de omgeving. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsaspecten zijn beschreven en onderbouwd. Hiermee wordt gezorgd dat woningen worden gerealiseerd die qua omvang en uitstraling passend zijn bij de omgeving.

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

De ontwikkeling voorziet in de realisatie van 5 ruimte voor ruimte woningen, waarbij een gedeelte van het plangebied wordt herbestemd van agrarisch naar wonen. Een gedeelte van het plangebied kent daarnaast op dit moment ook al een woonbestemming. Er wordt een passende invulling van een agrarische bedrijfslocatie gevonden. Het beoogde gebruik is vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt volhoudbaar naar de toekomst.

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

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

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

Een deskundige van de provincie Noord-Brabant wordt in een zo'n vroeg mogelijk stadium betrokken in de planvorming.

Lid 2

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

a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:

1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;

Een aanvaardbare locatie wordt in artikel 3.78, derde lid gedefinieerd als een locatie in een bebouwingsconcentratie of wanneer de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of

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

De locatie is gelegen aan de Esbeekseweg. Conform het gemeentelijke beleid wordt de locatie gezien als een bebouwingsconcentratie. Het plangebied ligt namelijk binnen de bebouwingsconcentratie 'Laag spul / Esbeekseweg'. Gezien de ligging in de bebouwingsconcentratie en in een gemengde omgeving met onder andere woningen, wordt de locatie gezien als een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied voor woningen.

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

De fysieke tegenprestatie zal qua omvang gelijk zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte. Met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit wordt tot een kwaliteitsverbetering van € 200.751,- gekomen. Voor het resterende deel wordt een maatwerk ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte; en

Ten behoeve van de realisatie van de ruimte voor ruimte woningen worden maatwerk bouwtitels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

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

Met de beoogde ontwikkeling worden alle rechten en toestemming ingetrokken.

c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

Lid 3

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

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

Zie voorgaande onderbouwing. De locatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie.

Lid 4

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

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

Hier is reeds rekening mee gehouden bij de eerdere toetsing aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Er is voor de nieuwe woningen niet getoetst aan artikel 3.9, maar alleen voor de bestaande om te zetten bedrijfswoning.

Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit

Op woensdag 26 juli 2023 is de geactualiseerde Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant in werking getreden. Gedeputeerde Staten zullen deze beleidsregel hanteren bij ruimtelijke plannen die vanaf 26 juli 2023 in ontwerp gaan. De geactualiseerde Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant (2023) bevat enkele wijzigingen ten opzichte van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit (2022). Onderstaande artikelen zijn van belang voor het plan.

Artikel 3 Maatwerk omgevingskwaliteit toevoegen van een woning

1. *Gedeputeerde Staten kunnen meewerken aan het toevoegen van een woning in het geval dat:*
 - a. een voldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit wordt gerealiseerd die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimte kavel;*
 - b. er sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als bedoeld in artikel 3.78, derde lid, van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant;*
2. *Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit in de hierna opgenomen gevallen de volgende criteria:*
 - a. de beëindiging van een agrarisch bedrijf:*
 - 1°. als drempelwaarde wordt ten minste 1000 m2 bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m2 bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;*
 - 2°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw kan worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;*
 - 3°. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;*
 - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;*
 - 5°. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;*
 - 6°. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en*

7°. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.

Artikel 6 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende criteria:

- a. vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
 - 1°. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit geldt een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid;
 - 2°. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;
 - 3°. er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
 - 4°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
- b. meerdere woningen in één bouwmassa:
 - 1°. de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit bedraagt €125.000 per 1000 m3 bouwvolume;
 - 2°. de wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een bouwvolume van 1000 m3 per gebouw geldt;
 - 3°. bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwmassa geldt een bouwvolume van 1000 m3 als absoluut maximum;
 - 4°. bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden is bij uitzondering een groter bouwvolume dan 1000 m3 mogelijk als dit past in de omgeving en waarbij voor iedere 200 m3, of een gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van €25.000 geldt;
 - 5°. een gebouw bestaat uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap;
 - 6°. kwaliteit en karakter van het gebouw worden juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningsvrije aanbouwen wordt uitgesloten;
 - 7°. er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;
 - 8°. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;

In artikel 7 zijn daarnaast nog regels opgenomen ten aanzien van de fysieke tegenprestatie die geleverd moet worden.

In dit geval is sprake van:

- 1 vrijstaande woning;
- 2 tweekappers (volumes max 1.000 m3) (gebaseerd op artikel 7.1.5 lid b onder 3 (meerdere woningen in één bouwmassa) en niet 7.1.5 lid a onder 1 (tweekapper) van de Beleidsregel).

In dit geval is dus sprake van 3x de inspanning van € 125.000,- door de realisatie van de 5 woningen. De totale inspanning komt daarmee neer op € 375.000,-. Echter vindt er ook veel fysieke tegenprestatie plaats. Hieronder is hiervan een overzicht weergegeven.

Vergunningsvrij bouwen bij de bouwmassa met meerdere woningen is uitgesloten in de bouwregels van dit bestemmingsplan.

Te slopen/saneren bebouwing en voorzieningen

Er wordt bedrijfsbebouwing gesloopt. Gebouw A + gebouw B – 500 m2 te behouden (zie bijlage 12) = 2.344 + 596 – 500 = 2.440 m2 te slopen gebouwen. Overeenkomstig de bijlage nog 6.065 m2 te slopen voorzieningen bestaande uit kuilvoerplaten, erfverharding met klinkers en rondom erfverharding met gebroken puin. Tevens een kuilvoerplaat nog te slopen op aansluitend perceel buiten bouwvlak.

De 500 m2 aan bijgebouwen die behouden blijft behoort bij de woning aan de Esbeekseweg 17. Ondanks dat dus 2.440 m2 gesloopt wordt is het de wens om dit oppervlak van 500 m2 aan bestaande bijgebouwen te behouden. Dit bijgebouw zal namelijk gebruikt worden ten behoeve van voornamelijk opslag voor onderhoud aan de groenstroken in het plangebied en de groenstrook van Mierbeek-Noord. Dit betreft namelijk een groene zoom van ruim 17.000 m2 wat aangelegd en beheerd moet worden. Zowel de benodigde werktuigen als het gereedschap kan opgeslagen worden in het te behouden deel van het bijgebouw. Een omvang van meer dan 100 m2 (conform standaard metrage uit bestemmingen in het buitengebied van de gemeente) is daarvoor noodzakelijk. Opslag op maaiveld (onoverdekt) is niet wenselijk en zorgt voor ongewenste verrommeling van het perceel. Het gebouw kan daarnaast nog gebruikt worden als opslag/berging behorende bij de woonfunctie of voor het houden van hobbydieren.

Inleveren ammoniakrechten

Op 28 oktober 2008 is voor de locatie een melding besluit landbouw milieubeheer verleend voor het houden van:

• 140 melkkoeien x	13 kg	=	1.820 kg
• 94 stuks jongvee x	4,4 kg	=	413,6 kg
• 1 pony x	3,1 kg	=	3,1 kg
Totaal			2.236,7 kg

Voor de ammoniakrechten wordt een financiële tegenwaarde aangehouden van € 15,- per kg. In dit geval komt de waarde daarom neer op € 33.550,50.

In bijlage 13 is de melding besluit landbouw milieubeheer weergegeven. In bijlage 14 is daarnaast een brief opgenomen met het verzoek tot intrekking van de milieutoestemming.

Verwijderen van asbest

Op basis van de BAG-registratie zijn de bouwjaren van gebouw A en B; 1971 en respectievelijk 1977. De daken zijn gedeeltelijk asbesthoudend en asbestverdacht als zijnde asbest af te voeren. $2.440 \text{ m}^2 \times 110\%$ (dakoppervlak) = 2.684 m^2 . Voor het sloopwerk en asbestsanering is een offerte opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Aanvoer zand

2.440 m^2 te slopen met gemiddelde put-diepte buitenzijde putwanden – 1,5 m = 3.660 m^3 aan te voeren zand. Zie ook paragraaf 3.3.5. Voor het aanvullen van de putten met zand is een offerte opgesteld welke is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

De fysieke maatregelen door sloop en afwaardering bedraagt € 143.532,50. Door de genoemde fysieke maatregelen wordt hier daarnaast nog € 57.218,50 aan toegevoegd. Het resterende deel van de bijdrage wordt in het landschapsfonds van de gemeente gestort. Dit komt nog neer op € 174.249,-. De ingevulde rekenmodule is als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

Op basis hiervan is het plan voldoende getoetst en onderbouwd aan de hand van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Er is daarnaast sprake van bij de omgeving passende bebouwing met een passende inhoudsmaat en er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Er wordt voldoende tegenprestatie geleverd en voor het resterende deel van de te realiseren kwaliteitsverbetering wordt een resttitel aangekocht.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Hilvarenbeek

Alle dorpen hebben, historisch bepaald, een directe ruimtelijke en functionele relatie met het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek. De dorpen kenmerken zich hierdoor als onderdeel van het landschap, niet als bebouwd gebied in het landschap. Een belangrijk aspect van het ruimtelijk karakter is Hoofdstuk 3 13 de visuele relatie die de dorpen op veel plaatsen met het landschap hebben. Het behoud van deze relatie is een kerntaak van de gemeente. Het kleinschalig en divers karakter van de verschillende dorpen, komt uit het oorspronkelijk gebruik (agrarisch) van het landschap en is zelfs voor de grootse kern (Hilvarenbeek) nog steeds goed te herkennen. Het behoud van dit kleinschalig en divers karakter van de dorpen is een kerntaak van de gemeente. De gemeente ziet het als haar basisverantwoordelijkheid voor het behouden van de ruimtelijke karakteristiek van haar gemeente.

Hierbij hanteert zij onderstaande criteria voor de dorpen:

- Behoud van de waarden die kenmerkend zijn voor het ontstaan van de gemeente en specifiek zijn per kern. Van belang hierbij is de ruimtelijke structuur, beeldbepalende elementen, routing, zichtlijnen en cultuurhistorie. Uitgangspunt hierbij is onder andere het hanteren van een maximale bouwhoogte van 2,5 laag bij nieuwe initiatieven. Slechts onder voorwaarden, kan hiervan worden afgeweken. Van deze mogelijkheid is sprake indien dit bij de toetsingscriteria bij de zone benoemd is.
- Behouden en versterken van de groene, kleinschalige en diverse uitstraling.
- Sterke groene/blauwe randen rondom het bebouwd gebied en met een visuele relatie (openheid) met het buitengebied.
- Openbare ruimte die recreatief / functioneel bruikbaar is voor de inwoners van Hilvarenbeek als ook recreatieve bezoekers.

Het moet voor iedereen fijn wonen zijn in Hilvarenbeek. Een leefbare en fijne woonomgeving betekent een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte. Daarnaast is kwaliteit van de woning en de woonomgeving van groot belang. De huidige woningmarkt van de gemeente Hilvarenbeek is voornamelijk gericht op gezinshuishoudens. De gemeente wil zich in de toekomst meer toespitsen op drie specifieke doelgroepen, te weten ouderen, zorgbehoevenden en starters. Het huidige woningaanbod biedt voor deze doelgroepen onvoldoende mogelijkheden een goede positie op de woningmarkt te verwerven; de gemeente wil hen daarbij ondersteunen. Gelet op de demografische cijfers en het woonbeleid zijn de speerpunten van woonbeleid voor Hilvarenbeek gericht op het bevorderen van de diversiteit van het woningaanbod door middel van:

- meer en meer gedifferentieerd aanbod in de sociale sector (zowel huur als koop);
- meer aanbod voor senioren (meer levensloopbestendige woningen in combinatie met (zorg)voorzieningen);
- bevorderen van betaalbare woningen voor starters.
- Uitgangspunt is dat gebouwd wordt naar behoefte.

Het vergroten van de diversiteit van het aanbod van de wijken draagt bij aan het stimuleren van de doorstroming. Ten aanzien van CPO-projecten heeft de gemeente de ambitie om het CPO te stimuleren om starters meer mogelijkheden te bieden voor een betaalbare woning.

Doorwerking plangebied

Met voorgenomen ontwikkeling worden er 5 woningen gerealiseerd. Hiermee zal worden bijgedragen aan het uitbreiden van het woningaanbod. Omwille hiervan is de ontwikkeling in overeenstemming met

de Structuurvisie Hilvarenbeek. In de structuurvisie zijn voor het plangebied geen andere aanduidingen opgenomen of ambities beschreven waarmee deze ontwikkeling in strijd zou zijn.

3.3.2 Woonvisie 2020-2030

De gemeente Hilvarenbeek wil ervoor zorgen dat Hilvarenbeek een woongemeente voor alle doelgroepen is. Het is van belang om de woningproductie te versnellen en te vergroten. De gemeente richt zich met name op de betaalbare woningen voor starters en levensloopbestendige woningen. De gemeente stelt een aantal ambities:

- De gemeente wil de komende jaren vooral woningen toevoegen in marktsegmenten die nu nog te beperkt aanwezig zijn. Het gaat hierbij om starterswoningen die structureel in het betaalbare segment blijven. Het gaat om kleine woningen.
- Ook richt de gemeente zich op middeldure koopwoningen voor doorstromers. Het gaat vooral om grondgebonden woningen in de prijsklasse tussen € 200.000,- en € 350.000,-.
- Verder wordt ingezet op kleine, levensloopbestendige woningen, zowel in de koop- als huursector.
- Er dient ruimte te zijn om woningen aan de randen van de kern toe te voegen om in te kunnen spelen op de behoefte.
- Er wordt ruimte geboden om woningbouw op inbreidingslocaties en woningbouw aan de randen van de kernen te realiseren. Het afronden van Gelderakkers II vormt een belangrijk onderdeel in het realiseren van deze ambitie.

Daarnaast streeft de gemeente Hilvarenbeek ernaar dat nieuwe plannen inspelen op de marktsegmenten die nu nog (te) beperkt aanwezig zijn in de gemeentelijke woningvoorraad. Nieuwe plannen worden getoetst aan het streefwoningbouwprogramma.

Nieuwe woningbouwinitiatieven worden daarnaast (kwalitatief) getoetst aan de volgende beoordelingscriteria:

- Locatiecriteria: levert het initiatief een bijdrage aan het oplossen van leegstand of een ander ruimtelijk knelpunt, versterkt het initiatief de ruimtelijke kwaliteit en voorziet het initiatief in zorgvuldig ruimtegebruik?
- Stedenbouwkundige criteria: passen massa en dichtheid bij de omgeving, voorziet het initiatief in voldoende parkeermogelijkheden, een duurzame invulling van de ruimte en voldoet het initiatief aan de nota Dorps Bouwen?
- Invulling kwalitatieve behoefte: voldoet het initiatief aan de geïnventariseerde behoefte uit de woonvisie, worden woningen levensloopgeschikt gerealiseerd en is er sprake van een vernieuwend/actueel woonconcept.

Doorwerking plangebied

Met onderhavig planvoornemen wordt een locatie herontwikkeld tot woonlocatie. Om dit te realiseren wordt de (voormalige)melkrundveebedrijf op het adres Esbeekseweg 17 gesaneerd. Dit komt de leefbaarheid van het gebied ten goede. Er zal met voorgenomen ontwikkeling bijgedragen worden aan de behoefte en vraag naar woningen in het gebied. Zo worden in dit geval bewust bijvoorbeeld niet alleen vrijstaande ruimte-voor-ruimte-woningen mogelijk gemaakt, maar is juist gekeken op welke manier het mogelijk is om ook kleinere woningen in het buitengebied te kunnen realiseren. Hiermee wordt een bredere doelgroep aangetrokken. Sinds het ondertekenen van de Woondeal en het vaststellen van het addendum op de woonvisie moeten nieuwe plannen bestaan uit 30% sociale huur, 40% betaalbaar (<€405.000) en 30% overig. In dit geval wordt gebruik gemaakt van de regeling 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' van de provincie Noord-Brabant. Hiermee wordt de meerwaarde gezocht in

de omgevingskwaliteit in plaats van dat het een volkshuisvestelijk doel heeft. Hierdoor is het acceptabel dat wordt afgeweken van de genoemde percentages. Het initiatief valt dus buiten de afspraken die gemaakt zijn in de Woondeal. Verder is in hoofdstuk 2 beschreven hoe de planontwikkeling stedenbouwkundig en landschappelijk passend is. Hiermee is de ontwikkeling passend binnen de woonvisie.

3.3.3 Structuurvisie buitengebied Hilvarenbeek

Hilvarenbeek kent naast de hoofdkern en de kleinere kernen een groot landelijk gebied waarin veel ontwikkelingen gaande zijn. De functieveranderingen en dynamiek in de agrarische en recreatieve sector, natuurontwikkeling en de wens om de landschappelijke waarden te behouden, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Daar waar kansen en voorwaarden voldoende objectiveerbaar zijn vast te leggen in bestemmingsplanregels, is dit gedaan in de vorm van binnenplanse afwijkings- of wijzigingsregels. Daarbij wordt uitgegaan van het proportionaliteitsprincipe: de omvang van de voorwaarden en basisinspanning, het initiatief en (de impact op) de omgeving staan in verhouding tot elkaar. Voor de meer grootschalige en weinig voorkomende ontwikkelingen is maatwerk nodig. Dit is niet in algemene planregels te vatten en zal daarom blijvend buitenplans mogelijk gemaakt worden. Wel vraagt de provincie aan gemeenten om de kansen voor ontwikkeling in het buitengebied te baseren op een visie op de ontwikkeling van de plattelandseconomie in de gemeente en op de wijze waarop de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied kan worden versterkt. Op basis van de visie kan de gemeente aan individuen ontwikkelingsmogelijkheden bieden, zolang die maar vergezeld gaan van versterking van de plattelandseconomie en/of de ruimtelijke kwaliteit.

Zowel de individuele ontwikkelingsmogelijkheden als de bijbehorende tegenprestaties moeten naar aard en omvang objectiveerbaar en afdwingbaar zijn. Dit alles is vastgelegd in voorliggende Structuurvisie.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in het kampen- en hoevenlandschap in het buitengebied van Hilvarenbeek. Hierover wordt het volgende beschreven:

“Dit landschap kenmerkt zich door een grillig patroon van wegen en waterlopen. Dit betreft een te behouden structuurkenmerk, dat door ruimtelijke ontwikkelingen kan worden versterkt. De verkaveling is eveneens afwisselend en is onregelmatig van vorm. Het landschapsbeeld is in principe sterk wisselend en altijd kleinschalig van karakter; ontwikkelingen moeten zich daarbinnen voegen. Het doel is om de waardevolle structuur van het landschap herkenbaar te houden. Hierbij is behouden en versterken van de afwisseling in openheid en beslotenheid het uitgangspunt. Dat betekent ook dat het onregelmatige verkavelingspatroon herkenbaar blijft, dan wel versterkt wordt bij ontwikkelingen op de schaal van een individueel erf. Daarnaast kan de structuur verstevigd worden door de aanplant van landschapselementen, houtwallen en wegbeplanting, vooral ook buiten de erven. Ook is een goede erfbeplanting belangrijk voor de landschappelijke structuur en samenhang tussen de erven en omliggende landbouwgronden.”

Indien zich ter plaatse van een erf ontwikkelingen voordoen, kunnen (binnen de kaders van vergunningverlening, planherziening, of ontheffingen) nadere eisen worden gesteld aan de inpassing en inrichting van het erf. De volgende onderdelen zijn relevant:

Vorm erf

- De bouwblokken zijn vaak onregelmatig gevormd en voegen zich naar de situatie. Hierbij wordt ingespeeld op bestaande landschapselementen in de directe omgeving.

Inrichting erf

- De woningen/woongedeelten zijn primair op de weg (of in de richting van de weg) gericht.
- Bedrijfsgebouwen liggen in principe in de tweede lijn, achter de achtergevelrooilijn.
- Een overheersende nokrichting is niet aan de orde; met de plaatsing van (ook de grotere) bouwvolumes wordt ingespeeld op de specifieke situatie.

Bebouwing woningen

- Bebouwingshoogte overwegend in een of twee bouwlagen met kap.
- Eenduidige, heldere bouwvorm.
- Toepassing van zadeldak (of varianten met wolfseinden, schildkap, e.d.).
- Traditionele bouwtrant, in aansluiting op historisch (landschappelijk) milieu.
- Toepassing van traditionele bouwmaterialen zoals baksteen, hout, keramische pan, evt. (deel) riet e.d..
- Gebruik van gedekte kleuren op grotere oppervlakken, met lichte accenten (kozijnen, daklijsten, boeiboorden, etc.).

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteitsaspecten beschreven en onderbouwd. Hier wordt dan ook naar verwezen. Geconcludeerd wordt dat het plan past binnen de uitgangspunten van het kampen- en hoevenlandschap en hiermee passend is binnen de structuurvisie buitengebied.

3.3.4 Visie Ruimte voor Ruimte

Het buitengebied van de gemeente Hilvarenbeek maakt een transitie door: het aantal agrarische bedrijven neemt af. Voor de vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) wordt gezocht naar een alternatieve invulling. Het is de ambitie van de gemeente Hilvarenbeek om hierbij verrommeling te voorkomen. Waar mogelijk wil de gemeente sloop van overtollige bebouwing stimuleren. In het nieuwe bestemmingplan buitengebied wordt een aantal nieuwe functies voor VAB-locaties gefaciliteerd. Sloop van overtollige bebouwing is hierbij een voorwaarde voor een positieve bestemming. In lijn met het provinciale BIO-beleid (Buitengebied in ontwikkeling) is op locaties in bestaande bebouwingsconcentraties woningbouw denkbaar. De bebouwingsconcentraties worden beschreven in deze visie. Onder voorwaarden kunnen hier Ruimte-voor-Ruimte-woningen gerealiseerd worden. Deze voorwaarden worden in de Visie Ruimte voor Ruimte.

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Laag spul / Esbeekseweg'. Hierover wordt het volgende beschreven:

"De concentratie kent een duidelijke tweedeling: een noordelijk en een zuidelijk deel. Het noordelijke deel wordt hoofdzakelijk gevormd door wonen en agrarische bedrijven, dit deel heeft een open landelijke sfeer. Het zuidelijke deel is in bospercelen gelegen, tegenover bedrijventerrein. De functies betreffen hier commerciële functies, daarnaast heeft de concentratie hier een erg besloten karakter. Door het schegvormige samenkomen van de Esbeekseweg met Laag Spul (in het noordelijke deel) ontstaat een bijzondere situatie. De bebouwing is primair gericht op de Esbeekseweg, waardoor er

aan het Laag Spul aan de westelijke zijde een achterkantsituatie is ontstaan. De bebouwing varieert in schaal en korrel.

De variatie in schaal en korrel komt met name door de functie van de bebouwing. Zo staat er grote agrarische bedrijfsbebouwing naast relatief kleine woningen. Het zicht op het open landschap manifesteert zich met name vanaf de Esbeekseweg naar het westen. De sfeer aan de zuidkant van de concentratie is, voor wat betreft de westzijde van de weg, besloten (bedrijven in dicht groen) en wordt mede bepaald door het bedrijventerrein van Esbeek aan de oostkant van de Esbeekseweg. Dit is ter plaatse grootschalig.”

Het noordelijke deel van de bebouwingsconcentratie ligt in verwevingsgebied, terwijl het zuidelijke deel behoort tot het extensiveringsgebied overig. De structuurvisie geeft aan dat de noordrand van het bedrijventerrein, grenzend aan de noordelijke concentratie, als opknapzone is aangemerkt. Het plangebied is gelegen aan deze noordrand. Er zijn daarnaast enkele randvoorwaarden voor ruimte-voor-ruimte mogelijkheden in dit gebied, namelijk:

- verdichting is mogelijk met behoud relatie achterliggende landschap;
- toepassing RvR-woningen in vorm van lintbebouwing in het noordelijke deel en bebouwing binnen bestaande landschapskamers in het zuidelijke deel;
- invulling geven aan de verbeterde ruimtelijke inpassing van het bedrijventerrein aan de noordzijde.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen aanduidingen opgenomen ten aanzien van een ‘waardevol zicht op achterliggende landschap’ of een ‘waardevolle open ruimte’. De woningen worden in de vorm van een hofstructuur gerealiseerd, wat passend is in dit kampenlandschap. De lintbebouwing aan de weg wordt daarnaast niet doorbroken en blijft gehandhaafd. De woningen zijn qua ligging en omvang passend bij de omgeving. Hoewel wel achter de achterste rooilijn wordt gebouwd met het plan, sluit dit aan bij het karakter van de omgeving. Daarnaast is op dit moment ook bedrijfsbebouwing aanwezig achter deze rooilijn. Deze bedrijfsbebouwing wordt gesloopt, om plaats te maken voor een erf. Geconcludeerd wordt dat het plan in hoofdlijnen aansluit op de Visie ruimte voor ruimte.

3.3.5 Resultaat Bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering Landschap

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

De strategie dient te leiden tot vitalisering van het buitengebied; het behouden en versterken van de leefbaarheid, de draagkracht en kwaliteit van het Beekse buitengebied. Het doel ‘versterken van de kwaliteiten van het buitengebied’ staat in deze strategie centraal. De aard van de nieuwe ontwikkeling

is daaraan ondergeschikt. De gemeente wil met deze strategie belemmeringen voor innovatie opheffen en ruimte maken voor een toekomstige ontwikkeling gericht op het versterken van de kernkwaliteiten van het buitengebied van Hilvarenbeek (zoals o.a. beschreven in de Structuurvisie Buitengebied 2014). De gemeente wil de balans tussen ondernemen en een gezonde en veilige fysieke leefomgeving verbeteren. De gemeente wil toewerken naar een buitengebied waar het goed wonen, werken en recreëren is. Dat vergt een forse kwaliteitsslag in de komende jaren.

Op basis van het provinciale ruimtelijke beleid moet er bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied² altijd sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering. De gemeente Hilvarenbeek hanteert hierbij de regionale 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023'. Daarin wordt gewerkt met categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen, afhankelijk van het effect daarvan op het landschap.

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

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

Doorwerking plangebied

De planlocatie is gedeeltelijk gelegen in bestaand stedelijk gebied, zie figuur 3.2, waardoor maatwerk van toepassing is. Wanneer het planvoornemen wordt getoetst aan de hand van de regionale 'Werkafspraken kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant, actualisering 2023' is sprake van een categorie 2 ontwikkeling, zie ook paragraaf 3.3.2.

Met het plan wordt bij de bestaande om te zetten bedrijfswoning 500 m² aan bijgebouwen behouden. Dit wijkt af van de standaard van maximaal 100 m². Om deze reden is dit ingevuld in de LIR-berekening, zoals opgenomen in de bijlagen. Het behoud van 500 m² aan bijgebouwen levert een bestemmingswinst op van € 60.000,-. 20% hiervan is € 12.000,-. 50% hiervan is € 6.000,-. Dit betekent dat er voor € 6.000,- aan kwaliteitsverbetering moet worden stoken binnen het plangebied en € 6.000,- moet worden gestort in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering. Door 1.900 m² aan groenbestemming aan te leggen binnen het plangebied, zorgt dit voor een waarde van € 6.004,- aan kwaliteitsverbetering. De groenstroken zijn tevens op de plankaart van het bestemmingsplan opgenomen. Dit voldoet aan de eis van € 6.000,-. Resterend wordt € 5.996,- gestort in het gemeentelijk fonds voor kwaliteitsverbetering. In de bijlage is de berekening volgens de gemeentelijke systematiek weergegeven.

² Bestaand stedelijk gebied overeenkomstig de provinciale verordening

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Verkeer

Op basis van de CROW kengetallen is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functies in beeld gebracht. De rekenformules van het CROW gaan uit van een minimum en maximum en hebben een behoorlijke bandbreedte. Voor de berekening van de verkeersgeneratie is er, worst-case, uitgegaan van de maximale normen. Daarnaast maakt het CROW onderscheid in de gebieden 'centrum', 'schil centrum', 'rest bebouwde kom' en 'buitengebied'. Het plangebied is gelegen in het buitengebied.

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' met de ligging binnen buitengebied. Voor het woningtype wordt uitgegaan van de functie 'koop, huis, vrijstaand' voor de vrijstaande woning en 'koop, huis, twee-onder-een-kap' voor de twee-onder een kap woningen. Voor het koophuis vrijstaand geldt een verkeersgeneratie van 8,2 mvt/etmaal. Voor een koop, huis, twee-onder-een-kap' geldt een verkeersbewegingen per etmaal per woning van 7,8 mvt/etmaal. De twee tweekap-pers zorgen dus voor 31,2 verkeersbewegingen per etmaal. Op basis van de normen zal het nieuwbouwplan circa 40 motorvoertuigen per etmaal genereren voor een gemiddelde weekdag.

Het aantal verkeersbewegingen door onderhavig project zal niet dusdanig toenemen dat dit tot problemen leidt op de aanliggende wegen, omdat het toekomstige aantal verkeersbewegingen ook op zichzelf beschouwd beperkt is. Het verkeer kan bovendien op een logische en verkeersveilige wijze worden ontsloten via de Esbeekseweg.

4.1.2 Parkeren

In de CROW publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' worden normen gehanteerd gebaseerd op het type woning. De normen uit deze publicatie zijn in het Parapluplan parkeernormen (vastgesteld op 13-03-2018) van de gemeente Hilvarenbeek van toepassing verklaard.

Volgens de parkeerkencijfers dient voor de vrijstaande woning rekening te worden gehouden met een parkeernorm tussen 2 en 2,8 per woning. Voor de twee-onder-een-kap woningen ligt de parkeernorm tussen 1,8 en 2,6 per woning. In de normen zit een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. De gemeente Hilvarenbeek kiest ervoor om (toekomstige) parkeerproblemen zoveel mogelijk te voorkomen door in de parkeerbehoefte te willen voorzien, maar wil daarnaast ook geen overschot aan parkeerplaatsen te creëren. De bandbreedte van de minimale en maximale kencijfers worden daarom gebruikt als parkeernorm met een bandbreedte. Als uitgegaan wordt van het minimale parkeernorm dient met voorgenomen ontwikkeling rekening te worden gehouden met in totaal komt dit uit op 9,2 parkeerplaatsen.

Als uitgegaan wordt van de maximale normen moeten 13,2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Zoals op de kaart in de landschap-pelijke inpassing in bijlage 1 is te zien, is er ruimte voor minimaal 2 parkeerplekken bij iedere woning.

Parkeren voor bezoekers kan in het openbaar hofje plaatsvinden of op de inrit van de woningen. Daarnaast blijven de parkeerplaatsen voor de woningen aan de Esbeekseweg 15 en 17 behouden. Het plan leidt niet tot een toename van parkeerdruk in de omgeving. Het plan is in overeenstemming met het gemeentelijk parkeerbeleid.

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel 4.1: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel 4.2 Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffings- waarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek

Er is door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies beschreven.

Esbeekseweg

De voorkeursgrenswaarde wordt wel, maar de maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van de Esbeekseweg is maximaal 52 dB (incl. aftrek art. 110g Wgh). Bij de gemeente Hilvarenbeek kan een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde. In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het nieuwbouwproject wordt gebouwd in het buitengebied naast bestaande woonbebouwing in het kader van ruimte-voor-ruimte woningen.

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding zou kunnen worden overwogen. Hiermee is een geluidreductie van maximaal 5 dB te realiseren. De geluidbelasting kan daarmee worden teruggebracht tot de voorkeursgrenswaarde of lager. De kosten voor dergelijke maatregelen worden geraamd op €60.000,- (200 m * 6m * €50,-) en stuiten daarmee op bezwaren van financiële aard. Het betreft namelijk alleen een overschrijding van 2 dB op maar één kopgevel op één van de vijf woningen. Gezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op waarneempunt 9 op-treedt op zowel de begane grond als de eerste en tweede verdieping is, gezien de korte afstand tot de weg, een overdrachtsmaatregel in de vorm van een scherm in voorliggende situatie niet doelmatig. De voorkeur gaat in deze situatie uit naar het treffen van gevelmaatregelen.

Conform Bouwbesluit worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer een hogere waarde wordt verleend, moet voor de nieuwe woning worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in Afdeling 3.1 van het Bouwbesluit. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in geluidbelasting (zonder aftrek artikel 110g Wgh) en 33 dB. In tabel 4.3 van het onderzoeksrapport is de benodigde karakteristieke geluidwering weergegeven.

N269

De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 46 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft

te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

4.2.3 Conclusie

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai van de Esbeekseweg is een hogere waarde procedure nodig. De voorkeursgrenswaarde wordt namelijk met 2 dB overschreden. Nader onderzoek wordt niet nodig geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling (5 woningen) valt onder de drempelwaarde in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg). De onderhavige ontwikkeling draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Wel moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het nieuwe ontwikkeling. Hiervoor moeten de achtergrondwaarden m.b.t. de luchtkwaliteit bekend zijn. Deze waarden kunnen achterhaald worden middels de NSL-monitoringstool. De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen en sprake is van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

Tabel 4.3 Achtergrondwaardes NSL-monitoringstool

Id	NO2 µg/m3	PM10 µg/m3	PM10 overschrij- dingsdagen	PM2.5 µg/m3
16018670	13.1	15.7	6.0	8.8
16018713	14.3	15.6	6.0	8.8
16020767	13.8	15.7	6.0	8.8
16022327	13.0	15.7	6.0	8.8
16023218	13.4	15.5	6.0	8.8
16027304	13.6	15.6	6.0	8.8

4.3.3 Conclusie

De bijdrage van het extra verkeer ten gevolge van de beoogde ontwikkeling draagt niet in betekende (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Daarnaast is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat in het kader van luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'³. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

³ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

In de huidige situatie heeft het projectgebied de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Het planvoornemen bestaat uit de realisatie van 5 nieuwe Ruimte-voor-Ruimte woningen. Aangezien woningen een milieugevoelige functie betreffen, is een ruimtelijk onderzoek nodig om te bepalen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het kader van milieuzonering.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Esbeek en in de omgeving zijn agrarische bedrijven en enkele woningen gelegen. Ook ligt in het zuiden een bedrijventerrein die in de toekomst naar het noorden wordt uitgebreid. Er kan uit worden gegaan van ligging in een gemengd gebied. Aangezien aangenomen wordt dat een gemengd gebied al een hogere milieubelasting kent dan een rustig woongebied worden de richtafstanden van de VNG met één afstandsstap verlaagd.

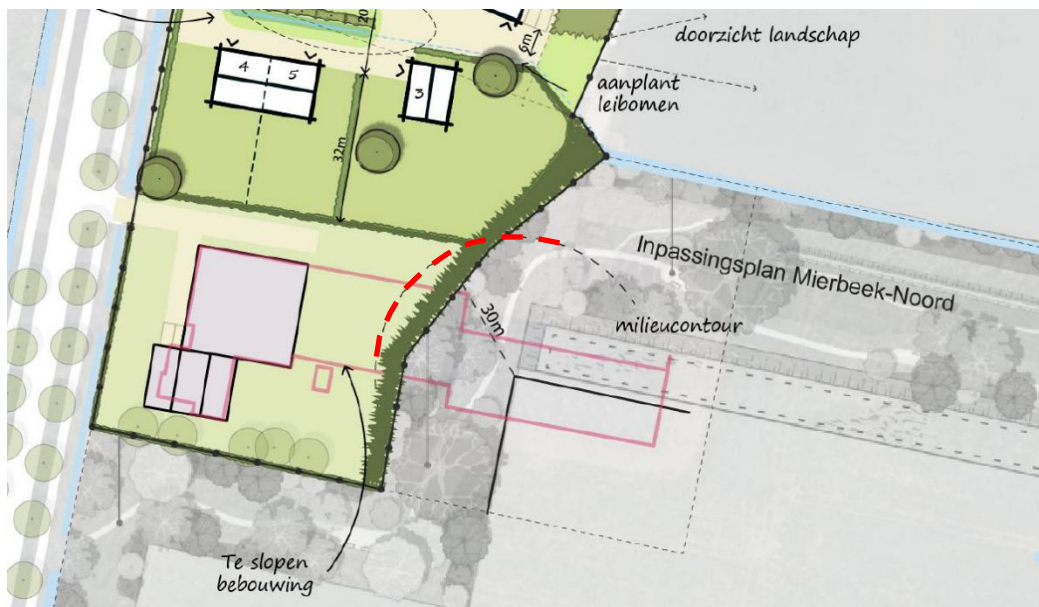
Ten zuiden is het bedrijventerrein Mierbeek gelegen, waarbij bedrijven met ten hoogste tot en met categorie 3.2 mogelijk zijn. Hiervoor moet in gemengd gebied in beginsel een richtafstand van 50 meter worden aangehouden. Het plangebied bevindt zich op een afstand van minimaal 130 meter van het bedrijventerrein. Gelet op de daadwerkelijke afstand tussen betreffend bedrijventerrein en het plangebied wordt voldaan aan de richtafstand. Op bedrijventerrein Mierbeek is aan het adres Notelstraat 49 het bedrijf 'Clean Minerals Bio Energy B.V.' aanwezig. In het bestemmingsplan kent dit bedrijf een maximale milieucategorie van 3.2. Er wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand. De feitelijke milieueffecten van het bedrijf worden echter hoger ingeschat dan die behorende bij een 3.2-inrichting. Echter is de afstand van de woningen tot het bedrijf dusdanig groot (meer dan 250 meter) dat onevenredig negatieve geureffecten niet te verwachten zijn op de locatie. Gezien de afstand wordt ook nog aan de richtafstanden voldaan van een bedrijf uit categorie 4.2. Daarnaast dient het bedrijf op dit moment ook al rekening te houden met de omliggende woningen. De nieuwe woningen op de locatie beperken het bedrijf niet.

Met de ontwikkeling dient ook rekening te worden gehouden met de milieuzonering vanuit het (toekomstige) bedrijventerrein Mierbeek Noord. Er wordt hierbij uitgegaan van een richtafstand van 30 meter vanaf de nieuwe bestemmingsgrens 'bedrijventerrein'. Dit gezien de ligging in gemengd gebied en de bedrijfsbestemming tot milieucategorie 3.1. De richtafstand beslaat geen van de nieuwe woningen of bestemmingsvlakken. De stroken van de nieuwe percelen binnen 30 meter van het bedrijf hebben een groenbestemming gekregen. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied komen daarnaast nog enkele andere functies en bedrijven voor, te weten: kampeerterrein gelegen aan de Esbeekseweg 6, een metaalbewerkingsbedrijf gelegen aan Esbeekseweg 10b en een kantoor met opslag gelegen aan Laag Spul 7. Het metaalbewerkingsbedrijf is gelegen op circa 250 meter van het plangebied. Het bedrijf zal een maximale milieucategorie hebben van 3.2, waardoor wordt voldaan aan de richtafstand. Voor het kantoor met opslag geldt een maximale milieucategorie van 2, waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Gezien de afstand van het plangebied tot het adres Laag Spul 7 van 170 meter wordt ruim voldaan aan de richtafstand. Het kampeerterrein is gelegen aan de overzijde van het plangebied aan de Esbeekseweg 6. Volgens de VNG-

publicatie met richtafstanden geldt voor een kampeerterrein de milieucategorie 3.1 met bijbehorende richtafstand van 30 meter in een gemengd gebied. De toekomstige woningen worden op een afstand gerealiseerd van minimaal circa 35-40 meter van het kampeerterrein. Voldaan wordt daarmee aan de richtafstand.

Verder liggen ten noorden enkele agrarische veehouderijen. Hiervoor wordt verwezen naar de paragraaf geur agrarisch.



Figuur 4.1: Milieucontour toekomstig bedrijventerrein Mierbeek Noord

4.4.3 Conclusie

Ter plaatse van de woningen is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Verder wordt er geen milieubelastende inrichting in het plangebied mogelijk gemaakt. Vanuit bedrijven en milieuzonering gelden geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Bij de ontwikkeling van woningen is sprake van een geurgevoelig object. Derhalve dient gekeken te worden naar de geurhinder veroorzaakt door omliggende veehouderijen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een geurverordening. In de geurverordeningskaart van dit document is het plangebied gelegen in het 'buitengebied'. In artikel 3 van de geurverordening zijn 'andere waarden voor de geurbelasting of afstanden' opgenomen. Voor het buitengebied geldt het volgende:

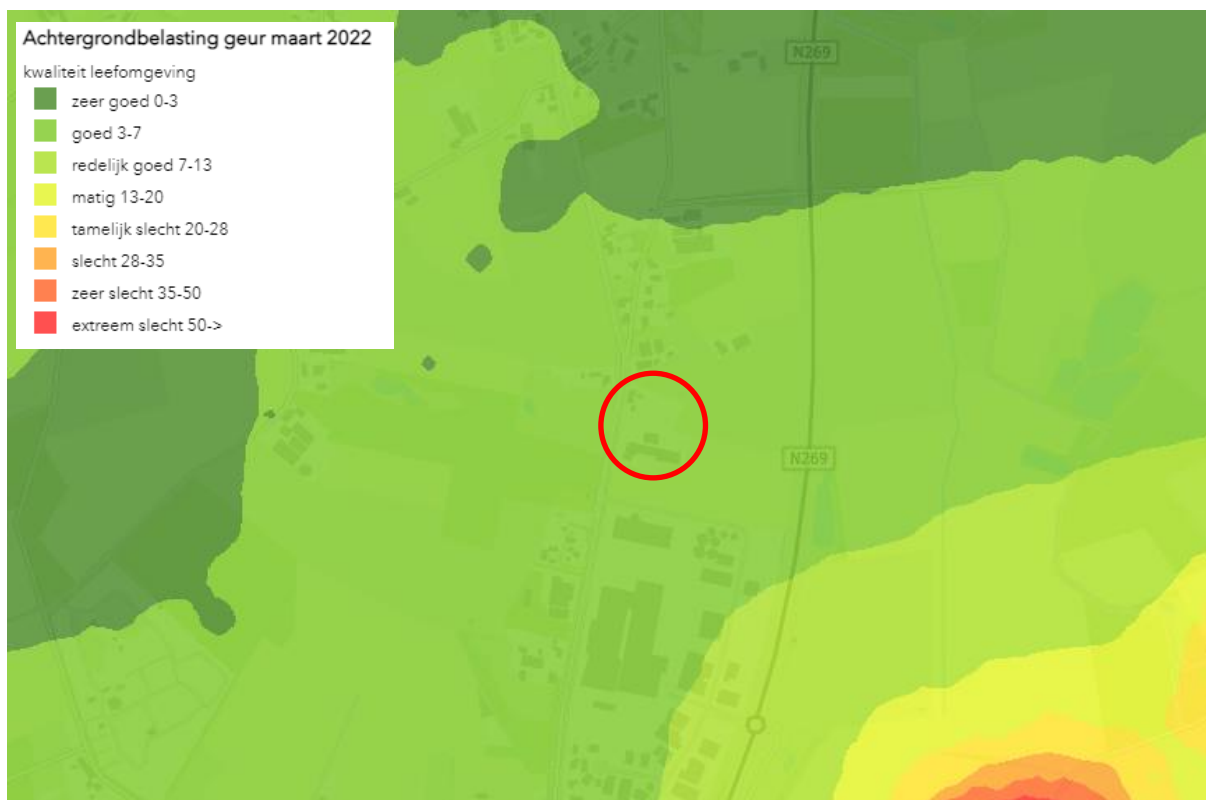
“e. Ten opzichte van gebied A als omschreven in artikel 2 van deze verordening geldt een afwijkende norm van ten minste 50 meter tot een geur gevoelig object.

Op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet bedraagt de afstand tussen een veehouder waar maximaal 50 dieren (koeien, jongvee en paarden) worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en een geurgevoelig object ten minste 50 meter.

f. In het buitengebied als omschreven in artikel 2 van deze verordening, geldt de volgende andere waarde. Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur gevoelige objecten: 10 ouE/m³.”

In de directe omgeving van het plangebied liggen 3 veehouderijen. Namelijk aan het adres Laag Spul 6, Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1. De veehouderijen aan de Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1 delen dezelfde bestemming en bouwvlak. Met het plan worden nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De tweekapper in het noorden van het plangebied ligt het dichtstbij de 3 veehouderijen. Concreet worden deze woningen op een afstand van 70 meter van het bouwvlak van de veehouderijen aan de Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1 gerealiseerd en op een afstand van 300 meter van het bouwvlak van de veehouderij aan het adres Laag Spul 6. Ten aanzien van de voorgrondbelasting van de veehouderij Esbeekseweg 13 is een geurberekening gemaakt. Deze is opgenomen in de bijlagen. Uit de geurberekening blijkt dat de voorgrondbelasting van geur tussen 0,4 en 2,1 ouE/m³ bedraagt en dus ruimschoots onder de norm van 10 ouE/m³.

Ingevolge artikel 6, lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij en in afwijking van artikel 3, lid 1 van dezelfde wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur gevoelige objecten 10 ouE/m³. Dit volgt uit artikel 3 onder f van de Verordening geurhinder en veehouderij. De achtergrondwaarden ten aanzien van geur zijn weergegeven in figuur 4.2. Dit is een kaart van de omgevingsdienst met hierop de geursituatie in Noord-Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m³). Op basis van de kaart kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur en dat de geurbelasting (door de aanwezigheid van veehouderijen) ter plaatse van het plangebied neerkomt op 3-7 ouE/m³. Aangezien dit lager is dan 10 ouE/m³ wordt voldaan de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening. Ook wordt gezien bovenstaande voldaan aan artikel 3 en 4 uit de Wet geurhinder en veehouderij.



Figuur 4.2: Achtergrondbelasting geur met plangebied omcirkeld (bron; odzob)

4.5.3 Conclusie

Het onderdeel geur zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die bescherming behoeven en daarom een belemmering van het initiatief vormen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om ervoor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing. In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

De eventuele risicobronnen rondom het plangebied zijn in kaart gebracht met behulp van de Risicokaart.



Figuur 4.3: Risicokaart

Inrichtingen

De dichtbij zijnde inrichtingen liggen op meer dan 600 meter. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een inrichting.

Transportroutes (weg, water en spoor)

Er bevinden zich geen transportroute in de directe omgeving. De planlocatie ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een transportroute met een extern veiligheidsrisico.

Buisleidingen

De dichtbij zijnde buisleiding ligt op circa 1.200 meter. Deze buisleiding kent een invloedsgebied (1% letaliteitsafstand) van max 180 meter. Het projectgebied valt buiten de invloedssfeer van de buisleiding.

Advies brandweer

In het kader van het vooroverleg heeft de brandweer op 7 maart 2023 een advies uitgebracht. Beschreven staat dat voor het plan er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Ten aanzien van de basis brandweertzorg werd nog het volgende genoemd:

- ter hoogte van dit perceel is een brandkraan gesitueerd;
- de opkomsttijd voor deze locatie is circa 9 minuten vanuit de kazerne in Hilvarenbeek (binnen de zorgnorm voor nieuwbouwwoningen).

4.7.3 Conclusie

Het plan ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 van een risicobron. Daarmee wordt geen grens- en richtwaarde overschreden en is er geen sprake van een directe of harde belemmering voor de realisatie van het plan.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, af-

zonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden.
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard.
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningsplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven

in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd voor het plan. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Te verwijderen groenstructuren binnen het plangebied kunnen verblijfplaatsen en essentieel leefgebied bieden aan wezel, bunzing en steenmarter. Uit vervolgonderzoek moet blijken of de soorten binnen het plangebied aanwezig zijn, en of voor de werkzaamheden een ontheffing noodzakelijk is.
- Ten aanzien van vleermuizen dient licht gericht of uitstralend op het groen langs de straat te worden vermeden.
- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Vervolgonderzoek wezel, bunzing en steenmarter

Voor de betreffende marterachtigen, zijnde wezel, bunzing en steenmarter, is in de periode van 20 april t/m 17 mei 2023 onderzoek uitgevoerd. De onderzoeksmethode en intensiteit zijn uitgevoerd conform het document Handreiking Kleine Marters in relatie tot soortbescherming, van de Provincie Noord-Brabant en de Zoogdiervereniging.

Gedurende 6 weken onderzoek zijn de wezel en bunzing niet waargenomen, waardoor hun aanwezigheid kan worden uitgesloten. De steenmarter is wel éénmalig waargenomen op de wildcamera. Gezien dit gegeven en het gegeven dat er geen sporen, zoals vraatsporen, pootafdrukken, krabsporen of uitwerpselen in de vorm van latrines zijn aangetroffen, wordt ervan uitgegaan dat dit een incidentele waarneming betreft. Bovendien is er tegenover het plangebied geschikt (essentieel) leefgebied met mogelijkheden voor verblijfplaatsen aanwezig in de vorm van een boomgaard, camping en kleinschalig bosgebied.

Ten tijde van de uitvoering van de quickscan was in de groenstrook een nestkast van de eekhoorn aanwezig. Bij aanvang van het eekhoornonderzoek lag de kast echter kapot op de grond. Om de aanwezigheid van een eekhoornnest binnen de nestkast aan te tonen dan wel uit te sluiten, is een wildcamera geplaatst. Deze heeft in de periode van 20 april t/m 17 mei 2023 gericht op de voormalig intacte nestkast gestaan. De camera heeft 6 weken in de actieve periode binnen het plangebied gestaan. Na 3 weken is de camera gecontroleerd op beelden, en zijn de batterijen en SD-kaart van de wildcamera vervangen. Binnen het plangebied zijn geen waarnemingen gedaan van de eekhoorn. De wildcamera

is geplaatst nabij de locatie waar de eekhoornkast hing. Tevens zijn er geen sporen van deze soort waargenomen.

4.8.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.9 Stikstof

4.9.1 Toetsingskader

Op grond van artikel 2.1 van de Wet natuurbescherming kunnen natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna, door de Minister worden aangewezen ter uitvoering van de Vogelrichtlijn- en/of Habitatrichtlijn, de zogeheten Natura 2000-gebieden. Bij de aanwijzing van een Natura 2000-gebied worden voor het gebied instandhoudingsdoelstellingen voor te beschermen soorten en/of habitats vastgesteld.

Conform artikel 2.7 lid 2 van de Wet natuurbescherming is het verboden om projecten of andere handelingen te realiseren of te verrichten die, gelet op deze instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten kunnen verslechteren, of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen. Verder geldt dat een plan, dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, door een bestuursorgaan pas vastgesteld kan worden indien een passende beoordeling is gemaakt (artikel 2.7 lid 1 Wet natuurbescherming).

Voor alle Natura 2000-gebieden geldt verder, op basis van artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming, een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze gebieden. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor deze gebieden zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Uit de Memorie van Toelichting blijkt, dat de Wet natuurbescherming, buiten de zorgplicht, al voldoende instrumenten bevat om schadelijke handelingen in Natura 2000-gebieden te beperken. Deze zorgplicht is daarmee primair bedoeld om de eigen verantwoordelijkheid vast te leggen, die eenieder heeft voor een zorgvuldige omgang met de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden.

4.9.2 Onderzoek en conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen Natura 2000-gebieden. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect. Vanwege de realisatie van woningen zijn eventuele effecten vanwege stikstof niet uit te sluiten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het gaat hierbij om zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Het onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Uit de AERIUS-berekeningen blijkt dat er geen depositie is hoger dan 0,00 mol / ha / jaar bij omliggende Natura 2000-gebieden bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase. Negatieve effecten op Natura 2000 kunnen worden uitgesloten.

4.10 Bodem

4.10.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een vooronderzoek bodem opgesteld en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. De onderzoeken zijn opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Vooronderzoek

Zuidelijk op het agrarisch perceel (nummer 17) heeft centraal reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit rapport is recent getoetst en niet geheel voor akkoord bevonden. Voorafgaand aan bouwwerkzaamheden dient de bovengrond conform de strategie VED-HE onderzocht te worden. Hierbij dient specifiek aandacht te zijn voor de lichte verhoging met PAK in MM3 (bovengrond boringen 06, 07, 10, 11, 13, 14, 16 en 18).

Verder is de onderzoekslocatie inpandig en ter plaatse van de nog niet onderzochte terreindelen oost- en zuidelijk verdacht op de aanwezigheid van zware metalen en PAK in de bovengrond. Op basis van voorgaande bodemonderzoek kunnen er marginaal verhoogde concentraties aan xylenen, naftaleen, barium en/of molybdeen aanwezig zijn in het grondwater. Voorafgaand aan sloop- en/of bouwactiviteiten dient een verkennend bodemonderzoek volgens strategie 'VED-HE-NL' (heterogeen verontreinigd) plaats te vinden.

Ten aanzien van asbest wordt op basis van de verzamelde informatie en de uitgevoerde veldinspectie alleen het zuidelijk deel van de lange melkveestal als verdacht te worden beschouwd op het voorkomen van asbest (en PCB) in de bodem (druipzone asbestverdachte golfplatendakbedekking). Geadviseerd is om ineens SEM-analyses mee te nemen bij het onderzoek ter plaatse van de druipzone. De overige terreindelen zijn samen met de woningen als onverdacht op de aanwezigheid van asbest in de bodem beschouwd. Indien er onder de nog niet onderzochte verharding funderingsmateriaal aangetroffen wordt, dan dient deze tevens als verdacht voor asbest beschouwd te worden.

Verkennend onderzoek

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn plaatselijk sporen baksteen, metaal en plastic waargenomen tot maximaal 0,6 m-mv. Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verhoogd is

met PAK. In de ondergrond zijn geen gehalten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarden gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met molybdeen, barium, xylenen en naftaleen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de onderzochte bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

In het kader van dit onderzoek is geen asbest in bodemonderzoek conform NEN 5707 verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De visueel waargenomen sporen baksteen ter plaatse van de boringen 1, 2 en 15 worden als asbestonverdacht beschouwd. Bij de loods zuidelijk binnen de onderzoekslocatie is een asbestverdachte dakbedekking zonder goten aanwezig. Direct rondom deze bebouwing is een klinkerverharding aanwezig. Gezien het gebruik als boerderij sinds de jaren 1980 is het aannemelijk dat er al langere tijd een klinkerverharding aanwezig is (klinkers vertonen reeds enige ouderdom). Tevens vindt verwerking van asbestvezels naar druiptzones pas plaats na een langdurige blootstelling aan en verwerking door de elementen. De aaneengesloten klinkerverharding loopt vanaf de Esbeekseweg rondom de panden door tot een betonnen verharding. Op basis van de maaiveldglooiingen en een betonnen keermuur noordelijk stroomt dakwater in noordoostelijke richting af over de aanwezige verharding buiten de onderzoekslocatie en is er geen onverharde verdachte druiptzone binnen de onderzoekslocatie aanwezig (hypothese onverdacht). Bij een onverdachte hypothese is de uitvoering van een verkennend asbest in bodemonderzoek niet verplicht. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

Er is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels ten aanzien van het uitvoeren van het aanvullend bodemonderzoek.

4.10.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek zal uitgevoerd worden voor omgevingsvergunningsaanvraag. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die ervoor zorgt dat dit aanvullend onderzoek voor omgevingsvergunning bouwen gereed moet zijn. De bodemkwaliteit is hiermee voldoende geborgd.

4.11 Water

4.11.1 Toetsingskader

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau (onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water 22 december 2004) vertaald via rijks-, provinciaal, waterschaps- naar gemeentelijk beleid om

samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting om een watertoets uit (te) laten voeren en om door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzamer watersysteem.

Naast een Omgevingsvisie is het Regionaal Water en Bodemprogramma (RWP) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is om te komen tot een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in 2050. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. Door het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn een aantal urgente onderwerpen verwerkt in een Interim Omgevingsverordening. Een definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving". Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). Het waterschap is verantwoordelijk voor de waterkeringen, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van het afvalwater. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Om deze doelstellingen te behalen heeft het waterschap onder andere toegespitst beleid en beleidsregels opgenomen in de Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben op de waterkwantiteit, -kwaliteit en -veiligheid. Op grond van de Keur zijn Algemene regels en een aantal Beleidsregels opgesteld. De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger waarin de status en afmetingen van het watersysteem (waterlopen, -keringen en beschermingszones) zijn opgenomen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet afhankelijk van de werkzaamheden en/of activiteit een melding of vergunning aanvragen.

De gemeente Hilvarenbeek heeft een verbreed gemeentelijk rioleringsplan 2022-2027, waarin het beleid ten aanzien van grond-, vuil- en regenwater is vastgelegd. Dit is overeenkomstig met het beleid van het waterschap. De gemeente Hilvarenbeek streeft naar een duurzamere, klimaatbestendige leefomgeving waarbij hemelwater doelmatige verzameld en op een zo natuurlijk mogelijke manier wordt verwerkt (voorkeur voor bovengrondse voorzieningen).

Dit beleid resulteert in de verplichting een watertoets uit te (laten) voeren bij ontwikkelingen om zo tot een duurzamer watersysteem te komen. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hier wordt dan ook naar verwezen. Hierna is een samenvatting beschreven.

Bij de bestaande bebouwing is voldoende ontwatering aanwezig (GHG ingeschat op 17 m +NAP). Om instroom van hemelwater tegen te gaan, wordt geadviseerd om voor de nieuwbouw minimaal een vloerpeil van 20 cm boven het bestaand maaiveld aan te houden. Gezien de huidige lagere ligging centraal wordt een lokale ophoging geadviseerd met een peil van ca. 18,2 m +NAP voor de weg en 18,4-18,5 m +NAP voor de panden zodat bij de nieuwbouw geen grondwateroverlast of instroom te verwachten is. Bij de toekomstige maaiveldprofieling dient rekening gehouden te worden met een oppervlakkige afstroming naar een hemelwatervoorziening, nabijgelegen groen of het oppervlaktewater.

De bestaande verharding is reeds afgekoppeld en stroomt over eigen perceel in de bodem en naar de omliggend aanwezige droogvallende greppels. Bij de nieuwbouw zal tevens een gescheiden stelsel aangelegd worden. Door de bouw van de bijkomende woningen is geen significante toename aan afvalwater te verwachten (ca. 0,2 m³/uur). Voor de bijkomende aansluiting van het afvalwater op het gemeentelijk drukrioolstelsel dient te zijner bij de gemeente Hilvarenbeek een aanvraag ingediend te worden. Omdat het drukriool een beperkte capaciteit heeft is het mogelijk dat er een nieuw drukrioolgemaal moet worden aangelegd. De eventuele kosten worden bekend na het aanvragen van een rioolaansluitingsvergunning en deze kosten zijn voor rekening van de aanvrager.

Door de sloop is ter plaatse sprake van een afname aan verhard oppervlak. Vanuit het waterschap is geen compensatie benodigd. Het gemeentelijk beleid maakt hierin geen onderscheid en verlangt bij nieuwbouw vanaf 250 m² een hemelwaterverwerking voor een bui van 60 mm. De voorkeur gaat uit naar bovengrondse verwerking zodat ook eenvoudig een noodoverloop naar het bestaand oppervlaktewater kan plaatsvinden en zo bij boven normatieve neerslaghoeveelheden geen overlast optreedt. Een mogelijke verwerkingswijze voor het verwacht verhard oppervlak is in afbeelding 5 van de waterparagraaf in de bijlage schematisch opgenomen.

Het plangebied dient deels opgehoogd te worden waardoor meer ruimte ontstaat voor waterverwerking. Vooralsnog is uitgegaan van oppervlakkige infiltratie in de tuin. Indien dit niet gewenst is, kan als alternatief op de percelen ook een ondergrondse voorziening boven de GHG aangelegd worden. De woningen liggen hoger dan de omliggende bestrating. Bij boven normatieve neerslag kan hemelwater oppervlakkig afstromen naar de centrale infiltratie greppel.

Ter plaatse bevindt zich momenteel deels een droogvallende greppel. Als de bestaande doorstroming in oost-westelijke richting behouden dient te blijven, dient bij het nadere ontwerp rekening gehouden te worden met een aparte duiker of gecombineerde voorziening met de centraal geplande infiltratiegreppel. Overtollig water kan middels een overloopstuw in oostelijke richting naar het bestaand oppervlaktewater afvoeren. Voor de voorgenomen duiker en nieuwe inrit in de overige watergang is geen watervergunning benodigd. Wel dient voldaan te worden aan de Algemene regels werk in het profiel van vrije ruimte bij oppervlaktewater. Naast de algemene regels geldt de zorgplicht uit artikel 1.3 van de Keur Waterschap De Dommel 2015. Mogelijk dient voorafgaand aan de werken wel een melding plaats te vinden (check middels omgevingsloket).

De uiteindelijke afval- en hemelwatervoorziening(en) met de benodigde waterberging voor het definitief verhard oppervlak wordt op de uiteindelijke plantekening opgenomen samen met de toekomstige aanlegpeilen.

Ter plaatse was reeds een gescheiden stelsel aanwezig. Door de afname aan verharding, de aanleg van een gescheiden rioolstelsel bij de nieuwbouw, de aanleg van een hemelwatervoorziening op eigen perceel en rekening te houden met de overig genoemde aandachtspunten, wordt klimaat robuust ontwikkeld en is er geen verhoogd risico op wateroverlast te verwachten door de voorgenomen planontwikkeling.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet middels deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden waaronder o.a. het Omgevingsloket.

4.11.3 Conclusie

Het onderdeel water zorgt niet voor belemmeringen. In de regels is daarnaast een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van waterberging.

4.12 Archeologie

4.12.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.12.2 Onderzoek

Er is door Aeres Milieu een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste resultaten, conclusies en aanbevelingen beschreven.

Resultaten

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat bodemopbouw binnen het plangebied bestaat uit een AC-profiel. De natuurlijke ondergrond bestaat uit dekzandafzettingen van het Laagpakket van Wierden (Formatie van Bortel). Het dekzand bestaat uit zwak siltig matig fijn, matig goed tot matig slecht gesorteerd zand. De natuurlijke ondergrond bevindt zich op een diepte van circa 50 tot 145 centimeter onder maaiveld. Dit komt neer op een gemiddelde

diepte van circa 16,30 tot 17,84 meter +NAP. Er is tijdens het veldonderzoek ook vastgesteld dat de bodem in meer of mindere mate verstoord is. In het gehele plangebied is een AC-bodemprofiel aangetroffen. Dit is vermoedelijk het gevolg van het gebruik als boerenerf en boomgaard. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Deze vindplaatsen zijn immers erg kwetsbaar en zullen, indien deze aanwezig zijn geweest, alleen nog *ex-situ* kunnen worden aangetroffen. Op basis hiervan wordt de verwachting voor deze periode bijgesteld van hoog naar laag. Voor de daaropvolgende periode van meer sedentaire bewoningsvormen met robuustere sporen kan worden gesteld dat deze naar verwachting nog goed aangetroffen kunnen worden. Echter, in boringen 1, 3 en 5 is de overgang van de A- naar de Chorizont rommelig. In de overige boringen ligt de natuurlijke ondergrond (C-horizont) beduidend lager, op gemiddeld circa 16,44 meter +NAP. In het overige deel van het plangebied is deze aangetroffen op gemiddeld 17,62 meter +NAP. Op basis van deze gegevens is het dekzand ter hoogte van boringen 2, 4 en 6 minimaal 100 centimeter in de C-horizont verstoord. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt de kans op het aantreffen van eventueel aanwezige archeologische resten klein geacht. Indien deze wel aangetroffen worden zullen deze in *ex situ* zijn en daarom weinig informatieve waarde bevatten. Om deze redenen wordt de verwachting voor de periode neolithicum tot nieuwe tijd bijgesteld van (middel)hoog naar laag. De verwachting voor de periode late middeleeuwen tot nieuwe tijd was al laag.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van het uitgevoerd verkennend veldonderzoek middels boringen kan worden gesteld dat de bodemopbouw bestaat uit een AC-profiel. De top van bodem is ter plaatse van deze boringen niet meer in oorspronkelijke vorm aanwezig. De overgangen naar de natuurlijke ondergrond is scherp en diepgaand verstoord of verrommeld. Dit betekent dat de top van het potentieel archeologisch niveau voor de periode jagers-verzamelaars niet meer intact is. Op basis van de aangetroffen bodemopbouw wordt de kans op het aantreffen van eventueel aanwezige archeologische resten klein geacht en wordt de verwachting voor alle periode bijgesteld van (middel)hoog naar laag. Voor het plangebied wordt om bovenstaande redenen geen archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht.

Beoordeling Monumentenhuis Brabant BV

Op 7 december 2022 is op verzoek van het bevoegd gezag door Monumentenhuis Brabant BV een beoordeling opgesteld van het onderzoek. Het advies luidt als volgt:

Met het door het onderzoeksbureau gegeven selectieadvies, geen vervolgonderzoek te doen uitvoeren binnen het omschreven plangebied, kan worden ingestemd. Monumentenhuis Brabant adviseert dat het omschreven gebied wordt vrijgegeven voor de voorziene planontwikkeling en (bouw)vergunning wordt verleend door de Gemeente Hilvarenbeek onder voorwaarde, dat bij eventuele toevalsvondsten hiervan melding wordt gedaan conform art. 5.10 van de Erfgoedwet, die vanaf 1 juli 2016 van kracht is. Dit kan telefonisch bij het Meldpunt Provinciaal Depot Bodemvondsten Noord-Brabant. Voorliggend archeologisch conceptrapport kan door het onderzoeksbureau definitief worden gemaakt met inachtneming van de hieronder door het Monumentenhuis Brabant aangegeven opmerkingen.

Naar aanleiding van het advies van Monumentenhuis Brabant BV is de dubbelbestemming die in het vigerende bestemmingsplan was opgenomen op deze locatie verwijderd van de plankaart/verbeelding. Het plangebied is vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Vervolgwerkzaamheden zijn tevens niet noodzakelijk.

4.12.3 Conclusie

Het onderdeel archeologie zorgt niet voor belemmeringen. Het plangebied is vrijgegeven.

4.13 Cultuurhistorie

4.13.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.13.2 Onderzoek

Er rust geen dubbelbestemming cultuurhistorie op het plangebied. Wel is het plangebied volgens de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in een cultuurhistorisch landschap.

Voor het cultuurhistorische landschap waar het gebied deel uitmaakt, wordt vanuit de provinciale cultuurhistorische waardenkaart de volgende ontwikkelingsstrategie aanbevolen:

- Het behoud en beter beleefbaar maken van sporen van deels verdwenen hoeves, buurtschappen en akkercomplexen.
- Het versterken van het contrast tussen oude ontginningen met akkers enerzijds en voormalige woeste gronden anderzijds.
- Het versterken van het natte karakter van beekdalen en (voormalige) vennen.
- Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door de vergroting van de beleving door het plaatsen van informatieborden, herstellen van historische (wandel)routes.

Met voorgenomen plan doet geen afbreuk aan waarden en kenmerken van de omgeving. Met het landschappelijke inpassingsplan wordt omgevingskwaliteit behouden en versterkt. Door de sloop van de stallen worden de open landschapskwaliteiten versterkt en door de toevoeging van groenvoorzieningen.

Binnen de grenzen van het plangebied zijn verder geen rijks- of gemeentelijke monumenten aanwezig. De ontwikkelingen van het plangebied doen geen afbreuk aan omliggende cultuurhistorisch en geografisch waardevolle lijnen, omdat de omliggende wegenstructuren niet veranderen. Het initiatief heeft geen negatieve effecten op de cultuurhistorie in de omgeving.

4.13.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie zorgt niet voor belemmeringen.

4.14 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.14.1 Toetsingskader

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

4.14.2 Onderzoek

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

4.14.3 Conclusie

Geconcludeerd is dat er, rekening houdend met:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project; en
3. de kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk plan is sprake van invloed op het milieu, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.15 Gezondheid

Spuitzones

In de omgeving van het plangebied liggen verschillende agrarische percelen. Met dit plan wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met (eventuele) spuitzones. Op het landschappelijk inpassingsplan is te zien dat aan de noord- en oostzijde groensturen/heggen worden gerealiseerd van 2 meter hoogte. Daarnaast is een strook van 13 meter aangekocht van het naastgelegen agrarisch perceel in het kade van spuitzones. Op het perceel ten noorden en oosten is daarnaast een aanduiding opgenomen (met een afmeting van 50 meter vanaf de woonbestemming) die regelt dat vanaf 5 jaar na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan het gebruiken van chemische gewasbestrijdingsmiddelen niet is toegestaan. Hiermee is een goed woon- en leefklimaat voor de woningen geborgd. Met de agrariër zijn hier afspraken over gemaakt. Aan de westzijde (overzijde van de Esbeekseweg) ligt een ook een agrarische bestemming. Op dit perceel bevindt zich een camping. Gesteld wordt dat hier nu en in het verleden geen gewassen worden geteeld waardoor er geen sprake is van het gebruik van

gewasbeschermingsmiddelen. Gezien het gebruik als camping is het op basis van jurisprudentie zeer onaannemelijk dat dit wijzigt. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat eveneens geborgd.

Handreiking veehouderij en gezondheid

Er is daarnaast gekeken naar de “Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0”. In deze handreiking is een stappenplan opgenomen met betrekking tot veehouderijen. Deze kan ook gebruikt worden voor de omgekeerde werking. Dit stappenplan is volledig doorlopen. Er is geen sprake van vestiging van een varkenshouderij of pluimveehouderij. Uit toetsing op afstanden blijkt dat wordt voldaan aan de endotoxine richtafstanden voor varkens- en/of pluimveehouderijen (stap 1). De ontwikkeling leidt daarnaast niet tot een toename van emissies voor geur, fijnstof of ammoniak (stap 2). Er is daarnaast sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat. Op basis van de geurkaart (zie paragraaf 4.5) kan geconcludeerd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van geur en dat de geurbelasting (door de aanwezigheid van veehouderijen) ter plaatse van het plangebied neerkomt op 3-7 ouE/m³. Aangezien dit lager is dan 10 ouE/m³ wordt voldaan de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening. In de directe omgeving van het plangebied liggen 3 veehouderijen. Namelijk aan het adres Laag Spul 6, Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1. De veehouderijen aan de Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1 delen dezelfde bestemming en bouwvlak. Met het plan worden nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt, namelijk woningen. De tweekapper in het noorden van het plangebied ligt het dichtstbij de 3 veehouderijen. Concreet worden deze woningen op een afstand van 70 meter van het bouwvlak van de veehouderijen aan de Esbeekseweg 13 en Gasthuisweg 1 gerealiseerd en op een afstand van 300 meter van het bouwvlak van de veehouderij aan het adres Laag Spul 6. Hiermee wordt voldaan aan de maximale afstand van 50 meter (stap 3 en 4). Geitenhouderijen liggen buiten 2 kilometer afstand. Pluimveehouderijen liggen buiten 1 kilometer afstand (stap 5). Er is geen sprake van een mestbe- of verwerkingsbedrijf (al dan niet als nevenactiviteit) (stap 6). Vanuit omgevingsdialoog is niet naar voren gekomen dat er sprake is van ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7). Het stappenplan is hiermee volledig doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet geadviseerd te worden voor dit plan.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het bestemmingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op de vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' en 'Reparatieplannen 2014 en 2019, Buitengebied'. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Hilvarenbeek nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen. Het gebied is gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – kampenlandschap'. Hiervoor geldt dat voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd is.
- overige regels: in dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor parkeren.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend bestemmingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen.

Groen

De randen van het plangebied hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Deze gronden zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen

Voor de toekomstige en bestaande woningen is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Per vlak is aangegeven hoeveel woningen zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte is op de verbeelding opgenomen. De maximale inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ (zowel bij vrijstaande woning als de twee-onder-één-kap-woningen). De bouwmassa van de tweekappers is beperkt tot 1.000 m³ en vergunningsvrije aan- of uitbouwen is hier uitgesloten. Voor de toekomstige woningen is de figuur 'gevellijn' aangeduid. In dergelijke gevallen dient de voorgevel van de woning in of achter de 'gevellijn' te worden gesitueerd. Voor aan- en uit- en bijgebouwen geldt een maximum oppervlakte van 150 m² per woning, en minimaal 1 meter achter de voorgevelrooilijn. De maximum goot- en bouwhoogte mogen respectievelijk 6 en 10 meter bedragen. Voor zover in de bestaande situatie een afwijkende maatvoering geldt dan geldt de bestaande maatvoering als maximum, voor zover deze hoger is dan de toegestane maximum zoals opgenomen in de regels.

In de bestemming 'Wonen' zijn tevens voorwaardelijke verplichtingen opgenomen ten behoeve van de landschappelijke inpassing, de waterberging, beeldkwaliteit en de sloop van bedrijfsbebouwing.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavige Bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grondexploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de particuliere initiatiefnemers. Met deze initiatiefnemers heeft de gemeente een anterieure grondexploitatieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemers. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Omgevingsdialoog;
- Vooroverleg;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is gesproken met de verschillende omwonenden in het kader van de omgevingsdialoog. De strekking van de reacties was positief. Er zijn geen opmerkingen gemaakt op het plan. Er zijn ook geen aandachtspunten naar voren gekomen. Het plan is daarom niet aangepast op basis van de omgevingsdialoog. Het verslag is opgenomen in de bijlagen.

6.2.2 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd. Er zijn vooroverlegreacties ingediend vanuit de brandweer, het waterschap, de omgevingsdienst en de provincie. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de omgevingsdienst zijn verschillende paragrafen in hoofdstuk 4 van deze toelichting aangepast. De reacties hebben niet geleid tot wijzigingen in het plan en hadden geen effect op de haalbaarheid van het plan. Vanuit de brandweer waren geen opmerkingen. Paragraaf 4.7 is aan de hand van de vooroverlegreactie wel nog geüpdatet. Vanuit het waterschap werden enkele opmerkingen gemaakt op de waterparagraaf in de bijlagen van de toelichting en op paragraaf 4.11 van de toelichting. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn deze paragrafen dan ook gewijzigd. De opmerkingen en inzichten van het waterschap zijn gevolgd. Op 12 april 2023 is daarnaast de vooroverlegreactie van de provincie binnengekomen. Door de provincie werd kritisch gekeken naar de stedenbouwkundige opzet van plan. Op basis hiervan is daarom ook in samenspraak met gemeente en provincie het plan aangepast. De hofstructuur van het toekomstige erf is aangepast en nader onderbouwd. Inmiddels is dit ook akkoord bevonden door de stedenbouwkundige van zowel de gemeente als provincie (e.e.a. wordt nader beschreven in bijlage 1 van de toelichting). Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is samen met de landschappelijke inpassing voorwaardelijk verplichtend gesteld in de regels.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure is het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Er zijn in totaal 2 zienswijzen binnengekomen. Op basis van deze zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast. Voor dit onderdeel wordt verwezen naar bijlage 18 'Nota van beantwoording zienswijzen'. In bijlage 19 is de 'Nota van ambtshalve wijzigingen' opgenomen.

