



Bestemmingsplan de Grote Hoef

Gorp 7, Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Bestemmingsplan de Grote Hoef

Gorp 7, Hilvarenbeek

Gemeente Hilvarenbeek

Oktober 2018

Opgesteld door:

ROM3D
Dorshorst 1a
7217 PH te Harfsen

drs.Gabi Stoffelen – Gabi.stoffelen@rom3d.nl

In opdracht van:

Familie Brader-Peeters

Foto omslag: foto huidige situatie hoeve de Grote Hoef

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Procedure.....	4
1.3 Ligging plangebied	4
1.4 Vigerend bestemmingsplan.....	5
 2. HET PLAN	6
2.1 Planbeschrijving en cultuurhistorische onderbouwing	6
2.2 Erfinrichting	9
 3. BELEIDSKADER.....	12
3.1 Provinciaal beleid	12
Verordening ruimte Noord Brabant	12
3.2 Gemeentelijk beleid.....	13
Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek	13
Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek.....	15
 4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	17
4.1 Milieueffectrapportage MER.....	17
4.2 Flora en fauna	17
4.3 Water.....	19
4.4 Bode	19
4.5 Archeologie	20
4.6 Kabels en leidingen.....	20
 5. HAALBAARHEID.....	21
5.1 Economische haalbaarheid	21
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid.....	21
 6. BIJLAGEN	22

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De familie Brader-Peeters heeft onlangs de historische hoeve de Grote Hoef op het adres Gorp 7 Hilvarenbeek op Landgoed Gorp & Rovert aangekocht. Om de hoeve bewoonbaar te maken dient deze gerestaureerd te worden. De familie is voornemens de restauratie gepaard te laten gaan met een vergroting van de hoeve. De vergroting van de Grote Hoef is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan Landgoed Gorp & Rovert uit 2013.

Vanuit cultuurhistorisch perspectief is vergroting van de Grote Hoef voorstelbaar omdat de Grote Hoef ooit een schuurgedeelte bevatte dat is verdwenen. Tevens was het bijgebouw in de vorm van een karschop vroeger groter dan in de huidige situatie.

1.2 Procedure

Om de hoeve de Grote Hoef te kunnen vergroten is een bestemmingsplanprocedure noodzakelijk welke vormverandering van het bouwvlak, vergroting van de inhoudsmaat van de hoeve en vergroting van het oppervlak aan bijgebouwen mogelijk maakt.

De gemeente Hilvarenbeek heeft op 12 oktober 2017 per brief principemedewerking verleend aan de vergroting van de Grote Hoef, onder de voorwaarde dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten van Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant een positief advies uitbrengt over het plan.

1.3 Ligging plangebied

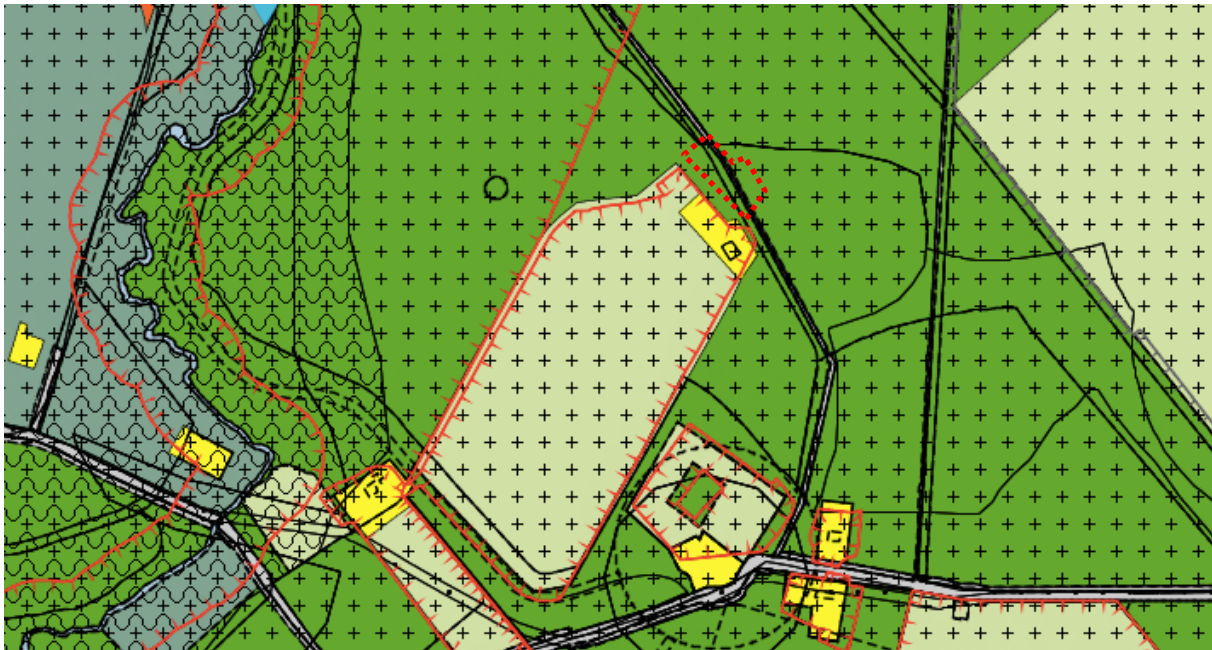
Het plangebied ligt in het hart van Landgoed Gorp & Rovert ten noorden van 'Het Kasteel' aan de weg Gorp. Op het adres Gorp 5 (ten zuidwesten van het plangebied ligt de boerderij 'de Kleine Hoef'. In de huidige situatie is de Grote Hoef niet, zoals dit in het verleden wel was, groter dan de Kleine Hoef.



Luchtfoto met plangebied indicatief rood gemarkeerd.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Landgoed Gorp & Rovert' heeft het plangebied de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is bouwen buiten het bouwvlak en vergroting van het bestaande bouwvolume, indien boven de 750m³ niet toegestaan. Bijgebouwen zijn tot een oppervlak van 100 m² toegestaan.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met plangebied indicatief rood gemarkeerd.

Het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'. Binnen deze dubbelbestemming zijn bouwwerkzaamheden dieper dan 50 cm alleen toegestaan op basis van een toereikend archeologisch onderzoek.

Het plangebied heeft ook de gebiedsaanduiding 'Overige zone - cultuurhistorisch vlak/complex van cultuurhistorisch belang'. Binnen deze aanduiding geldt dat bij verbouwing de bestaande cultuurhistorische waarden niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen van aard en kleur van het materiaal van de gevel en daken van gebouwen;

2. HET PLAN

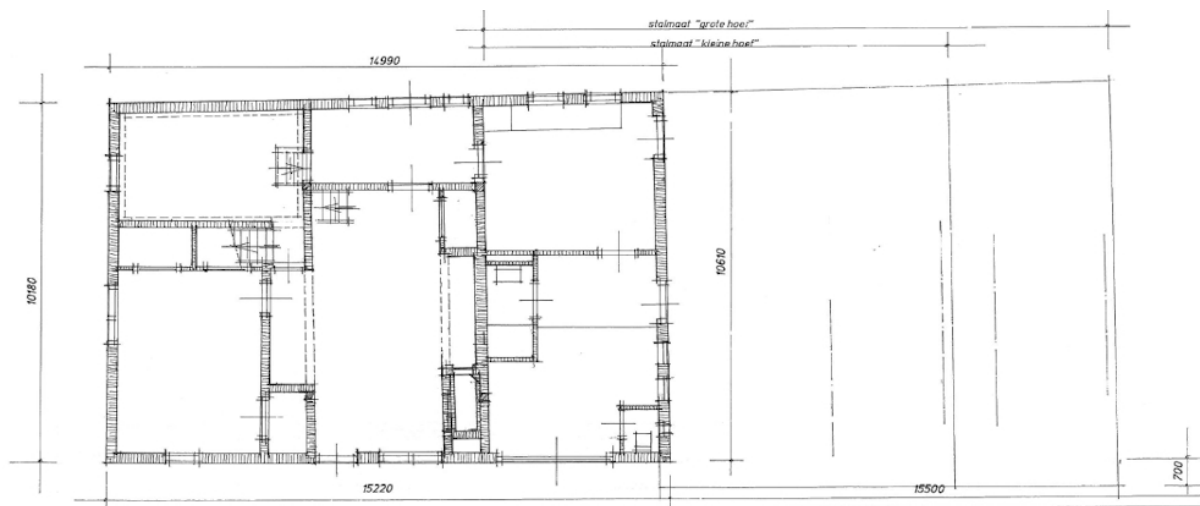
2.1 Planbeschrijving en cultuurhistorische onderbouwing

Voor de Grote Hoef is een restauratie- en verbouwingsplan opgesteld. Dit plan maakt opnieuw een bouwmassa in de vorm van een langgevelboerderij mogelijk zoals die hier tot het begin van de vorige eeuw aanwezig was. Het bestaande pand wordt vanaf de oude brandgevel verbouwd en uitgebreid met 3 traveeën en een dwarsdeel. De maatvoering is afgeleid van de nog bestaande 'Kleine Hoef'. Het plan wordt een eigentijdse vertaling van het oorspronkelijke 'hallenhuis' en ingedeeld voor wonen en werken. Qua voorzieningen wordt het op het nivo gebracht conform de eisen van nu.



Foto van voor de vervanging van rietenkap (van voor 2007), De Grote Hoef 2014

De bestaande hoeve wordt hersteld en blijft in een gesloten sfeer; de uitbreiding wordt eigentijds met een duidelijk open relatie met de directe omgeving. In de uitvoering blijft het metselwerk van het bestaande woongedeelte bestaand en het stalgedeelte wordt wit gekeimd. Het pand krijgt opnieuw een forse kap en wordt gedekt in de sfeer van het landgoed: met gedeeltelijke pannenedekking met riet. Het bestaande gedeelte behoudt de traditionele kleuren. De uitbreiding krijgt afgetekende gaten in de gevels met enkele rood-groene zandloperaccenten (zoals op landgoed Gorp & Rovert kenmerkend is) bij de ingangen van de uitbreiding. Op deze manier wordt niet alleen een stuk geschiedenis hersteld maar wordt tevens een serieuze bijdrage geleverd aan het unieke karakter van dit gedeelte van het landgoed 'Gorp en Rovert'.

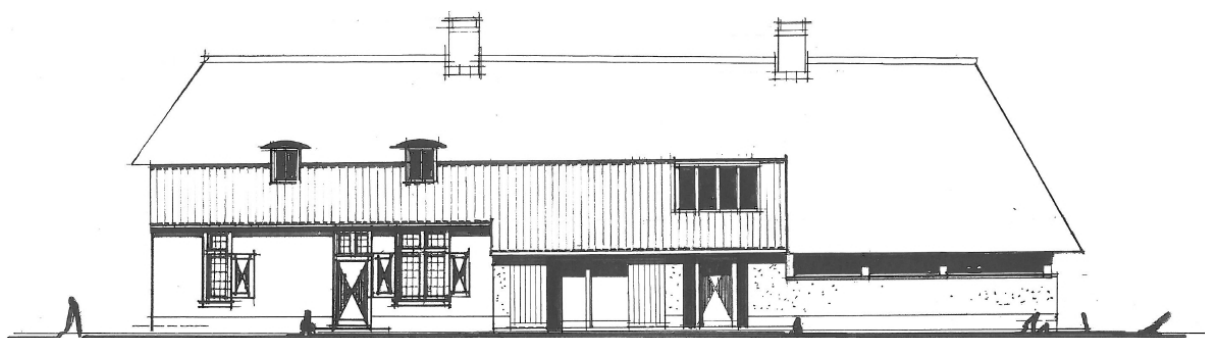


Plattegrond toekomstige hoeve..

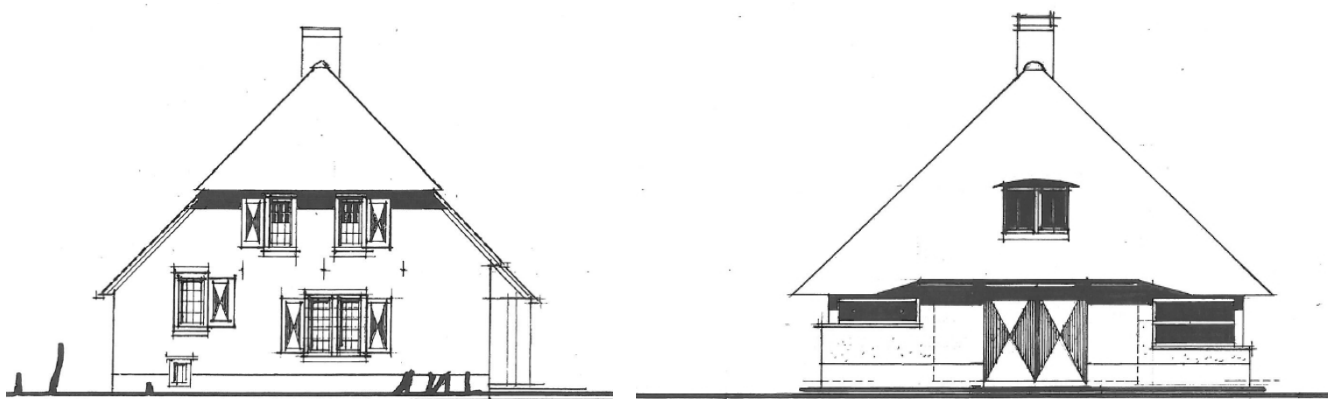
De oppervlakte en de inhoud van de hoeve inclusief uitbreiding zijn 269 m² en 1.800 m³.

De huidige inhoud van de hoeve is 760 m³.

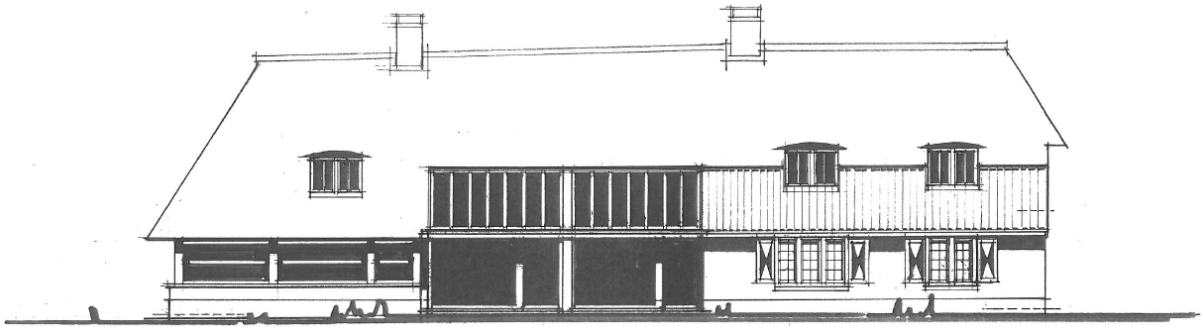
Ten behoeve van de vergroting van de hoeve is vormverandering van het bestaande bouwvlak nodig.



Bouwtekening voorgevel toekomstige situatie



Bouwtekening linker- en rechterzijgevel



Bouwtekening achtergevel

Op het landgoed Gorp & Roover ligt een aantal gebouwen uit verschillende bouwperiodes. Deze gebouwen maken een belangrijk onderdeel uit van de identiteit van het landgoed. Bij het voormalige agrarische buurtschap Gorp behoren vier historische boerderijen, Het Kasteeltje en het Paradijs. De Grote Hoef behoort samen met de Leenhof, Kleine Hoef en Nieuwe Hoef tot deze vier historische boerderijen waarvan het bedrijfsgedeelte begin 20ste eeuw is afgebroken.

De oudste boerderijen van Nederland bevinden zich voor het merendeel in de streek de Kempen en een belangrijk aantal van deze oude boerderijen bevindt zich op landgoed Gorp en Roover. Al deze boerderijen zijn vroege vormen van hallenhuizen. Een belangrijk kenmerk van deze boerderijen is dat de constructie van het gebouw bestaat uit vier of meer ankerbalkgebinten die achter elkaar zijn geplaatst en met een lange balk (worm) in de lengterichting met elkaar zijn verbonden. De voorste en het achterste gebint staan in het korte gevelvlak zodat het geveloppervlak groter wordt voor de plaatsing van ramen en deuren. Ook de staldeur was bij deze vroege voorbeelden in de korte achtergevel geplaatst. Een belangrijke bouwtechnische ontwikkeling die het ontstaan van de langgevelboerderij mogelijk maakt, is het verdwijnen van het ankerbalkgebint. Door de toepassing van gemetselde buitenmuren kunnen de gebinten vervallen en de balklagen rechtstreeks in de muren worden opgelegd. Vanaf de 19e eeuw worden oude hallenhuizen omgebouwd tot langgevelboerderijen.

Het restant van de Grote Hoef kan vanwege haar bouwhistorische kenmerken gerekend worden tot één van deze vroege boerderijen. Het huidige hoofdgebouw is het restant van het oude woondeel. Van oorsprong zal de boerderij nog twee of drie extra spanten gehad hebben ter plaatste van het staldeel. De constructie komt in grote lijnen overeen met de Kleine Hoef op het adres Gorp 5. Van deze boerderij is een houtmonster van de gebinten dendrochronologisch gedateerd op 1450.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten van de Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant adviseert gemeente Hilvarenbeek over het bouw- en restauratieplan voor de Grote Hoef, inclusief vergroting van het hoofd- en bijgebouw. Op 13 april 2018 heeft de genoemde commissie het bouw- en restauratieplan voor het woonhuis van de Grote Hoef besproken en positief beoordeeld. Tijdens de vergadering is verzocht om een onafhankelijk bouwhistorisch onderzoek. Het bouwhistorisch onderzoek is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

De originele vorm van het hoofdgebouw wordt in dit onderzoek onderbouwd en ook de afmeting van de originele karschop is uit het onderzoek te herleiden. De precieze functie van het bijgebouw wordt

niet met zekerheid vastgesteld. Het is wel aannemelijk dat het een karschop is geweest omdat deze op het landgoed meer voorkomen (zoals bij de Leenhof, Gorp 6).

Op 26 september 2018 is het bouw- en restauratieplan nogmaals in de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten besproken en beoordeeld. Zowel de restauratie als de vergroting van het hoofgebouw en het bijgebouw zijn door de commissie positief beoordeeld.

Dit betekent dat het mogelijk is om het oppervlak van de karschop te vergroten tot 60 m². Vergroting van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen is hiervoor noodzakelijk tot 160 m².

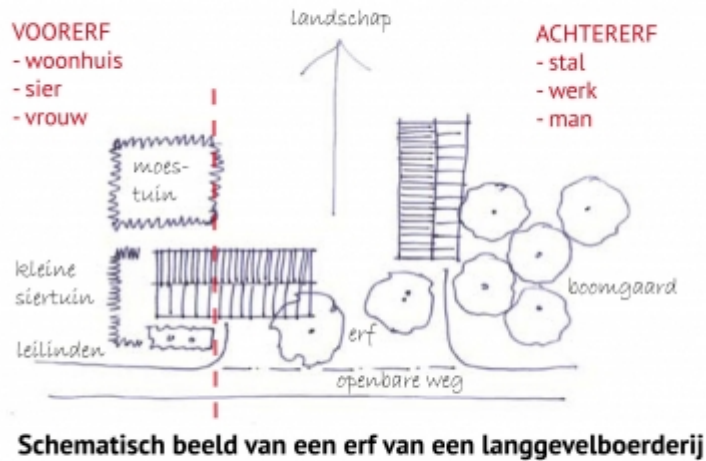
2.2 Erfinrichting

Behalve de hoeve staan er op het perceel een nieuwe kapschuur en een klein schuurtje. De houten loods zal te zijner tijd afgebroken worden, in ieder geval zodra de hoeve gereed is. Aan de zuidwest zijde grenst het perceel aan een akker.

Gezien de cultuurhistorische setting wordt ook de erfinrichting op basis van de cultuurhistorie vormgegeven. In dit verband wordt gerefereerd aan het Brabantse erf. Het belangrijkste daarbij is dat erf en omgeving geleidelijk in elkaar overvloeien. Vaak markeren slechts enkele Rhododendrons of een paar eiken de grens tussen tuin en landschap. De tuin is daarbij slechts beperkt voorzien van verharding, maar juist wel veel gras. Daarnaast is een onderscheid tussen “voor”, het wonen, en “achter”, het werken, een belangrijk onderscheid dat terugkomt op het erf. “Voor” betekent in dit geval functies die met name onder de verantwoordelijkheid vielen van de boerin. Dit zijn bijvoorbeeld de boomgaard, de moestuin, eventueel een stukje siertuin (bloemen) en een grasveld. “Achter” had vooral betrekking op de werkzaamheden van de boer, dus de erfverharding en de schuren.

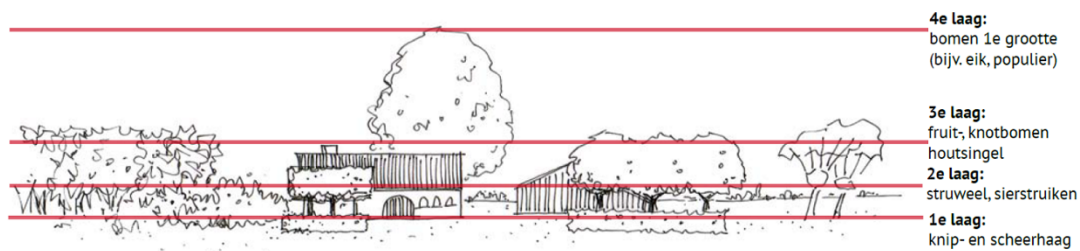
Ten aanzien van Gorp & Rovert worden verder enkele typische elementen van het Gorp & Rovertse erf opgesomd. De belangrijkste daarvan zijn de onregelmatige eikenlanen langs de toegangswegen tot het erf en de aanwezigheid van twee toegangen tot het erf. Tegelijkertijd is het natuurlijk zo dat het erf geen museum moet worden en alleen die zaken toelaat die historisch zijn. Per slot van rekening rijdt men nu niet langer met een paard en wagen en zullen de bewoners waarschijnlijk hun geld niet verdienen door zelf geteelde landbouwproducten naar de markt te brengen. Toch is het wel logisch om gebruik te maken van kenmerkende elementen van het Brabantse erf en zo mogelijk van het Gorp & Rovertse erf, voor zover dat mogelijk is. Meer concreet betekent dat voor de locatie dat:

- de organisatie op het erf recht doet aan een voorerf en een achtererf;
- een zo natuurlijk mogelijk overgang tussen het erf en de omgeving;
- zoveel mogelijk gebruik maken van lage groene erfafscheidingen, daar waar deze noodzakelijk zijn;
- gebruik gemaakt wordt van inheemse beplanting aansluitend bij het gebied;
- materialisering bestaat uit materialen die passen bij het gebied (halfverharding, gebakken klinkers, grind);
- gras een belangrijk deel van het erf uitmaakt.



Gelaagde opbouw beplanting

(bron: Landschapsbeheer Gelderland)

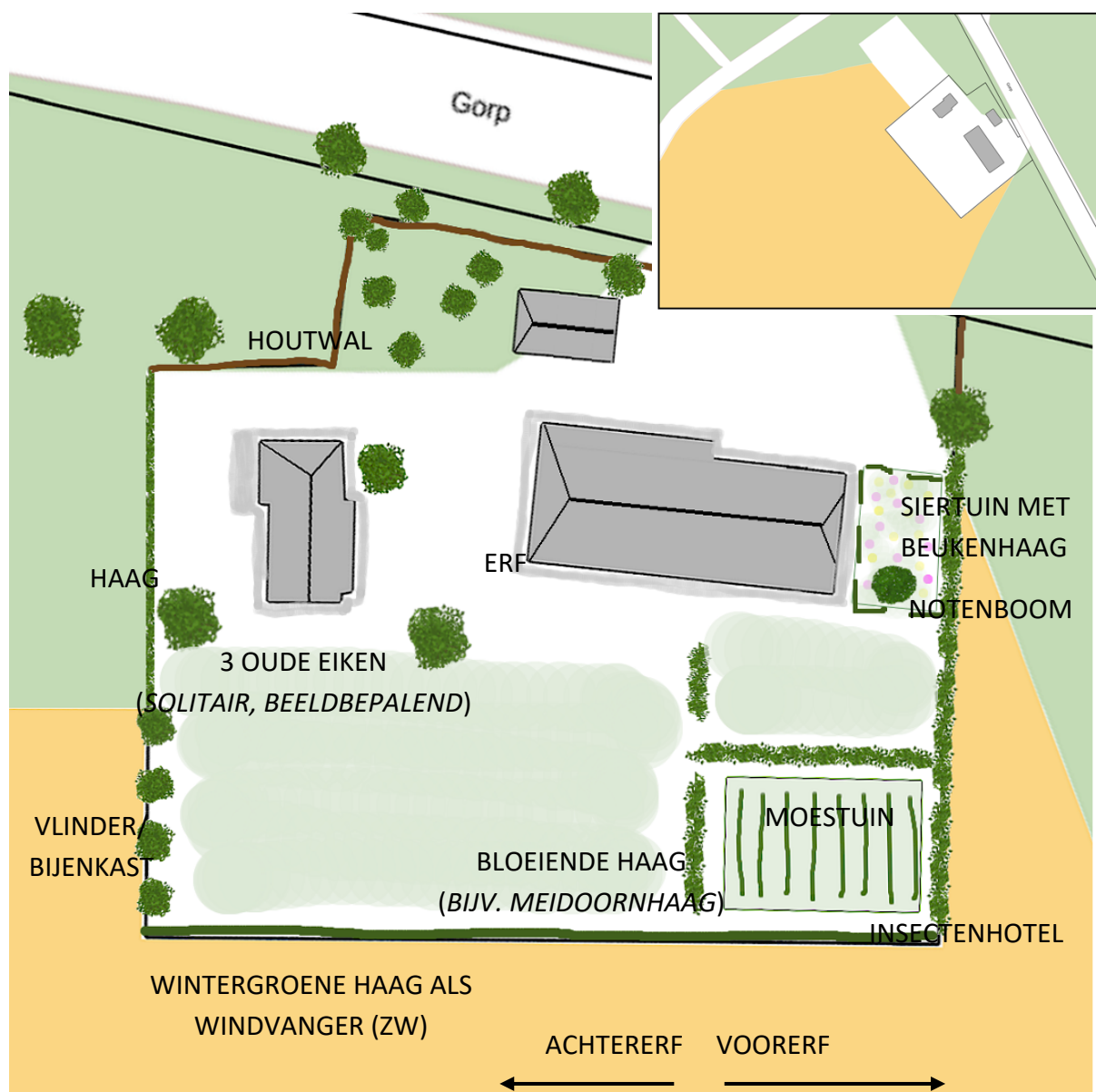


bron: Kampen en Hoeve landschap Hilvarenbeek

Het sortiment zal voor de boomlaag bestaan uit: Zomereik (*Quercus robur*), Scherpe berk (*Betula pendula*), Haagbeuk (*Carpinus betulus*), Europese linde (*Tilia europaeus*), Beuk (*Fagus sylvatica*), Els (*Alnus incana*), Paardenkastanje (*Aesculus hippocastanum*).

Voor de struiklaag zal het bestaan uit: Bergvlier (*Sambucus racemosa*), Kornoelje (*Cornus mas*), Sleedoorn (*Prunus spinosa*), Hazelaar (*Corylus avellana*), Zoete kriek (*Prunus avium*).





Erfinrichting toekomstige situatie

3. BELEIDSKADER

3.1 Provinciaal beleid

Verordening ruimte Noord Brabant

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 door de Provinciale Staten vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie met de naam Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- Bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkeling;
- Cultuurhistorie;
- Agrarische ontwikkeling en windturbines;
- Water;
- Natuur en landschap;
- Ontwikkeling intensieve veehouderij.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Groenblauwe mantel' en binnen de aanduidingen 'Cultuurhistorisch vlak' en 'Complex van cultuurhistorisch belang'. Deze aanduidingen zijn onderstaand nader uitgewerkt, waarbij tevens de consequenties voor de ontwikkelingen van het plangebied zijn beschreven.

Groenblauwe mantel

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw en biedt daarbij ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteit van natuur, water en landschap. De groenblauwe mantel biedt in beginsel geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw. Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie de 'ja, mits' benadering. De mits is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. Deze voorwaarde wordt in het algemeen aan ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel gesteld en geeft daarmee invulling van de verplichte bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zoals opgenomen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte, welke in paragraaf 3.2.3 is uitgewerkt.

In voorliggend bestemmingsplan wordt in de bescherming van de groenblauwe mantel voorzien middels de gebiedsaanduiding 'groenblauwe mantel' op de verbeelding en in de regels.

Met vergroting van de Grote Hoef wordt aangesloten bij de ambities voor natuur en landschap zoals onder andere beschreven in het gebiedspaspoort voor De Kempen: "De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief

ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen waaronder Landgoed Gorp en Roover.

In paragraaf 2.1 en 2.2 is beschreven op welke wijze de restauratie van de Grote Hoef een bijdrage levert aan de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden van Landgoed Gorp en Roover.

Cultuurhistorisch vlak

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorisch vlak 'Landgoederen Gorp en Roover en Gorp de Leij' (CHW-code LT02). De cultuurhistorische vlakken die binnen de provincie aanwezig zijn, verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. De provincie wil die waarden beschermen in de Verordening ruimte. Het betreft de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen, zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart. De voorgenomen ontwikkelingen hebben een positieve invloed op de waarden die beschermd worden binnen dit cultuurhistorisch vlak vanwege het feit dat de vergroting van de Grote Hoef aansluit bij de historische situatie. Tevens wordt de vergroting met oog voor de cultuurhistorische waarden van de hoeve uitgevoerd.

Complex van cultuurhistorisch belang

Landgoed Gorp & Roover is aangewezen als een complex van provinciaal cultuurhistorisch belang. Deze regeling richt zich op bestaande cultuurhistorisch waardevolle complexen in het buitengebied. Het gaat daarbij om ensembles bestaande uit één gebouw of een verzameling van gebouwen in samenhang met de directe omgeving, afzonderlijk indicatief aangewezen op een kaart. Het betreft oude kloostercomplexen, industriële complexen en landgoederen. Deze complexen zijn ook opgenomen en beschreven in de Cultuurhistorische Waardenkaart.

De aanwijzing als cultuurhistorisch complex van provinciaal belang vormt de legitimatie om de Grote Hoef te vergroten. Ruimtelijke ontwikkelingen binnen complexen van cultuurhistorisch belang zijn mogelijk indien de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage leveren aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling past binnen het te voeren beleid voor dat gebied.

Uit het positief advies van de commissie ruimtelijke kwaliteit & monumenten (paragraaf 2.2) blijkt dat de restauratie van de Grote Hoef een bijdrage levert aan het behoud en herstel van het cultuurhistorisch karakter van Landgoed Gorp & Roover.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek

In maart 2013 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek vastgesteld. 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, vragen om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

Het gemeentelijk doel is om met deze structuurvisie te beschikken over een eenduidig kader voor ontwikkelingen en tegenprestaties, zoals die in het bestemmingsplan buitengebied zijn vertaald in ontwikkelingsmogelijkheden. Het bevat de kaders voor duurzame kwaliteitsverbetering in Hilvarenbeek.

Het landschap in de gemeente is onderverdeeld in een vijftal landschapstypen, zijnde de beekdalen, kampen- en hoevenlandschap, oud ontginningslandschap, jong ontginningslandschap en bos- en natuurgebieden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype 'Kampen- en Hoevenlandschap'. Van ieder landschap is aangegeven wat de specifieke kenmerken zijn en hoe hieraan invulling kan worden gegeven. Ook zijn de ontwikkelingen die voor het gehele landelijk gebied gelden op het gebied van landschap, bos en natuur, archeologie en cultuurhistorie, water, landbouw, recreatie, wonen en niet-agrarische functies weergegeven.

Bij de duurzame kwaliteitsverbetering 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. In sommige gevallen is maatwerk nodig. De structuurvisie baseert zich op de verordening ruimte van de provincie en geeft invulling aan de 'zorgplicht' die daaruit voortkomt.

Conform de uitwerking van dit beleid op regionaal niveau hanteert de gemeente Hilvarenbeek het volgende uitgangspunt ten aanzien van de zorgplicht;

1. De bijdrage aan de landschappelijke inpassing wordt ingevuld op hetzelfde perceel, danwel direct aangrenzend,
2. Pas wanneer dit niet of onvoldoende mogelijk is zal (een deel van) de kwaliteitsverbetering bestaan uit het realiseren van de doelstellingen uit het Stika, de restopgave EHS, de uitvoering van reconstructieprojecten en de bevorderen van sloop van overtollige bedrijfsbebouwing in het buitengebied van de gemeente.

De gemeente vereist dat elke ruimtelijke ontwikkeling die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Gekeken wordt naar de impact van de ontwikkeling op de omgeving op basis van de volgende punten;

- De omvang van de ontwikkeling (vergroting bestemmingsvlak, bouwvlak of bouwvolume),
- Is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing,
- De aard van de locatie en de omgeving,
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie, beperkte gebruiksruimte),
- Betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling,

De impact is bepalend voor de wijze en mate van de tegenprestatie die gevraagd wordt voor de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze worden onderverdeeld in 3 categorieën;

- Geen tegenprestatie

Ruimtelijke ontwikkelingen die bij recht in het bestemmingsplan worden toegestaan en derhalve geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.

- De basisinspanning

Ruimtelijke ontwikkelingen die beperkte kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen, waarbij de kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd door o.a. te voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf en/of direct aansluitend aan eigen erf en een goede milieukundige en duurzame terreininvulling.

- De basisinspanning-plus

Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt verplicht, maar waarbij deze tot onvoldoende kwaliteitsverbetering leidt. Hierbij dient bovenop de basisinspanning ook een kwaliteitsverbetering buiten het eigen erf plaats te vinden, al dan niet genormeerd in euro's.

De vergroting van de Grote Hoef wordt gezien als een ontwikkeling waar de basisinspanning van toepassing is. Het plangebied is gelegen in het 'Kampen- en Hoevenlandschap'. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door een organisch gevormd patroon van wegen en waterlopen. De verkaveling is ook onregelmatig, kleinschalig en afwisselend. Het onregelmatige verkavelingspatroon is herkenbaar in het ruimtelijk beeld van de erven.

In paragraaf 2.2 is beschreven op welke wijze wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing op eigen erf.



Structuurvisie Buitengebied Hilvarenbeek met plangebied indicatief in rood.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit Hilvarenbeek

In december 2015 is de nota ruimtelijke kwaliteit Hilvarenbeek door de gemeenteraad vastgesteld. De Nota Ruimtelijke Kwaliteit vervangt de welstandsnota. In de Nota Ruimtelijke Kwaliteit zijn ook de beleidsregels voor Dorps Bouwen vertaald en heeft de cultuurhistoriekaart een doorwerking gekregen. Dankzij de Nota Ruimtelijke Kwaliteit kan de zogenaamde welstandstoets nu veel eenvoudiger worden uitgevoerd. Er zijn nog slechts 3 toetsingsniveaus en de meeste bouwplannen kunnen voortaan ambtelijk getoetst worden.

Vanwege de ligging van het plangebied op het cultuurhistorisch waardevolle landgoed Gorp & Roovert is het toetsingsniveau van het plangebied binnen de nota 'kritisch'. Het kritische toetsingsniveau is gericht op behoud en versterking van kwaliteit en de karakteristiek van de bebouwing, of het tot stand brengen van een nieuwe karakteristiek. Plannen in gebieden met het

kritische toetsingsniveau worden altijd voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijk Kwaliteit die de plannen toetst aan de algemene criteria en de gebiedscriteria.

Specifieke criteria voor buitenplaatsen/landgoederen binnen de nota ruimtelijke kwaliteit zijn:

1. Er moet rekening gehouden worden met de ontstaanswijze. Voor cultuurhistorie is een inventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie vormt de basis voor de gebiedsindeling van de nieuwe welstandsnota. Behalve voor welstand moeten bouwplannen in het algemeen ook rekening houden met de ontstaanswijze. Zo moeten oude structuren in stand gehouden worden.
2. Iedere plek heeft zijn eigen karakteristiek. Bij plannen moet deze karakteristiek in beeld gebracht worden en het plan moet een positieve bijdrage leveren aan deze karakteristiek. Dit wil niet zeggen dat het plan een kopie van de bestaande situatie moet worden, maar wel dat het moet passen in de omgeving.
3. Bij bouwplannen is de maat en schaal van belang. In bestemmingsplannen is geregeld welke massa is toegestaan. Daarnaast moet de maat en schaal kloppen met de omgeving.
4. Op landgoederen vindt weinig herhaling plaats. Ieder gebouw is anders. Lange rijen dezelfde woningen passen niet bij dorps bouwen. Als ieder gebouw een eigen detaillering kent, ontstaat er variatie en variatie draagt bij aan het dorps karakter. Afwisseling is dus belangrijk. Dat betekent dat oud en nieuw naast elkaar kunnen staan.
6. De woningen zijn in beginsel grondgebonden. Appartementengebouwen dragen niet bij aan het karakter van een landgoed.
7. Op landgoederen kan beperkt functiemenging plaatsvinden. Dit betekent dat wonen, werken, lichte bedrijvigheid en maatschappelijke functies gemengd kunnen voorkomen. Daarbij moet de hindersituatie voldoen aan de regelgeving.
8. Er is een sterke relatie met het landschap. Door de beperkte omvang van de dorpen is het landelijk gebied altijd dichtbij. De relatie met het landschap moet zo groot mogelijk zijn. Dit kan door zichtrelatie maar ook functioneel (wegen en paden die doorlopen).
9. Er moeten voldoende parkeervoorzieningen zijn. Parkeren op eigen terrein heeft de voorkeur. Grootschalige parkeerterreinen moeten vermeden worden.
10. Materiaalgebruik wordt, indien nodig, geregeld in het beeldkwaliteitsplan.

Het bouw- en restauratieplan voor Gorp 7 is getoetst door de Commissie Ruimtelijke kwaliteit waarbij de criteria voor buitenplaatsen/landgoederen in acht genomen zijn. Op xxxx h heeft de commissie Ruimtelijke Kwaliteit & Monumenten ingestemd met het plan.

4. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Aan de hand van de volgende aspecten wordt inzicht gegeven in de fysieke en functionele aard van de ruimtelijke structuur van het plangebied. Alleen de relevante aspecten worden onderbouwd: milieueffectrapportage, flora en fauna, water en milieu (bodem), cultuurhistorie, archeologie en kabels en leidingen. Primair zijn de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen zoals beschreven in § 2.1 onderwerp van toetsing en ruimtelijke onderbouwing.

4.1 Milieueffectrapportage MER

Gemeenten zijn sinds 7 juli 2017 verplicht om óók bij 'kleine' projecten een expliciet besluit te nemen over het al dan niet opstellen van een milieueffectrapport (mer). Het besluit hoeft niet te worden gepubliceerd, maar moet wel worden opgenomen in het besluitvormingsproces van het bestemmingsplan of de omgevingsvergunning.

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wet milieubeheer zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. De vergroting van de Grote Hoef kan beschouwd worden als een landinrichtingsproject zoals in de D-lijst genoemd. Derhalve wordt hieronder een korte beschrijving conform artikel 7.16 en 7.17 Wm gegeven.

De restauratie van de Grote Hoef bestaat uit een kwaliteitsverbetering en een vergroting van de cultuurhistorische hoeve in het plangebied. Tevens wordt een cultuurhistorisch bijgebouw in de vorm van een schop met schilddak in de oorspronkelijke staat teruggebracht en daarmee vergroot van 30 naar 60 m².

De restauratie gaat tevens gepaard met een investering in de landschappelijke kwaliteit van het plangebied door de erfinrichting op basis van cultuurhistorie vorm te geven. Bij genoemde ontwikkelingen is naar verwachting geen emissie van afvalstoffen aan de orde. Ook is er geen negatieve impact op natuurlijke hulpbronnen zoals bodem, land, water en biodiversiteit.

Uit de in voorgaande hoofdstukken uitgevoerde analyse van milieuaspecten blijkt dat het plan - zowel op zichzelf als in combinatie met andere projecten (cumulatie) - geen belangrijke milieugevolgen veroorzaakt die een mer-beoordeling rechtvaardigen.

4.2 Flora en fauna

Door Staro BV is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om te kunnen bepalen of de voorgenomen ontwikkeling ivan de Grote Hoef in strijd is met de natuurwetgeving en hoe eventuele strijdigheid met de wet voorkomen kan worden. De quickscan behoort als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Vanaf 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt de drie voormalige wetten op het gebied van soort- en gebiedsbescherming; Boswet, Natuurbeschermingswet 1998 en Flora- en faunawet.

Voor soortbescherming en gebiedsbescherming is sinds 1 januari 2017 de Wet natuurbescherming (wn) van belang. Daarnaast is gebiedsbescherming vastgelegd in het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS genoemd).

Uit de quickscan komen de volgende conclusies naar voren:

Beschermde gebieden

Het is redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden en/of het NNB.

Beschermde soorten

In het plangebied komen mogelijk verschillende soorten voor die beschermd zijn onder paragrafen 3.1, 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming.

Soorten van paragraaf 3.1 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is niet geschikt als broed- en foerageergebied voor vogels. De voorgenomen plannen hebben geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van het foerageer- en broedgebied van vogels.

Het dichtmaken van alle openingen in de boerderijwoning heeft er toe geleid dat de locatie ongeschikt is gemaakt als verblijfplaats voor huismussen en gierzwaluw.

Soorten van paragraaf 3.2 van de Wet natuurbescherming

Het plangebied is geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De uitbreiding van de boerderijwoning zal geen negatieve effecten hebben op het foerageergebied van vleermuizen. Uit veldbezoek is gebleken dat de zolder als verblijfplaats is gebruikt door vleermuizen. Echter zijn de openingen en kieren van de woning volledig dichtgemaakt toen vleermuizen niet aanwezig waren op de zolder en heeft de eigenaar een Guard n Care Elektrische Ongedierteversjager op de zolder geïnstalleerd. Met deze maatregelen is de woning vrijwel compleet ongeschikt gemaakt voor vleermuizen. De enige locatie bij de woning waar mogelijk vleermuizen kunnen verblijven is achter de luiken bij de ramen. Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen aangetroffen en de luiken zijn toen direct weggehaald. Mochten de luiken worden teruggehangen na de uitbreiding van de woning en niet worden gebruikt dan kunnen deze mogelijk omgevormd worden tot vleermuisverblijfplaatsen door de luiken op 2,5 tot 1,5 centimeter afstand van de muur te monteren en de kieren aan de zij- en onderkant te dichten door smalle latten tussen muur en luiken aan te brengen.

Soorten van paragraaf 3.3. van de Wet natuurbescherming

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele beschermde grondgebonden zoogdieren (bosmuis, bunzing, haas, konijn, ree, rosse woelmuis, vos en wild zwijn). Door de kleinschaligheid van de voorgenomen plannen hebben deze geen negatieve effecten op bovengenoemde soorten. Ook geldt voor deze soorten in provincie Noord-Brabant in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen, met uitzondering van het verbod tot het opzettelijk doden, van de Wet natuurbescherming.

De amfibiesoorten, poelkikker (§3.2 wn), Alpenwatersalamander kleine watersalamander, bastaardkikker, gewone pad en bruine kikker (allen §3.3 wn) gebruiken het plangebied mogelijk als leefgebied. De voorgenomen plannen van het uitbreiden van de boerderijwoning zijn van dusdanig kleine schaal (50 m²) dat dit geen significant effect zal hebben op het landhabitat van deze soorten. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen plannen niet leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming.

4.3 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht een watertoets voor ruimtelijke plannen waarin waterbelangen spelen. De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel kwantiteit als kwaliteit zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Brabantbrede Keur

Op 26 augustus 2015 is de keur van waterschap De Dommel gewijzigd. De 'oude' keur is daarbij vervangen door een nieuwe keur die geldt voor alle drie de Brabantse waterschappen. In deze keur zijn de regels beter op elkaar afgestemd en vereenvoudigd tot één keur in heel Brabant. Bij deze nieuwe keur ligt de nadruk meer op wat mag dan wat niet mag. Daarnaast is er in minder gevallen een vergunning nodig dan voorheen en volstaat vaak met een melding.

In de nieuwe keur zijn ontwikkelingen met een verhardingstoename tot 2.000 m² vrijgesteld van compensatie omdat er, vanuit het watersysteem geredeneerd, geen aanleiding bestaat om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. De vergroting van de Grote Hoef valt binnen deze ondergrens waardoor geen compenserende maatregelen ten aanzien van waterberging noodzakelijk zijn.

Binnen het plangebied zijn geen A-watergangen gelegen waar de voorgenomen ontwikkelingen op van invloed zouden kunnen zijn.

Het vuilwater is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk riool. In de toekomstige situatie blijft dit ongewijzigd.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater zullen bij de bouw geen uitlogende materialen worden gebruikt.

4.4 Bodem

Door BK Ingenieurs is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (NEN 5725 en NEN 5740). Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige milieuhygiënische bodemkwaliteit op de locatie in kader van de voorgenomen uitbreiding van een woning/omgevingsvergunningaanvraag. Het rapport van het onderzoek behoort als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan.

Uit het onderzoek komen de volgende conclusies naar voren:

Met het bodemonderzoek is de huidige bodemkwaliteit vastgelegd. De hypothese 'onverdacht' is formeel gezien onjuist gebleken. Conform de Wet bodembescherming vormt de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen beperking voor het beoogde gebruik ('wonen met tuin'). Het uitvoeren van nader bodemonderzoek is echter niet noodzakelijk. Op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaat geen bezwaar voor de voorgenomen nieuwbouw (uitbreiding woning). De rapportage kan gebruikt worden voor een omgevingsvergunningaanvraag.

De beslissing of op deze locatie gebouwd mag worden ligt uiteindelijk bij het bevoegd gezag.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn licht verhoogde gehalten cadmium, zink en PCB (som 7) aangetoond. In de ondergrond overschrijdt geen van de geanalyseerde parameters de achtergrondwaarde. In het freatisch grondwater is een zeer licht verhoogde concentratie naftaleen aangetoond. De herkomst van de licht verhoogde gehalten c.q. concentraties is onbekend.

4.5 Archeologie

De gemeente Hilvarenbeek beschikt over archeologiebeleid dat op 27 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plangebied kent binnen dit beleid een hoge archeologische verwachting: categorie 4.

In de zones met een hoge archeologische verwachting wordt een hoge dichtheid aan archeologische resten verwacht. Er is dan ook een grote kans dat bodemingrepen resulteren in aantasting van archeologische resten. In deze gebieden dienen bij voorkeur geen werkzaamheden te worden uitgevoerd die tot fysieke aantasting van de (verwachte) archeologische resten leiden. Het beleid is dus gericht op behoud in situ. Indien verstoring niet vermeden kan worden, dient in een vroege fase van de planvorming een archeologisch onderzoek plaats te vinden.

In het archeologiebeleid zijn oppervlakte- en dieptegrenzen benoemd voor bodemverstoringen die binnen de verschillende verwachtingscategorieën toegestaan zijn. Alle bodemingrepen ondieper dan 50 cm -mv worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Binnen de hoge verwachtingswaarde waarin het plangebied is gelegen geldt een maximale oppervlakte van 500 m² waarbinnen bodemverstoring is toegestaan zonder dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Omdat de bouw binnen het plangebied binnen de 500 m² blijft en niet dieper dan 50 cm-mv zal zijn kan geconcludeerd worden dat archeologisch onderzoek niet nodig is.

4.6 Kabels en leidingen

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er te worden onderzocht of er leidingen onder het perceel doorlopen, om te voorkomen dat de leiding bij werkzaamheden wordt beschadigd. In of in de directe nabijheid van de planlocatie lopen geen boven- en/of ondergrondse leidingen. Er is op dat gebied derhalve geen sprake van bijbehorende (planologische) beschermingszones en/of belangen van derden op dit punt.

Het aspect leidingen vormt geen belemmering voor het plan.

HAALBAARHEID

5.1 Economische haalbaarheid

Grondexploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatie sfeer. De ontwikkeling bevindt zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particuliere initiatief. Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, is de gemeente niet gehouden een exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied daar er geen sprake is van een bouwplan waarbij een exploitatieplan verplicht is conform artikel 6.2.1 Bro. Met de gemeente Hilvarenbeek wordt een overeenkomst afgesloten aangaande dit project waarin onder andere is vastgelegd dat eventuele planschade voor rekening is van de initiatiefnemers.

Uitvoerbaarheid:

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief op gronden die in particulier eigendom zijn. Het betreft een economisch uitvoerbaar plan.

5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft zorgvuldig vooroverleg plaatsgevonden met de direct omwonenden. Het verslag van dit overleg is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd.

Overleg andere overheden

Op grond van artikel 3.1.1 van het Bro wordt bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg gepleegd met het waterschap, diensten van het rijk en provincie die betrokken zijn bij de ruimtelijke ordening en eventueel andere gemeenten.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het ontwerpbestemmingsplan beschikbaar gesteld aan de volgende partners:

- Provincie Noord-Brabant
- Waterschap De Dommel

PM

Zienswijzen

PM

5.2.4 Besluitvorming

PM

5. BIJLAGEN

- Bouwhistorisch onderzoek, Dook Erfgoedwerk, juni 2018.
- Verkennend bodemonderzoek Gorp 7 te Hilvarenbeek, BK ingenieurs Udenhout, maart 2018.
- Quicksan flora en fauna Gorp te Hilvarenbeek, Staro BV Gemert, maart 2018.
- Verslag omgevingsdialoog, 26 oktober 2018.